

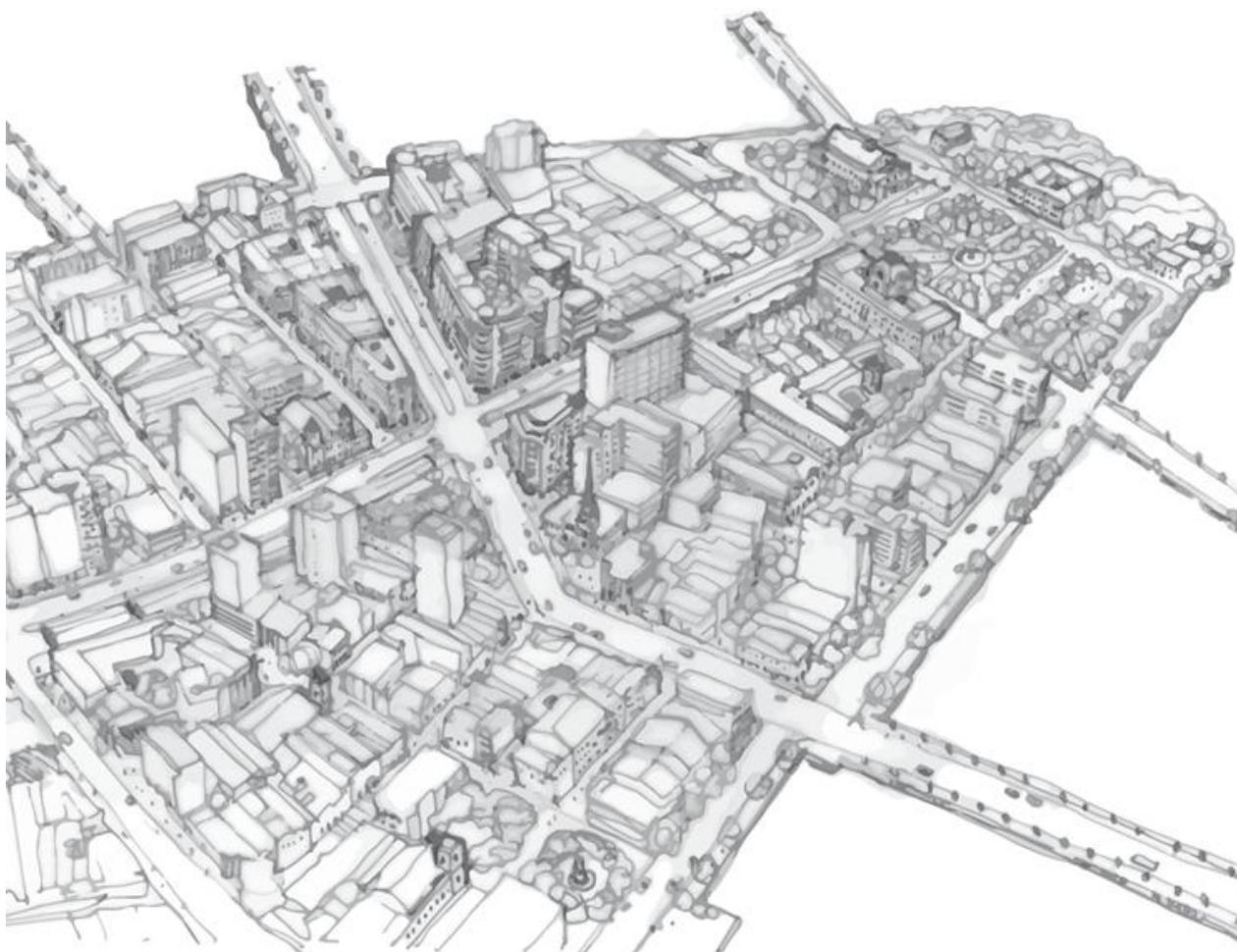
Consórcio Viva Guararapes

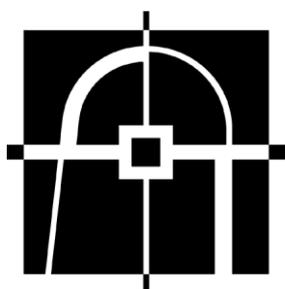
# DISTRITO GUARARAPES

Reabilitação Urbana da Região da Avenida Guararapes

**Plano de Negócios – Produto 10**

**Outubro de 2025**





**DISTRITO  
GUARARAPES**  
UM NOVO JEITO DE VIVER A CIDADE.

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

Av. República do Chile, 100 CEP: 200031-917

Rio de Janeiro/RJ

Agosto de 2025

Prezados,

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços OCS nº 194/2024 (SRM nº 44000059) celebrado entre o BNDES e o Consórcio Viva Guararapes (Distrito Guararapes), liderado pela JAIME LERNER ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S, apresentamos o **Produto 10 (P10) – Modelo de Negócios**, referente ao Projeto visando a realização de estudos e proposição de modelo para a reabilitação urbana da **Região da Avenida Guararapes**, por meio de desenvolvimento de Masterplan e Retrofit dos Ativos Imobiliários para a área do projeto, com visão de longo prazo, associado à modalidade(s) de intervenção que se utilize(m) de **Ativos Imobiliários e Ativos Urbanísticos** capazes de catalisar e impulsionar o desenvolvimento da região no curto prazo.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

## Sumário

1.	Introdução .....	5
1.1	Objetivo .....	5
2.	Diagnóstico do Território - Contexto urbano, econômico e social da Área do Projeto 6	
2.1	Situação de Ociosidade da Área .....	7
2.2	Espaços Públicos e Áreas Verdes .....	8
2.3	Condicionantes Ambientais.....	8
2.4	Patrimônio Material e Imaterial .....	9
2.5	Mobilidade Urbana.....	10
2.6	Perfil Social e Econômico .....	11
2.7	Mercado Imobiliário .....	12
2.8	Percepções da População .....	13
2.9	Síntese – Entraves e Alavancas .....	14
2.9.1	Entraves .....	14
2.9.2	Alavancas .....	15
3.	Justificativa e Oportunidade do Projeto .....	1
3.1	Sustentabilidade Ambiental e Climática .....	1
3.2	Valorização do Patrimônio e da Identidade Urbana .....	2
3.3	Impactos Econômicos e Sociais Positivos.....	2
4.	Distrito Guararapes – Programa de Revitalização e Estratégia de Implantação.....	3
4.1	Integração urbana e qualificação dos espaços públicos .....	5
4.2	Masterplan e Projetos Imobiliários.....	8
4.3	Estratégia de Implantação do Projeto .....	12
5.	Diretrizes e Premissas Gerais da Modelagem.....	3
5.1	Premissas Macroeconômicas e Financeiras .....	3
5.2	Premissas Tributárias.....	3
6.	Taxa Mínima de Atratividade .....	4
6.1	Metodologia.....	4
6.2	TIR e VPL.....	5

6.3	Custo Médio Ponderado De Capital (CMPC) .....	6
6.4	Custo De Capital Próprio (Ke).....	8
6.5	Custo De Capital De Terceiros (Kd).....	9
6.6	WACC (CMPC do Projeto) .....	9
7.	Planos de Investimentos e Operacional .....	11
7.1	Investimentos.....	11
7.2	Custos e Despesas Operacionais .....	14
8.	Estrutura de Receitas e Demanda.....	20
9.	Remuneração da Concessionária .....	24
9.1	Aporte.....	26
9.1.1	Aporte Pecuniário.....	29
9.1.2	Aporte Imobiliário.....	29
9.2	Contraprestação .....	30
10.	Estrutura de Capital e Financiamento.....	31
10.1	Necessidade de Caixa.....	31
10.2	Financiamento .....	32
10.3	Capital Social .....	34
10.4	Estrutura de Capital .....	34
11.	Fluxo de Caixa da Concessão e do Acionista.....	35
12.	Projeções operacionais (Cenários Base, Pessimista e Otimista).....	37
13.	Plano de Negócios Imobiliário.....	40
13.1	Tese de investimento.....	42
13.2	Portfólio .....	44
14.	Resultados Consolidados .....	48
15.	Equipe Técnica .....	49

## 1. Introdução

### 1.1 Objetivo

Este documento apresenta o Plano de Negócios referencial para o Projeto Distrito Guararapes, que consiste na Concessão Administrativa para promover a Reabilitação Urbana da Região da Avenida Guararapes. Para além da avaliação econômico-financeira, o conteúdo deste documento se alinha com as análises técnicas multidisciplinares realizadas nas fases anteriores da estruturação.

## 2. Diagnóstico do Território - Contexto urbano, econômico e social da Área do Projeto

Recife é uma cidade que se expressa de forma singular, reflexo de uma ocupação entremeada de rios e manguezais, praias e arrecifes que, enquanto formam e subdividem sua superfície também integram a natureza à sua geografia urbana, com especial destaque para as ilhas e pontes que constituem o centro da cidade e suas primeiras ocupações e compõem o território do estudo do Projeto.

Parte de um processo contínuo de transformação física de seu território, assim como de propósito de usos de suas edificações, construído a partir de sucessivos aterros em suas bordas estuarinas, a ilha de Antônio Vaz compõe uma área da cidade que apresenta quase 500 anos de ocupação, com importantes endereços que ainda guardam elementos representativos da religiosidade, do poder, da educação e das diversas formas de transações comerciais em conjuntos edificados que representam as diferentes sociedades que ali viveram ao longo do tempo. O estoque construído ocupa o bairro em sua totalidade, entretanto, sua vitalidade urbana é prejudicada por um conjunto de dinâmicas socioeconômicas e urbanas.

Figura 1 – Foto aérea da área do projeto. Foto: Gadelharia



## 2.1 Situação de Ociosidade da Área

A área em torno da Avenida Guararapes, outrora um centro vibrante da vida urbana no Recife, sofre atualmente com uma preocupante situação de ociosidade e abandono. Diversos fatores contribuem para este cenário, incluindo o esvaziamento de atividades culturais e econômicas, a degradação do patrimônio construído, a falta de segurança e a precariedade da infraestrutura urbana. O fechamento de cinemas, instituições de ensino e empresas resultou numa diminuição significativa da circulação de pessoas, contribuindo para o esvaziamento das edificações e a deterioração da paisagem urbana.

A implementação do BRT, embora necessária e importante como parte da solução de mobilidade do Recife, apresenta um paradoxo: ao mesmo tempo em que conecta a cidade – respondendo por 58% dos deslocamentos diários – também contribui para a fragmentação do território, com estações superdimensionadas e barreiras que dificultam a travessia e a integração entre os dois lados das vias. Soma-se a isso a complexidade operacional do sistema, que o torna pouco atrativo para os passageiros.

A sensação de insegurança provocada pelo vazio das edificações, pouca circulação de pessoas, acúmulo de sujeira, ambientes urbanos mal iluminados ou deteriorados tem perpetuado um ciclo de abandono afastando potenciais moradores, investidores e frequentadores. As consequências são evidentes na paisagem urbana e na dinâmica social da área. A degradação física dos edifícios, a proliferação de imóveis vazios e o declínio do comércio contribuem para um ambiente desolador e pouco convidativo.

A Prefeitura do Recife, especialmente nas ações do Recentro, e outros entes têm sido uma constante para a melhoria do Centro. São diversos projetos e ações que, em conjunto, contribuem para retomar a vitalidade urbana e voltar a dar uso à infraestrutura urbana que já está pronta. Na área habitacional, destacam-se os projetos de Habitação Social, como os dois edifícios do programa PPP Morar no Centro (Pátio 304 e Ed. Siqueira Campos) e a requalificação do Edifício Segadas Vianna, a ser adaptado para uso de moradia social. No campo da Educação, a futura instalação da sede do Instituto Federal de Pernambuco nos Edifícios Trianon e Art-Palácio emerge como uma importante âncora em desenvolvimento. Em termos de Patrimônio Cultural, intervenções como a revitalização do Teatro Santa Isabel, a recuperação do conjunto histórico do Carmo e o restauro do Mercado São José irão reforçar a identidade cultural da área. Por fim, empreendimentos imobiliários de grande impacto, como o Cais Estelita e o Novo Hotel, situados na borda leste da Ilha de Antônio Vaz, também se posicionam como âncoras emergentes que contribuirão para a renovação e dinamismo urbano.

Mesmo com todas essas iniciativas, é necessário que outros setores da sociedade, novos investimentos, e novos esforços e estratégias possam juntos reverter a perda de valor econômico e social da área que afeta a qualidade de vida dos poucos residentes que ainda resistem e limita as oportunidades de desenvolvimento local.

## **2.2 Espaços Públicos e Áreas Verdes**

A área do Projeto reúne um rico patrimônio natural e construído, formado por praças, orlas e áreas verdes. Embora parte desses espaços se encontre degradada, eles oferecem condições valiosas para a revitalização urbana. As margens do Rio Capibaribe, que circundam a Ilha de Antônio Vaz, destacam-se pelo seu caráter paisagístico singular.

A Praça da Independência se destaca como um marco urbano que remonta à ocupação inicial da Ilha de Antônio Vaz pelos holandeses. Nela, a Igreja Matriz de Santo Antônio e o imponente Prédio do Diário de Pernambuco, sede do jornal mais antigo do Brasil, preservam a memória histórica e cultural da região. Outro importante ponto é a Praça da República, em frente ao Palácio das Princesas, um marco histórico e cultural que, com seu extenso jardim e proximidade com o rio Capibaribe, oferece um refúgio verde em meio à malha urbana. A presença do Teatro de Santa Isabel, um dos mais representativos teatros brasileiros, enriquece ainda mais o valor cultural do local.

Aos conjuntos de áreas verdes e espaços de respiro urbano, somam-se os largos e praças que compõem os Conjuntos do Patrimônio Religioso, binômios constituídos de arquitetura e cidade, que formam os ambientes do acolhimento de fiéis e endereço das festividades e calendários de eventos das diferentes Ordens que estão presentes no território trabalhado.

Apesar do potencial paisagístico, cultural e histórico que essas áreas apresentam, a manutenção precária e a falta de investimento afetam a qualidade destes espaços. A arborização insuficiente, a pavimentação irregular e a presença de obstáculos nas calçadas comprometem a acessibilidade e o conforto das pessoas.

## **2.3 Condicionantes Ambientais**

O Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas (IPCC) classificou Recife como a 16ª cidade do mundo mais vulnerável às consequências do aquecimento global, dada a sua localização litorânea e a presença de múltiplos afluentes hidrográficos. As ameaças consideradas para a cidade incluem elevação do nível médio do mar, inundações fluviais, tempestades, secas meteorológicas, ondas de calor, arboviroses e

deslizamentos. Para o território de Santo Antônio, o aumento do nível do mar é a maior ameaça.

A cidade do Recife tem trabalhado em diferentes frentes na busca de conhecimento, desenvolvimento de projetos e ferramentas que possam mitigar os principais efeitos climáticos que incidirão sobre o território da cidade e sua população.

Dentre os projetos e programas estão: a participação da Cidade de Recife na Rede Clima e no plano A Reinvenção do Recife Cidade Parque - Parque Capibaribe, e o plano de rearborização “Esverdear o Centro: Arborização Estratégica”. Os projetos abraçam a área do Distrito Guararapes, entretanto, enquanto o primeiro trata de parcerias e colaboração em escala global, e claramente depende de estratégias internacionais, os dois últimos projetos tratam da cidade e sua metrópole, na busca de soluções integradas – preservação da natureza, implantação de parques nas margens dos rios, reservas de áreas verdes, e planejamento dos usos e ocupação do solo.

## **2.4 Patrimônio Material e Imaterial**

A área do projeto apresenta uma rica sobreposição de patrimônio material e imaterial, o que a torna um local de grande importância histórica e cultural. Os elementos que compõem o Patrimônio Material podem ser organizados em três grandes grupos: patrimônio edificado, paisagem urbana e paisagem natural.

A área apresenta edifícios que espelham diferentes períodos históricos, desde a era colonial portuguesa e holandesa até ao modernismo do século XX. Esta diversidade arquitetônica, visível no Bairro Santo Antônio, cria uma paisagem urbana única e rica. Vários edifícios na área são reconhecidos como patrimônio histórico e cultural, como o conjunto de igrejas barrocas, a Praça da Independência e todos os edifícios do seu entorno.

Além deste conjunto, existem na área outros edifícios de interesse de preservação, tais como o Prédio do Diário de Pernambuco, o Edifício Sulamérica, as pontes do Rio Capibaribe, que são testemunhos da história do Recife.

O estuário do Rio Capibaribe, que emoldura a área, é um elemento natural de grande importância paisagística e histórica. O rio, definido como “Águas de Origem” pelo Plano do Parque Capibaribe (2022), desempenha um papel fundamental na identidade do Recife e apresenta significativa importância na conformação da paisagem cultural da cidade.

A cidade do Recife e o Estado de Pernambuco são palco de manifestações culturais grandiosas, tais como o frevo, o maracatu e a literatura de cordel. Essas práticas sociais, rituais e eventos festivos não se encerram nestes três exemplos, sendo o bairro de Santo Antônio o palco de manifestações culturais reconhecidas como patrimônio imaterial municipal, como o Pagode do Didi, o Galo da Madrugada e a Festa de Nossa Senhora do Carmo.

Suas ruas e edifícios guardam memórias e experiências coletivas, como o hábito de “ir ao cinema” nas antigas “Cinelândias”, que moldaram a cultura urbana do Recife. Estas memórias continuam presentes no imaginário da população, mesmo após o declínio destes espaços. O patrimônio imaterial da área, incluindo os saberes, práticas e tradições, contribui para a construção de um forte sentimento de pertencimento e identidade local. A preservação do patrimônio material e imaterial é essencial para a coesão social, vitalidade da comunidade e para o desenvolvimento sustentável e inclusivo do Recife.

## 2.5 Mobilidade Urbana

A área do projeto é um **hub estratégico** de transporte, concentrando aproximadamente 48.232 viagens por dia, com 42.273 via transporte público<sup>1</sup>. É de conhecimento geral que o trânsito na área do Projeto é confuso, sendo recorrentemente mencionado nas entrevistas de pesquisa qualitativa<sup>2</sup>. Uma vez estando na Av. Guararapes ou na Av. Dantas Barreto, é evidente a quantidade de ônibus que passam pela área, as vias em mão “inglesa”, a interrupção de fluxos e o excesso de informações visuais devido aos comerciantes de rua e ambulantes.

Os cruzamentos que mais apresentam conflitos, do ponto de vista de inversão de sentido de ruas e interrupção no fluxo natural das mesmas, são onde se cruzam as grandes avenidas (Guararapes e Dantas Barreto), assim como os cruzamentos da R. Siqueira Campos e Av. Dantas Barreto; e Rua 1º de Março e R. do Imperador Dom Pedro II. Diversos estudos destacam a sinalização viária confusa na região, sem padronização, principalmente no que tange à sinalização do BRT e sua faixa exclusiva., o que contribui para acidentes, especialmente na Av. Guararapes e Cais de Santa Rita.

---

<sup>1</sup> De acordo com a Pesquisa Origem-Destino realizada pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) em 2018 e citada no Estudo de Reabilitação de Áreas Centrais (BNDES, 2021).

<sup>2</sup> Pesquisa qualitativa contratada pela consultoria e realizada com o grupo de trabalhadores, estudantes, moradores, camelôs e comerciantes.

Das queixas mais recorrentes em relação à Área do Projeto estão a falta de áreas de estacionamento e a insegurança, sendo este o fator mais mencionado como impeditivo para se morar na região. Os moradores e inquilinos atuais sofrem com a escassez de vagas nos espaços residenciais e a ausência de estacionamentos estruturados, o que prejudica o acesso a suas residências e aos pontos de comércio e aumenta a sensação de insegurança, de acordo com a pesquisa qualitativa contratada pela consultoria.

## 2.6 Perfil Social e Econômico

Entre 2010 e 2022, o bairro de Santo Antônio registou um aumento de 57% na população residente, passando de 285 para 447 habitantes. Este crescimento contrasta com a tendência geral da cidade do Recife, que sofreu uma perda de 3% na sua população no mesmo período. O número de domicílios particulares em Santo Antônio cresceu ainda mais expressivamente, em 127%, de 143 para 324 domicílios entre 2010 e 2022. Apesar do crescimento, o bairro ainda apresenta uma baixa densidade populacional e domiciliar. Em 2022, cerca de 30% dos domicílios em Santo Antônio estavam desocupados, o que é consideravelmente superior à média municipal de 15% e à média de 20% no Brasil urbano. A média de moradores por domicílio ocupado em Santo Antônio é de 1,96, em comparação com 2,70 para o Recife.

Quase 80% dos estabelecimentos no bairro são para fins não-residenciais (comércio e serviços), com apenas cerca de 20% destinados a domicílios particulares, corroborando a baixa densidade populacional.

O bairro de Santo Antônio caracteriza-se por uma maior proporção de homens, pessoas em idade ativa e idosos, e uma menor representatividade de crianças e adolescentes, em comparação com a média do Recife. No que tange à renda domiciliar, em 2010, os domicílios particulares em Santo Antônio apresentavam um baixo rendimento médio. A concentração de domicílios estava nas faixas de 1 a 5 salários-mínimos, com predominância da faixa de 1 a 2 salários-mínimos. Pesquisas de mobilidade mais recentes (2018) indicaram que a faixa predominante de renda para residentes ainda era de 1 a 2 salários-mínimos, com o segundo maior contingente na faixa de até 1 salário-mínimo.

O Bairro de Santo Antônio destaca-se pela alta densidade de atividades econômicas, com 42,8 CNPJs/hectare, significativamente acima da média do Recife (8,7 CNPJs/hectare). É uma das três maiores densidades da Região Político-Administrativa 1 (RPA 1). O perfil econômico do bairro é marcado pela maioria das empresas nos setores de comércio varejista (roupas, calçados, acessórios, óticas, joalherias, instrumentos

musicais, tecidos) e serviços (cartórios, correspondentes bancários, escritórios de advocacia, telemarketing).

Houve um declínio significativo em algumas atividades econômicas nos últimos anos, como o comércio atacadista, que foi praticamente extinto em 2023 no bairro. Outros setores, como o jurídico, econômico, técnico-administrativo e financeiro, também mostraram retração na arrecadação de ISS.

Apesar da baixa representatividade de empregos formais (1% da quota municipal), há um elevado número de comerciantes informais e subutilização de edifícios, especialmente na Avenida Guararapes, refletindo que cerca de 37% da economia recifense se concentra na informalidade.

Ocorre atualmente um deslocamento da centralidade econômica do centro de Recife (RPA 1) para outras regiões, como Boa Viagem (RPA 6), que atrai mais empresas nos setores de comércio e serviços devido à infraestrutura que oferece.

## 2.7 Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em Recife é duplamente concentrado: em renda e espacialmente, com preços altos em comparação à renda média da população, enquanto os novos empreendimentos estão majoritariamente nas mãos de poucas empresas de incorporação, reforçando o caráter de um mercado predominantemente local.

Na área do projeto, observa-se um parque imobiliário antigo e obsoleto, praticamente sem novos lançamentos. O mercado residencial no centro tem sido impulsionado sobretudo por reformas e *retrofits*, que aproveitam a infraestrutura já existente. Esse movimento evidencia tanto a ausência de produtos imobiliários novos quanto uma demanda latente por habitação que poderia ser captada por projetos adequados.

Entretanto, a aquisição de imóveis constitui um dos principais entraves para o investimento privado, devido à multipropriedade e à necessidade de consenso entre diferentes proprietários. Para o setor privado, isso representa um processo moroso e de alto risco. Para o poder público, porém, essa condição não se apresenta como barreira: ao contrário, cria oportunidade para exercer um papel decisivo de coordenação e indução, destravando negociações e catalisando investimentos que dificilmente ocorreriam sem sua atuação.

Outro desafio é que o mercado local ainda demonstra pouca expertise em projetos de *retrofit*, preferindo investir em construções novas. Soma-se a isso a expectativa de valorização por parte dos proprietários, muitas vezes desalinhada à realidade de um

mercado desvalorizado. Nesse cenário, os débitos tributários acumulados por diversos imóveis podem se tornar ferramentas estratégicas de negociação e incentivo ao investimento, caso sejam adequadamente mobilizados em políticas públicas.

## 2.8 Percepções da População

Com base na pesquisa qualitativa realizada, a qualidade de vida atualmente oferecida pela região apresenta aspectos ambíguos. Entre os pontos positivos, destacam-se a localização central e a proximidade de serviços essenciais, fatores que conferem praticidade ao cotidiano de quem frequenta ou reside no bairro. Contudo, a percepção predominante é de que se trata de uma área excessivamente comercial e agitada, o que, somado à insegurança, limita sua atratividade residencial. A criminalidade, a presença de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, bem como a ausência de policiamento constante, reforçam uma sensação generalizada de vulnerabilidade – especialmente durante a noite e nos fins de semana.

As condições da infraestrutura urbana foram avaliadas de forma predominantemente negativa. A falta de manutenção das calçadas e os problemas de acessibilidade dificultam a circulação, sobretudo para pessoas com deficiência. A iluminação pública, descrita como deficiente e irregular, amplia a percepção de insegurança. A limpeza urbana também se mostra insatisfatória, marcada por acúmulo de lixo e mau cheiro, apesar de iniciativas pontuais da Prefeitura. A carência de vagas de estacionamento figura entre as queixas mais recorrentes, afetando tanto trabalhadores quanto comerciantes e visitantes. Além disso, os serviços públicos – em especial de saúde – são percebidos como insuficientes, com baixa cobertura e carência de pronto-atendimento, ao passo que a acessibilidade urbana permanece gravemente comprometida.

Apesar das fragilidades apontadas, o patrimônio histórico-cultural é reconhecido como um ativo central e altamente valorizado pela comunidade. Ele é visto como símbolo da identidade local, e há um desejo coletivo de preservação das fachadas históricas aliado à sua adaptação para novos usos, equilibrando tradição e modernização. Para os moradores atuais, esse valor cultural, somado à proximidade de serviços, compensa parcialmente as deficiências, embora seja consenso a necessidade de investimentos para viabilizar a permanência no bairro. Por outro lado, a maior parte dos trabalhadores, estudantes e camelôs não considera a região atrativa para moradia, em função da insegurança e da falta de infraestrutura residencial adequada.

As aspirações da comunidade para o futuro da região são claras. A segurança surge como prioridade máxima, com demandas por policiamento ostensivo, câmeras de

monitoramento e programas de reintegração social. A revitalização urbana é amplamente desejada, incluindo a recuperação de prédios históricos e abandonados, a requalificação de calçadas e iluminação e a criação de espaços de convivência e lazer. A ampliação da oferta de serviços essenciais – escolas, supermercados, padarias, hospitais e farmácias – é apontada como necessidade urgente, assim como a transformação de edifícios desocupados em moradias de qualidade, incluindo unidades de interesse social.

No campo da mobilidade, a população expressa expectativas de melhoria no transporte público (BRT, metrô e ônibus), somadas à implementação de ciclovias, calçadas acessíveis e até mesmo à retomada do transporte fluvial. A dinamização do comércio local também é considerada fundamental, com a reabertura de lojas e a extensão dos horários de funcionamento para atrair moradores e visitantes. Por fim, questões ambientais ocupam papel relevante no discurso comunitário, com ênfase em arborização das ruas, hortas comunitárias, sistemas de coleta seletiva e captação de água da chuva.

## 2.9 Síntese – Entraves e Alavancas

O desenvolvimento do projeto para o Distrito Guararapes enfrenta desafios que demandam uma análise criteriosa para assegurar o sucesso de sua revitalização. Durante a etapa de diagnóstico, foram identificados fatores que podem tanto impulsionar quanto apresentar obstáculos para o progresso da área. Na sequência, estão reunidos os principais pontos levantados como entraves ao desenvolvimento e revitalização da área. Em seguida, estão elencadas as alavancas, fatores de estímulo ao desenvolvimento e ao investimento público e privado na área do projeto.

### 2.9.1 Entraves

- Falta de experiência em *retrofit*. O mercado imobiliário local demonstra pouca expertise em projetos de *retrofit*, preferindo novas construções. Esta falta de experiência pode resultar em custos mais elevados e em atrasos na implementação do projeto.
- Expectativas dos proprietários: As expectativas de valorização dos imóveis por parte dos proprietários, que muitas vezes não correspondem à realidade do mercado, podem dificultar as negociações e atrasar o processo de revitalização.
- Deficiências na infraestrutura urbana: A falta de zeladoria, a iluminação pública deficiente e a degradação do espaço público afetam a qualidade de vida na área e a sua atratividade para novos moradores e empresas. A falta de investimento na manutenção também contribui para a deterioração do ambiente.

- Segurança: A percepção de insegurança na área é um grande obstáculo para atrair investimentos e novos moradores.
- O sistema de transporte público em geral – condições de integração, pontos de parada, a convivência do sistema BRT com as ruas e atividades da área central - demanda estudos e decisões para mudanças e melhorias condicionados a diferentes instâncias públicas e intervenientes;
- Riscos políticos e institucionais: A instabilidade política e a falta de continuidade nas políticas públicas podem afetar a implementação do projeto.
- Burocracia e legislação restritiva: As rígidas normas para intervenções urbanísticas e a complexidade dos processos de licenciamento podem atrasar a implementação do projeto. A ausência de regulamentação de parte dos instrumentos urbanísticos e algumas restrições impostas pelo Plano Diretor também representam um obstáculo.

### 2.9.2 Alavancas

- Valor histórico e paisagístico: O centro de Recife possui um patrimônio histórico e arquitetônico rico, que pode e deve ser valorizado e utilizado como um atrativo para o turismo e para novos moradores. A área também possui um grande potencial paisagístico, com a presença do Rio Capibaribe e de áreas verdes. A Avenida Guararapes, em particular, tem um forte apelo afetivo, assim como a memória dos cinemas de rua, representando importantes elementos do patrimônio material e imaterial.
- Âncoras econômicas no entorno: A presença de clusters importantes no entorno, como o Porto Digital, serviços públicos e de saúde, cria uma base econômica diversificada e atrativa para novos investimentos. Estes clusters geram um número significativo de empregos, o que aumenta a procura por habitação e serviços na área.
- Demanda latente por habitação no centro: Existe uma procura não explorada por habitação no centro da cidade - se aliado aos programas MCMV, podem gerar mudanças muito rapidamente.
- A oferta de unidades habitacionais de diferentes tipologias e faixas de renda, aliada à revitalização do espaço público, pode atrair novos moradores para a área.
- Potencial de transformação coordenada: A requalificação simultânea de múltiplos ativos imobiliários pode criar uma massa crítica e gerar um impacto positivo na área, tornando-a mais atrativa para investimentos e novos moradores. A presença de empreendimentos destinados a diferentes segmentos de renda num entorno próximo reforça essa estratégia, criando um mix de usos e tipologias que pode fortalecer o apelo da região.

- Interesse da população pela mudança: A população local demonstrou um grande interesse pela revitalização da área e pela mudança da sua imagem negativa. Esta vontade de mudança é um fator importante para o sucesso do projeto.
- Apoio do poder público: A Prefeitura da Cidade do Recife tem demonstrado grande interesse na revitalização da área, investindo em projetos de requalificação e em parcerias com o setor privado. O apoio do poder público é fundamental para garantir a implementação do projeto.
- Instrumentos urbanísticos: A legislação urbana prevê instrumentos que podem ser utilizados para incentivar o investimento privado na área, como a concessão de incentivos fiscais e operações interligadas de potencial construtivo.
- Possibilidade de *retrofit* dos edifícios existentes, para além de preservar o patrimônio histórico e arquitetônico, pode ser uma solução mais econômica e sustentável do que a construção de novas edificações.

A partir dos Entraves e Alavancas, a seguir, estão elencadas de forma resumida as Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (Análise SWOT) identificadas no diagnóstico do território.

### Forças (Strengths)

- Localização estratégica no coração do Recife, com centralidade histórica e funcional.
- Patrimônio material e imaterial de alto valor simbólico (igrejas, teatros, praças, manifestações culturais).
- Infraestrutura urbana robusta e subutilizada (transporte público, saneamento, energia, redes instaladas).
- Densidade elevada de atividades econômicas (42,8 CNPJs/hectare), com presença de serviços e comércio variados.
- Proximidade de clusters econômicos e institucionais relevantes (Porto Digital, serviços públicos e educacionais).

### Fraquezas (Weaknesses)

- Elevado índice de imóveis ociosos e deteriorados, com baixa atratividade para novos usos.
- Percepção de insegurança, agravada pela baixa circulação de pessoas, iluminação deficiente e abandono dos espaços.
- Deficiências em zeladoria urbana: calçadas irregulares, falta de acessibilidade, limpeza insuficiente.
- Baixa densidade populacional, predominância de usos não residenciais e ausência de oferta habitacional diversificada.
- Mercado imobiliário local pouco experiente em retrofit e reabilitação de edifícios existentes.

### Oportunidades (Opportunities)

- Demanda latente por habitação central, com possibilidade de articulação com programas habitacionais (MCMV, PPPs).
- Potencial de transformação coordenada: requalificação simultânea de múltiplos ativos e espaços públicos pode gerar massa crítica de revitalização.
- Interesse da população em revitalização, preservação do patrimônio e melhoria da qualidade de vida.
- Apoio do poder público (Recentro, Plano do Centro, incentivos fiscais, projetos de educação e cultura).
- Tendência global de reocupação e valorização de centros históricos, articulada a conceitos de cidade sustentável, inclusiva e multifuncional.

### Ameaças (Threats)

- Expectativas irreais de valorização por parte de proprietários, dificultando negociações e atrasando projetos.
- Riscos políticos e institucionais: descontinuidade de políticas públicas ou retração de investimentos.
- Legislação urbanística restritiva, com processos de licenciamento que envolvem patrimônio.
- Riscos climáticos significativos a longo prazo (elevação do nível do mar, inundações, eventos extremos).
- Concorrência de centralidades consolidadas em outros bairros (Boa Viagem, polos empresariais) que atraem empresas e serviços.

### 3. Justificativa e Oportunidade do Projeto

A conjuntura apresentada traz desafios que justificam o projeto de revitalização da região da Avenida Guararapes. Trata-se de uma oportunidade de propor soluções ancoradas no compromisso com as pessoas, com a sustentabilidade e com a memória do Recife. Essa sustentabilidade se expressa no compromisso com as pessoas, com a sustentabilidade e com a memória do Recife: ressignificar o que já existe, reciclar o que é possível e reverter usos e ocupações do solo para fortalecer um modelo urbano multifuncional, capaz de integrar funções cidadinas, aproximar atividades sociais e econômicas e estimular novos modos de viver o centro.

O projeto para o Distrito Guararapes é arrojado na proposição de suas ações - não por um entusiasmo pueril, mas pela convicção de que, a despeito de contingências desafiadoras que a cidade do Recife atravessa, a força dos ativos presentes na região, a pertinência do sonho construído, e a sensibilização imanente ao processo colaborativo que foi instaurado, têm condições de prevalecer em um cenário de médio e longo prazo.

As propostas que compõem o Distrito Guararapes partem do entendimento de que a cidade deve ser o cenário do encontro, o palco da diversidade e o celeiro da criatividade, ao mesmo tempo em que se afirma como elo fundamental de uma relação mais equilibrada entre sociedade e planeta. A seguir, apresentam-se os principais pontos que justificam e reforçam a relevância estratégica de um projeto dessa natureza para a Avenida Guararapes – território complexo e rico em múltiplas dimensões.

#### 3.1 Sustentabilidade Ambiental e Climática

No âmbito ambiental, a recomposição dos mangues nas margens dos rios, elemento importante previsto nos projetos das Orlas, é capaz de conter e retardar os efeitos da elevação das marés, protegendo a cidade e valorizando seu patrimônio natural e histórico.

Na escala urbana, ao invés de induzir a expansão urbana sobre áreas verdes ou periféricas, a revitalização valoriza a infraestrutura já implantada – redes viárias, transporte público, saneamento e serviços urbanos. Esse aproveitamento otimiza investimentos públicos, evita o espraiamento da cidade e fortalece a densidade equilibrada do centro, tornando-o mais eficiente e atrativo para moradores, trabalhadores e visitantes.

Na escala dos imóveis, o retrofit em regiões centrais representa uma oportunidade estratégica para produzir habitação social de qualidade. Além de cumprir a função

social da terra, essa prática reduz significativamente os impactos ambientais da construção civil, ao reutilizar materiais e energia incorporada. Diferente das novas edificações, que levam décadas para compensar seu impacto ambiental, a reabilitação garante benefícios imediatos para a redução da pegada de carbono e contribui para um desenvolvimento urbano mais sustentável.

### **3.2 Valorização do Patrimônio e da Identidade Urbana**

A revitalização urbana das áreas centrais valoriza o patrimônio arquitetônico e cultural que constitui a identidade da cidade. Essa prática reforça o vínculo da população com sua história e memória coletiva, ao mesmo tempo em que adapta os espaços para novos usos, com mais conforto, segurança e acessibilidade. Ao unir preservação e modernização, o projeto fortalece a atratividade do centro como espaço de convivência, cultura e inovação com a preservação e valorização do patrimônio por meio da revitalização urbana e de seu conjunto edificado.

### **3.3 Impactos Econômicos e Sociais Positivos**

A reabilitação urbana e dos imóveis centrais atua como catalisadora de desenvolvimento econômico, impulsionando cadeias produtivas ligadas à construção civil, ao comércio e ao turismo, ao mesmo tempo em que atrai novos investimentos privados. A introdução de habitação econômica na região – com a previsão de mais de 870 unidades voltadas para famílias com renda entre 4 e 10 salários-mínimos – reforça a diversidade de usos e amplia a base de consumidores locais, estimulando serviços, comércio e atividades culturais. Esse movimento fortalece a vitalidade urbana e promove maior inclusão social, ao integrar diferentes perfis de moradores, trabalhadores e visitantes em um território plural e acessível.

Além disso, a dinamização da área central gera efeitos positivos também para as finanças públicas. Apesar da concessão de incentivos fiscais, o volume de obras e atividades econômicas associadas ao processo de reabilitação tende a ampliar de forma significativa a arrecadação municipal e estadual, especialmente por meio do ISS incidente sobre a construção civil e do ICMS decorrente da movimentação do comércio e dos serviços. Assim, o projeto alia benefícios sociais à sustentabilidade econômica, reposicionando o centro como um território vivo, integrado e financeiramente dinâmico.

#### 4. Distrito Guararapes – Programa de Revitalização e Estratégia de Implantação

As cidades são compostas de vários elementos e escalas: na concepção das estruturas de vida e trabalho que ordenam o seu crescimento social e econômico; nos projetos de seus espaços de encontro, de troca e convivência, em suas ruas, praças e parques; e nas coisas e formas que manifestam a identidade de cada lugar, ora presente em sua geografia, ora em sua história, sua cultura, pessoas e hábitos entre outras referências.

Há que se compreender que a cidade é uma estrutura integrada de vida, trabalho e mobilidade. Não se pode fragmentar essa tessitura sob pena de se privar o organismo urbano justamente de sua força vital.

A construção da Visão de Futuro para o Distrito Guararapes está pautada em cinco temáticas fundamentais sobre as quais urge lançar um olhar generoso, aguçado e criativo e que se entrelaçam nas referidas escalas: a sustentabilidade em suas dimensões não só ambiental, mas também social e econômica; mobilidade - os fluxos de pessoas, bens e serviços que permitem a circulação de sua energia vital; densidade que contribui na implantação e manutenção das infraestruturas e superestruturas; diversidade com a integração do grande mosaico que compõe uma sociedade; e o trinômio formado pela arte/identidade/coexistência, que busca a valorização dos traços culturais, da história e da memória que fortalecem os elos de pertencimento de seus residentes ao mesmo tempo em que acolhe a diversidade, a multiplicidade de etnias, de idades e rendas que a compõe.

A melhoria das condições de vida nos centros urbanos tem sido importante objeto de pesquisa dentro do corpo acadêmico, universidades, entidades públicas, grupos formados pela sociedade civil organizada, sempre na busca de um padrão urbano mais sustentável e equilibrado que visa a aproximação entre pessoas, atividades diversas e equipamentos que fazem parte do cotidiano citadino.

Várias correntes contemporâneas e postulados voltados às boas práticas urbanas nominaram metodologias para o planejamento das cidades. *Sustainable cities, Green cities, Blue and Green cities, Smart cities, Creative cities*, "cidade de 15 minutos" em Paris, o Planejamento TOD (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte), ou as "supermanzanas" em Barcelona, Cidades Resilientes, assim como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas, exemplificam alguns dos caminhos que podem levar a bons resultados.

Essas metodologias, quando superpostas, apresentam importantes vértices coincidentes para a elaboração de estudos e planejamento do território. Um olhar atento

sobre o ambiente natural e sua primazia com os ambientes construídos juntamente com as soluções das redes de infraestrutura propostos; proximidade - diversidade - densidade na composição dos usos propostos; mobilidade e complementaridade como pilares do binômio: longas e curtas distâncias, sempre com prioridade para o transporte coletivo e previsão de espaços destinados para modais motorizados e não motorizados no desenho de ocupação urbana; valorização da arte e da cultura como modos de manifestação de nossas humanidades; espaços públicos, naturais e/ou construídos, projetados para a coletividades, sempre de forma generosa, capazes de trazer significados e pertencimento. Agora propostos de forma integrada, como tesselas que compõem o mosaico urbano das cidades.

O território que abrange os limites para a elaboração do Masterplan, embora apresente um cenário de esvaziamento e deterioração de seus espaços urbanos, suas edificações e vitalidade econômica, é necessário lembrar que o bairro de Santo Antônio abriga importantes atributos urbanos capazes de contribuir para o seu renascimento<sup>3</sup>, em especial quando considerados como: endereço de um rico conjunto de patrimônio - natural, histórico e social; um lugar privilegiado por sua localização estratégica - epicentro dos deslocamentos norte/sul e leste/oeste - e responsável pela integração de diferentes territórios da cidade a partir dos modais e linhas do transporte coletivo: metrô, BRT e linhas municipais e metropolitanas ali existentes; e dotado de redes de infraestrutura robusta e subutilizada remanescentes de sucessivos períodos de vigor econômico, entre outros.

Vale ainda ressaltar outras ações e projetos que afetam de forma positiva a área de trabalho do projeto: as diretrizes e ações da Prefeitura do Recife, que vem promovendo diversas iniciativas voltadas à requalificação do Centro, como o Plano do Centro, o Viva Guararapes, o projeto do IFPE (Instituto Federal de Pernambuco) e, de forma mais ampla, a atuação do Recentro, que engloba as vizinhanças da área de trabalho, por meio de um conjunto de ações, projetos, incentivos fiscais e econômicos e geração de emprego promovidos pelo Porto Digital, a implantação Novotel e o novo Centro de Convenções e o restauro do Mercado de São José reforçando o movimento de valorização da região central da cidade com a criação de novas oportunidades.

---

<sup>3</sup> Renascimento Urbano ou Urban Renaissance se refere ao conjunto de estratégias desenvolvidas pelo arquiteto inglês Richard Rogers para dar forma às políticas públicas de revitalização urbana no Reino Unido no início dos anos 2000. O trabalho tem como foco o combate à degradação de centros e uso racional do solo urbano, criando cidades compactas, conectadas, diversas e sustentáveis, onde as pessoas escolham viver, trabalhar e se divertir sem precisar do carro – conceitos muito similares àquilo que se almeja para o Distrito Guararapes.

Estas são algumas, dentre muitas outras circunstâncias, das condicionantes e das oportunidades existentes e identificadas para sua transformação. Apoiado por esse potente conjunto de iniciativas, o Masterplan redesenha as vizinhanças do bairro na busca da requalificação dessas áreas já dotadas de história e infraestrutura, visando redistribuir e diversificar oportunidades de **trabalho, moradia e bem estar**, enquanto reorienta o planejamento urbano para a renovação de áreas já edificadas, ociosas ou degradadas visando sua recuperação com mais diversidade a partir da otimização e aproveitamento do valioso acervo geográfico, natural, sociocultural e físico-edificado ali existentes visando somar a esse enorme movimento e trazer as condições necessárias para alcançar o ponto de inflexão, o momento de **mudança da percepção de lugar decadente para um novo endereço de desejo na cidade do Recife** a partir de diferentes programas, projetos e incentivos jurídicos e financeiros.

A viabilização do Projeto Estruturado se dará por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade de Concessão Administrativa, com prazo de 30 anos. O parceiro privado ficará responsável tanto pela execução das obras de revitalização dos espaços públicos e retrofit de imóveis quanto pela gestão, operação e manutenção da área concedida. Essa gestão envolve ações de segurança, manutenção e integração da infraestrutura urbana, permitindo a exploração comercial por meio de eventos, publicidade, quiosques, equipamentos de mobilidade e outras atividades.

A adoção da PPP como estratégia de implantação busca acelerar o renascimento do bairro, garantir a execução das políticas públicas propostas e atrair investimentos privados. As intervenções obrigatórias incluem obras de requalificação urbana e retrofit de um conjunto de imóveis. Parte desses imóveis será destinada à habitação social, em caráter não reversível, enquanto uma parcela menor dois imóveis será reservável, abrigando funções complementares à moradia e fortalecendo a dinâmica econômica do Distrito Guararapes. Além disso, a concessionária poderá explorar receitas acessórias, que servirão como fonte adicional de remuneração pelos investimentos e pelos serviços que ficará obrigada a prestar e manter na área da concessão.

#### **4.1 Integração urbana e qualificação dos espaços públicos**

O desenvolvimento do projeto foi pautado por premissas que buscam consolidar um endereço contemporâneo e referência de lugar, que possa ser identificado por propostas de adaptabilidade climática e redução emissão de carbono em projetos abrangentes nas áreas ambientais, mobilidade e uso e ocupação do solo; que possa ser exemplo de uma proposta alternativa ao espraiamento urbano, que se transforme em um lugar promotor de ambientes da troca, do encontro, da convivência e da diversidade.

Assim, por meio das propostas elaboradas para o Masterplan do Distrito Guararapes, o trabalho delinea um conjunto de premissas, diretrizes e propostas interligadas. Estas diretrizes abordam vários aspectos, desde a preservação do patrimônio cultural até a otimização da mobilidade urbana e melhor aproveitamento das infraestruturas já existentes, procurando transformar a área em um espaço novamente vibrante e sustentável.

As premissas e diretrizes das propostas podem ser sintetizadas em quatro principais eixos de trabalho: (i) o território urbano de 33 hectares que compõe a área de projeto; (ii) o patrimônio natural, cultural e histórico; (iii) os aspectos sociais e econômicos vigentes e desejados para a área; (iv) o conjunto robusto de ativos imobiliários que compõem o universo de imóveis do trabalho. A seguir constam os elementos aprofundados em relação às premissas e propostas elaboradas para o Projeto.

- I. Território Urbano do Distrito Guararapes: de um total de 33 hectares de área, o projeto prevê a requalificação de 18 hectares por meio de um novo desenho urbano e uso e ocupação do solo voltados ao desenvolvimento de um bairro multifuncional. Para tal, foram desenvolvidas as seguintes propostas:
  - Projetos de requalificação de espaços públicos com novos desenhos urbanos para orlas, praças, avenidas e ruas;
  - Mobilidade sustentável com transporte público requalificado e integração com outros modais;
  - Novos projetos de ruas e passeios, priorizando pedestres e ciclistas, promovendo o modo de vida proposto;
  - Propostas de uso e ocupação do solo para consolidar o modelo urbano da diversidade e multifuncionalidade.
  
- II. Patrimônio Natural, Cultural e Histórico: potencializar seus atributos naturais e sociais a partir do desenvolvimento da resiliência ambiental vinculados à criação de endereços de bem-estar, encontro e lazer; resgate da geografia natural e social do lugar, bem como da valorização de seu patrimônio material e imaterial. Para tal, foram desenvolvidas as seguintes propostas:
  - Recomposição das margens vegetadas e arborização das ruas, praças e parques visando maior resiliência urbana.
  - Novo desenho urbano que reconecta a cidade com os rios e suas margens através da implantação dos Parques das Orlas.
  - Acupunturas Urbanas - novos espaços emblemáticos que para o lazer, entretenimento e a convivência à beira d'água.
  - Resgate de visadas e morfologias urbanas através do desenho urbano.

- Retrofit de edifícios, mantendo escalas, visadas (vistas) e contexto urbano.
- Criação de espaços culturais para reforçar a identidade da área.
- Uso de instrumentos jurídicos, urbanísticos e incentivos fiscais para restauro e manutenção das edificações.

III. Aspectos sociais e econômicos: apresentar um modelo de uso e ocupação do solo capaz de abrigar as diferentes atividades que compõem a vida urbana, promover moradia para diferentes faixas de renda e composições familiares, bem como revitalizar e fortalecer a economia local, identificar usos potenciais/âncoras de território que possam contribuir com os movimentos de renovação econômica na região. Para tal, foram desenvolvidas as seguintes propostas:

- Oportunizar e atrair novos serviços e atividades econômicas a partir de projetos âncoras de território.
- Incentivar o uso habitacional e garantir endereços para moradia econômica.
- Valorização das múltiplas identidades do lugar visando o pertencimento e a diversidade.
- Requalificação e integração espaços e serviços urbanos às atividades propostas.
- Melhoria das condições de mobilidade.
- Estruturação do comércio de rua, garantindo inclusão e mobilidade social por meio da potencialização de suas atividades.
- Promoção da diversidade urbana, considerando renda, tipologias habitacionais, usos, idades e estilos de vida.
- Construção de um modelo econômico-financeiro voltado à habitação de interesse social.

IV. Ativos Imobiliários: uso das infraestruturas e supraestruturas instaladas e ociosas em prol do novo bairro multifuncional com manutenção dos usos projetados já aderentes com a visão de futuro projetada para o bairro. Para tal, foram desenvolvidas as seguintes propostas:

- Projetos de arquitetura para o conjunto de ativos imobiliários, alinhados ao projeto urbano.
- Criação de condições edilícias e econômicas para ocupação de edifícios ociosos e malconservados.
- Adequação dos edifícios para sustentabilidade com uso de tecnologias de baixo carbono e responsivos as mudanças climáticas, segurança e acessibilidade.
- Previsão de usos mistos, como comércio, serviços, educação, hotelaria, cultura e equipamentos institucionais.

- Planejamento integrativo, garantindo relação entre espaços urbanos, ativos imobiliários e demandas da vida cidadina.

#### 4.2 Masterplan e Projetos Imobiliários

O projeto de Parceria Público-Privada (PPP) para a regeneração urbana do Distrito Guararapes, no Recife, nasce do compromisso de transformar o coração da cidade em um território mais vivo, inclusivo e sustentável. O projeto tem como objetivos principais **requalificar uma Região Central atualmente degradada, por meio de investimentos em espaço público, e promoção da oferta de moradia social**, utilizando a reabilitação de edifícios existentes em uma área já dotada de infraestrutura e supraestrutura urbanas. Para isso, a iniciativa prevê não apenas obras de revitalização e modernização, mas também um trabalho contínuo de gestão, manutenção e conservação dos espaços urbanos. Além disso, contempla a criação de novos empreendimentos voltados à habitação de interesse social, garantindo que o centro volte a ser um lugar de moradia, trabalho, cultura e convivência.

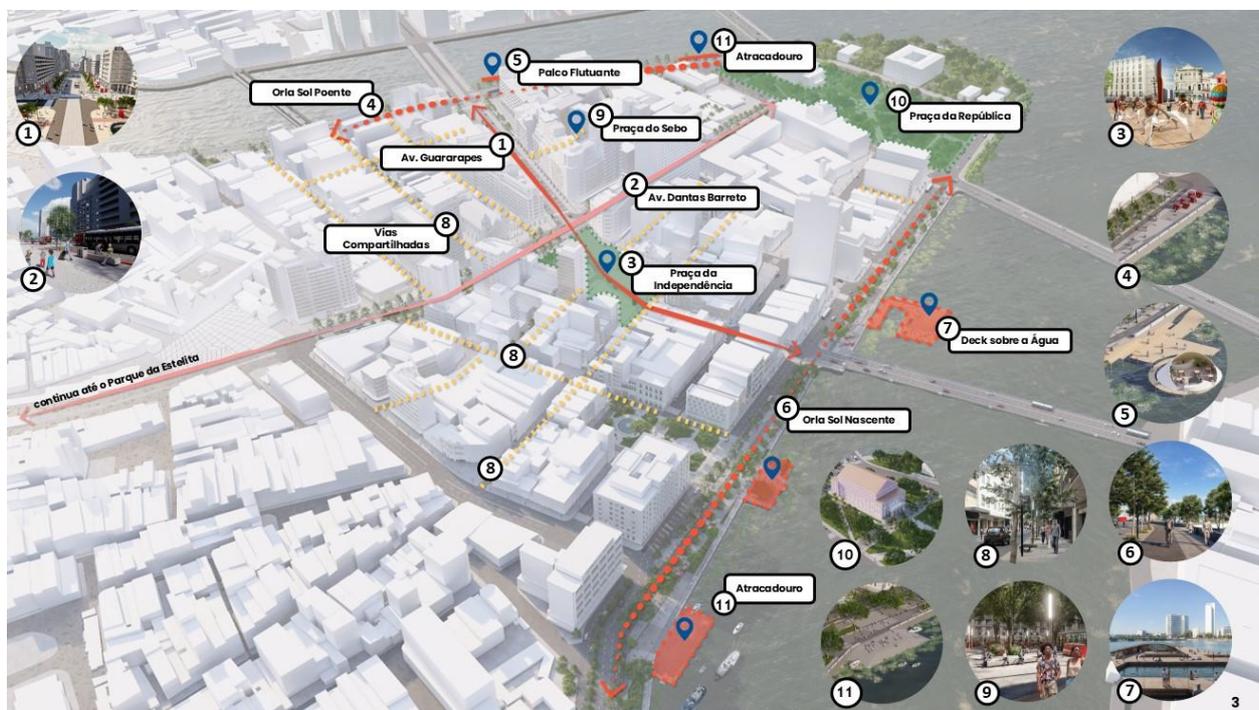
Em linhas gerais, as propostas urbanas estão organizadas entre (i) **propostas voltadas à resiliência urbana**, especificamente os novos desenhos urbanos das orlas ao longo da Av. Martins de Barros e Rua do Sol; (ii) recuperação, resgate e **valorização dos espaços públicos e coletivos**, tais como praças, lagos e vias importantes para o território; (iii) **propostas de novos usos e ocupação do solo**, onde a moradia é a protagonista, induzindo outros usos complementares (comércios e serviços) e projetos/programas para Edifícios Âncoras; (iv) **propostas para a mobilidade urbana da região** (transporte coletivo e mobilidade ativa, circulação viária, estacionamentos, carga e descarga), questão *sine qua non* para o desenvolvimento do bairro multifuncional nos limites em que a arquitetura e morfologia do território existente permite.

A seguir, estão elencadas todas as propostas contempladas no conjunto de obras para renascimento e revitalização urbana da região do Distrito Guararapes que estão englobadas no projeto:

- Novo desenho urbano para a Av. Guararapes
- Novo desenho urbano para a Av. Dantas Barreto
- Requalificação da Praça da Independência
- Orla do Sol Poente (Rua do Sol), Palco Flutuante e Atracadouro
- Orla do Sol Nascente (Av. Martins de Barros), Deck sobre a Água e Atracadouro
- Novo desenho urbano para as Vias Compartilhadas
- Requalificação da Praça do Sebo

- Reintegração da Praça da República
- Revitalização das demais vias da área do projeto
- Novos quiosques para o comércio popular

Figura 2 - Propostas para os Espaços Urbanos do Distrito Guararapes que compõem a Concessão



Cada uma dessas áreas será requalificada a partir de um novo desenho urbano, que integra nova pavimentação de calçadas e ciclovias, instalação de novo mobiliário urbano (bancos, lixeiras, paraciclos, balizadores, dentre outros), implantação de quiosques, paisagismo e arborização, além de sinalização viária atualizada. O escopo das obras prevê ainda a execução de novas supraestruturas urbanas, incluindo a modernização da iluminação pública e a substituição e readequação da fiação para rede subterrânea<sup>4</sup>, a instalação de sistemas de monitoramento por CFTV e o deslocamento de pontos de captação de drenagem para se adequar às novas geometrias de rua propostas.

Para viabilizar essas transformações, foram considerados no conjunto do investimento os custos com materiais de construção, mão de obra qualificada, despesas administrativas, seguros e valores destinados à elaboração de projetos executivos e obtenção das licenças necessárias. O conjunto de intervenções na área urbana totaliza um montante de investimento (CAPEX) de R\$ 135 milhões.

<sup>4</sup> Somente da iluminação pública.

A proposta para o conjunto de ativos imobiliários baseia-se no retrofit como ferramenta de resgate, valorização e requalificação das edificações existentes, reconhecendo-as como elementos-chave na transformação do Distrito Guararapes - preservação da identidade arquitetônica e das características históricas dos edifícios, ao mesmo tempo em que os adapta às demandas contemporâneas de habitação, comércio, serviços, educação, hotelaria e cultura.

Ao todo, são 14 imóveis selecionados estrategicamente, visando a transformação inicial do ambiente urbano, a promoção da moradia social e o fomento ao mix de usos previsto no Masterplan. São imóveis, em geral, com necessidade de transformação de uso e regeneração. A definição dos ativos imobiliários na modelagem econômico-financeira considerou fatores como área construída, área útil privativa, nível de intervenção necessário, número de unidades habitacionais geradas, localização, dívida de IPTU, entre outros critérios. O conjunto de imóveis está avaliado em aproximadamente R\$ 25 milhões.

Algumas diretrizes técnicas aplicam-se a todos os projetos: modernização das instalações prediais, adequação às normas de acessibilidade e segurança contra incêndio, e integração dos edifícios ao entorno urbano. Destaca-se a possibilidade de aplicabilidade de soluções de baixo carbono com o potencial das coberturas como áreas aproveitáveis para práticas e tecnologias para eficiência energética e gestão hídrica, aspectos que aumentam a qualidade ambiental e a atratividade para operadores e investidores. Outro importante aspecto trabalhado foi a relação entre o edifício e o espaço público, também central na concepção dos projetos. A ativação dos térreos, a renovação das fachadas e a permeabilidade visual entre interior e exterior das quadras qualificam o ambiente urbano e impulsionam a vitalidade central.

A seguir, estão elencadas, em linhas gerais, todas as obras de retrofit ou construção que estão englobadas no projeto:

- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 01: retrofit em edifício de 6.891 m<sup>2</sup> com produção de 78 UHs<sup>5</sup> e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 02: retrofit em edifício de 16.827 m<sup>2</sup> com produção de 154 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 03: retrofit em edifício de 4.342 m<sup>2</sup> com produção de 49 UHs e térreo comercial

---

<sup>5</sup> Unidades Habitacionais

- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 04: retrofit em edifício de 2.579 m<sup>2</sup> com produção de 32 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 05: retrofit em edifício de 4.041 m<sup>2</sup> com produção de 100 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 06: retrofit em edifício de 10.400 m<sup>2</sup> com produção de 106 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 07: retrofit em edifício de 1.834 m<sup>2</sup> com produção de 36 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 08: retrofit em edifício de 7.200 m<sup>2</sup> com produção de 105 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 09: retrofit em edifício de 1.500 m<sup>2</sup> com produção de 36 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 10: retrofit em edifício de 5.382 m<sup>2</sup> com produção de 42 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 11: retrofit em edifício de 5.137 m<sup>2</sup> com produção de 75 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 12: retrofit em edifício de 2.112 m<sup>2</sup> com produção de 60 UHs e térreo comercial
- ATIVO IMOBILIÁRIO 01: manutenção de edifício garagem de 6.170 m<sup>2</sup>
- ATIVO IMOBILIÁRIO 02: construção de novo edifício cultural, com térreo comercial e cultural e torre de escritórios de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Legislação Municipal.

O valor do investimento no conjunto de intervenções nos ativos imobiliários está estimado em um montante (CAPEX) de R\$ 194 milhões, sendo R\$ 182 milhões para os imóveis não-reversíveis. Foram considerados no conjunto do investimento os custos com materiais de construção, mão de obra qualificada, despesas administrativas, seguros e valores destinados à elaboração de projetos executivos e obtenção das licenças necessárias.

Figura 3 - Esquema Geral do Projeto Urbano e Imobiliário



### 4.3 Estratégia de Implantação do Projeto

A estratégia de reabilitação da área do projeto tem como objetivo principal **converter a curva de degradação da área**, revertendo de forma rápida a imagem do bairro de Santo Antônio perante os recifenses e gerando moradia acessível para a população. Não basta apenas revitalizar a área urbana, é preciso garantir que as pessoas efetivamente morem na área revitalizada.

A produção de moradias, incluindo habitação econômica no Distrito Guararapes, representa um elemento estratégico tanto para a efetividade urbana do projeto – ao estimular a vitalidade da área e a demanda por outros usos – quanto para a viabilidade econômico-financeira da concessão. O desenvolvimento habitacional nos imóveis a serem incorporados na concessão é um dos pilares da política pública que está sendo catalisada pela PPP proposta, e constitui um negócio imobiliário por si só que amplia a capacidade de geração de receita ao longo da operação.

#### Premissas Gerais

A área do projeto abrange 180 mil m<sup>2</sup> de espaço público, dos quais 100% estão no escopo de intervenções obrigatórias da PPP. A execução será faseada para garantir eficiência, articulação entre as obras do espaço público e privado e minimizar interferências na circulação viária e de pedestres na área. As obras, tanto públicas (urbano e imóveis reversíveis) quanto privadas (imóveis não-reversíveis), estão previstas para serem realizadas em 4 fases, cada qual com duração de aproximadamente 2 anos, totalizando 6 anos entre projetos e obras.

## Fase 1

A estratégia de faseamento concentra os primeiros investimentos na renovação da Orla do Sol Nascente (Av. Martins de Barros), subdividida em 3 etapas, e parte da Av. Guararapes. Esses locais são vetores da reativação urbana e de transformação da imagem do bairro e têm potencial de geração de receitas para o parceiro privado a partir dos quiosques e acupunturas urbanas previstas. A Etapa 1 da Av. Guararapes está contemplada nesta primeira fase pois, na medida em que o IFPE se concretize e a UFPE se consolide no atual edifício dos Correios (proposta do Masterplan), os dois lados da Avenida estarão prontos para receber a obra de revitalização de seus espaços públicos.

Essas obras visam requalificar o ambiente público, promovendo sua apropriação e estimulando novas dinâmicas sociais e econômicas no bairro. As obras de revitalização das Vias Compartilhadas e Demais Vias da área do projeto deverão ocorrer de forma distribuída ao longo do desenvolvimento de todas as fases, de forma a evitar problemas de circulação do trânsito e logística na Ilha. Essas são obras mais simples e de baixo valor em relação ao conjunto do projeto. Para fins de orçamento, as intervenções nestes trechos foram pulverizadas nos cinco grandes quadrantes existentes (N, NE, SE, SO e NO) na área do projeto, conforme mapa a seguir.

Figura 4 - Mapa do Perímetro da Concessão e seus Quadrantes



Além das obras urbanas, esta primeira fase incluirá o desenvolvimento de projetos, a obtenção de licenças e a execução de obras nos ativos imobiliários vinculados ao projeto, que se dividem em duas categorias: reversíveis e não-reversíveis. Os ativos reversíveis (ATIVO IMOBILIÁRIO 01 e 02) correspondem, respectivamente, à **reforma do Edifício Garagem** e à **construção de um novo edifício de uso misto**, com cinema, comércio e salas de escritório. Esses empreendimentos permanecerão como patrimônio público ao final da concessão e deverão gerar **receitas acessórias ao parceiro privado durante a vigência do contrato**, contribuindo para o equilíbrio econômico-financeiro do projeto.

Já os ativos não-reversíveis terão sua **cessão de uso formalizada pela Prefeitura do Recife em favor do concessionário**, conferindo a **segurança jurídica necessária** para o início imediato dos projetos e obras de *retrofit*. Esses imóveis seguirão um **modelo financeiro específico**, estruturado de forma a antecipar a produção de unidades habitacionais e a reduzir o risco de desequilíbrios de fluxo de caixa durante os primeiros anos da concessão. Na Fase 1, está previsto o desenvolvimento de um conjunto de 3 imóveis (ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 01, 02 e 03)

## Fase 2

O restante da Av. Guararapes (Etapa 2) terá sua obra realizada na Fase 2, assim como as obras na Praça do Sebo, Praça da Independência e Rua 1º de Março, finalizando este eixo viário importante para a mobilidade e circulação viária na área do projeto.

Concomitante à finalização deste eixo, ocorrem também as obras dos edifícios de habitação que estão localizados ao longo da Av. Guararapes. Com a articulação entre as obras urbanas e imobiliárias na Av Guararapes, é possível garantir que a rua seja inaugurada quando a maior parte dos edifícios ali existentes também já estiverem reformados. Do contrário, a rua seria inaugurada sem fachadas ativas e sem uso. É preciso “tapumar” os edifícios, quebrar paredes para criar as fachadas ativas, mexer momentaneamente no fluxo de circulação da rua, posicionar caçambas de calça de obra, dentre outras demandas específicas de obra, havendo o risco de se perder investimento público neste espaço/rua que é fundamental para a fase de obras e readequação dos edifícios ali existentes. Na Fase 2, está previsto o desenvolvimento de um conjunto de 5 imóveis (ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 04, 05, 06, 07 E 08).

## Fase 3

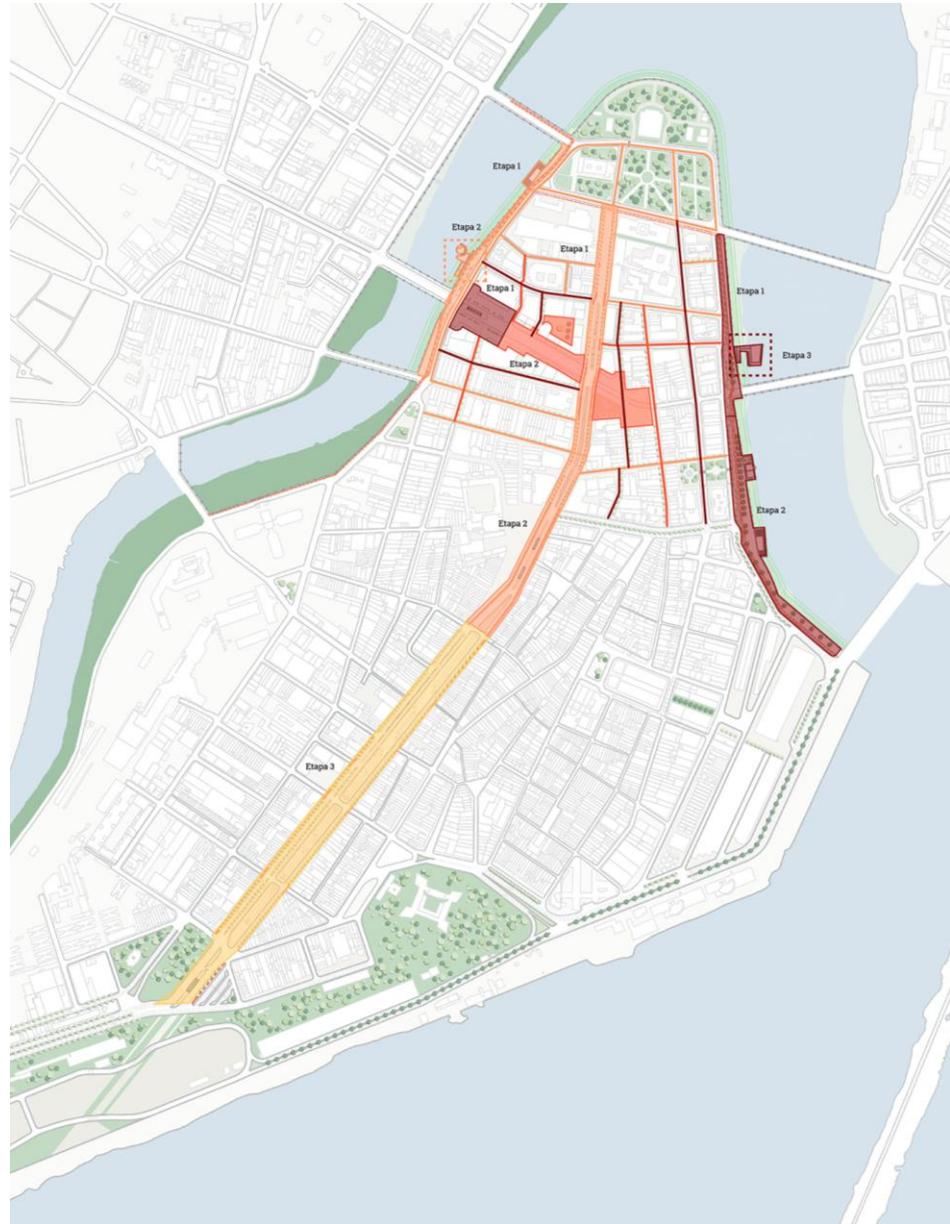
Na terceira fase, ocorrem as obras da Orla do Sol Poente e das Etapas 1 e 2 da Av. Dantas Barreto, que deve ser preparada para se tornar o Eixo de Mobilidade Urbana do Distrito

Guararapes e da Ilha de Antônio Vaz, atendendo à crescente demanda dos novos moradores e população flutuante do bairro. A readequação desse sistema viário, fundamental para a consolidação do bairro e reocupação dos edifícios, garantirá maior eficiência no transporte e na circulação de pedestres, favorecendo a conectividade e a integração do bairro. Ao longo do desenvolvimento desta fase, também está previsto o desenvolvimento de um conjunto de 2 imóveis (ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 09 e 10).

#### Fase 4

Há uma quarta fase de obras urbanas que consiste no prolongamento do eixo da Av. Dantas Barreto, coincidindo com o trecho onde existe o Camelódromo, até encontrar com a Av. Sul e Parque da Estelita. Este trecho faz parte da estruturação urbana e viária da Ilha de Antônio Vaz. Na Fase 4, está previsto o desenvolvimento de um conjunto de 5 imóveis (ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 11 e 12).

A seguir, é possível verificar o cronograma do projeto acompanhado do mapa de espacialização das obras. Os ativos imobiliários estão localizados em regiões estratégicas da área de concessão.



OBRAS	ANO 0	ANO 1 / 2026		ANO 2 / 2027		ANO 3 / 2028		ANO 4 / 2029		ANO 5 / 2030		ANO 6 / 2031	
		FASE PREPARATORIA	semestre 1	semestre 2	semestre 1	semestre 2	semestre 1	semestre 2	semestre 1	semestre 2	semestre 1	semestre 2	semestre 1
Oria Sul Nordeste	Etapa 1		Projetos e Licenças	Obras									
	Etapa 2			Projetos e Licenças	Obras								
	Etapa 3 - Acupuntura			Projetos e Licenças	Obras								
Av. Guararapes	Etapa 1		Projetos e Licenças	Obras									
Imobiliário Reversível	ATIVO IMOBILIÁRIO 2 - CINEMATECA	Desapropriação do Imóvel		Projetos e Licenças	Obras								
	ATIVO IMOBILIÁRIO 1 - EDIF. GARAGEH	Desapropriação do Imóvel	Projeto de Planejamento Predial	Obras e Operação									
Vias Compartilhadas	Quadrante NE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante NO				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SO				Projetos e Licenças	Obras							
	Demais Vias				Projetos e Licenças	Obras							
Praça da Independência	Quadrante NE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SE				Projetos e Licenças	Obras							
Rua 1ª de Março				Projetos e Licenças	Obras								
Av. Gasparim	Etapa 2				Projetos e Licenças	Obras							
Praça da Sabóia	Quadrante NE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SE				Projetos e Licenças	Obras							
Vias Compartilhadas	Quadrante NE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante NO				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SO				Projetos e Licenças	Obras							
	Demais Vias				Projetos e Licenças	Obras							
Av. Dantas Barreto	Etapa 1				Projetos e Licenças	Obras							
	Etapa 2				Projetos e Licenças	Obras							
Oria Sul Poente	Etapa 1				Projetos e Licenças	Obras							
	Etapa 2				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante N				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante NE				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante SE				Projetos e Licenças	Obras							
Demais Vias	Quadrante N				Projetos e Licenças	Obras							
	Quadrante NE				Projetos e Licenças	Obras							
Av. Dantas Barreto	Etapa 3 (Orientes Cordões 2 e 4)				Projetos e Licenças	Obras							
					Projetos e Licenças	Obras							
★ APORTE DOS INÍVIES PV CONDIÇÃOÁRIO, TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO INÍVIEL													
FASE 1	Imobiliário Não-Reversível	ATIVO IMOBILIÁRIO HES 01	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado	Projetos e Licenças★	Obras							
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 02	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado	Projetos e Licenças★	Obras							
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 03	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado	Projetos e Licenças★	Obras							
FASE 2	Imobiliário Não-Reversível	ATIVO IMOBILIÁRIO HES 04	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 05	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 06	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 06	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 07	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
FASE 3	Imobiliário Não-Reversível	ATIVO IMOBILIÁRIO HES 09	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 10	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado		Projetos e Licenças★	Obras						
FASE 4	Imobiliário Não-Reversível	ATIVO IMOBILIÁRIO HES 12	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado						Projetos e Licenças★	Obras		
		ATIVO IMOBILIÁRIO HES 11	Desapropriação do Imóvel	Cessão de Uso do Imóvel para o Parcelo Privado						Projetos e Licenças★	Obras		

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4



## 5. Diretrizes e Premissas Gerais da Modelagem

### 5.1 Premissas Macroeconômicas e Financeiras

O modelo, seguindo as recomendações da Lei 14.133/2021, é apresentado em valores reais. A data base é janeiro de 2026, a não ser quando explicitamente indicado. Para passar para a data base geral do modelo cotações e projeções em datas base divergentes, utilizaram -se o IPCA e, para o CAPEX, o INCC. O projeto conta com financiamento indexado ao IPCA. Foi assumido um rendimento de 95% do CDI para a remuneração do saldo em caixa. Quanto ao capital de giro, utiliza-se 1 mês de giro.

O modelo considera 30 anos de Concessão Administrativa, com obras nos primeiros 7 anos e operação se iniciando parcialmente 1 mês após a conclusão do primeiro grupo obras.

### 5.2 Premissas Tributárias

A modelagem econômico-financeira do projeto considera a tributação aplicável, segmentada entre tributos diretos e indiretos. O regime tributário adotado é o Lucro Presumido. O modelo prevê a cumulatividade do PIS/COFINS.

Para a apuração do IR e da CSLL no regime de Lucro Presumido, foram adotadas as seguintes premissas.

<b>Base de Presunção</b>	32,00%
<b>IR Padrão</b>	15,00%
<b>IR Adicional</b>	10,00%
<b>CSLL</b>	9,00%

Além dos tributos diretos, foram considerados os impostos indiretos incidentes sobre as operações e receitas do projeto dispostos na tabela abaixo.

Tributo	Incidência	Alíquota
PIS/COFINS (Receitas Operacionais)	Receita Operacional	3,65%
Alíquota ISS	Receita Operacional	5,00%

A partir das premissas dos impostos a serem aplicados nas receitas, constitui-se uma tabela sobre a incidência dos impostos aplicáveis sobre cada rubrica de receita.

Incidência de impostos	PIS/COFINS	ISS	ICMS
Aporte Poder Concedente	0%	100%	0%
Contraprestação Fixa	0%	100%	0%
Margem de Construção	100%	0%	0%
Estacionamento	100%	100%	0%
Aluguel Fachada Ativa	100%	0%	0%
Ambientes Urbanos	100%	92%	0%
Contraprestação Variável	100%	100%	0%
Aluguel	100%	0%	0%
Atualização do Ativo Financeiro	0%	0%	0%
Receitas Financeiras	0%	0%	0%

## 6. Taxa Mínima de Atratividade

A Taxa Mínima de Atratividade exigida pelo mercado é dada pelo valor do WACC, que é calculado conforme metodologia explicada a seguir.

### 6.1 Metodologia

Considerando o modelo de PPP, mais especificamente o modelo de Concessão Administrativa, a metodologia utilizada para a avaliação da viabilidade

econômica e financeira foi o método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Essa abordagem consiste em projetar os fluxos de caixa futuros do projeto e aplicar uma taxa de desconto, que reflete o custo de capital, para trazer esses fluxos ao valor presente. Se o valor presente líquido (VPL) for positivo, o projeto é considerado viável sob as premissas e taxas adotadas.

O estudo é baseado principalmente no fluxo de caixa do projeto (ou fluxo de caixa para a firma), que exclui explicitamente considerações de financiamento ou alavancagem. Essa análise visa calcular a taxa interna de retorno (TIR) gerada unicamente pelas operações do projeto, sem influências de dívidas ou empréstimos.

Adicionalmente, será apresentado o fluxo de caixa alavancado, que incorpora premissas de endividamento. Esse cenário é utilizado para avaliar a capacidade do projeto de suportar dívidas, considerando a capacidade de honrar suas obrigações financeiras. Isso permitirá avaliar a viabilidade de financiamento do projeto e sua atratividade para investidores privados.

Por fim, o fluxo de caixa para o acionista também será abordado. Ele inclui a análise dos aportes necessários (integralizações e necessidades operacionais) e dos dividendos gerados (incluindo possíveis reduções de capital). Esta avaliação considera as normas contábeis e fiscais aplicáveis, determinando a viabilidade da distribuição de lucros aos acionistas e a atratividade financeira do projeto para os investidores.

## **6.2 TIR e VPL**

Em projetos de infraestrutura com investimentos substanciais e de médio a longo prazo, utiliza-se a Taxa Interna de Retorno (TIR) como indicador do retorno econômico-financeiro. A TIR representa a taxa que, ao ser aplicada aos fluxos de caixa futuros, faz com que o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto ou do

acionista seja igual a zero. Em outras palavras, a TIR é a taxa que equilibra o investimento com os retornos esperados, considerando o custo de oportunidade. Se a TIR for inferior à Taxa Mínima de Atratividade (TMA) – ou seja, o custo de oportunidade – o projeto é considerado inviável sob a perspectiva econômico-financeira.

De acordo com o entendimento do Tribunal de Contas da União (TCU) sobre as taxas de retornos aplicáveis aos projetos de concessões, recomenda-se que a TIR do projeto seja equivalente ao Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC) ou *Weighted Average Cost of Capital* (WACC). Isso ocorre porque, quando a TIR é igual ao WACC, o Valor Presente Líquido (VPL) é zero, garantindo que o projeto atenda aos retornos exigidos pelos investidores, já incorporados na definição do WACC. Dessa forma, evita-se a geração de retornos excessivos, assegurando que não haja ganhos anormais que possam ser questionados no contexto conceitual do projeto.

Segundo André Luiz Francisco da Silva Vital, a utilização do WACC como a TIR esperada em projetos de concessão assegura ao investidor o retorno alinhado ao que seria obtido em outros investimentos com características semelhantes, particularmente no que diz respeito ao binômio "risco-retorno". Isso proporciona uma avaliação mais justa e equilibrada, assegurando que o retorno esperado esteja de acordo com o nível de risco assumido no projeto.

### **6.3 Custo Médio Ponderado De Capital (CMPC)**

A taxa aplicada para descontar os fluxos financeiros projetados deve representar o custo total do capital investido no projeto, incluindo tanto os recursos próprios aportados pelos acionistas quanto o capital obtido por meio de financiamentos. Para calcular esse custo, foi utilizado o "Custo Médio Ponderado de Capital" (CMPC), ou "*Weighted Average Cost of Capital*" (WACC), que pondera os custos do

capital próprio dos investidores e o capital de terceiros, refletindo o custo de captação no mercado financeiro.

O WACC fornece a taxa de desconto apropriada para avaliar investimentos em projetos, representando o custo de oportunidade do capital, ou seja, o retorno esperado por investidores em oportunidades com risco semelhante. Esse custo médio é composto pelos custos do capital próprio e de terceiros, ponderados de acordo com a proporção de cada componente na estrutura de capital do ativo em questão.

$$WACC = \frac{K_e}{(P + D)} + \frac{K_d}{(P + D)} * (1 - T)$$

Onde:

$WACC$  = WACC ou Custo Médio Ponderado do Capital;

$K_e$  = Custo do Capital Próprio;

$K_d$  = Custo da Dívida;

$P$  = Capital Próprio;

$D$  = Dívida; e

$T$  = Alíquota Tributária Efetiva.

Para o cálculo do custo de capital próprio, foi utilizado o modelo tradicional "*Capital Asset Pricing Model*" (CAPM). Esse modelo assume que a percepção de risco do investidor está vinculada a uma remuneração mínima, composta pela taxa livre de risco e um fator de risco de mercado. O CAPM é um modelo unifatorial, no qual o coeficiente de volatilidade de risco (beta) está associado a um único fator de risco. Sua estrutura é amplamente aplicada devido à simplicidade de replicação e entendimento.

Ressalta-se que o CAPM, para cálculo do custo de capital próprio ( $K_e$ ), é o modelo mais utilizado e reconhecido pela literatura em finanças (Copeland e Weston (1983), Damodaran (1999), Damodaran (2007), Fama e French (2007), Nota Técnica n. 64 STN/SEAE/MF de 2007 e Nota Técnica n. 002/2015 STN/SEAE/MF). Sua equação é apresentada a seguir.

$$E(i) = f + \beta_{im} * (E(m) - f)$$

$E(i)$  = retorno requerido no projeto

$f$  = taxa de retorno livre de risco

$\beta_{im}$  = beta

$E(m)$  = retorno do mercado

No caso do capital de terceiros, foi adotada uma estrutura de custo financeiro que reflete o custo efetivo do crédito disponível no mercado bancário e de capitais, considerando as condições vigentes e a magnitude do projeto.

#### **6.4 Custo De Capital Próprio ( $K_e$ )**

Embora o projeto esteja inserido no contexto e mercado brasileiros, parte dos parâmetros do custo de capital próprio deve ser baseada nos mercados dos Estados Unidos. No Brasil, a elevada volatilidade da sua principal bolsa de valores, compromete a precisão no cálculo do WACC, dificultando a definição de uma taxa mínima de atratividade adequada.

Opta-se por utilizar referências de mercados internacionais, tanto pela coerência com os demais parâmetros do cálculo quanto pela limitada amostra de empresas brasileiras comparáveis.

Após a utilização desses dados internacionais, o processo de "tropicalização" é fundamental para ajustar os parâmetros à realidade brasileira. Isso envolve incorporar o prêmio de risco país, que reflete as incertezas e particularidades econômicas e políticas do Brasil, assim como a estrutura de alavancagem financeira. Esse processo assegura que, embora as bases dos cálculos sejam mais estáveis e robustas, as especificidades locais sejam devidamente consideradas.

Os parâmetros utilizados para determinar o custo de capital próprio via CAPM foram obtidos de fontes como o Tesouro Nacional dos Estados Unidos e do Brasil, bem como do banco de dados de Aswath Damodaran, referência global em finanças corporativas e teoria de valoração.

### 6.5 Custo De Capital De Terceiros (Kd)

Para o custo de capital, utilizaram-se as premissas de financiamento que se adequam aos projetos no momento de estudo, levando em conta linhas de financiamento disponíveis e condições de mercado.

### 6.6 WACC (CMPC do Projeto)

Para divisão de participação entre capital de terceiros e capital próprio, utilizou-se, a partir das projeções de fluxo de caixa de projeto dos cenários escolhidos, a alavancagem possível respeitando todos os *covenants* financeiros.

Com relação ao negócio de ambientes urbanos, foram assumidas as seguintes premissas:

Custo de capital	Premissa
WACC Real	11,53%
WACC Nominal	14,66%

Participação de capital próprio	51%		
Participação de capital de terceiros	49%		
Prêmio pelo Risco País (US\$)	2,8%	CDS	
Multiplicador de Volatilidade	0,85	Razão entre desvio do retorno Ibov e DI	<a href="https://br.investing.com/rates-bonds/one-day-interbank-deposit-rate-historical-data">https://br.investing.com/rates-bonds/one-day-interbank-deposit-rate-historical-data</a>
Risco país ponderado pela volatilidade	2,4%	(2,8%*0,85)	
Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$)	4,3%	T-Bond 10Y	<a href="https://home.treasury.gov/data/treasury-coupon-issues-and-corporate-bond-yield-curves/treasury-coupon-issues">https://home.treasury.gov/data/treasury-coupon-issues-and-corporate-bond-yield-curves/treasury-coupon-issues</a>
Taxa livre de risco país (Nominal US\$)	6,7%	(3,2%+4,2%)	
Beta Desalavancado	0,84	Ponderação: Beta Real Engineering/Construction e Real Estate (Operations and Services)	<a href="https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html">https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html</a>
Dívida / capital próprio	0,96	49% / 51%	
Beta Alavancado	1,66	0,84*0,96	
Retorno de Mercado	10,52%	S&P 500 (10Y)	<a href="https://www.spglobal.com/spdji/pt/index-family/equity/us-equity/#indices">https://www.spglobal.com/spdji/pt/index-family/equity/us-equity/#indices</a>
Prêmio pelo Risco de Mercado	6,2%	10,52% - 4,3%	
<b>Prêmio pelo Risco da empresa (Nominal US\$)</b>	10,3%	6,2%*1,66	
<b>Custo do Capital Próprio (Nominal US\$)</b>	17%	6,7% + 10,3%	
Inflação americana de longo prazo	2%	PCE price index projection	<a href="https://www.cbo.gov/publication/61172#:~:text=%E2%80%8COverall%20Inflation%20and%20Core">https://www.cbo.gov/publication/61172#:~:text=%E2%80%8COverall%20Inflation%20and%20Core</a>
Inflação brasileira de longo prazo	3,8%	IPCA	Boletim Focus - jul/2025
<b>Custo de Capital Próprio Nominal (R\$)</b>	19%		
<b>Custo de Capital Próprio Real (R\$ e US\$)</b>	14%		
IPCA	3,8%	IPCA	
Remuneração	8,5%	Spread da Dívida - Histórico da Parcela Fixa da TLP acrescido de estimativa do spread de risco da operação	
<b>Custo Nominal da Dívida (R\$)</b>	12,6%		

Em relação à participação de capital próprio e de terceiros, essa premissa foi assumida a partir da modelagem da estrutura de capital, de tal forma a respeitar

os *covenants* financeiros da dívida, bem como alocar a responsabilidade de integralização de capital ao privado, conforme será mostrado a seguir neste relatório.

Com relação ao Beta, foi utilizada uma ponderação, pela porcentagem do CAPEX, entre os Betas Reais de Construção e Engenharia e de Real Estate (Development), tendo em vista a alta representatividade em valores presentes no Capex.

Com relação ao custo da dívida, foi utilizado o *spread* atual da dívida FINEM, escolhida no contexto do projeto.

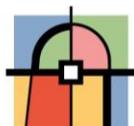
## 7. Planos de Investimentos e Operacional

Os Planos de Investimentos e Operacional foram estruturados de forma a estabelecer um desenvolvimento crescente da região do Distrito Guararapes, abrangendo uma área de influência cada vez mais extensa e garantindo a sua executabilidade econômico-financeira.

### 7.1 Investimentos

Para o cálculo do CAPEX destinado a Ambientes Urbanos, consideraram-se o valor da obra civil, e um custo de projetos executivos e licenças de 5% do total da obra. O cronograma de obra se baseia na curva de CAPEX desenvolvida a partir da tabela a seguir (a valores constantes):

	Projetos e Licenças (R\$ mm)	Data Inicial	Data Final	Obras e outros (R\$ mm)	Data Inicial	Data Final
ATIVO IMOBILIÁRIO 01	0,17	jan/26	jun/26	3,73	jul/26	dez/26
ATIVO IMOBILIÁRIO 02	0,37	jan/26	dez/26	8,01	jan/27	jun/28



Orla Sol Nascente - Etapa 1	0,20	jan/26	jun/26	3,89	jul/26	jul/27
Orla Sol Nascente - Etapa 2	0,44	jan/26	dez/26	8,36	jan/27	dez/27
Orla Sol Nascente - Etapa 3	0,89	jan/26	dez/26	16,94	jan/27	dez/27
Av Guararapes - Etapa 1	0,34	jan/26	jun/26	6,53	jul/26	dez/26
Vias Compartilhadas - Etapa 1 e demais vias	0,39	jun/27	dez/27	7,40	jan/28	jun/28
Praça da Independência	0,13	jan/27	jun/27	2,54	jul/27	jun/28
Rua 1º de Março	0,01	jan/27	jun/27	0,27	jul/27	dez/27
Av Guararapes - Etapa 2	0,25	jun/27	jun/28	4,74	jul/28	jun/29
Praça do Sebo	0,05	jun/27	jun/28	0,97	jul/28	jun/29
Vias Compartilhadas - Etapa 2 e demais vias	0,28	jun/28	dez/28	5,31	jan/29	jun/29
Av Dantas Barreto - Etapa 1	0,27	jun/28	dez/28	5,10	jan/29	dez/29
Av Dantas Barreto - Etapa 2	0,22	jun/28	jun/29	4,25	jul/29	jun/30
Orla Sol Poente - Etapa 1	0,37	jun/28	dez/28	6,95	jan/29	dez/29
Orla Sol Poente - Etapa 2	0,45	jan/29	dez/29	8,58	jan/30	dez/30
Vias Compartilhadas - Etapa 3 e demais vias	0,57	jan/30	jun/30	10,74	jul/30	dez/30
<b>TOTAL</b> (exc. Av Dantas Barreto - Etapa 3)	<b>5,42</b>	<b>jan/26</b>	<b>jun/30</b>	<b>104,32</b>	<b>jul/26</b>	<b>dez/30</b>

A curva de CAPEX definida para cada linha segue uma distribuição linear, desconsiderando o primeiro e o último meses de obras.

Há ainda a inclusão do capex do trecho 3 da Avenida Dantas Barreto (que se diferencia por não participar do Plano Operacional):

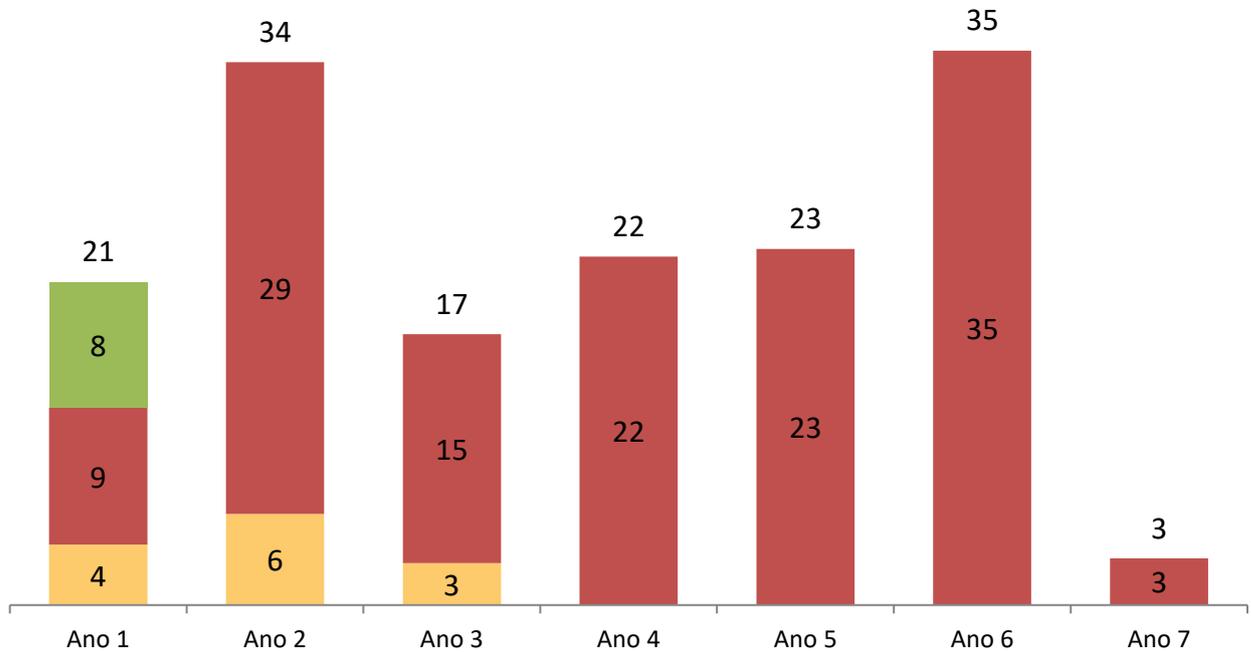
	Projetos e Licenças (R\$ mm)	Data Inicial	Data Final	Obras e outros (R\$ mm)	Data Inicial	Data Final
<b>Av Dantas Barreto - Etapa 3</b>	1,66	jan/30	dez/30	35,96	jan/31	dez/31
<b>TOTAL</b>	<b>7,08</b>	<b>jan/26</b>	<b>jun/30</b>	<b>140,28</b>	<b>jul/26</b>	<b>dez/30</b>

Além disso, atribuem-se despesas pré-operacionais capitalizadas, sendo elas referentes ao ressarcimento dos estudos realizados pelo BNDES e aos custos assumidos pela B3. A remuneração do BNDES é dividida entre uma porção fixa e uma variável, equivalente a 3% do Capex dos 5 primeiros anos de projeto, conforme tabela abaixo.

Despesas Pré-Operacionais	Valores (R\$)	Data
<b>BNDES - Ressarcimento Estudos</b>	4.005.378	jan/26
<b>BNDES - Remuneração Variável</b>	3.341.945	jan/26
<b>B3</b>	613.478	jan/26
<b>TOTAL</b>	<b>7.960.801</b>	<b>jan/26</b>

A distribuição dos investimentos ao longo dos primeiros 7 anos é ilustrada pelo gráfico abaixo (a valores nominais, R\$ MM):

- Despesas Pré-Operacionais
- Ambientes Urbanos
- Ativos Imobiliários Reversíveis



## 7.2 Custos e Despesas Operacionais

Os custos relacionados a Ambientes Urbanos são: Despesas da Concessão, Manejo e Conservação de Áreas Verde, Conservação e Limpeza, Utilidades, Segurança e Vigilância, Brigadistas, Manutenção, Comunicação Visual, Wifi, Despesas Gerais / Insumos, e CFTV.

A linha de Despesas da Concessão considera as premissas estabelecidas na tabela seguinte:

	Custo Anual (R\$)	Início	Fim
Auditoria e garantia de execução	80.000	jan/26	dez/55
Verificador Independente	200.000	jan/26	dez/55
Certificador Independente	400.000	jan/26	dez/31

Para os custos de Manejo e Conservação das Áreas Verdes, Conservação e Limpeza, Utilidades, Manutenção, Comunicação Visual, Wifi, Despesas Gerais / Insumos e CFTV, utiliza-se um *ramp-up* começando após a conclusão das obras nas diferentes regiões do projeto. Como regra geral, considerou-se um prazo de *ramp-up* de 12 meses: o *ramp-up* é de 10% do valor mensal nos 4 primeiros meses, 30% nos 4 meses seguintes e, a partir de então, 100%. Ao fim do prazo de *ramp-up* até o término da Concessão, considerou-se 100% também.

No entanto, para regiões do projeto cujas obras foram separadas em mais etapas, estendeu-se o prazo do *ramp-up* para abranger o período do término das primeiras etapas até a conclusão das últimas etapas, com 12 meses adicionais. Também se utilizou de 3 períodos de operação com quantidade de meses iguais e, ao fim do prazo de *ramp-up*, operação de 100% dos custos mensais. Assim, seguiu-se o cronograma de operação conforme a tabela abaixo:

Áreas para Opex

Regiões	Av Guararapes	Av Dantas Barreto 1 e 2	Praça da Independência	Orla Sol Poente	Palco Flutuante Sol Poente	Orla Sol Nascente	Deck Sol Nascente	Vias Compartilhadas	Praça do Sebo	Demais Vias
Áreas (m <sup>2</sup> )	12.400	15.840	7.640	11.250	766	25.880	1730	21.727	1800	33.000
Data de Início Operação Ramp-up 10%	dez/26	dez/29	jun/28	dez/29	dez/30	jul/27	dez/27	jun/28	jun/29	dez/30
Ramp-up 30%	fev/28	dez/30	out/28	abr/30	abr/31	nov/27	abr/28	ago/29	out/29	abr/31
Ramp-up 100%	abr/29	dez/31	fev/29	ago/30	ago/31	mar/28	ago/28	out/30	fev/30	ago/31
Data de Fim do Ramp-Up	jun/30	dez/32	jun/29	dez/30	dez/31	jul/28	dez/28	dez/31	jun/30	dez/31
Data de Fim da Operação	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55	dez/55

Todas essas linhas de custos seguem um *benchmark* de OPEX/m<sup>2</sup> do CADTERC, conforme Anexo do P9 (“Premissário”). No entanto, para melhor refletir os encargos da concessão e evitar sobreposição com os serviços ofertados pelo Poder Concedente com contratos válidos para todo o município, adotaram-se diferentes porcentagens das áreas de cada região a depender da linha de custo, ao invés de se considerar a área como um todo. Assim, as áreas utilizadas para os cálculos dos custos de opex estão discretizadas por linha de custo e por região na tabela seguinte:

Áreas para Opex

Regiões	Av Guararapes	Av Dantas Barreto 1 e 2	Praça da Independência	Orla Sol Poente	Palco Flutuante Sol Poente	Orla Sol Nascente	Deck Sol Nascente	Vias Compartilhadas	Praça do Sebo	Demais Vias	Total
Áreas (m <sup>2</sup> )	12.400	15.840	7.640	11.250	766	25.880	1730	21.727	1800	33.000	132.033
Manejo e Conservação de Áreas Verde	0	0	4.011	5.906	0	13.587	0	0	945	0	24.449
Conservação e Limpeza	4.340	5.544	2.674	3.938	268	9.058	606	7.604	630	11.550	46.212
Utilidades	0	0	0	0	536	0	1.211	0	0	0	1.747
Manutenção	8.680	11.088	5.348	7.875	536	18.116	1.211	15.209	1.260	0	69.323
Comunicação Visual	868	1.109	535	788	0	1.812	0	1.521	126	2.310	9.068
Wifi	8.680	11.088	5.348	7.875	536	18.116	1.211	15.209	1.260	23.100	92.423
Despesas Gerais / Insumos	8.680	11.088	5.348	7.875	536	18.116	1.211	15.209	1.260	23.100	92.423
CFTV	8.680	11.088	5.348	7.875	536	18.116	1.211	15.209	1.260	23.100	92.423

Os custos de Segurança e Vigilância, por sua vez, apesar de apresentarem a mesma lógica de *ramp-up*, consideram um de custo diário por posto vigilância. São considerados 2 postos, um em cada Orla. Os custos relativos aos Brigadistas também consideram um *benchmark* por número de postos, sendo eles 2.

As despesas atreladas aos Ambientes Urbanos incluem também G&A e Seguros. G&A possui um valor mensal de R\$ 200 mil entre janeiro de 2026 e o término da Concessão, em dezembro de 2055. Os Seguros incluem Responsabilidade Civil, Riscos Operacionais, Risco de Engenharia, Seguros D&O e Garantia de Execução. As premissas adotadas para cada seguro se encontram abaixo. Para os seguros de referência anual, os custos são divididos igualmente ao longo dos meses.

	Início	Fim	Referência (R\$)	Prêmio
<b>Responsabilidade Civil</b>	jan/26	dez/55	7.500.000 (Anual)	0,7%
<b>Riscos Operacionais</b>	jan/26	dez/55	CAPEX (Anual)	0,16%
<b>Risco Engenharia</b>	jan/26	jun/28	CAPEX (Anual)	0,16%
<b>Seguros D&amp;O</b>	jan/26	dez/55	35.000 (Anual)	-
<b>Garantia de Execução</b>	jan/26	dez/55	28.905.170 (Mensal)	0,23%

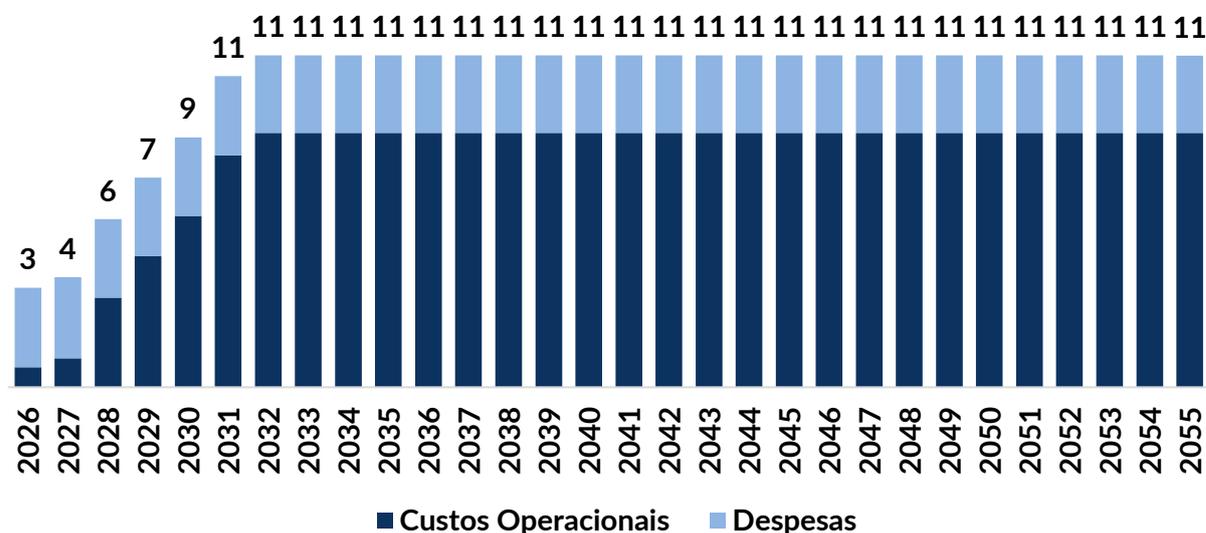
A referência para a Garantia de Execução considera 5% do valor do somatório do CAPEX e do OPEX, considerando todos os Custos e Despesas (à exceção dos Seguros).

A tabela abaixo compila os principais custos do projeto:

Custos e Despesas Operacionais	Total (R\$' 000)	(%)
<b>Despesas da Concessão</b>	10.800	3%
<b>Manejo e Conservação de Áreas Verde</b>	15.396	5%
<b>Conservação e Limpeza</b>	112.310	36%
<b>Utilidades</b>	291	0%
<b>Segurança e Vigilância</b>	16.135	5%
<b>Brigadistas</b>	12.744	4%
<b>Manutenção</b>	42.438	13%

Comunicação Visual	432	0%
Wifi	10.496	3%
Despesas Gerais / Insumos	2.862	1%
CFTV	10.496	3%
G&A	54.000	17%
Seguros	26.826	9%
<b>TOTAL</b>	<b>315.143</b>	<b>100%</b>

A distribuição entre custos e despesas pode ser observada no gráfico abaixo (a valores constantes, R\$ MM):



Uma questão para se destacar é que foi preciso ativar certos custos operacionais para gerar lastro para justificar o aumento do Aporte. Escolheram-se itens como manutenção, conservação e insumos, que possuem similaridades com o repex da concessão.

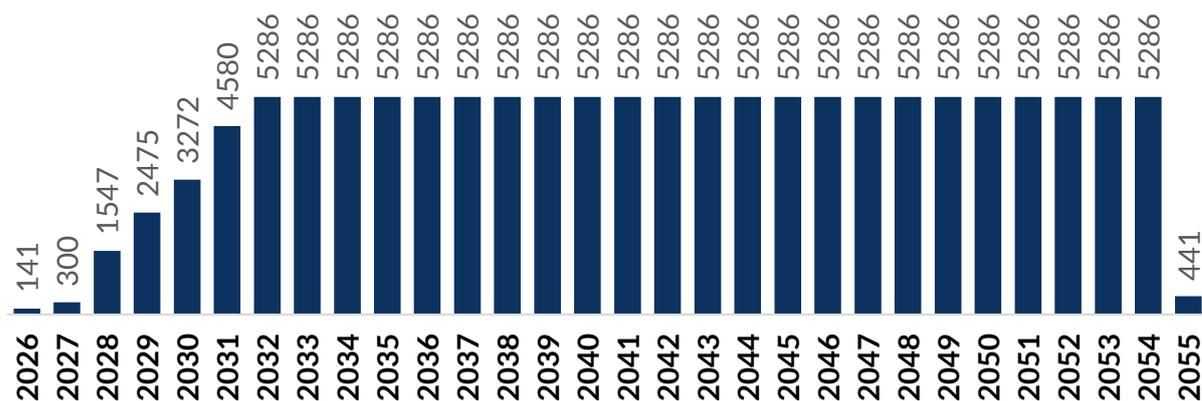
Essa ação foi necessária pois a remuneração do concessionário pelos seus investimentos deve assegurar o equilíbrio de riscos entre o ente público e o privado, gerando um valor presente líquido do fluxo de caixa do projeto nulo, além de zerar o ativo financeiro ao término do cronograma de pagamentos, assegurando boas práticas contábeis. Essas obrigações restringem os valores de Aporte e da parcela fixa da Contraprestação Pública e, por isso, podem exigir ativação de custos para aumentar o valor de lastro. Assim, é possível ter uma maior flexibilidade matemática para o cálculo do valor de Aporte, sem comprometer o equilíbrio entre as partes, uma vez que uma linha de custo de operação, que anteriormente era remunerada pela parcela variável da Contraprestação, passa a ser remunerada pelo Aporte e pela parcela fixa da Contraprestação, não incorrendo prejuízo a nenhuma das partes.

Na tabela abaixo, é possível verificar as porcentagens de Opex que foram ativadas.

Ativação do Opex	% de ativação
Despesas Concessão	20%
Conservação e Limpeza	70%
Utilidades	0%
Segurança e Vigilância	0%
Brigadistas	0%
Manutenção	100%
Comunicação Visual	10%
Wi-fi	10%
Despesas Gerais / Insumos	70%

Por fim, consolida-se, no gráfico a seguir a quantia de Opex que foi ativada, passando a ter tratamento contábil como se fosse uma linha de CAPEX.

Despesas Ativadas (R\$' 000)



## 8. Estrutura de Receitas e Demanda

Para ambientes urbanos, foi preciso considerar a demanda para locação de quiosques, locação de espaço para eventos, publicidade em rede wi-fi, patrocínio para equipamentos urbanos, equipamentos de mobilidade (como patinetes e transporte fluvial), além de *naming rights* e MOOH (*Mídia Out Of Home*).

Tomando por exemplo a cotas de patrocínio de quiosques, estipulou-se que serão 170 quiosques do tipo 1 (6,5 m<sup>2</sup>) e 32 do tipo 2 (4,8 m<sup>2</sup>) no cenário sugerido. Os dois tipos de quiosque têm como cota de patrocínio o valor de R\$ 20/m<sup>2</sup>. Considerou-se que os quiosques serão ocupados a partir de março de 2027, havendo um *ramp-up* de 70% ocupação até setembro de 2027, 85% a partir de outubro de 2027 e, por fim, a partir de maio de 2028, 100% dos quiosques estarão ocupados.

Para utilização de espaço para eventos, considerou-se que haverá 3 áreas designadas para esse fim, cada uma com 1.000 m<sup>2</sup> de área locável. Considera-se, no cenário sugerido, que uma das áreas terá 4 eventos mensais, enquanto as outras duas terão 3 eventos mensais. As áreas possuem o preço de R\$ 110/m<sup>2</sup> para locação. A ocupação dessas áreas em eventos se iniciará em março de 2027 com 80% da capacidade máxima, ocorrendo um *ramp-up* de 90% a partir de outubro de 2027. O *ramp-up* chegará em 100% a partir de maio de 2028.

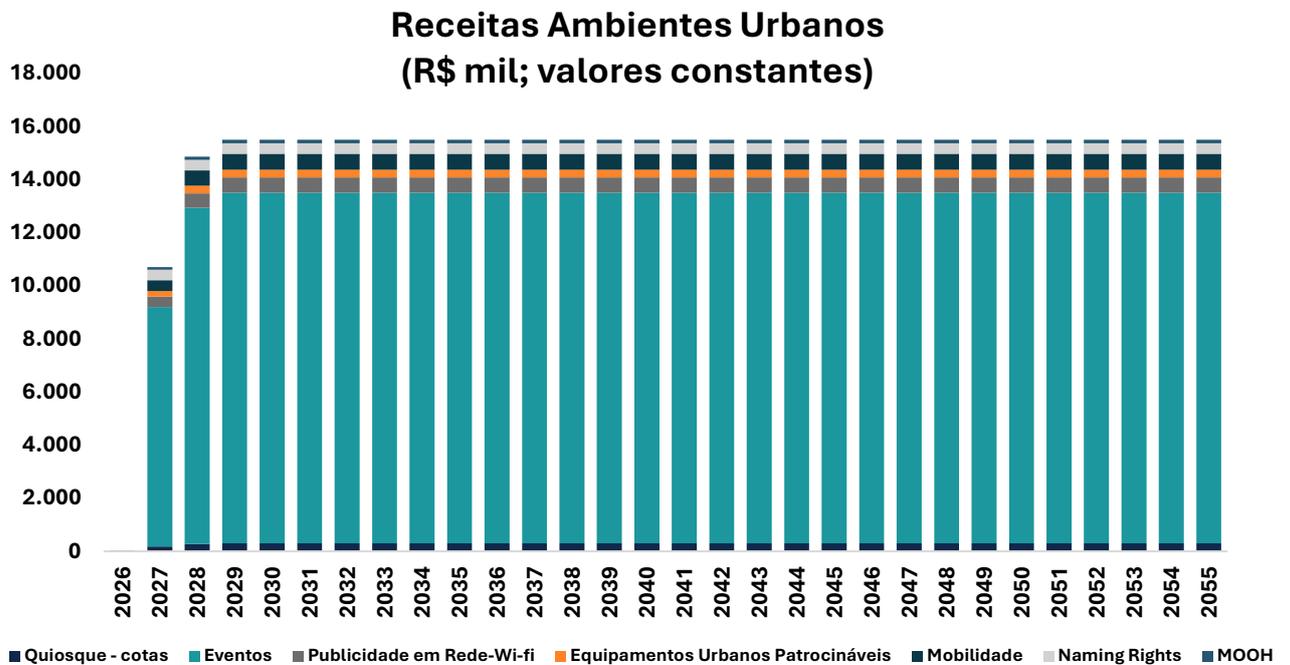
A publicidade em rede wi-fi considerou um fluxo mensal médio máximo de 182.500 pessoas pelas áreas de alcance da rede wi-fi e que haveria uma taxa de captação de 15% dessas pessoas. O *ramp-up* se iniciará em março de 2027 com 80% da capacidade máxima, ocorrendo um *ramp-up* de 90% a partir de outubro de 2027. O *ramp-up* chegará em 100% a partir de maio de 2028.

Para patrocínio de equipamentos urbanos, considerou-se que área total patrocinável seria de 250 m<sup>2</sup> (aproximadamente 10% da área do Palco Flutuante em conjunto com o Deck), com locação do m<sup>2</sup> por R\$ 200. Começando em março de 2027 com 80% da capacidade máxima, ocorrendo um *ramp-up* de 90% a partir de outubro de 2027. O *ramp-up* chegará em 100% a partir de maio de 2028.

Para equipamentos de mobilidade, considerou-se locação de patinetes e transporte fluvial recreativo. Em relação aos patinetes, estipulou-se uma média máxima de 3.000 usos mensais, com ticket médio de R\$ 15,00 e compartilhamento de receitas de 10% alocado para o Concessionário (o restante ficaria com o administrador da operação específica dos patinetes). Para o transporte fluvial, consideraram-se 2.000 usos mensais com ticket médio de R\$ 100,00 e compartilhamento de receitas de 10% alocado para o concessionário. O *ramp-up* é o mesmo proposto para as receitas de patrocínio de equipamentos urbanos.

Para *namings rights*, estipularam-se 2 unidades passíveis de serem patrocinadas. Elas têm seu patrocínio iniciado em março de 2027, com a totalidade das unidades com patrocínio até o término do projeto. O mês de pagamento da concessão do *namings rights* será realizado em dezembro de todos os anos do projeto.

Para MOOH, projetam-se 50 totens a serem locados à R\$ 50,00 por semana, com a locação de 1 face para cada um dos totens, considerando que não será possível mudança de faces de forma eletrônica. O *ramp-up* é o mesmo proposto para as receitas de patrocínio de equipamentos urbanos.



Por fim, definem-se as receitas para os edifícios reversíveis: o ativo ATIVO IMOBILIÁRIO 01 com uso como estacionamento e o ativo ATIVO IMOBILIÁRIO 02 com uso institucional pela Concessionária, além de locação comercial e uso cultural.

O tipo de estacionamento considerado para o ativo ATIVO IMOBILIÁRIO 01, é o perpendicular, no qual os carros estacionam a 90°. Em estacionamentos dispostos dessa forma, um espaço ideal por vaga incluindo espaços de circulação e manobra é em média de 25 m<sup>2</sup>. Assim, adotou-se a premissa de 25 m<sup>2</sup> por vaga, o que, considerando a área de estacionamento de 4.936 m<sup>2</sup>, resulta em um total de 197 vagas. O giro considerado foi de 1,2x veículos por vaga, sendo, então, 237 o número de veículos diários, com um ticket médio de R\$ 25. A operação do estacionamento começa no mês posterior ao término das obras e vai até o final da concessão. Para considerar o giro de 1,2x, foi utilizada como benchmarking a própria cidade de Recife. Segundo o Diário de Pernambuco<sup>6</sup>, o município, que em 2018 contava com 4.400 vagas de Zona Azul, teve arrecadação de cerca de R\$ 7 milhões no mesmo ano, em que a tarifa básica era de R\$ 3,00. Utilizando esses dados e usando como base anual 304 dias (excluindo domingos e feriados, quando não há a cobrança de tarifa), chega-se ao seguinte valor:

$$Giro = \frac{Arrecadação\ Anual}{304\ dias * n^{\circ}\ de\ vagas * tarifa} = \frac{7.000.000}{304 * 4.400 * 3} = 1,74$$

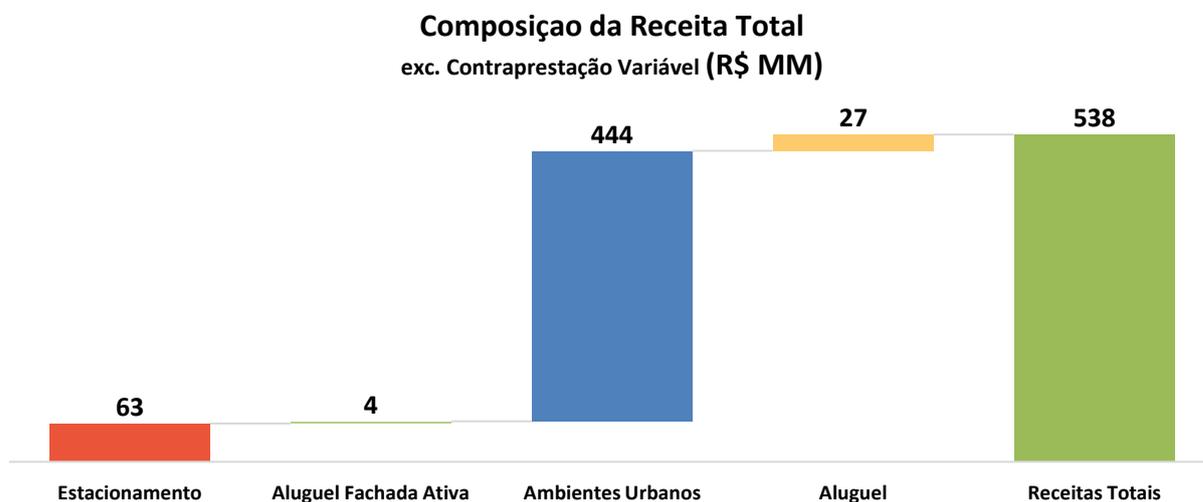
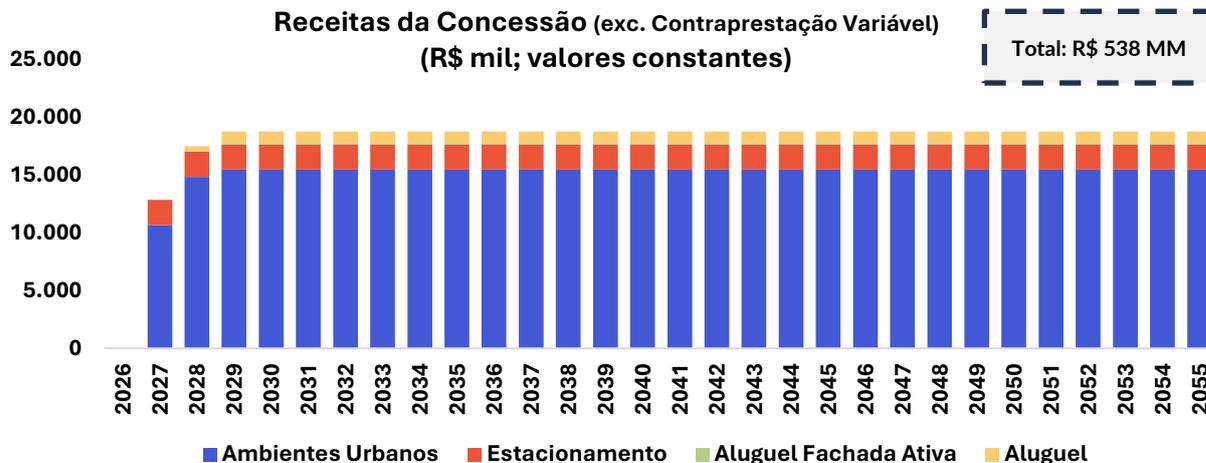
Tendo em vista algumas particularidades do estacionamento do ativo comparado à Zona Azul, tal como maior preço, maior segurança para os veículos quando comparado a Zona Azul, número de vagas e região específica, adotou-se, de maneira conservadora, o giro de 1,2x veículos por vaga no dia.

O aluguel de fachada ativa do ativo ATIVO IMOBILIÁRIO 02 se inicia em julho de 2028, com 80% do potencial máximo de *ramp-up* por 3 meses; em outubro do mesmo ano, o aluguel chega a 90% do *ramp-up* até totalizar 100%, a partir de janeiro de 2029 até o término do período projetado.

---

<sup>6</sup> Fonte: <https://www.diariodepernambuco.com.br/noticia/vidaurbana/2019/11/muitas-multas-e-pouca-transparencia-nas-operacoes-da-zona-azul.html>

Seguindo as premissas previamente descritas, as receitas adquiridas por meio do ambiente urbano e ativos reversíveis da concessão teriam distribuição conforme os gráficos abaixo:



## 9. Remuneração da Concessionária

Para viabilizar o projeto do ponto de vista econômico-financeiro, faz-se necessário, além das receitas mencionadas no capítulo anterior, o aporte de recursos por parte do Poder Concedente, que se dará na forma de Aporte Pecuniário, Aporte Imobiliário e Contraprestação Pecuniária. O Aporte (tanto pecuniário como imobiliário) assim como a parcela fixa da Contraprestação Pecuniária precisam remunerar a execução da obra. A parcela variável da Contraprestação Pecuniária, por sua vez, deve remunerar a operação. A divisão

entre parcela fixa e variável é feita com base na proporção entre o VPL do Capex (excluindo aportes) para parcela fixa da Contraprestação Pecuniária, e VPL do Opex para parcela variável da Contraprestação Pecuniária.

O objetivo das remunerações é tornar o projeto viável e equilibrar os riscos e investimentos alocados para o Poder Concedente e o ente privado. Essa métrica é mensurada pelo valor presente líquido do fluxo de caixa resultante do projeto, que deve ser nulo.

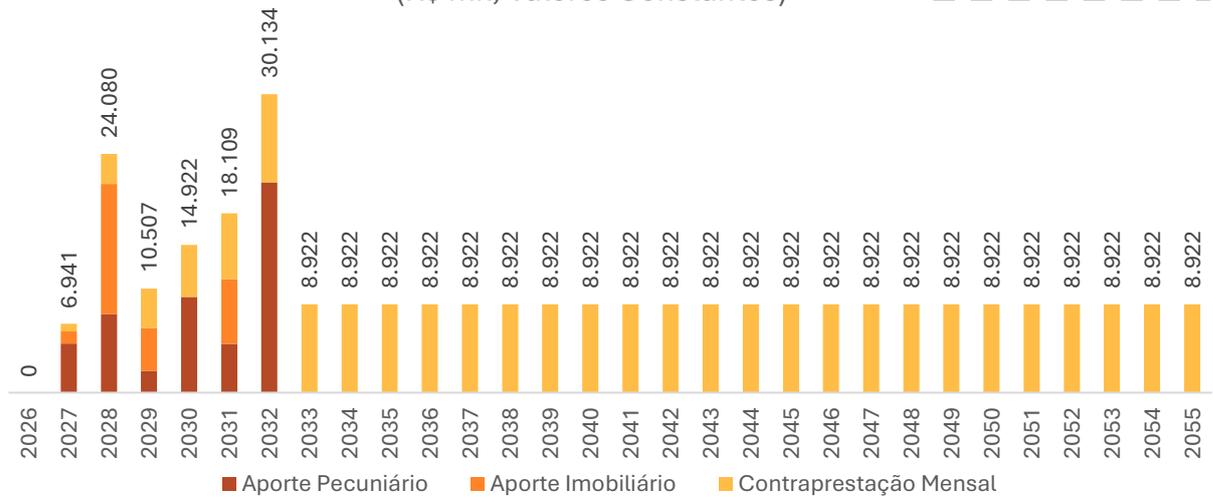
Assim, considerando as premissas adotadas no cenário sugerido, têm-se a seguinte segmentação da remuneração da Concessionária:

REMUNERAÇÃO	VALOR (R\$)
<b>Aporte Pecuniário Total</b>	50.871.654,40
<b>Aporte Imobiliário Total</b>	25.274.599,38
<b>Contraprestação Anual</b>	8.921.769,10

Assim, para o cenário definido, e considerando que o pagamento da Contraprestação Pecuniária se inicia de forma parcial conforme vão sendo concluídas as intervenções, obtém-se a curva de remuneração a seguir:

Remuneração Pública para a Concessionária  
(R\$ mil; Valores Constantes)

**Total: R\$ 310 MM**



### 9.1 Aporte

O Aporte (tanto Pecuniário como Imobiliário) precisa remunerar os investimentos realizados pela Concessionária. Posto isto, os pagamentos serão feitos sob o sistema de reembolso, sendo feitos com um capital de giro de 1 mês após a conclusão do marco da obra, seguindo uma curva definida pelo cumprimento e conclusão de marcos de obras nos ambientes urbanos e ativos reversíveis, conforme tabela abaixo:

Cronograma de Marcos de Obra	Marco de Obra	Ativos com Obra Finalizada
jan/27	1	ZI12 - EDIFÍCIO PIRATININGA; Av Guararapes - Etapa 1
ago/27	2	Orla Sol Nascente - Etapa 1
jan/28	3	Orla Sol Nascente - Etapa 2; Orla Sol Nascente - Etapa 3; Rua 1º de Março
ago/28	4	ZI14 - ESTACIONAMENTO; Vias Compartilhadas - Etapa 1 e Demais Vias; Praça da Independência
ago/29	5	Av Guararapes - Etapa 2; Praça do Sebo; Vias Compartilhadas - Etapa 2 e Demais Vias

jan/30	6	Av Dantas Barreto - Etapa 1; Orla Sol Poente - Etapa 1
ago/30	7	Av Dantas Barreto - Etapa 2
jan/31	8	Orla Sol Poente - Etapa 2; Vias Compartilhadas - Etapa 3 e Demais Vias
jan/32	9	Av Dantas Barreto - Etapa 3

Destaca-se que o Certificador Independente ficará responsável pela vistoria das obras e aprovação da liberação de pagamento do Aporte.

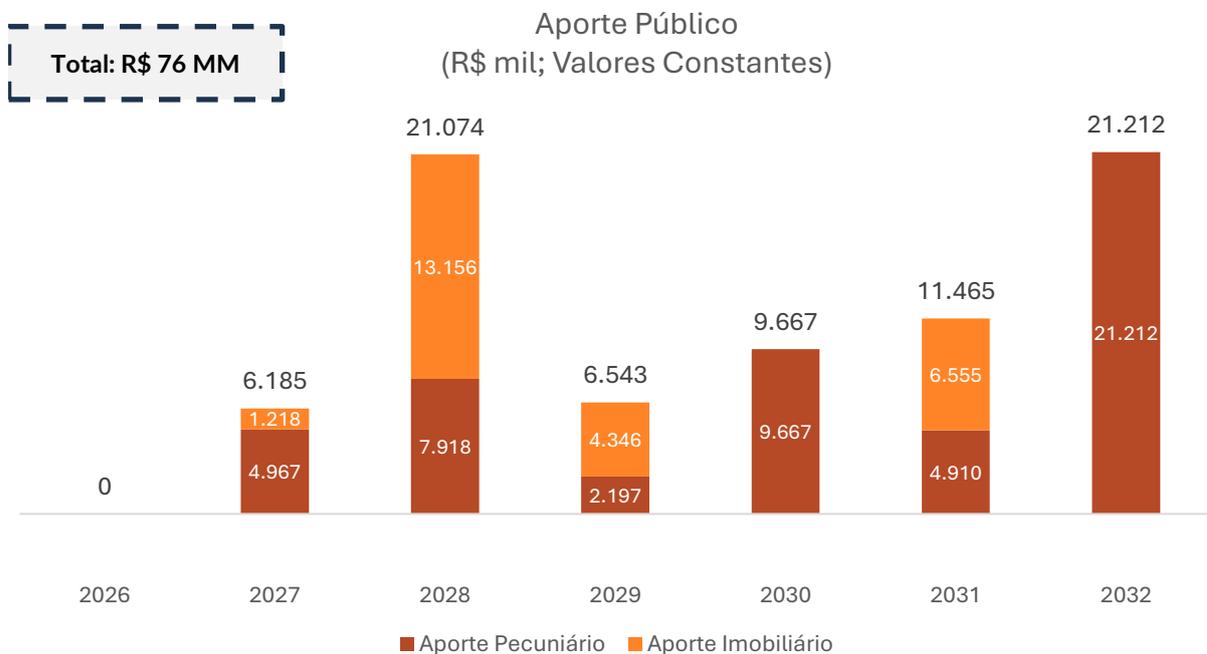
Destaca-se que os Marcos de Obra se tratam somente de uma divisão temporal que identifica a data em que um determinado conjunto de ativos deve já ter tido suas obras concluídas para garantir o pagamento do Aporte equivalente. Essas datas foram definidas considerando o cronograma de intervenções, havendo ao menos um mês entre o prazo estabelecido para o término de uma obra no cronograma referencial e o Marco de Obra que estabelece a data de pagamento do seu Aporte equivalente.

Considerando os valores de mercado dos imóveis que totalizam os valores do Aporte Pecuniário, a distribuição de ativos imobiliários e as restrições definidas acima, têm-se a seguinte segmentação dos valores totais:

REMUNERAÇÃO	VALOR (R\$ MM)
Aporte Pecuniário	50,87
Aporte Imobiliário	25,27
<b>Aporte Total</b>	<b>76,15</b>

A distribuição dos valores de acordo com o cronograma de pagamento de Aporte é estabelecida conforme a tabela e o gráfico a seguir:

Marco de Obra	Cronograma	Aporte Total (R\$ MM)	Aporte Pecuniário (R\$ MM)	Aporte Imobiliário (R\$ MM)
1	jan/27	3,9	3,9	0,0
2	ago/27	2,3	1,1	1,2
3	jan/28	15,2	5,8	9,4
4	ago/28	5,9	2,2	3,8
5	ago/29	6,5	2,2	4,3
6	jan/30	7,1	7,1	0,0
7	ago/30	2,5	2,5	0,0
8	jan/31	11,5	4,9	6,6
9	jan/32	21,2	21,2	0,0
<b>TOTAL</b>		<b>76,2</b>	<b>50,9</b>	<b>25,3</b>



### 9.1.1 Aporte Pecuniário

O Aporte Pecuniário é imprescindível para o caixa necessário para realização das intervenções nos anos iniciais e manutenção da viabilidade econômico-financeira da Concessão. Seguindo o cenário sugerido, o Aporte Pecuniário se divide da seguinte forma:

Marco de Obra	Cronograma	Aporte Pecuniário (R\$)
1	jan/27	3.876.459
2	ago/27	1.090.545
3	jan/28	5.798.515
4	ago/28	2.119.812
5	ago/29	2.197.005
6	jan/30	7.148.334
7	ago/30	2.519.066
8	jan/31	4.910.071
9	jan/32	21.211.848
<b>TOTAL</b>		<b>50.871.654</b>

### 9.1.2 Aporte Imobiliário

O Aporte Imobiliário é chave para que a transformação do Distrito Guararapes seja multidimensional e duradoura, repovoando o centro de Recife, ao mesmo tempo que promove uma outra fonte de exploração econômico-financeira além da concessão administrativa. A segmentação de injeção de ativos imobiliários na concessão que permite a sua viabilidade conforme as restrições expostas, sem comprometer o projeto de revitalização urbana, segue o cronograma a seguir:

Marco de Obra	Cronograma	Valor de Aporte Imobiliário (R\$)	Ativos Imobiliários Aportados	Unidades Habitacionais potenciais nos Ativos Aportados
1	jan/27	0	HIS 01 e 02	232
2	ago/27	1.217.590	HIS 03	49
3	jan/28	9.374.913	HIS 04, 05 e 08	237
4	ago/28	3.780.676	HIS 06 e 07	142
5	ago/29	4.346.440	HIS 09 e 10	78
6	jan/30	0	-	0
7	ago/30	0	-	0
8	jan/31	6.554.980	HIS 11 e 12	135
9	jan/32	0	-	0
<b>TOTAL</b>		<b>25.274.599</b>	<b>12</b>	<b>873</b>

## 9.2 Contraprestação

A Contraprestação é paga pelo Poder Concedente mensalmente conforme a operação vai se iniciando nas diferentes regiões da Concessão. O percentual da Contraprestação a ser pago é definido pelo Fator de Disponibilidade (FDI) aferido na última apuração realizada antes do pagamento. O FDI atribui uma porcentagem a cada Marco de Obra alcançado, baseando-se no percentual de investimentos realizados até o momento.

Marco de Obra	Data de Verificação	FDI %/Marco	FDI % Total
1	jan/27	7,316%	7,316%
2	ago/27	2,779%	10,095%
3	jan/28	18,266%	28,360%
4	ago/28	12,789%	41,149%
5	ago/29	7,877%	49,026%
6	jan/30	8,605%	57,631%
7	ago/30	3,032%	60,664%
8	jan/31	13,802%	74,465%
9	jan/32	25,535%	100,000%
<b>Total</b>		<b>100,000%</b>	<b>100,000%</b>

Sendo assim, o pagamento de Contraprestação é distribuído da seguinte maneira:



A Contraprestação, para fins contábeis, é dividida entre Parcelas Fixa, equivalendo a aproximadamente 14,29% do total e Variável, de cerca de 85,71%. Ressalta-se que a parcela variável da Contraprestação Pecuniária remunera a operação e a parcela fixa remunera as intervenções, considerando Capex e despesas ativadas.

## 10. Estrutura de Capital e Financiamento

### 10.1 Necessidade de Caixa

A transformação do Distrito Guararapes se manifesta principalmente devido aos investimentos realizados nos anos iniciais, nos quais a geração de receitas ainda é reduzida. Sendo assim, é crucial avaliar a necessidade de caixa presente ao longo do projeto. Verifica-se que ele apresenta um fluxo de caixa negativo em 5 dos 7 anos de intervenções, conforme se pode verificar na tabela abaixo:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Fluxo de Caixa do Projeto</b>							
(R\$' 000)	(23.988)	(23.987)	1.475	(9.544)	(2.752)	(21.193)	28.658

Notam-se duas exposições de caixa relevantes:

- Entre 2026 e 2027: Período intenso de Capex de ambientes urbanos como um todo, ainda com poucas fontes consolidadas de receita e pagamento reduzido de Aporte.
- Entre 2029 e 2031: Período com concentração de obras mais onerosas, incluindo o trecho 3 da Avenida Dantas Barreto, configurando o ano de 2031 como o de maior valor de investimentos. Além disso, tanto em 2029 quanto 2031, o Aporte Pecuniário é reduzido devido à existência de Aporte Imobiliário em maior porcentagem.

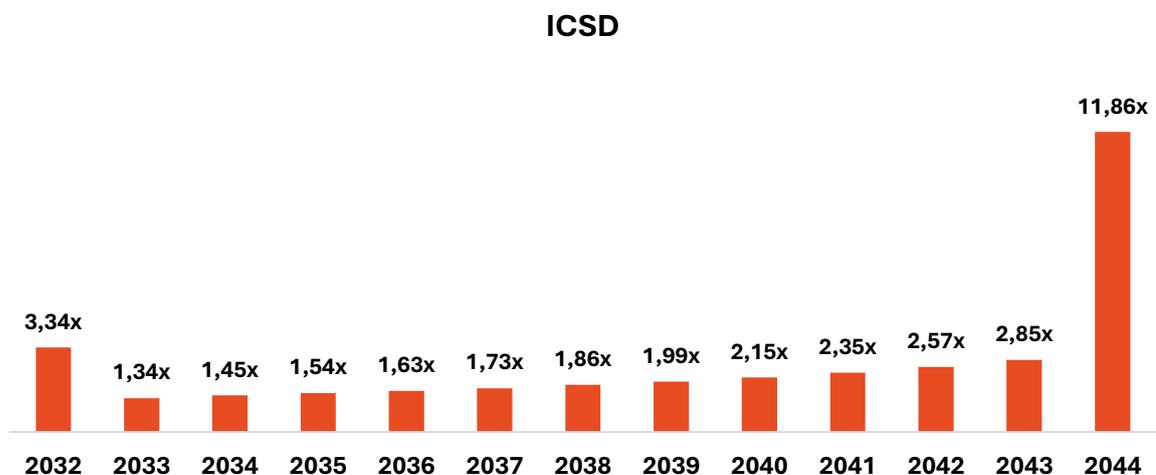
## 10.2 Financiamento

no primeiro ano, sendo necessário avaliar a composição de capital próprio e dívida para o financiar. Para tanto, é essencial respeitar o *covenant* financeiro de ICSD (Índice de Cobertura de Serviço da Dívida) maior que 1,3x.

Avaliou-se uma dívida de longo prazo, tendo em vista que o projeto tem características que permitem o enquadramento em linhas de financiamento específicas para projetos, havendo sido escolhida a linha de crédito FINEM do BNDES.

BNDES Finem			
Desembolso	Volume	[R\$ 000]	49.000
	Data Desembolso	[data]	fev/29
	Tipo Desembolso	-	Bullet
Juros	Indexador	-	IPCA
	Atualização Monetária (IPCA+)	[0=off//1=on]	1
	Spread	[%]	8,50%
	Base de dias	[#]	252
	Periodicidade	[meses]	Semestral
	Capitalização (juros sobre juros)	[0=off//1=on]	1
	Carência	[meses]	0 meses
Amortização	Tipo	-	SAC
	Carência	[meses]	12 meses
	Periodicidade	-	Trimestral
	Prazo Total da Dívida	[meses]	180 meses
	Data da Primeira Amortização	[data]	fev/30
	Data da Última Amortização	[data]	fev/44
Fees	Upfront Fee	[%]	0,00%
	Fee Estruturação	[%]	1,50%
	Gross up - Estruturação	[%]	14,25%
	Gross up - GF e Canal	[%]	9,65%

É essencial respeitar o *covenant* financeiro de ICSD (Índice de Cobertura de Serviço da Dívida) superior a 1,3x. Com essa modelagem de dívida, o *covenant* tem suas condições respeitadas após o *completion* financeiro, que ocorre ao término do Capex após o ano 7. É possível fazer essa verificação no gráfico abaixo:



### 10.3 Capital Social

Por fim, para complementar a necessidade de capital, em especial nos 2 primeiros anos, é necessária a seguinte integralização de capital:

Período	Aportes do Privado (R\$' 000)	Capital Social Mínimo Privado (R\$' 000)
jan/26	25.500	25.500
jan/27	23.500	49.000

Destaca-se que há a integralização de capital exigida como condição precedente de eficácia do Contrato.

### 10.4 Estrutura de Capital

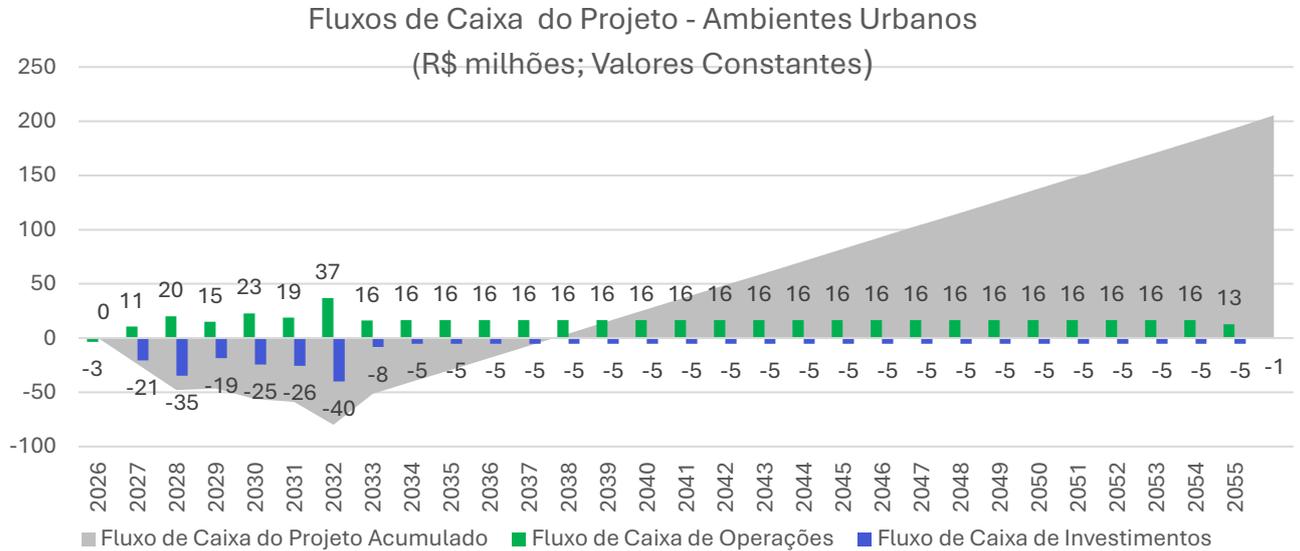
Esse arranjo definido para a Concessão, juntamente à injeção de capital pelo acionista e ao financiamento, evita que haja furo de caixa e garante a viabilidade do Projeto, apresentando um VPL do Fluxo de Caixa do Projeto nulo, além de uma TIR real de projeto equivalente ao WACC estabelecido, de 11,53% a.a.

A distribuição entre *Equity* e Dívida se dá na proporção 50/50, sendo distribuída ao longo dos anos da seguinte forma:

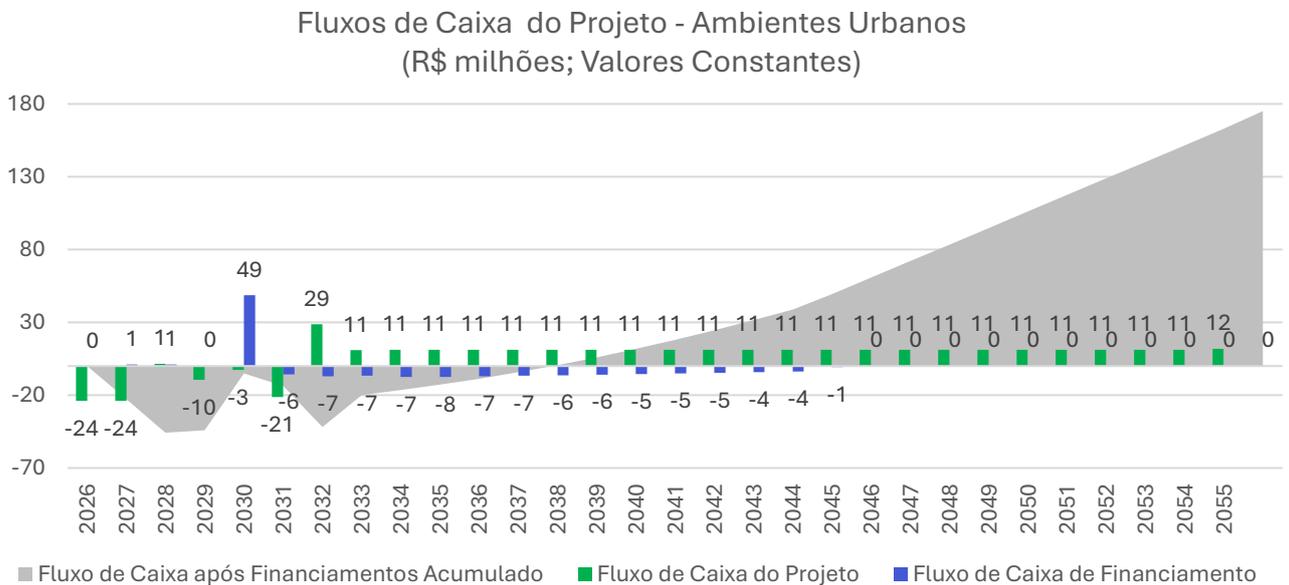
	2026	2027	2028	2029
<b>Equity (R\$' 000)</b>	25.500	49.000	49.000	49.000
<b>Financiamento (R\$' 000)</b>	-	-	-	49.000

### 11. Fluxo de Caixa da Concessão e do Acionista

Seguindo as premissas estabelecidas, o Fluxo de Caixa do Projeto para o cenário sugerido é apresentado a seguir:



Adicionando as premissas de injeção de *Equity* e Financiamento, obtém-se o seguinte Fluxo de Caixa após Financiamentos:

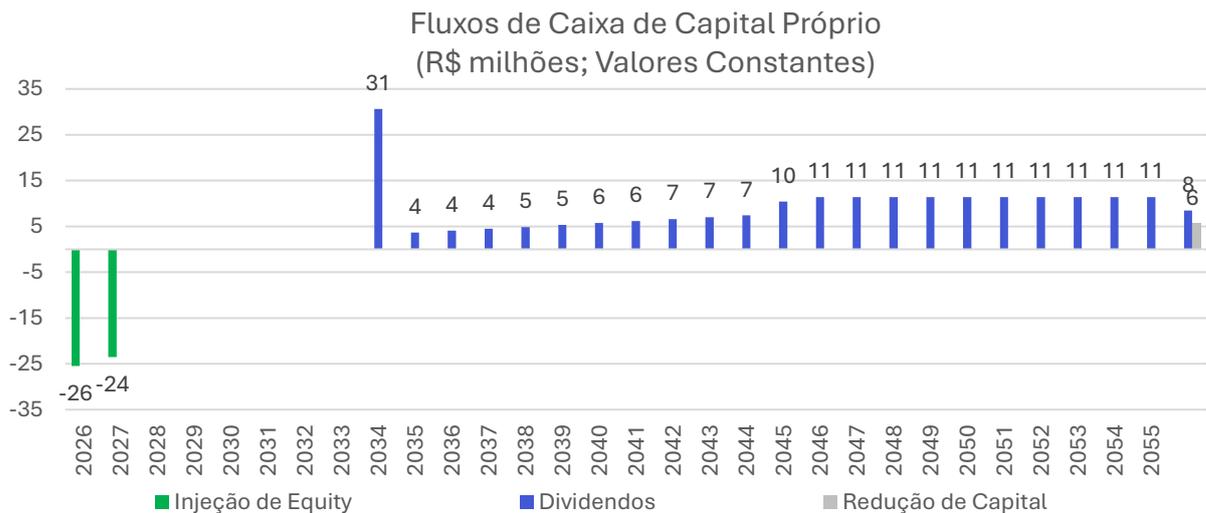


Enquanto o Fluxo de Caixa do Projeto apresenta uma TIR real a.a. de 11,53%, similar ao WACC do projeto, apresentando VPL=0, o Fluxo de Caixa após Financiamentos apresenta uma TIR real ao acionista de 12,71% a.a., proporcionada pela alavancagem.

	Projeto	Acionista
<b>TIR Real a.a.</b>	11,53%	12,71%
<b>Payback</b>	-	12,4 anos (12 anos e ~5 meses)

É fundamental ressaltar que essas métricas financeiras são referenciais somente ao modelo de negócios de ambientes urbanos e ativos reversíveis englobados pela estrutura da PPP. Quando se inclui o modelo de negócios imobiliário que será descrito posteriormente neste relatório, as métricas se tornam ainda mais atrativas para os investidores.

Para determinação do Fluxo de Caixa de Capital Próprio, estipulou-se janeiro de 2033, após o término das intervenções, como data limite mínima para distribuição de dividendos. Outro limite estabelecido foi o caixa mínimo de R\$ 2 milhões. Assim, modelou-se o gráfico abaixo:



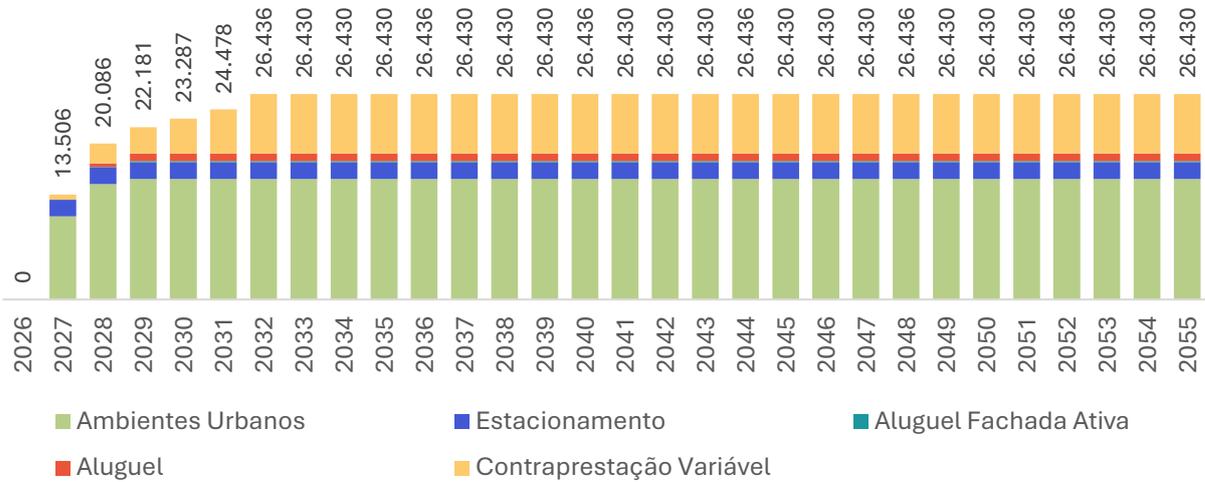
## 12. Projeções operacionais (Cenários Base, Pessimista e Otimista)

Os Cenários Base, Pessimista e Otimista se diferenciam pelas receitas: foram realizadas simulações da sensibilidade do modelo econômico-financeiro a mudanças na aferição de receitas e a obtenção de notas inferiores no indicador de desempenho.

O Cenário Base foi construído a partir das premissas definidas ao longo deste documento, apresentando receitas totais, incluindo Contraprestação Variável, conforme o gráfico abaixo:

Cenário Base - Receitas Totais da Concessão  
(R\$ mil; valores constantes)

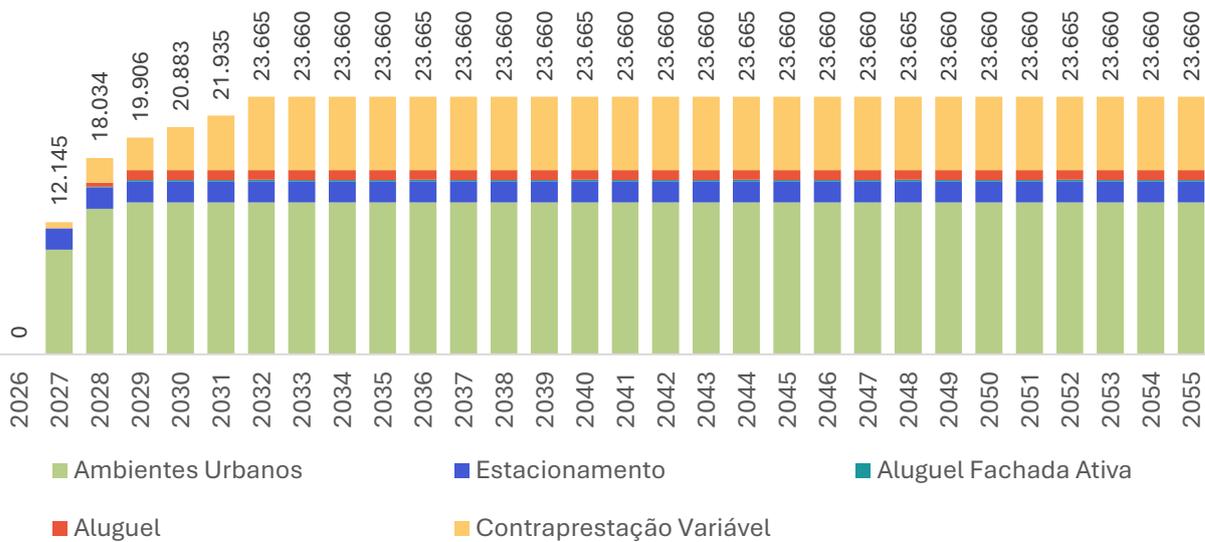
Total: R\$ 738 MM



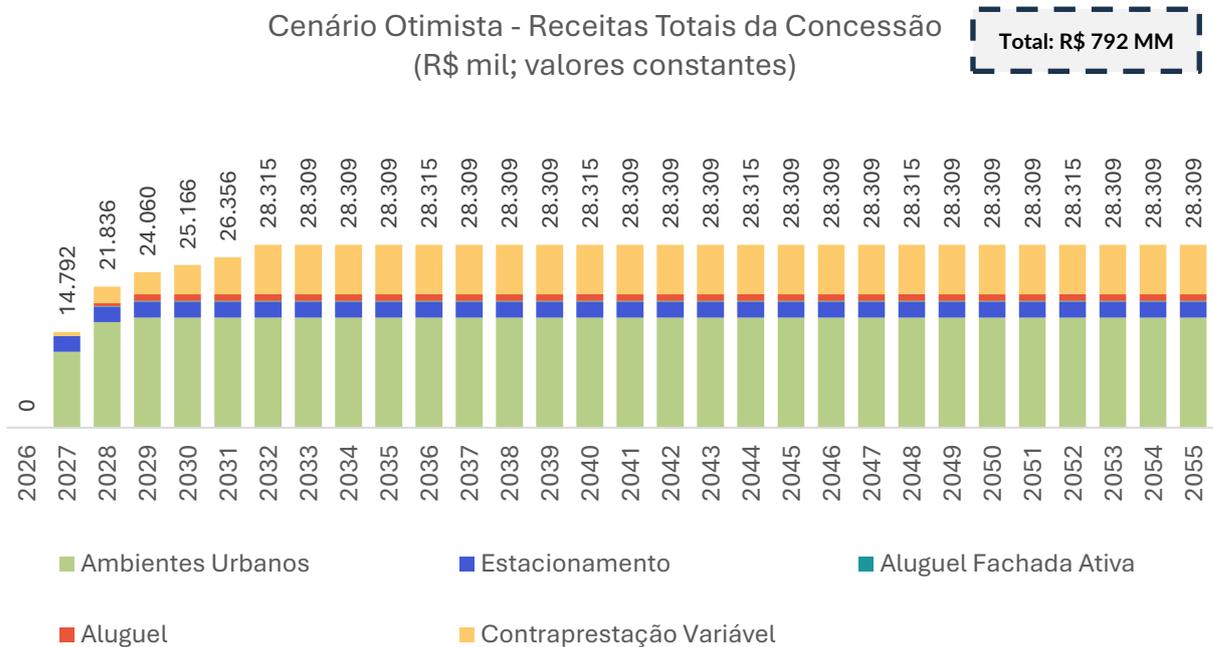
O Cenário Pessimista apresenta uma redução de 10% em todas as receitas, inclusive na Contraprestação, o que representaria a obtenção da nota mínima do índice de desempenho. A consolidação das receitas é apresentada no gráfico a seguir:

Cenário Pessimista - Receitas Totais da Concessão  
(R\$ mil; valores constantes)

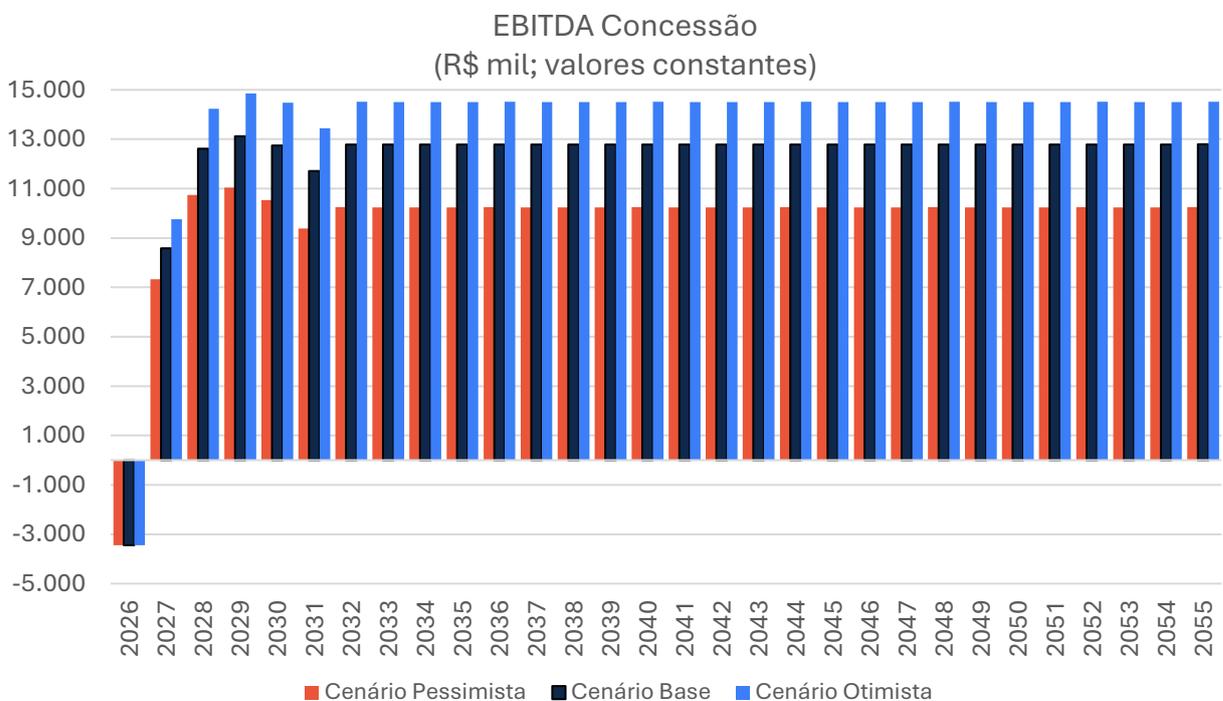
Total: R\$ 661 MM



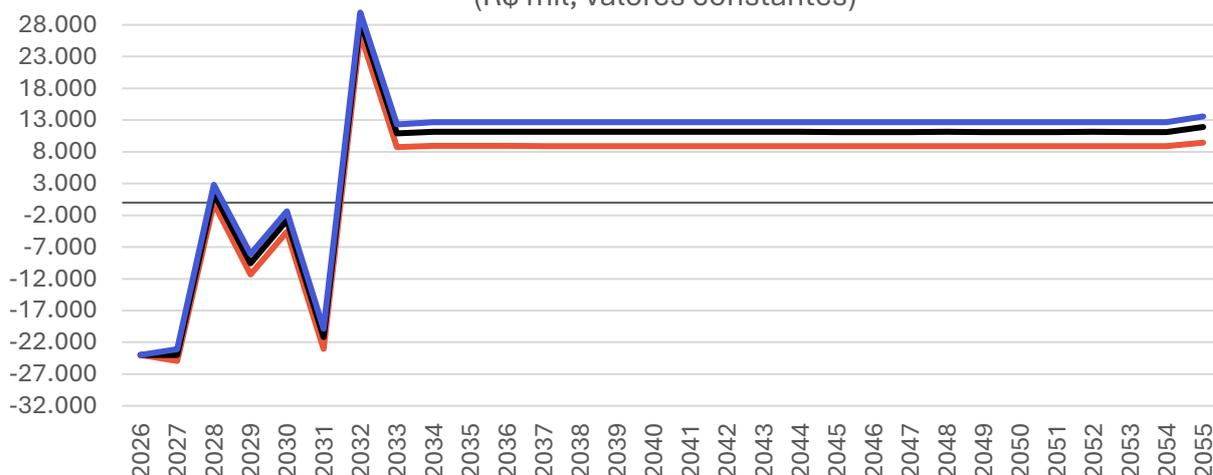
O Cenário Otimista apresenta um aumento de 10% em todas as receitas, à exceção da Contraprestação que não pode ser superior ao valor estipulado no Cenário Base. A consolidação das receitas é apresentada no gráfico a seguir:



Tendo sido definidos os 3 cenários comparativos, pode-se os visualizar nos gráficos e tabela seguintes:



Fluxo de Caixa do Projeto - Concessão  
(R\$ mil; valores constantes)



Cenários	Base	Pessimista	Otimista
<b>TIR Real do Projeto a.a.</b>	11,53%	8,54%	13,69%
<b>TIR Real ao Acionista a.a.</b>	12,71%	8,06%	16,42%
<b>Payback do Acionista</b>	12,4 anos (12 anos e ~5 meses)	17,9 anos (17 anos e ~11 meses)	9,4 anos (9 anos e ~5 meses)

### 13. Plano de Negócios Imobiliário

O *upside* do projeto que mais se destaca é o direito de explorar comercialmente o conjunto de ativos imobiliários não-reversíveis que compõem o Aporte Imobiliário. Assim, a Concessionária poderá estabelecer o Plano de Negócios Imobiliário de acordo com seu interesse e suas aptidões, desde que sejam seguidas as exigências do Contrato e seus Anexos referentes, principalmente, à construção das Unidades Habitacionais.

Este capítulo tem como objetivo apresentar o plano de negócios de desenvolvimento imobiliário para o Distrito Guararapes, composto pela reforma

de edificações existentes em usos residenciais com fachadas ativas. Serão apresentados elementos de mercado, riscos e premissas utilizadas para análise da viabilidade econômica e financeira dos empreendimentos.

É escopo do desenvolvimento imobiliário do Distrito Guararapes a reforma de 12 edifícios para usos residenciais, com lojas no pavimento térreo, totalizando a produção de 873 unidades habitacionais destinadas a faixas de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida. Cada edifício foi analisado pelo Consórcio sob o ponto de vista da sua importância e relevância para o projeto, do volume de unidades habitacionais produzido e das suas características construtivas e técnicas, culminando em sugestões de desenvolvimento e tipologias.

São aproximadamente 66.000 m<sup>2</sup> construídos, que totalizam 40.583 m<sup>2</sup> privativos, sendo 32.947 m<sup>2</sup> residenciais e 7.408 m<sup>2</sup> de lojas. Todos os edifícios possuem viabilidade econômica e financeira para o seu desenvolvimento, sendo alguns mais rentáveis do que outros, devido às características e particularidades técnicas de cada edifício. O conjunto e o faseamento, além do aporte imobiliário do Poder concedente, garantem a viabilidade da produção das 873 unidades habitacionais e 7.408m<sup>2</sup> de lojas.

A tabela abaixo apresenta os edifícios e suas estimativas de desenvolvimento imobiliário.

	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Eficiência Área Privativa/ Construída (%)	Área Privativa Residencial	Total UH	Área Privativa Loja (Total)	Área Privativa Loja (Térreo)	Área Privativa Loja (Superior)
<b>HIS 08</b>	7200	4899	68%	4137	105	762	381	381
<b>HIS 05</b>	4040	2365	59%	2100	100	265	265	0
<b>HIS 03</b>	4340	3039	70%	2519	49	520	260	260
<b>HIS 06</b>	10400	5685	55%	4741	106	944	383	561
<b>HIS 04</b>	2580	1696	66%	1536	32	160	80	80
<b>HIS 02</b>	15840	9276	59%	7190	154	2086	868	1218
<b>HIS 07</b>	1830	1174	64%	924	36	250	106	144
<b>HIS 12</b>	2971	2182	73%	1440	60	514	257	257
<b>HIS 11</b>	4530	2604	57%	2160	75	444	222	222
<b>HIS 01</b>	6890	4554	66%	4004	78	550	252	298
<b>HIS 09</b>	1500	1036	69%	756	36	280	122	158
<b>HIS 10</b>	3958	2072	52%	1439	42	633	276	357

### 13.1 Tese de investimento

A estratégia de desenvolvimento imobiliário se ancora em três principais critérios e tendências, a destacar:

1. **Infraestrutura** existente no bairro de Santo Antônio e proximidade com polos empregadores de empregos, eventos e hoteleiros, como o Porto Digital e o novo centro de convenções Recife Expo Center.
2. **Tendência** de novas gerações em buscar moradias próximas ao trabalho, que possibilitem a mobilidade sustentável (à pé, bicicletas, patinetes etc.) e a redução dos tempos de deslocamentos.
3. **Transformação** do espaço público, a ocorrer por meio das obras previstas no objeto da concessão, promovendo novas áreas verdes, mobiliário urbano, entre outros elementos, que aumentam a sensação de pertencimento e segurança no bairro.
4. **Baixa oferta e alta demanda:** A cidade de Recife apresenta pouca oferta de lançamentos destinados ao segmento econômico dentro da faixa do Minha Casa, Minha Vida, especialmente na região central. Por outro lado, a cidade apresenta elevada disparidade social e alto déficit populacional.

Além disso, os três requisitos básicos de uma incorporação imobiliária podem ser facilmente atendidos, sendo:

1. **Demanda.** A oferta habitacional será destinada majoritariamente para famílias com renda entre quatro e oito salários-mínimos, que possui relevante participação na pirâmide de renda de Recife.
2. **Disponibilidade de financiamento.** Os empreendimentos são passíveis de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida, que garante acesso ao financiamento tanto para a produção quanto para a aquisição das unidades pelo cliente final. Mesmo se tratando de *retrofit*, há linhas da CAIXA especiais para esse segmento.

**3. Disponibilidade do imóvel (terreno).** O poder concedente irá desapropriar e aportar os imóveis na concessão, garantindo não somente a disponibilidade do ativo imobiliário para reforma, objeto principal, bem como eliminando riscos de preços e ações judiciais.

#### **Público-alvo primário**

Jovens solteiros e casais sem filhos com renda entre 4 e 6 salários-mínimos  
(R\$ 6.000 a R\$ 9.000 por mês)

#### **Público-alvo secundário**

Famílias com 1 a 2 filhos com renda entre 6 e 8 salários-mínimos  
(R\$ 9.000 a R\$ 12.000 por mês)

A transformação planejada para a região e o elevado desequilíbrio entre oferta financeiramente acessível na cidade como um todo, especialmente na região central, confere alto potencial de liquidez na venda das unidades. Além disso, itens essenciais para viabilidade de desenvolvimento imobiliário, como disponibilidade de terreno (no caso, edifícios a serem reformados) e capital para a produção, estão igualmente assegurados. O primeiro mediante contrato de concessão, e o segundo por meio de linhas de financiamento existentes e largamente utilizadas pelas empresas do mercado.

### **13.2 Portfólio**

O projeto prevê a reforma e transformação de 12 edifícios atualmente existentes na região, todos majoritariamente desocupados. As obras serão executadas em fases, de maneira a mitigar conflitos com as obras públicas e permitir uma alavancagem entre os empreendimentos do portfólio, conforme será demonstrado adiante.

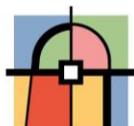
Os empreendimentos totalizam um volume de obra de 41 mil m<sup>2</sup> privativos, VGV potencial de R\$ 307 milhões e investimentos em obras (CAPEX) de R\$ 182 milhões. Estão previstas um total de 873 unidades habitacionais e 7.600 m<sup>2</sup> de espaços comerciais. Apesar do capex elevado, estima-se uma exposição de caixa de R\$ 79 milhões, devido ao faseamento proposto, que possibilita que o retorno dos empreendimentos das fases iniciais financie os demais. A exposição pode ser ainda menor, caso o empreendedor busque linhas de financiamento para a produção. Estima-se um retorno de R\$ 152 milhões ao término dos 12 edifícios, conferindo um resultado de R\$ 73,2 milhões para o empreendedor.

O capex total dos empreendimentos representa 59% do VGV, o valor estimado de mercado dos imóveis 9% do VGV, e a geração de caixa para o concessionário 24%. São parâmetros dentro dos padrões de mercado, exceto o capex, elevado proporcionalmente ao VGV, devido ao baixo valor de mercado dos imóveis e alto custo de reforma. Esse aparente desequilíbrio é equacionado na medida em que o poder concedente adquire e aporta os imóveis para o concessionário.

O ticket médio das unidades é de R\$ 310 mil, e o preço médio de R\$ 8.777/m<sup>2</sup> privativo. São previstas 580 unidades para a faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida e 293 unidades para a Faixa 4.

A tabela a seguir apresenta um resumo dos edifícios, com a data prevista de início das obras, sua área privativa, a receita bruta de venda (VGV) e o valor estimado do aporte imobiliário, a ser estimado após fase dos laudos de avaliação.

O VGV considera a venda das unidades residenciais e lojas. Os empreendimentos foram simulados desalavancados e no regime especial de tributação (RET), o que confere uma alíquota de 4% sobre a receita bruta.



	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Início	VGV estimado (R\$ MM)	Valor aporte imobiliário estimado (R\$ MM)
HIS 08	4899	Jan/28	R\$ 35,5	R\$ 3,6
HIS 05	2365	Jan/28	R\$ 26,7	R\$ 5,2
HIS 03	3039	Ago/27	R\$ 20,3	R\$ 1,2
HIS 06	5685	Ago/28	R\$ 37,5	R\$ 2,9
HIS 04	1696	Jan/28	R\$ 11,8	R\$ 0,5
HIS 02	9276	Jan/27	R\$ 62,4	R\$ 5,0
HIS 07	1174	Ago/28	R\$ 10,9	R\$ 0,8
HIS 12	2182	Jan/31	R\$ 18,2	R\$ 2,7
HIS 11	2604	Jan/31	R\$ 22,4	R\$ 3,8
HIS 01	4554	Jan/27	R\$ 31,4	
HIS 09	1036	Ago/29	R\$ 10,3	R\$ 1,8
HIS 10	2072	Ago/29	R\$ 16,3	R\$ 2,5

**VGV**

R\$ 30.681.107

**CAPEX OBRA**

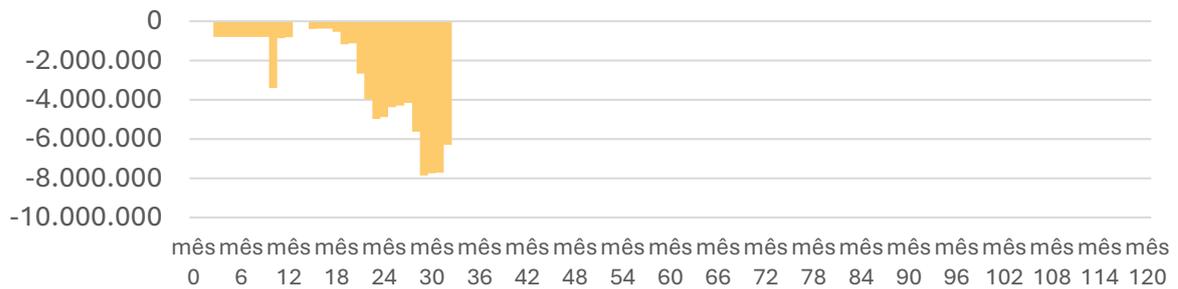
R\$ 182.154.193

<b>GERAÇÃO DE CAIXA REAL ESTATE</b>	R\$	73.221.125
<b>INVESTIMENTO REAL ESTATE</b>	-R\$	79.282.191
<b>Exposição de caixa REAL ESTATE</b>	R\$	79.282.191
<b>VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS</b>	R\$	28.824.199
<b>CAPEX % VGV</b>		59%
<b>GERAÇÃO DE CAIXA P/ CONCESSIONÁRIO % VGV</b>		24%
<b>VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS % VGV</b>		9%

Os gráficos abaixo apresentam estimativas da exposição de caixa do portfólio e da necessidade de aporte de capital para construção dos primeiros edifícios. Convém frisar que os empreendimentos foram simulados sem financiamento à produção, o que aumenta a necessidade de capital.



Investimento do Acionista (R\$)



#### 14. Resultados Consolidados

Este documento analisa um Modelo de Negócios para o projeto do Distrito Guararapes e atesta a viabilidade econômico-financeira da Concessão Administrativa elaborada. Essa PPP, que irá fomentar o desenvolvimento socioeconômico da região e que se preocupa com as características urbanísticas e arquitetônicas do Distrito, mostra-se também atrativa para investidores.

## 15. Equipe Técnica

### **BNDES**

**Flavio Papelbaum** | Chefe do Departamento de Soluções Imobiliárias e de Requalificação Urbana

**Maurício Gelelete** | Gerente do Departamento de Soluções Imobiliárias e de Requalificação Urbana

**Raphael Filipe Azeredo** | Analista do Departamento de Soluções Imobiliárias e de Requalificação Urbana

**Vitor Freire Filgueiras** | Chefe do Departamento Jurídico de Estruturação de Projetos

**Paulo Franco Lustosa** | Gerente do Departamento Jurídico de Estruturação de Projetos

**Izabela Algranti** | Advogada do Departamento Jurídico de Estruturação de Projetos

### **Prefeitura da Cidade do Recife**

#### **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL)**

**Felipe Martins Matos** | Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento

#### **Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE)**

**Isabela Madruga de Moraes Matos** | Secretária Executiva de Parcerias Estratégicas

**Henrique Cirne de Azevêdo Geraldo** | Gerente Geral de Estruturação de Concessões e Parcerias Público-Privadas

**Paulo Roberto Coêlho Lócio** | Especialista de Concessões e Parcerias Público-Privadas

**Mariana Cabral Arnaud** | Analista de Concessões e Parcerias Público-Privadas

**Ana Paula Harchambois Assunção de Melo Xavier** | Analista de Concessões Públicas e PPPs -Especialidade Jurídica

**Silvio Rogerio de Andrade Lima** | Analista de Concessões Públicas e PPPs - Especialidade Arquitetura

**Marcelo Acioly dos Santos Freire** | Analista de Concessões Públicas e PPPs - Especialidade Economia

### **Gabinete do Centro do Recife – Programa Recentro**

**Ana Paula de Oliveira Vilaça Leal** | Chefe do Gabinete do Centro do Recife

**João Paulo da Silva** | Secretário Executivo do Gabinete do Centro do Recife

**Pedro Lucas Guedes** | Gerente Geral de Desenvolvimento Urbano

**Maria Cândida dos Santos Carmo** | Gerente de Atração de Investimentos

### **Equipe Técnica Consultoria Distrito Guararapes**

#### **Jaime Lerner Arquitetos Associados**

**Valéria Figueiredo Bechara Elias** | Líder do Consórcio e Líder do Eixo Arquitetura e Urbanismo

**Paulo Yoshikatsu Kawahara** | Coordenador Planejamento Urbano e Regional

**Alberto Maia da Rocha Paranhos** | Coordenador de Gestão Pública

**Ariadne dos Santos Daher** | Coordenadora de Planejamento Urbano

**Marina Sutile de Lima** | PMO e Coordenadora de Arquitetura e Desenho Urbano

**Felipe Guerra Assumpção** | Coordenador de Arquitetura

**Érika Poletto** | Arquiteta Sênior especialista em habitação

**Bárbara Schlosser** | Arquiteta Sênior especialista em Geoprocessamento

**Arthur Cordeiro** | Arquiteto Pleno Especialista em Modelagem digital e produção audiovisual

**Thainá Mendes Domingues** | Arquiteta Júnior especialista em Patrimônio

**Carolina Freitas Scherer** | Arquiteta Júnior especialista em Patrimônio

**Mônica Máximo da Silva** | Arquiteta Assistente de Pesquisa

**Gabriella Coser** | Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

**Rodrigo Gioppo Fuscilim** | Estagiário de Arquitetura e Urbanismo

### Plantar Ideias

**Luciana Pitombo** | Coordenadora de Arquitetura e Design urbano

**Felipe Stracci** | Coordenador e Especialista em Projetos Complexos

**André Ricardo** | Arquiteto Urbanista Sênior

**Luiz Salles** | Arquiteto Urbanista Pleno

**Anahi Sanchez** | Arquiteta Urbanista Plena

**Bárbara Brogim** | Arquiteta Junior

**Aline Lopes** | Arquiteta Junior

**Fernanda Akemi** | Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

### Urbis

**Fernando Souza** | Líder do Eixo Econômico-Imobiliário e Head de Real Estate

**Camila Maleronka** | Coordenadora de políticas públicas e coordenação

**Sergio Castelani** | Head de economia urbana

**Adriano Costa** | Analista de arquitetura

**Renato Martins Pinto** | Analista de mercado

**Lucas Porto** | Cientista de dados

**Sagar Prakasan** | Diretor de produto

### **Vallya Advisors Assessoria Financeira**

**Maurício Taufic Guaiana** | Head econômico-financeiro e tributário

**Yan Cattani** | Coordenador de modelagem e Quality Assurance

**Vitor Landim** | Head de modelagem

**Carolina Carvalho** | Head de Modelagem

**Leonardo Mendes** | Head V. for Money

### **Pires Advogados & Consultores**

**Sandra Pires** | Líder do Eixo Jurídico e Advogada Sócia

**Daniella Magno** | Advogada Sênior

**Bárbara Nascimento** | Advogada Júnior

**Emanoelly Barros** | Advogada Júnior

### **Advocacia Galdino e Rebelo**

**Felipe Rêbello** | Advogado Coordenador de Direito Imobiliário

**Rafael Petribu** | Advogado Coordenador de Direito Imobiliário

**Felipe Cunha** | Advogado

### **Caio Buarque Advogados**

**Caio Valença Costa Buarque** | Advogado Coordenador de Direito Administrativo

**Leiliane Marinho** | Advogada Coordenadora de Direito Administrativo

**Letícia Lôbo** | Advogada Júnior

### **Caisnovo Comunicação Estratégia e conteúdo**

**Kennedy Michiles** | Líder da Assessoria de Comunicação e Coordenação de Conteúdo

**César Rocha** | Estrategista e Gestor de Projeto de comunicação

**Hercília Galindo** | Assessora de imprensa

**Jessica Lima** | Assessora de imprensa

**Vivian Presbítero** | Diretora de arte

**Karla Regina Patriota** | Pesquisa Qualitativa

**Jaqueline Almeida** | Redatora