

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

**ANEXO III - Diretrizes para elaboração e julgamento das PROPOSTAS COMERCIAIS**

**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**

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 O presente ANEXO integra o EDITAL da LICITAÇÃO, na modalidade de CONCORRÊNCIA PÚBLICA Internacional, com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para contratação de PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), na modalidade de CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, destinada à REGENERAÇÃO URBANA DO DISTRITO GUARARAPES, no Município do Recife (PE), em conformidade com a Lei Municipal nº 17.856, de 01 de Janeiro de 2013, e suas alterações e Lei Municipal nº [•], de [•] de [•] de 2025 e, subsidiariamente, com as Leis Federais nº 8.987/1995, nº 11.079/2004 e nº 14.133/2021.

1.2 Este ANEXO, complementar às disposições do EDITAL, estabelece as diretrizes que deverão ser observadas pelos LICITANTES quanto à elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, assim como os critérios objetivos que serão observados pelo AGENTE DE CONTRATAÇÃO para seu julgamento e classificação.

## 2. DAS DIRETRIZES APLICÁVEIS À ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

2.1 A PROPOSTA COMERCIAL, elaborada em conformidade com o disposto neste ANEXO, deverá observar todos os requisitos formais previstos no EDITAL, e seu conteúdo deverá ser expresso em documento dirigido ao AGENTE DE CONTRATAÇÃO, observado o Modelo de Carta de Apresentação da PROPOSTA COMERCIAL constante do Apêndice K do ANEXO II do EDITAL.

2.2 Cada LICITANTE deverá apresentar apenas uma PROPOSTA COMERCIAL, não devendo ser incluído nela e tampouco nos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, o Plano de Negócios da LICITANTE, sob pena de descarte imediato do Plano de Negócios.

2.3 A PROPOSTA COMERCIAL deverá conter:

a) valor apresentado a título de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA, que deve ser expresso em moeda nacional, em valores numéricos e por extenso, respeitando o máximo de R\$ 309.892.492,53 (trezentos e nove milhões, oitocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e três centavos), na DATA-BASE; e

b) as declarações gerais cujos modelos constam no ANEXO II do EDITAL.

2.4 Será desclassificada a PROPOSTA COMERCIAL que ofertar valor de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA superior ao montante máximo indicado acima.

2.5 O limite máximo do valor da PROPOSTA COMERCIAL previsto acima corresponde ao somatório dos seguintes montantes de referência:

- Contraprestação Pecuniária Máxima: R\$ 233.746.238,75 (duzentos e trinta e três milhões, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos);
- Aporte Imobiliário: R\$ 25.274.599,38 (vinte e cinco milhões, duzentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa e nove reais e trinta e oito centavos); e
- Aporte Pecuniário: R\$ 50.871.654,40 (cinquenta milhões, oitocentos e setenta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos).

2.6 O desconto ofertado pelos LICITANTES sobre o limite máximo de valor da PROPOSTA COMERCIAL será distribuído pelos componentes que compõem a CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA de acordo com os seguintes percentuais:

- APORTE PECUNIÁRIO: 80%
- CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA: 20%
- APORTE IMOBILIÁRIO: 0%

2.7 Em nenhuma hipótese o valor do APORTE PECUNIÁRIO poderá ser negativo. Caso o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA ofertado pela LICITANTE seja inferior a R\$ 246.302.924,53 (duzentos e quarenta e seis milhões, trezentos e dois mil, novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos), o desconto excedente incidirá integralmente sobre o valor de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA.

2.8 A PROPOSTA COMERCIAL deverá considerar, dentre outros elementos incidentes sobre a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA:

i) Todas as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS (inclusive as OBRAS CIVIS, aquisição de mobiliário urbano, equipamentos de tecnologia, mobiliário e equipamentos comuns, entre outros), os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, tributos, custos, inclusive cartorários e bancários, além de outras despesas necessárias para a execução do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, observados todos os ANEXOS do EDITAL;

i.i) Aqui incluídas as implantações de Unidades Habitacionais nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS.

ii) Os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA no âmbito da execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS que compõem a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA;

iii) O prazo da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, qual seja, 30 (trinta) anos, contados da emissão do TERMO DE EFICÁCIA DO CONTRATO, admitida a prorrogação, observados os limites e balizas legais e contratuais;

iv) O Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS que consta no ANEXO VIII do CONTRATO;

v) As perspectivas do LICITANTE ou CONSÓRCIO quanto ao potencial de exploração das ATIVIDADES PERMITIDAS e de eventuais RECEITAS ACESSÓRIAS, devendo também ser considerada a possibilidade de compartilhamento com o PODER CONCEDENTE, do percentual das RECEITAS ACESSÓRIAS;

vi) A reversibilidade dos bens da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, observadas as condições fixadas no CONTRATO; e

vii) As demais obrigações constantes deste EDITAL, do CONTRATO, dos ANEXOS e legislação de regência.

2.9 A título exemplificativo de como serão aplicados os descontos na CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA apresentados nas propostas comerciais e, em sendo necessários, nos lances durante a etapa competitiva:

**CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA = (1) + (2) + (3)**

2.9.1 Em que:

**(1): CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA = R\$ 233.746.238,75 – 20% \* (R\$ 309.892.492,53 - CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA ofertada)**

**(2): APORTE PECUNIÁRIO = R\$ 50.871.654,40 – 80% \* (R\$ 309.892.492,53 - CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA ofertada)**

**(3): APORTE IMOBILIÁRIO = R\$ 25.274.599,38 – 0% \* (R\$ 309.892.492,53 - CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA ofertada)**

**CENÁRIO BASE – VALORES DE REFERÊNCIA**

<b>VALOR ESTIMADO DA CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA = (1) + (2) + (3), sendo</b>	<b>R\$ 309.892.492,53</b>
<b>(1) VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA DE REFERÊNCIA</b>	R\$ 233.746.238,75
<b>(2) VALOR DO APORTE PECUNIÁRIO DE REFERÊNCIA</b>	R\$ 50.871.654,40
<b>(3) VALOR DO APORTE IMOBILIÁRIO</b>	R\$ 25.274.599,38

**1º EXEMPLO DE APLICAÇÃO DA FÓRMULA**

Contraprestação Pública Ofertada: R\$ 292.403.178,28

Valor Final da Contraprestação Pecuniária Máxima = R\$ 233.746.238,75 – 20% \* (R\$ 309.892.492,53 - R\$ 292.403.178,28) = R\$ 230.248.375,90

Valor Final do Aporte Pecuniário = R\$ 50.871.654,4 – 80% \* (R\$ 309.892.492,53 - R\$ 292.403.178,28) = R\$ 36.880.203,00

Valor Final do Aporte Imobiliário = R\$ R\$ 25.274.599,38 – 0% \* (R\$ 309.892.492,53 - R\$ 292.403.178,28) = R\$ 25.274.599,38

**1ª PROPOSTA COMERCIAL EXEMPLIFICATIVA**

<b>CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA OFERTADA = ((1) + (2) + (3))</b>	<b>R\$ 292.403.178,28</b>
<b>(1) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA</b>	R\$ 230.248.375,90
<b>(2) APORTE PECUNIÁRIO</b>	R\$ 36.880.203,00
<b>(3) APORTE IMOBILIÁRIO</b>	R\$ 25.274.599,38

## 2º EXEMPLO DE APLICAÇÃO DA FÓRMULA

Contraprestação Pública Ofertada: R\$ 230.000.000,00

Valor Final da Contraprestação Pecuniária Máxima = R\$ 233.746.238,75 – 20% \* (R\$ 309.892.492,53 - R\$ 230.000.000,00) = R\$ 217.767.740,24 - R\$ 13.042.339,62 (vide abaixo) = R\$ 204.725.400,62

Valor Final do Aporte Pecuniário = R\$ 50.871.654,4 – 80% \* (R\$ 309.892.492,53 - R\$ 230.000.000,00) = R\$ 0 (o excedente de R\$ 13.042.339,62 foi integralmente absorvido pela Contraprestação Pecuniária Máxima)

Valor Final do Aporte Imobiliário = R\$ 25.274.599,38 – 0% \* (R\$ 309.892.492,53 - R\$ 230.000.000,00) = R\$ 25.274.599,38

2º PROPOSTA COMERCIAL EXEMPLIFICATIVA	
CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA OFERTADA = ((1) + (2) + (3))	R\$ 230.000.000,00
(1) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA	R\$ 204.725.400,62
(2) APORTE PECUNIÁRIO	R\$ 0
(3) APORTE IMOBILIÁRIO	R\$ 25.274.599,38

Ou seja, no exemplo hipotético 2, como o valor ofertado a título de Contraprestação Pública foi inferior a R\$ 246.302.924,53 (duzentos e quarenta e seis milhões, trezentos e dois mil, novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos), reverteu-se o excedente negativo apurado no valor final do Aporte Pecuniário ao Valor Final da Contraprestação Pública Máxima.

2.10 As PROPOSTAS COMERCIAIS deverão ter validade de, no mínimo, 1 (um) ano, contados da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, devendo ser mantidas, neste período, todas as condições nelas contidas.

2.11 Somente serão consideradas as PROPOSTAS COMERCIAIS que abrangem a totalidade do objeto da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, nos exatos termos do EDITAL e deste ANEXO.

### 3. DOS FATORES DE DILIGÊNCIA OU DESCLASSIFICAÇÃO

3.1 Havendo necessidade, o AGENTE DE CONTRATAÇÃO poderá, a seu exclusivo critério, promover diligências e/ou solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados trazidos pelas LICITANTES nas PROPOSTAS COMERCIAIS, inclusive para confirmar, se for o caso, a sua exequibilidade, ocasião em que poderá ser solicitada a apresentação das composições e respectivas justificativas técnicas que comprovem que as premissas, insumos, custos, despesas e demais elementos utilizados na composição dos valores apresentados são compatíveis com a execução do objeto do CONTRATO.

3.2 O não atendimento (ou o atendimento insatisfatório ou insuficiente) às solicitações feitas pelo AGENTE DE CONTRATAÇÃO, nos termos do item anterior, acarretará na desclassificação do LICITANTE.

3.3 Também será desclassificado o LICITANTE:

- a) Que não apresentar os documentos exigidos para os ENVELOPES, de acordo com as formas, as diretrizes, as exigências e as condições estabelecidas neste ANEXO;
- b) Cujos documentos não estiverem assinados por pessoa habilitada;
- c) Cujas PROPOSTA COMERCIAL não estiver redigida em Língua Portuguesa;
- d) Cujas PROPOSTA COMERCIAL não estiver totalmente expressa em Reais (R\$);
- e) Cujo valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA indicado na PROPOSTA COMERCIAL esteja incompatível com o EDITAL;
- f) Cujas PROPOSTA COMERCIAL tenha considerado qualquer benefício fiscal que possa vir a ser conferido à CONCESSIONÁRIA, no âmbito da União, do Estado e/ou do MUNICÍPIO, durante o prazo da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, sem que efetivamente exista, no momento da LICITAÇÃO, ou implique oferta submetida a condição ou termo não previsto neste EDITAL;
- g) Cujas PROPOSTA COMERCIAL apresente preço ou vantagem baseados nas PROPOSTAS COMERCIAIS dos demais LICITANTES; ou
- h) Cujas PROPOSTAS COMERCIAIS apresentem vícios ou omitam qualquer elemento solicitado.