

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI nº [•]
PROCESSO LICITATÓRIO Nº [•]/2025/SEPLAG
CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL Nº [•]/2025/SEPLAG**

ANEXO VI do Contrato - Diretrizes de Remuneração e Garantias Públicas

PARCERIA PÚBLICO PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, PARA REGENERAÇÃO URBANA DO DISTRITO GUARARAPES, NO MUNICÍPIO DE RECIFE (PE), A PARTIR DA CONTRATAÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, RESTAURAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS, BEM COMO POR MEIO DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

SETEMBRO/2025

INTRODUÇÃO

Este ANEXO, complementar ao CONTRATO, disciplina a forma de remuneração e a sistemática de pagamentos que deverão ser realizados pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, no âmbito da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, assim como a GARANTIA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA.

1. REMUNERAÇÃO

Consideram-se mecanismos de remuneração da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, em contrapartida às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e aos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS delegados à CONCESSIONÁRIA:

- a) o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA, definida pela PROPOSTA ECONÔMICA da ADJUDICATÁRIA na LICITAÇÃO, observado o FATOR DE DISPONIBILIDADE e o FATOR DE DESEMPENHO disciplinados neste ANEXO;
- b) APORTES IMOBILIÁRIOS E PECUNIÁRIOS;
- c) a exploração, pela CONCESSIONÁRIA, das ATIVIDADES PERMITIDAS no âmbito do DISTRITO GUARARAPES; e
- d) receitas adicionais decorrentes da execução de atividades acessórias na ÁREA DA CONCESSÃO, observadas as disposições contratuais para sua efetiva exploração, bem como a observância do necessário compartilhamento junto ao PODER CONCEDENTE, nos termos e condições deste ANEXO.

1.1 Aportes

Em conformidade com o disposto no art. 7º, § 2º da Lei Federal nº 11.079/04 c/c §§ 8º, 11,12 e 20 da Lei Municipal nº 17.856/2913, o APORTE DE RECURSOS deverá guardar proporcionalidade com as etapas efetivamente executadas das OBRAS CIVIS e demais INVESTIMENTOS da PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA.

1.1.1 Aporte Pecuniário

O PODER CONCEDENTE operacionalizará APORTE PECUNIÁRIO correspondente a R\$ 50.871.654,40 (cinquenta milhões, oitocentos e setenta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos), condicionado à demonstração da evolução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS do DISTRITO GUARARAPES.

1.1.2 Aporte Imobiliário

O PODER CONCEDENTE operacionalizará APORTE IMOBILIÁRIO, cuja soma do valor dos imóveis corresponde a R\$ 25.274.599,38 (vinte e cinco milhões, duzentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa e nove mil reais e trinta e oito centavos), condicionado à demonstração da evolução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS do DISTRITO GUARARAPES.

1.1.3 Liberação dos APORTES

Os aportes serão efetivados conforme o cumprimento de acordo com a completude dos MARCOS DE OBRAS que estão definidos no ANEXO VII – Fluxo de Desembolso dos APORTES, os quais deverão ser atestados pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE e aceito pelo PODER CONCEDENTE por meio da emissão dos TERMOS DE CONCLUSÃO DE ETAPA que constituem um determinado MARCO DE OBRA.

O PODER CONCEDENTE deverá adimplir com o pagamento do APORTE PECUNIÁRIO no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da data de emissão dos TERMOS DE CONCLUSÃO DE ETAPA. O referido pagamento deverá se dar por meio da CONTA DE PAGAMENTO, devendo o PODER CONCEDENTE prever as rubricas orçamentárias destinadas ao pagamento dos APORTES na Lei Orçamentária Anual (LOA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a compatibilidade permanente com o Plano Plurianual (PPA).

Já o APORTE IMOBILIÁRIO deverá ser efetivado por meio da respectiva Escritura de Dação em Pagamento, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data de emissão dos TERMOS DE CONCLUSÃO DE ETAPA. Os custos cartorários, taxas e tributos serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

1.2 Contraprestação Pecuniária Efetiva

A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA será adimplida de forma mensal, sendo devida à CONCESSIONÁRIA a partir da efetiva finalização da ETAPA 1, conforme previsto no ANEXO VIII – Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e Fluxo de Desembolso dos Aportes.

A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA será calculada, mensalmente, por meio da seguinte fórmula:

$$CPE = (CPM * FDI) * (0,90 + (0,10 * FD))$$

- CPE: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA
- CPM: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA
- FDI: FATOR DE DISPONIBILIDADE, variável entre 0 (zero) e 1 (um) durante a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, determinado em função da conclusão das obras e plena operacionalização dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS pela CONCESSIONÁRIA em cada um dos ATIVOS URBANÍSTICOS.
- FD”: FATOR DE DESEMPENHO, correspondente à última nota que a CONCESSIONÁRIA houver obtido, em razão da qualidade dos SERVIÇOS prestados na CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, cujas métricas de cálculo constam do ANEXO III do CONTRATO – Sistema de Indicadores de Desempenho;

O fator de disponibilidade, que iniciará o contrato com valor de 0 (zero), será ajustado à medida em que a CONCESSIONÁRIA concluir as demais ETAPAS, evoluindo o fator de disponibilidade que determina sua CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA, na exata medida da execução dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS pela CONCESSIONÁRIA. A cada MARCO DE OBRA concluído, devidamente reconhecido pelo PODER CONCEDENTE e pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE, o Fator de Disponibilidade será incrementado. Cada MARCO DE OBRA concluído representará uma porcentagem do total do fator de disponibilidade, de acordo com a tabela a seguir, na qual as datas de verificação da conclusão de cada MARCO DE OBRA são referenciais e deverão ser adequadas de acordo com o PLANO OPERACIONAL.

Marco de Obra	Data de Verificação (d0 + meses)	FDI %/Marco	FDI % Total
1	13	7,316%	7,316%
2	20	2,779%	10,095%
3	25	18,266%	28,360%
4	32	12,789%	41,149%
5	44	7,877%	49,026%
6	49	8,605%	57,631%
7	56	3,032%	60,664%
8	61	13,802%	74,465%
9	73	25,535%	100,000%

1.2.1 Condições gerais de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA

Para o recebimento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA, a CONCESSIONÁRIA deve cumprir as seguintes condições:

- Apresentação de documentos: A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, mensalmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias referentes à CONCESSÃO ADMINISTRATIVA e aos empregados envolvidos na execução do CONTRATO, incluindo subcontratados para as obras civis. Os comprovantes incluem: FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço); INSS (Instituto Nacional do Seguro Social); e PIS (Programa de Integração Social).
- Emissão e encaminhamento de fatura: A CONCESSIONÁRIA deverá emitir a fatura correspondente aos serviços executados no período e encaminhá-la tanto ao PODER CONCEDENTE quanto ao Agente Fiduciário, devidamente acompanhada do relatório do VERIFICADOR INDEPENDENTE.
- Transferência bancária: O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA será efetuado por meio de transferência bancária para uma conta corrente mantida pela CONCESSIONÁRIA no Brasil, que deve ser de sua titularidade.

A CONCESSIONÁRIA deve garantir que todos os documentos exigidos (comprovantes de recolhimento das contribuições e fatura) sejam apresentados de forma completa e dentro do prazo estipulado, enquanto, ao PODER CONCEDENTE, caberá a verificação da conformidade dos documentos apresentados pela CONCESSIONÁRIA.

Uma vez verificada a conformidade, o PODER CONCEDENTE informará ao Agente Fiduciário que poderá prosseguir com o pagamento, através da transferência do valor devido para a conta corrente da CONCESSIONÁRIA no Brasil.

1.2.2 Reajuste da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA

A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA será reajustada anualmente, a partir da data de assinatura do CONTRATO, utilizando as seguintes fórmulas:

Se ainda não houver comprovação do término de todas as intervenções:

$$\text{Reajuste} = (50\% \times \Delta \text{INCC}) + (50\% \times \Delta \text{IPCA})$$

Posterior à comprovação do término de todas as intervenções:

$\text{Reajuste} = \Delta \text{IPCA}$
--

- Reajuste: Índice de reajuste da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA EFETIVA;
- Δ INCC: Variação, no período observado, do Índice Nacional de Custo de Construção, aferido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas);
- Δ IPCA: Variação, no período observado, do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, aferido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

O primeiro reajuste ocorrerá um ano após a DATA-BASE, capturando a variação do INCC e do IPCA desde a DATA-BASE. Os reajustes subsequentes capturarão a variação dos índices desde o último reajuste efetuado, considerando os 12 meses seguintes. Caso ocorra a extinção do INCC e/ou do IPCA, será adotado outro(s) índice(s) oficial(is) que venha(m) a substituí-lo(s). Na ausência de substitutos oficiais, serão utilizados outros índices com função similar, conforme indicado pelo PODER CONCEDENTE.

Se mais de 12 (doze) meses se passarem entre a data de entrega das propostas e a data de emissão do TERMO DE ENTREGA DO DISTRITO GUARARAPES, a primeira CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA na CONCESSÃO ADMINISTRATIVA será ajustada de acordo com a fórmula acima, a título de primeiro reajuste do CONTRATO.

1.2.3 Receitas Acessórias

Em caso de exploração de receitas acessórias pela CONCESSIONÁRIA, além de observar as diretrizes contratuais sobre o tema, deverá ser encaminhado ao PODER CONCEDENTE, mensalmente, relatório detalhado da receita bruta obtida a partir da exploração de receitas acessórias. O PODER CONCEDENTE poderá descontar da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA do mês seguinte, conforme disposto na fórmula do item 1.2 acima, 5% da totalidade das RECEITAS ACESSÓRIAS líquidas auferidas mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, independentemente do tipo de exploração.

2. GARANTIAS PÚBLICAS

Para garantir a segurança jurídica e econômica da Parceria Público-Privada (PPP) e viabilizar a obtenção de financiamentos pela CONCESSIONÁRIA, as PARTES, durante todo o prazo da PPP, deverão manter uma estrutura de Contas Vinculadas ao CONTRATO junto a um Agente Fiduciário.

A demonstração à CONCESSIONÁRIA de que as disposições deste item foram atendidas é um requisito para que o PODER CONCEDENTE proceda à emissão do TERMO DE ENTREGA DO DISTRITO GUARARAPES, conforme o CONTRATO. Também é necessário que o PODER CONCEDENTE demonstre a previsão regular das rubricas orçamentárias destinadas ao pagamento e garantia da PPP na Lei Orçamentária Anual (LOA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a compatibilidade permanente com o Plano Plurianual (PPA).

- CONTA DE PAGAMENTO (CP): de movimentação restrita ao Agente Fiduciário, esta conta deve estar permanentemente preenchida com o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA devida no mês subsequente.
- CONTA DE GARANTIA (CG): Também de movimentação restrita ao Agente Fiduciário, esta conta deve manter um saldo mínimo de 3,22 CONTRAPRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS MÁXIMAS, como condição de eficácia para o CONTRATO, e de 4,47 CONTRAPRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS MÁXIMAS durante o prazo da PPP. Seu propósito é cobrir o saldo mínimo da CP em caso de insuficiência de saldo, com transferência automática de recursos pelo Agente Fiduciário, que notificará o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.
 - O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de emissão do TERMO DE ENTREGA DO DISTRITO GUARARAPES para efetivar a integralização do restante do saldo mínimo da CG, equivalente a 1,25 CONTRAPRESTAÇÕES PÚBLICAS MÁXIMAS adicionais.

Este agente deverá ser uma instituição financeira privada não controlada pelo poder público, em qualquer esfera federativa, conforme disposto no §4º do art. 23 da Lei Municipal n.º 17.856/2013. Se houver descumprimento do saldo mínimo da CG, o PODER CONCEDENTE, notificado pelo Agente Fiduciário, deverá destinar ou vincular receitas orçamentárias de alta liquidez ao mecanismo de pagamento e garantia da PPP em até 30 dias, firmando Termo Aditivo à contratação do Agente Fiduciário para sanar o inadimplemento.

Caso não haja recomposição voluntária de saldo, o PODER CONCEDENTE deverá promover, em favor da CONCESSIONÁRIA, a cessão fiduciária dos direitos presentes e futuros relativos às receitas que lhe forem cabíveis por força de repasses do Fundo de Participação dos Municípios (FPM), em montantes necessários ao atendimento das obrigações pecuniárias assumidas no CONTRATO, sendo que todos esses valores serão administrados pelo Agente Fiduciário.

Os pagamentos à CONCESSIONÁRIA, da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA e do APORTE PECUNIÁRIO, serão efetuados diretamente pelo Agente Fiduciário, que gerenciará as contas CP e CG, recebendo os documentos necessários (faturas, relatórios de desempenho) e efetuando os pagamentos a partir da CP, de forma automática e independente das PARTES, após a confirmação de cumprimento das condições previstas no item 1.2.1.

Os custos para abertura e manutenção das contas serão suportados pela CONCESSIONÁRIA.

Os termos de contratação do Agente Fiduciário não devem conter cláusulas contrárias ao disposto neste ANEXO, nem limitar a independência do agente na operação das contas vinculadas. No bojo do contrato referente às contas vinculadas, o PODER CONCEDENTE deverá declarar, expressamente que:

- a) Manterá os saldos mínimos das contas vinculadas durante todo o prazo da concessão;
- b) Reconhece a autonomia plena e irrevogável do Agente Fiduciário para movimentar as contas vinculadas, garantindo o adimplemento de toda e qualquer obrigação pecuniária do PODER CONCEDENTE, incluindo o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA EFETIVA e dos APORTES PECUNIÁRIOS à CONCESSIONÁRIA, sendo vedada a movimentação dos recursos pelo PODER CONCEDENTE ou seus agentes até o encerramento formal da concessão;
- c) Manterá as rubricas orçamentárias na LOA, LDO e PPA necessárias ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA durante todo o prazo da concessão;
- d) Assegurará, independentemente da renovação de mandato municipal, a previsão dos recursos necessários nos projetos de LOA, LDO e PPA para adimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA e manutenção do saldo mínimo na CG.

O adimplemento contínuo das obrigações mencionadas pelo PODER CONCEDENTE e o funcionamento do sistema de garantia de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA constituem direito líquido e certo da CONCESSIONÁRIA,