

Modelo de Negócios

DISTRITO GUARARAPES

UM NOVO JEITO DE VIVER A CIDADE.



jaime lerner
arquitetos associados



VALLYA
BUILDING TRUST

orbit



GR GALDINO & REBELO
ADVOCACIA

CAIO BUARQUE
ADVOGADOS



A Região da Av. Guararapes

Contexto

- Rico patrimônio natural e cultural;
- Um lugar que já foi o grande centro da cidade, movimentado e onde as pessoas se encontravam;
- Esvaziamento -> Abandono, ociosidade, sujeira, falta de investimento, insegurança.

Características da Região

- Área urbana de 18 hectares e conjunto de 14 imóveis.
- Palco de importantes dinâmicas culturais (Carnaval, cinemas de rua, frevo, maracatu);
- Forte dinâmica de comércio de rua, passagem de pessoas, pescadores;
- Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural: restrições quanto aos parâmetros urbanísticos e construtivos para todo o perímetro..

Problema e Solução

18 hectares de centro histórico subutilizado →
PPP: concessão administrativa de 30 anos
**requalifica espaço público e gera 873
unidades habitacionais econômicas**

Problemas Identificados

- Esvaziamento do centro → perda de vitalidade, deterioração, insegurança;
- Infraestrutura urbana subutilizada e muitos imóveis de grande porte vazios, deteriorados e abandonados.

Requalificação Urbana e Paisagística

- Área total do projeto: 33 hectares, sendo **18 hectares requalificados com novo desenho urbano**
- **Principais Obras de revitalização previstas:**
 - Av. Guararapes
 - Av. Dantas Barreto
 - Praça da Independência e Praça do Sebo
 - Criação de Novos Espaços Públicos:
 - Orla do Sol Nascente (ao longo da Av. Martins de Barros);
 - Orla do Sol Poente (ao longo da Rua do Sol)

Habitação Econômica e Inclusão Social

- **Produção habitacional:** +870 unidades habitacionais econômicas para famílias de 4 a 7,9 salários mínimos
- **12 Edifícios Retrofitados para Habitação**, que irão induzir investimentos privados nos demais imóveis do bairro
- **Mais de 66 mil m² de área construída retrofitada**
- **Prioridade de compra para atuais moradores**, dentro das linhas de financiamento existentes

Ganhos para a Cidade e para as Pessoas

Valorização do Patrimônio Cultural

- Retrofit total de 14 edifícios estratégicos preservando fachadas históricas e escalas urbanas
- **Novo equipamento cultural** para o cinema – Cinemateca
- Praças históricas requalificadas como marcos de memória coletiva
- Eventos e cultura: Palco Flutuante na Orla do Sol Poente e áreas para manifestações culturais (frevo, maracatu, cordel, etc.)

Sustentabilidade e Resiliência Climática

- Recomposição de margens vegetadas e mangues ao longo do Rio Capibaribe
- Ampliação da arborização em todas as vias e praças
- Retrofit de edifícios com tecnologias de baixo carbono e eficiência energética
- Meta ambiental: reduzir impacto do espraiamento urbano → reutilização de infraestrutura existente e que hoje está ociosa



Praça 17



Dinamização Econômica

- Comércio popular reestruturado: +600 comerciantes (446 fixos + 200 móveis) integrados ao padrão dos novos quiosques
- Mais de 7,5 mil m² retrofitados com aderência para se tornarem comércios e serviços
- Formalização e estruturação dos comerciantes de rua
- Empregos indiretos: centenas durante obras
- Efeitos fiscais: aumento da arrecadação municipal via ISS (obras e serviços) e ICMS (comércio e turismo)
- Novos equipamentos urbanos com capacidade de receber eventos, shows, festivais, etc.

Segurança e Qualidade de Vida

- **Infraestrutura** de iluminação pública modernizada + câmeras de monitoramento CFTV
- Serviços de manutenção, limpeza, conservação de áreas verdes de toda a área da concessão
- Ativação de térreos comerciais e maior fluxo de moradores → aumento da circulação e redução da sensação de insegurança
- Novos equipamentos urbanos que fomentam o trânsito de pessoas em diferentes horários do dia

Ganhos para a Cidade e para as Pessoas

Mobilidade e Acessibilidade

- Melhoria do BRT, suas estações, integração e acessibilidade
- Ampliação da rede de ciclovias com 5km novos
- Novas calçadas, com pavimentação acessível
- Ampliação da mobilidade ativa na região

Governança e Modelo Inovador

- PPP de 30 anos (Concessão Administrativa), garantindo continuidade de gestão e manutenção
- Investimentos totais estimados: R\$ 317 milhões (R\$ 135 mi urbano + R\$ 182 mi *retrofits*)
- Faseamento: 4 fases em 6 anos de obras (2026–2031), articulando espaço público e *retrofit* simultâneo
- Operação: gestão integrada da área concedida (limpeza, segurança, zeladoria, eventos, exploração comercial etc.)
- Atores-chave: Prefeitura do Recife, BNDES, Recentro e setor privado

Av. Guararapes

Fluxo do Projeto

PPP | Concessão Administrativa

O Concessionário assume obras de revitalização urbana, *retrofit* imobiliário e gestão da área concedida;

O Poder Concedente complementa a receita do concessionário por meio de aportes pecuniários e imobiliários, além de contraprestação e possibilidade de exploração de receitas acessórias;

A Contraprestação Pública da Prefeitura é destinada à revitalização e manutenção dos ambientes urbanos e *retrofit* dos edifícios que serão reversíveis;

30 anos
Duração da Concessão

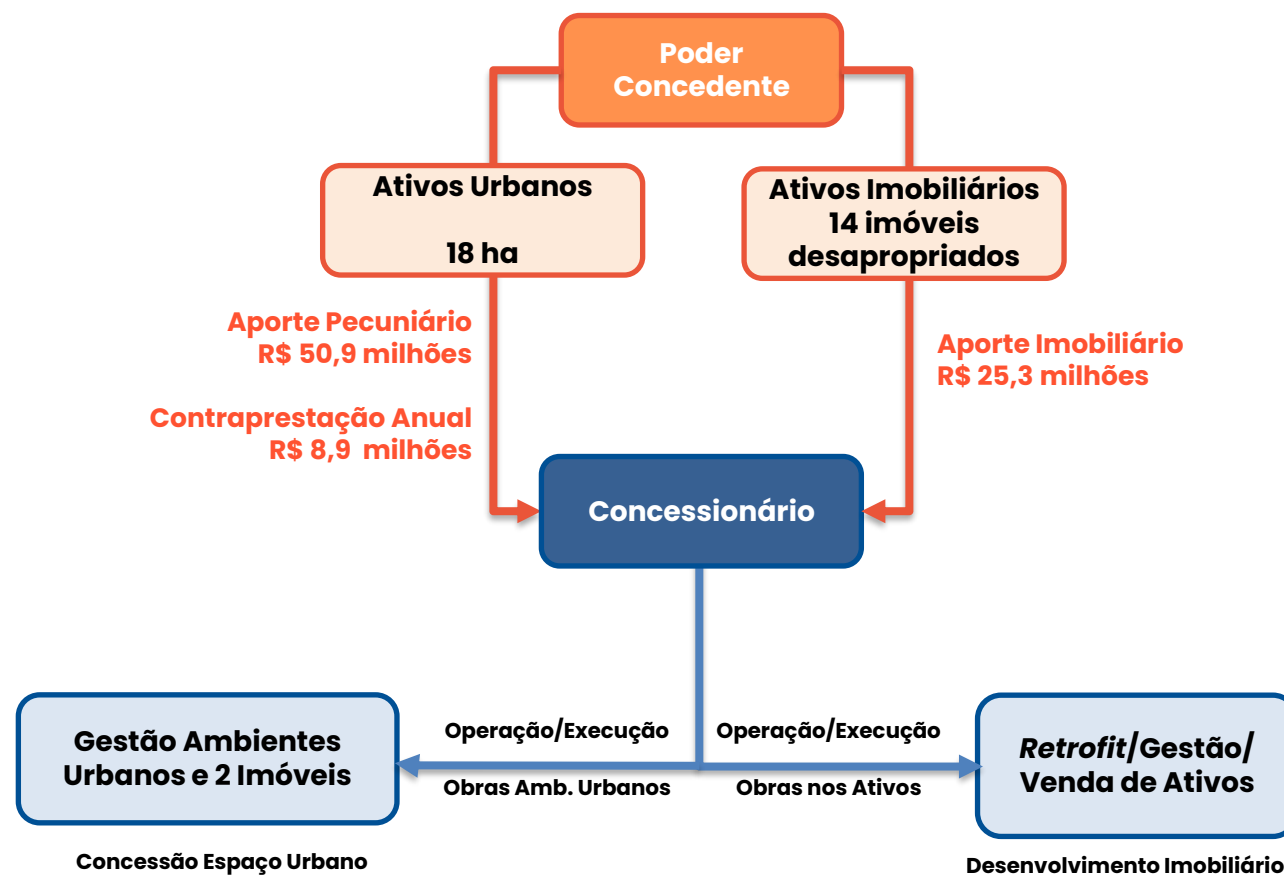
R\$ 25,3 mi
Aporte Imobiliário

R\$ 50,9 mi
Aporte Pecuniário

6 anos
Período de Execução das
Intervenções Obrigatórias

R\$ 8,9 mi
Contraprestação Anual

Modelo de Negócio



Premissas da Modelagem Econômica

- Usos e adequações previstos no MASTERPLAN;
- Modelagem a valores constantes (termos reais), sem os efeitos da inflação de preços ao longo das projeções;
- Modelagem e análise de viabilidade em bases mensais;
- Análise de indicadores econômico-financeiros realizada em bases anuais consolidadas;
- Variação de capital de giro considerando 30 dias de prazo de contas a pagar, contas a receber e tributos;
- Modelagem contábil conforme interpretação das normas contábeis vigentes para projetos de PPP (ICPC01/IFRIC 12);
- Tributação pelo lucro presumido;
- Tributação sobre a receita considerando o perfil de incidências por linha de negócios e suas alíquotas;
- Não incidência de IPTU nos imóveis dos ativos reversíveis.



Av. Guararapes

Aspectos Gerais do Projeto

- **Área da Concessão (14ha) ≠ Área de Intervenção Obrigatória (18ha)**
- **Localização dos 14 Imóveis**
 - Ruas estratégicas dentro da Área de Concessão
- **Objetos da Concessão**
 - 14 ha de espaço urbano público
 - 2 imóveis reversíveis – equipamento cultural e estacionamento
 - +200 quiosques de comércio de rua
 - 2 Acupunturas Urbanas – Equipamentos de Lazer sobre a água
- **Principais Obrigações do Concessionário**
 - Desenvolver os projetos executivos e realizar as obras de revitalização urbana;
 - Desenvolver os projetos executivos, licenciamentos e realizar as obras de *retrofit* em 12 imóveis destinados ao uso misto;
 - Produzir e levar à mercado no mínimo 873 unidades habitacionais;
 - Manutenção da Área de Concessão (manejo áreas verdes, limpeza, utilidades, CFTV, wi-fi, brigadistas, manutenção, comunicação visual);
 - Gestão e Administração.

Legenda

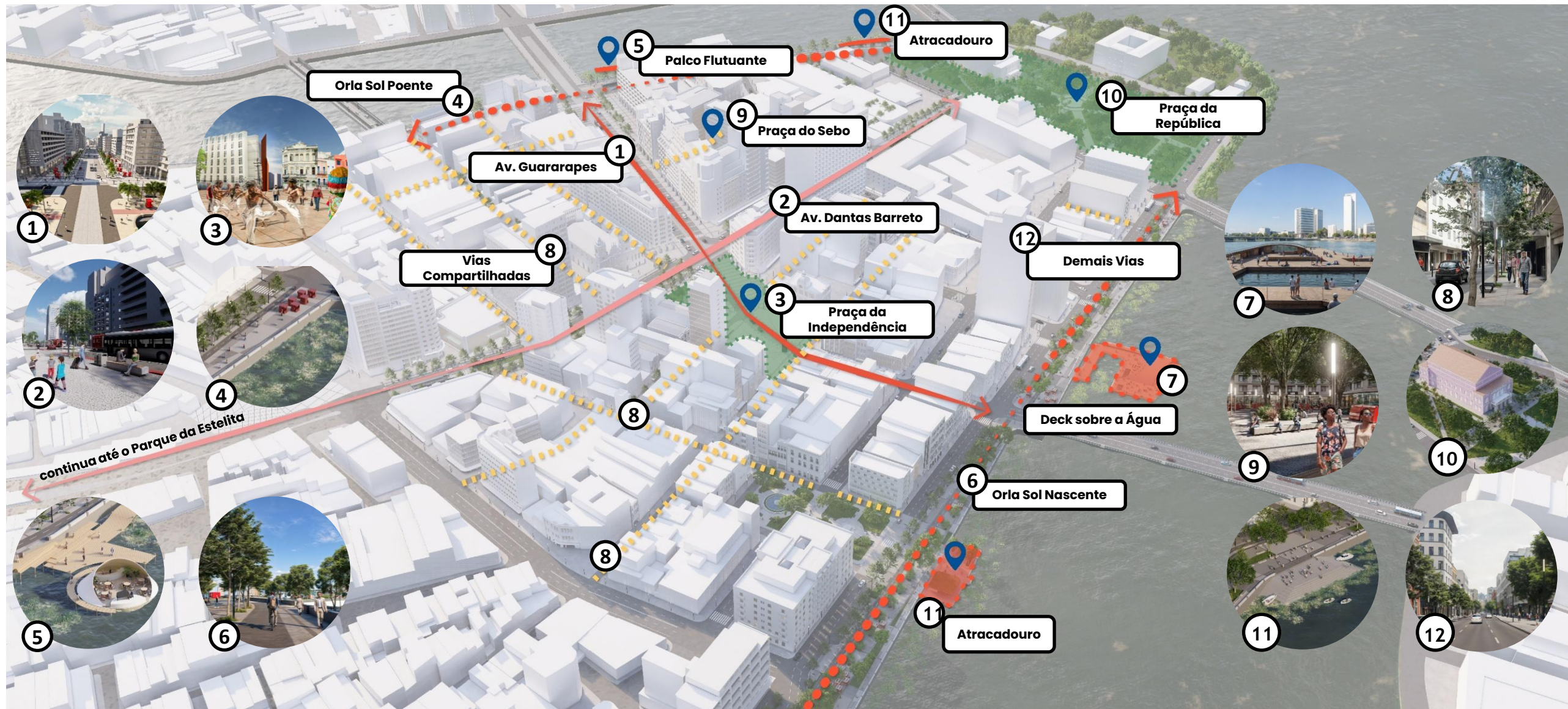
- Área da Concessão
- Área de Intervenções Obrigatórias
- Rios
- Lotes
- Quadras
- Pontes



Masterplan - Proposta de Revitalização

R\$ 135 mi
CAPEX urbano

R\$ 182 mi
CAPEX imóveis



Aspectos Gerais do Projeto

Obra de Revitalização Urbana

- Obras urbanas em uma área de 18 hectares;
- Novo Desenho Urbano, nova pavimentação, ciclovias, novo mobiliário urbano, paisagismo e arborização, quiosques, sinalização viária e acupunturas urbanas;
- Novas Supraestruturas Previstas: iluminação pública, fiação subterrânea da iluminação, CFTV (Circuito Fechado de TV) e deslocamento de pontos de captação de drenagem;

Obra de *Retrofit* Imobiliário

- *Retrofit* de 12 edifícios voltados ao uso misto (habitação e comércio no térreo);
- Revitalização de um imóvel de estacionamento;
- Construção de um edifício de uso cultural, comercial e serviços.



Revitalização da Área Urbana



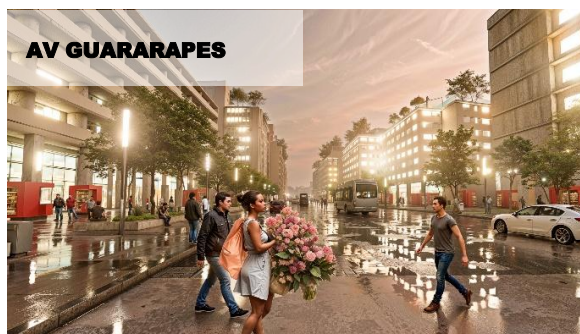
ORLA SOL NASCENTE

R\$ 12,9 mm 8,8%



ORLA SOL POENTE

R\$ 7,3 mm 5,0%



AV GUARARAPES

R\$ 11,9 mm 8,1%



AV DANTAS BARRETO

R\$ 47,5 mm 32,1%



**DECK FLUTUANTE
(Orla Sol Nascente)**

R\$ 17,8 mm 12,1%



**PALCO FLUTUANTE
(Orla Sol Poente)**

R\$ 9,0 mm 6,1%



PRAÇA DO SEBO

R\$ 1,0 mm 0,7%



PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA

R\$ 2,7 mm 1,8%



VIAS COMPARTILHADAS

R\$ 13,4 mm 9,1%



**PRAÇA DA REPÚBLICA, RUA 1º DE MARÇO E
DEMAIS VIAS DA ÁREA**

R\$ 11,6 mm 7,7%

Valor total do investimento de obra urbana: **R\$ 135 mi** – Custos dos materiais de construção, mão de obra, custos administrativos, seguros e valor de projetos e licenças:

- Novo Desenho Urbano, Pavimentação de calçadas, ciclovias, novo mobiliário urbano, paisagismo e arborização, quiosques, sinalização viária e acupunturas urbanas;
- Novas Supraestruturas Previstas: iluminação pública, fiação subterrânea da iluminação, CFTV (Circuito Fechado de TV) e deslocamento de pontos de captação de drenagem.

Pilares do Desenvolvimento Imobiliário



- **Infraestrutura existente** no bairro de Santo Antônio e **proximidade com polos geradores de empregos**, eventos e hoteleiros, como o Porto Digital e o novo centro de convenções Recife Expo Center;
- 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;
- **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**;
- **Baixa oferta e alta demanda de moradia**: 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.

Novos usos imobiliários

Preservação e atualização caminhando juntas

- **Objetivo:** modernizar e reocupar edificações históricas da Av. Guararapes e entorno;
- **Princípio central:** conciliar preservação arquitetônica com atualização técnica e funcional;
- **Intervenções Previstas:**
 - Renovação integral das instalações prediais;
 - Adequação às normas de acessibilidade;
 - Melhoria do desempenho térmico e acústico;
 - Incorporação de soluções de descarbonização (painéis solares, reaproveitamento de águas pluviais);
 - Reabertura de pátios internos para ventilação cruzada e iluminação natural;
- **Impacto esperado:**
 - Regeneração urbana;
 - Sustentabilidade;
 - Viabilidade econômica;
 - Conservação Patrimonial.

Usos previstos para ocupação dos imóveis

COMERCIAL

Uso não habitacional relativo ao comércio, tendo como exemplo ocupações de loja, farmácia, restaurante, padaria, entre outros.

SERVIÇO - HOTEL

Uso hoteleiro com serviço completo de hospedagem, áreas de lazer, alimentação, áreas técnicas e afins.

SERVIÇOS - ESCRITÓRIO

Uso não habitacional dedicado a prestação de serviços como educação, saúde, financeiros, entre outros.

RESIDENCIAL

Envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, incluindo todas as tipologias habitacionais.

INSTITUCIONAL

Usos institucionais, privados ou públicos, com usos de repartições, pequenas associações ou usos correlatos.

ESTACIONAMENTO

Terreno ou edificação dedicada a estacionamento de automóveis.

Resultados de intervenção

12

Empreendimentos
residenciais

7,6 mil m²

Em espaços comerciais

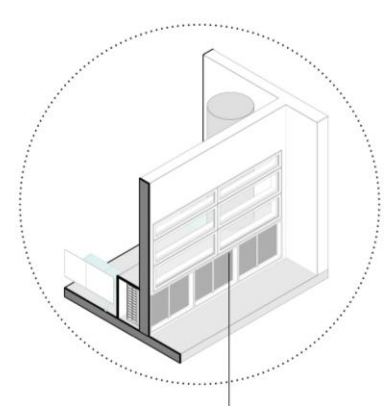
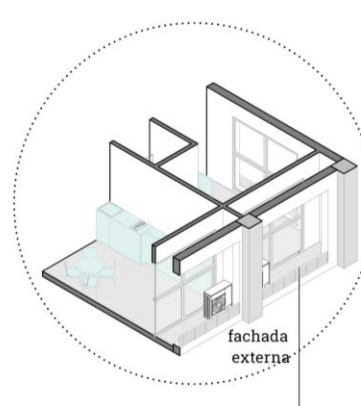
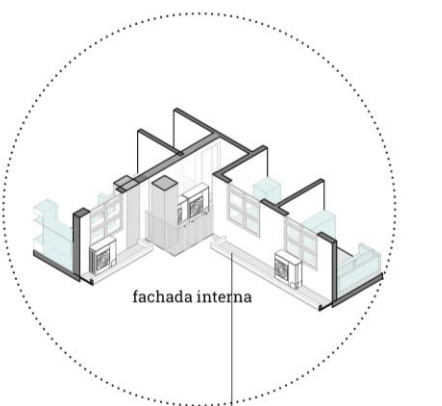
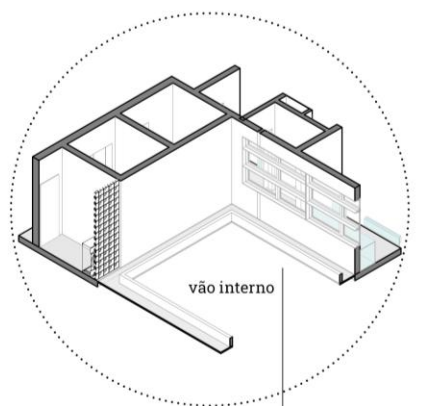
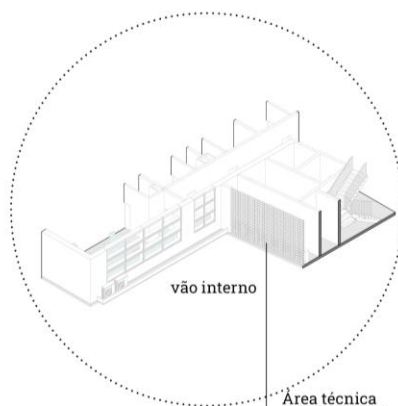
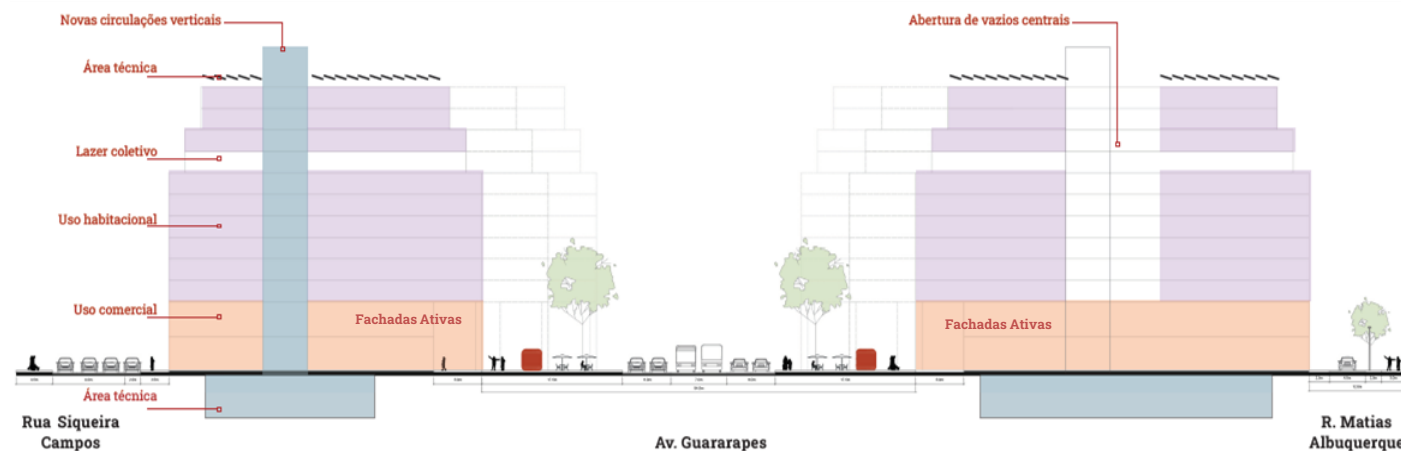
873

Unidades Habitacionais

2

Equipamentos
culturais e comerciais

O *retrofit* dos ativos será orientado pela **pertinência de uso**, **priorizando a função habitacional e respeitando as tipologias de planta existentes**. As intervenções seguem as premissas macro do Distrito, buscando um **mix equilibrado de usos que favoreça a regeneração urbana**. As soluções de projeto foram concebidas para permitir a **adaptação dos edifícios a novas funções**, garantindo ao mesmo tempo a **preservação do patrimônio** arquitetônico e cultural.



Números do Negócio Imobiliário

12
Empreendimentos

40,5 mil m²
Área Privativa Total

R\$ 8.777/m²
Valor do m² privativo

35 m²
Área média por UH

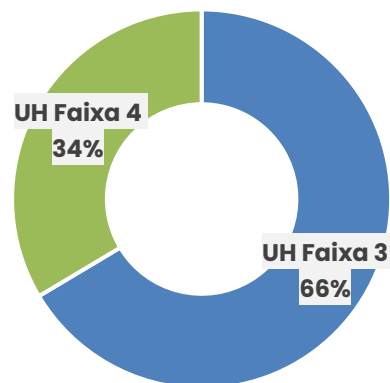
873
Unidades Habitacionais

33 mil m²
Área Privativa Residencial

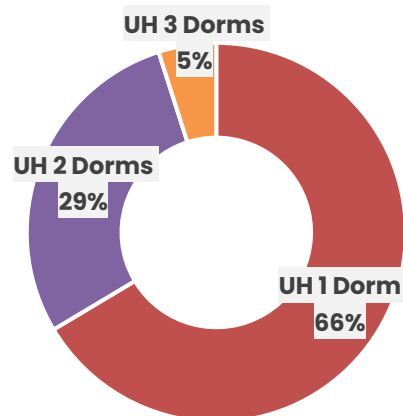
R\$ 310 mil
Ticket médio / unidade

R\$ 307 mi
VGV

Oferta UH por Faixa do MCMV



Oferta por Dormitório

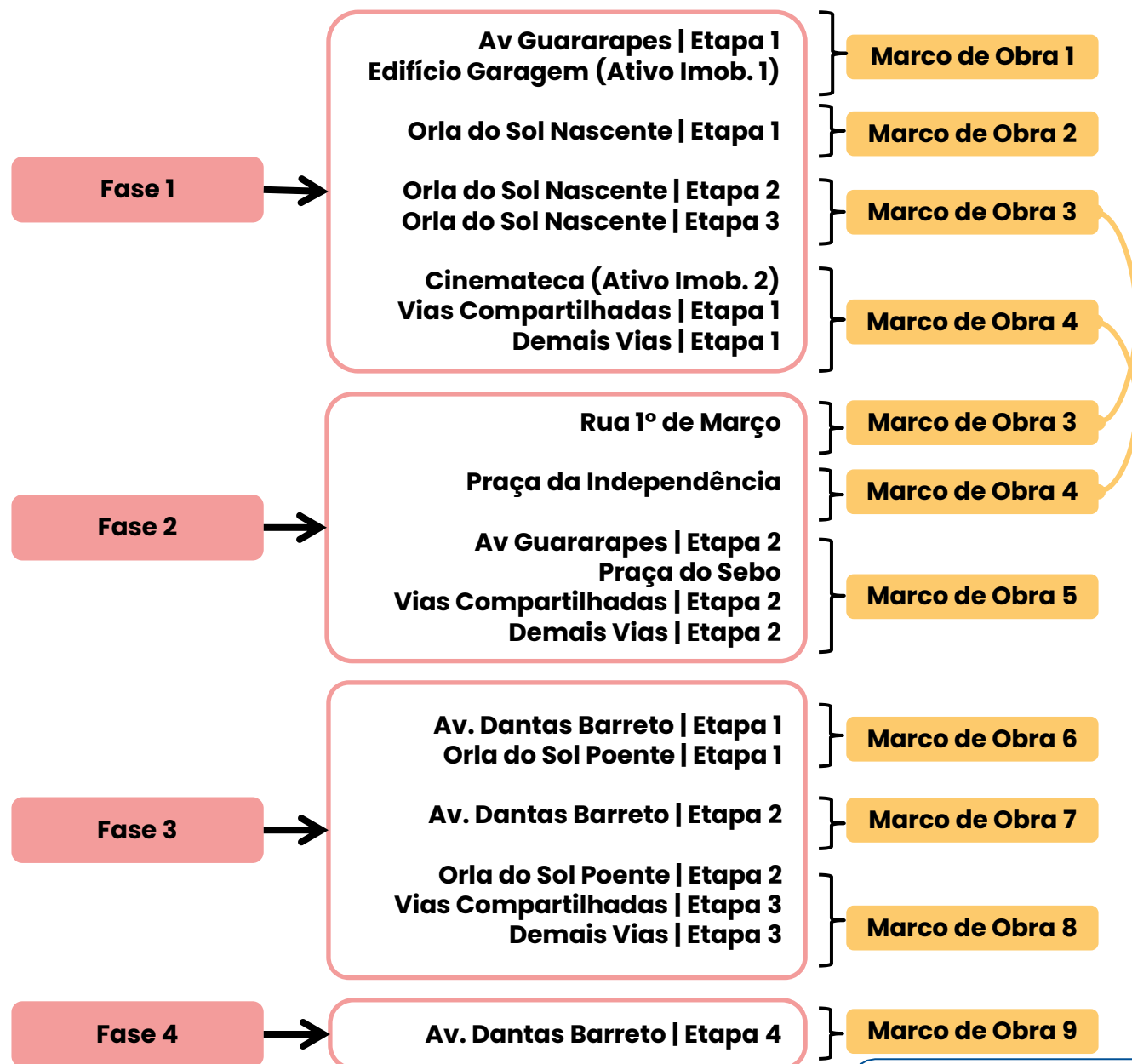
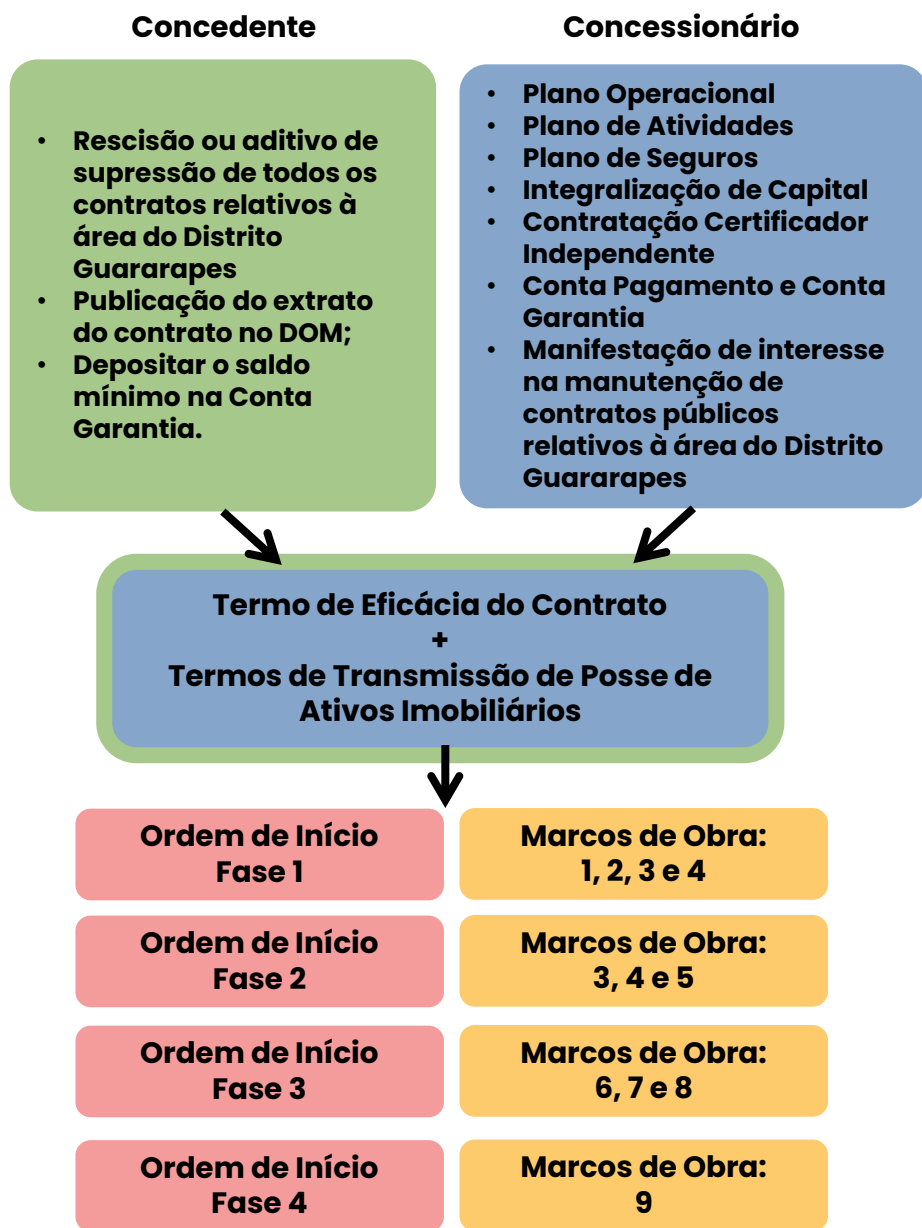


Concessão Administrativa

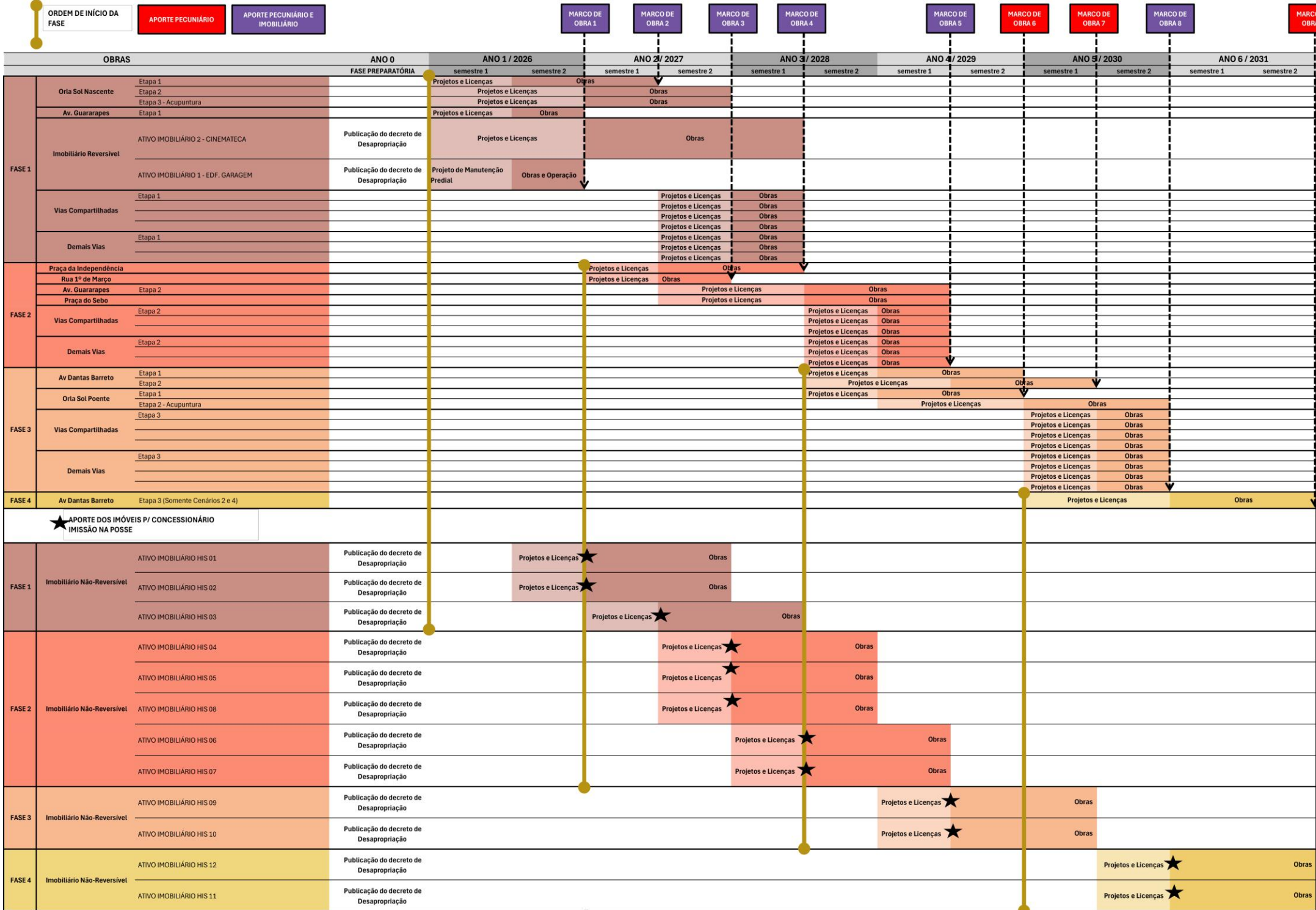
Item	Descrição
Objeto	Execução da revitalização, urbanização, gestão, operação, restauração, manutenção, modernização e conservação dos ativos imobiliários e ambientes urbanos de Guararapes, localizados na cidade de Recife-PE, incluindo a realização de obras e serviços na área da concessão. Também é abarcada pelo objeto a exploração comercial e imobiliária, na área de Guararapes, de itens relacionados à habitação, lazer, mobilidade, entretenimento, cultura, comércio, bem como atividades acessórias e projetos associados.
Modelo	Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade de <u>Concessão Administrativa</u> .
Duração	30 anos , sendo admitida a sua prorrogação até o máximo de 35 anos.
Data-base	data-base de janeiro/2026.

Item	Descrição
Principais Obrigações da Concessionária	Execução das <u>intervenções obrigatórias</u> , conforme Contrato e Anexos (inclui orlas, avenidas principais e restauração de ativos), mas também <u>gestão, operação, conservação e manutenção</u> para viabilizar a exploração comercial dos ambientes urbanos.
Critério de Julgamento	Menor valor de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA que corresponde à soma da Contraprestação Pecuniária Máxima + Aporte Imobiliário + Aporte Pecuniário.
Remuneração	Receitas da <u>exploração imobiliária</u> dos ativos cedidos reversíveis, receitas da exploração <u>comercial</u> dos ambientes urbanos, receitas acessórias com autorização do Poder Concedente, Aporte público em imóveis e recursos (cerca de R\$ 76 milhões), conforme avanço dos investimentos obrigatórios (R\$ 155,1 milhões estimados nos 7 primeiros anos, totalizando R\$ 290 milhões em 30 anos).
TIR Real a.a.	11,53%

Cronograma de Intervenções Obrigatórias

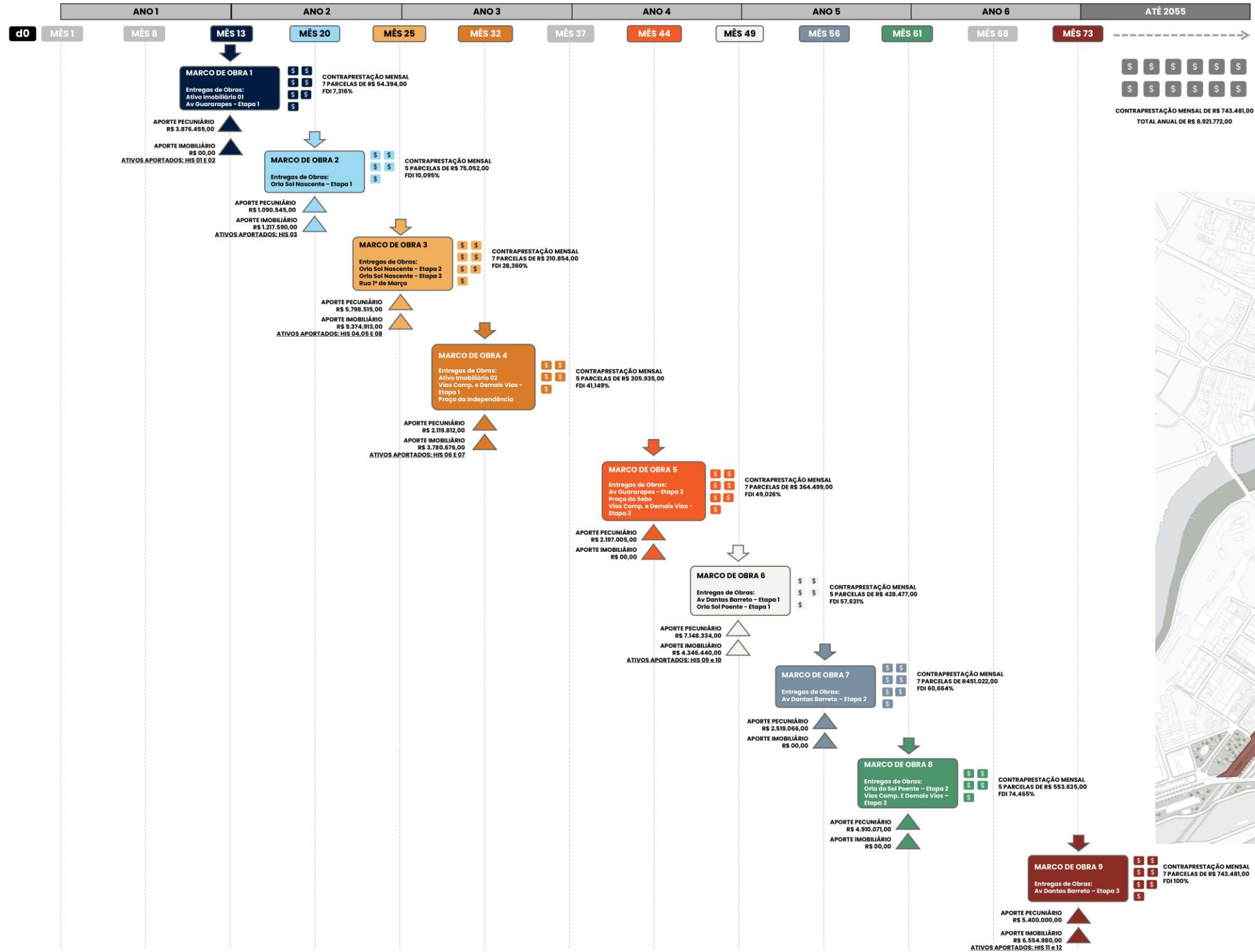


Área Urbana

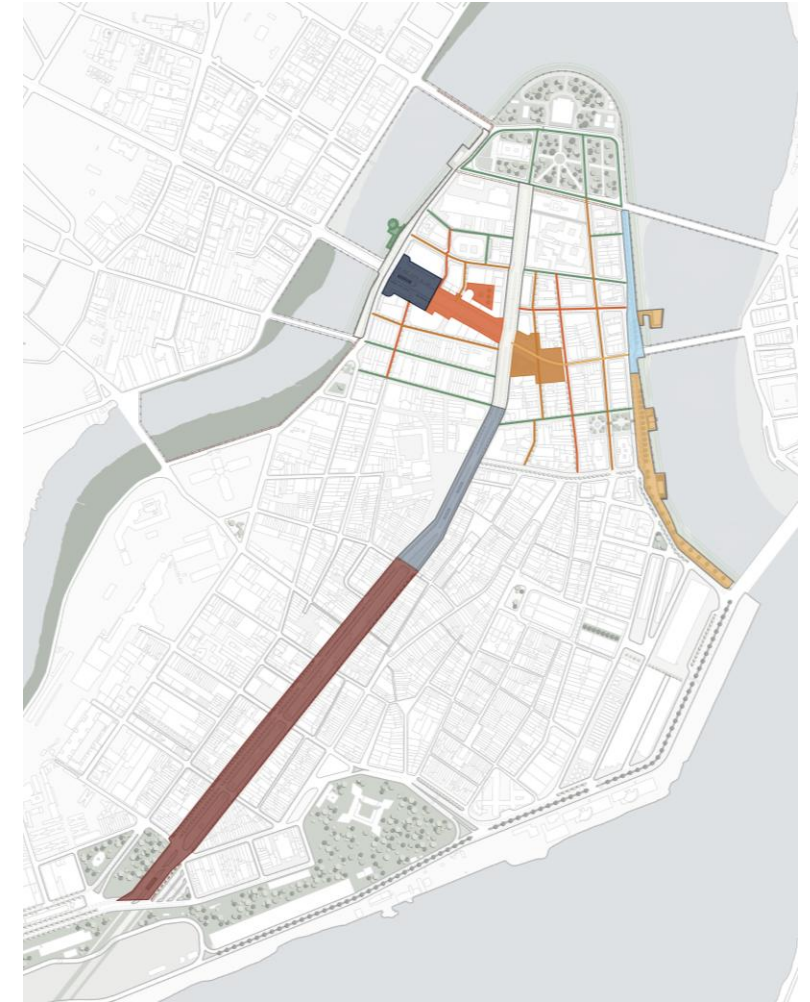


- ### 4 Fases > 4 Ordens de Início
- São 4 fases que são compostas por 9 momentos de entregas (marcos de obra);
 - Os aportes imobiliários e pecuniários estão atrelados aos marcos de obra;
 - Fase 1:
Marcos de Obra 1, 2, 3 e 4, sendo que o 3 e 4 também englobam Etapas da FASE 2
 - Fase 2:
Marcos de Obra 3, 4, e 5, sendo que o 3 e 4 também englobam Etapas da FASE 1
 - Fase 3:
Marcos de Obra 6, 7 e 8
 - Fase 4:
Marco de Obra 9

Ativos Imobiliários



Marcos de Obras e Fluxo de Pagamentos



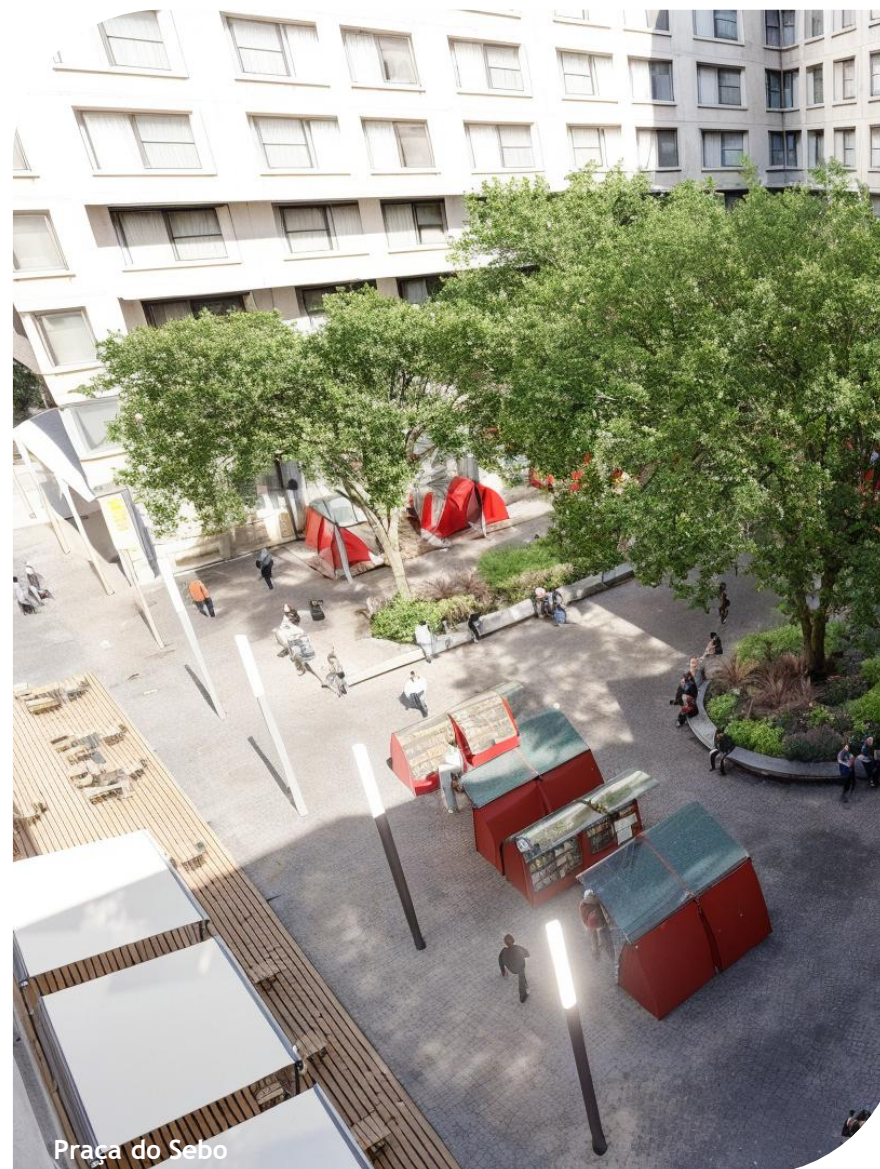
Público Alvo e Beneficiários

Destinação das Unidades de Habitação de Interesse Social

- Famílias com renda de 4 a 7,9 salários mínimos;
- Preferência de aquisição a beneficiários cadastrados pelo Poder Concedente;
- Enquadramento no MCMV ou programas equivalentes.

Reordenamento e Padronização do Comércio Popular

- Comerciantes de Rua (446 fixos e 200 móveis) cadastrados no Banco de Dados Geográfico do Comércio Popular.



Equilíbrio Público-Privado

Síntese do Equilíbrio

- O **investimento público atua como catalisador**: reduz barreiras de entrada (desapropriação, segurança jurídica) e garante condições mínimas de retorno para o privado.
- O **investimento privado opera como indutor de escala**: acelera a execução, aporta inovação de gestão e assume riscos de mercado na venda e ocupação dos imóveis.
- O modelo busca um **equilíbrio dinâmico**: a TIR do projeto da concessão é de cerca de **11,53% a.a.**, combinando sustentabilidade financeira para o investidor e retorno social/urbano para o município.

Papel do Poder Público

- **Aporte inicial de ativos**: a Prefeitura aporta imóveis desapropriados e recursos pecuniários, reduzindo o risco fundiário e destravando o mercado de *retrofit* (principal entrave para investidores privados).
- **Contraprestação pública**: remuneração fixa e variável garante previsibilidade de receitas operacionais ao concessionário e dá sustentabilidade à concessão.
- **Coordenação e âncoras urbanas**: investimentos públicos em espaços públicos criam o ambiente de atratividade e segurança para a entrada do capital privado.

Papel do Concessionário

- **Capital de risco e gestão**: assume a execução das obras, a gestão de ativos e a operação dos serviços.
- **Exploração imobiliária**: o *upside* financeiro vem dos 12 edifícios não-reversíveis, que geram **873 unidades habitacionais e 7.600 m² comerciais**.
- **Receitas acessórias**: exploração de quiosques, *naming rights*, patrocínios, estacionamentos e eventos amplia as fontes privadas de retorno e diversifica riscos.

R\$ 317 mi
Investimento Total

R\$ 135 mi
Espaços
Públicos

R\$ 182 mi
Retrofit Imobiliário
Não-reversível

R\$ 12,1 mi
Retrofit Imobiliário
Reversível

R\$ 76 mi
Aportes Poder Público
(Pecuniário + Imobiliário)

R\$ 234 mi
Contraprestação Pública
em 30 anos

Retorno Privado
11,53% a.a
TIR Real do Projeto da Concessão

12,71% a.a
TIR Real do Acionista

valores constantes

Externalidades do Projeto

Renascimento Urbano e Imobiliário

Novo desenho urbano para área de aprox. 18 ha;

Retrofit Imobiliário

14 Imóveis: 12 p/ habitação e 2 p/ cultura e serviços

Área total a ser retrofitada: 74 mil m².

Geração de empregos na construção

8.000

Diretos

16.000

Diretos + Indiretos

Habitação Econômica = 873 UH

- Total de 66% Faixa 3 MCMV (580 UH);
- 34% Faixa 4 MCMV (293 UH);

Custo de desapropriação

- Valor de Mercado = R\$ 25,3 MM
- Estimativa do Custo = R\$ 45,8 MM
- Valor Líquido (Dívida IPTU) = R\$ 33,6 MM

Dinamismo Econômico

10.300

**População Residente
e Flutuante Final**

30.000

**Potencial de Visitantes
Circulação Diária**

**R\$26 milhões
/mês**

**Massa de
rendimento**

**R\$50 milhões
/mês**

**Geração de
Consumo e Turismo**

7.568 m²

**Área Comercial
Projetada**

Urbano +
Imobiliário

Arrecadação Tributária Estimada

ISS C.CIVIL

R\$ 28,2 milhões

**ISS dos novos
serviços**

Isenção por 10 anos

ICMS

R\$ 17 milhões/ano

Consumo anual estimado: R\$ 94 milhões.

Alíquota média: 18%.

Arrecadação: R\$ 17 milhões/ano.

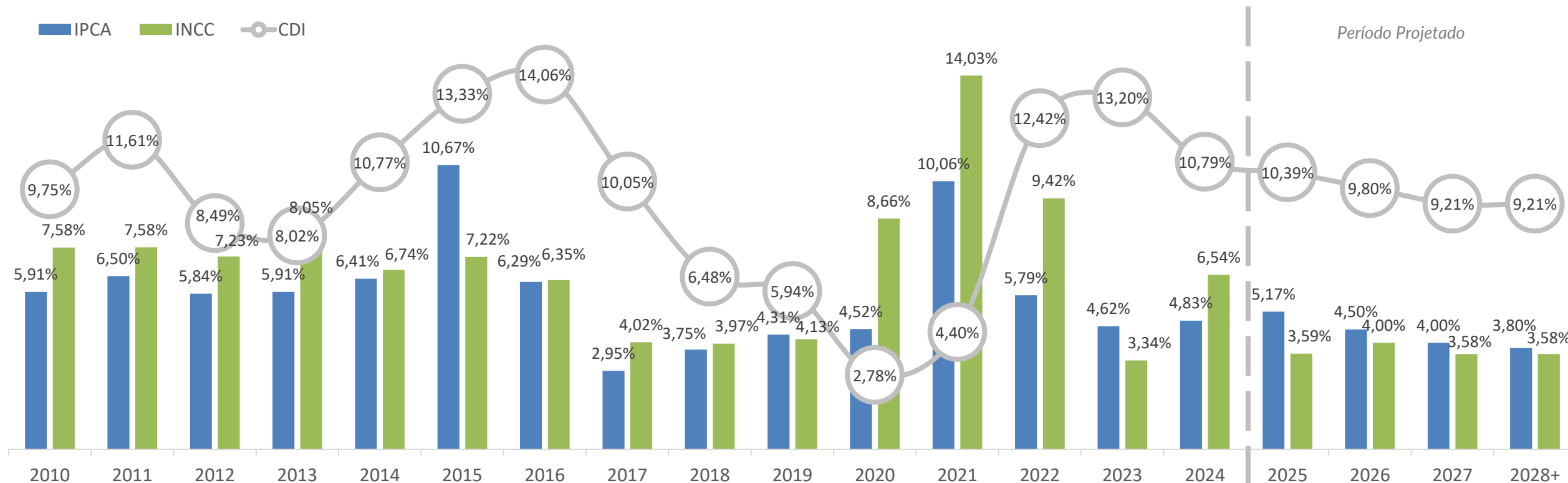
IPTU

Isenção de 10 anos para os imóveis requalificados

IPTU progressivo para imóveis não requalificados
após investimentos urbanos

Premissas Macroeconômicas e Financeiras

As projeções dos indicadores econômicos foram coletadas através do Relatório Focus e de projeções de Bancos de Investimento.



- 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.

Premissas Tributárias

O regime tributário adotado é o **Lucro Presumido**. O modelo prevê a **cumulatividade do PIS/COFINS**.

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%

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

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

- A atualização do ativo financeiro representa a remuneração do CAPEX (Parcela Fixa da Contraprestação Pecuniária + Aporte Pecuniário e Imobiliário) que transita pela DRE;
- A atualização do ativo financeiro possui uma curva de diferimento de impostos ao longo do contrato.

Taxa de Desconto - WACC

Custo de capital	Premissa	Custo de capital	Premissa
WACC Real	11,53%	Custo do Capital Próprio (Nominal US\$)	17%
WACC Nominal	15,77%	Inflação americana de longo prazo	2%
Participação de capital próprio	51%	Inflação brasileira de longo prazo	3,8%
Participação de capital de terceiros	49%		PCE price index
Prêmio pelo Risco País (US\$)	2,8%		IPCA
Multiplicador de Volatilidade	0,85	Custo de Capital Próprio Nominal (R\$)	19%
Risco país ponderado pela volatilidade	2,4%	Custo de Capital Próprio Real (R\$ e US\$)	14%
Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$)	4,3%		
Taxa livre de risco país (Nominal US\$)	6,7%		
Beta Desalavancado	0,84	Remuneração	8,5%
Dívida / capital próprio	0,96		Spread da Dívida: Histórico da Parcela Fixa da TLP acrescido de estimativa do spread de risco da operação
Beta Alavancado	1,66	Custo Nominal da Dívida (R\$)	12,6%
Retorno de Mercado	10,52%		
Prêmio pelo Risco de Mercado	6%		
Prêmio pelo Risco da empresa (Nominal US\$)	10%		

- Taxa aplicada para desconto dos fluxos financeiros: **Weighted Average Cost of Capital (WACC)**;
- Para o cálculo do custo de capital próprio, foi utilizado o modelo tradicional **Capital Asset Pricing Model (CAPM)**;
- 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.

¹ IPEADATA

² U.S. Department of the Treasury

³ Stern NYU

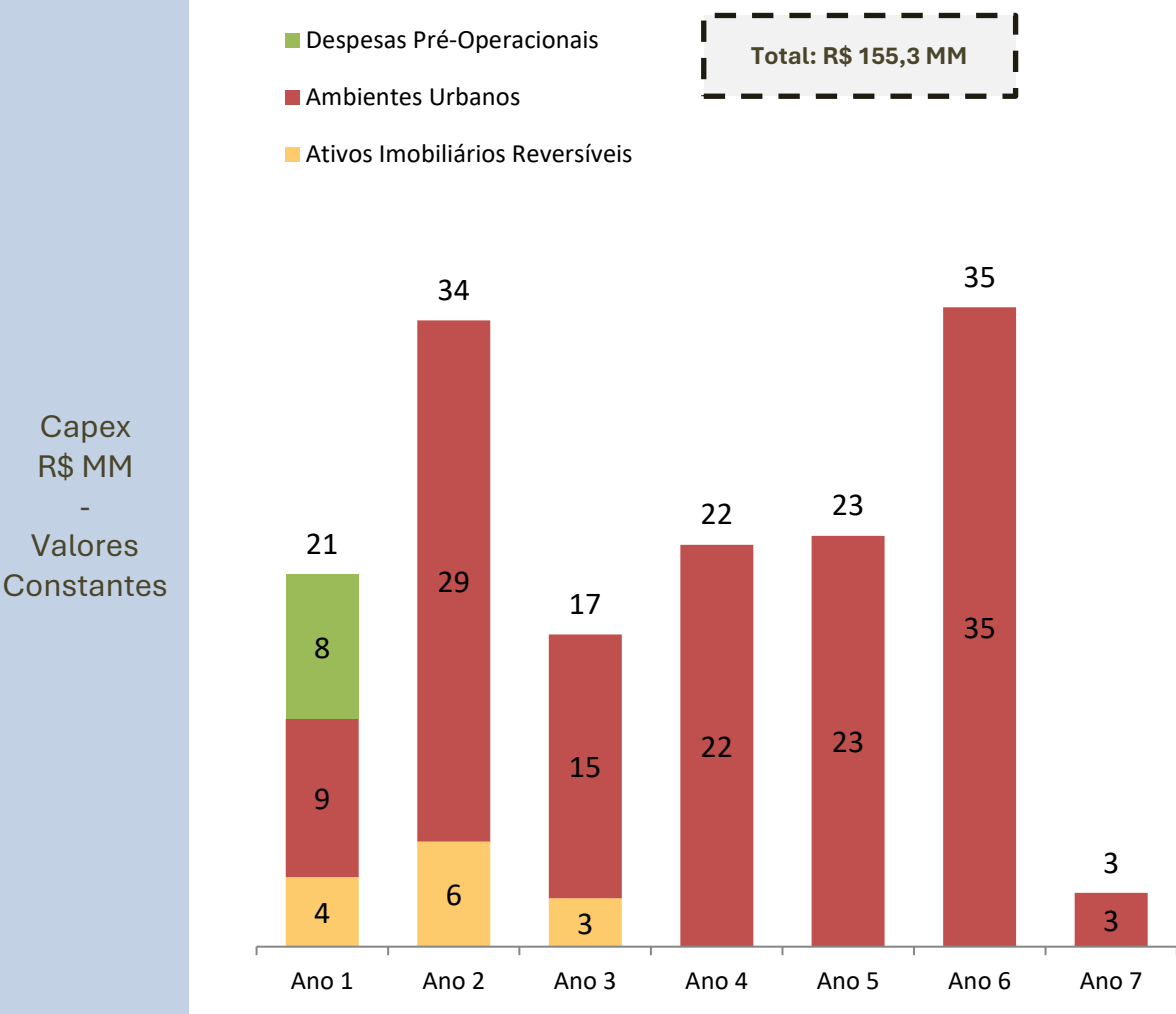
⁴ CBO

⁵ SP Global

⁶ Boletim Focus – jul/2025

Investimentos

Os investimentos previstos refletem a natureza multidisciplinar do projeto, promovendo o desenvolvimento urbano necessário para atender às demandas reprimidas e às necessidades estruturantes da região.



Agrupamentos	Início (Projeto)	Término (Obras)	CAPEX Total (R\$ MM)	%¹
Ambientes Urbanos	jan/26	dez/31	135,1	87%
Orla Sol Nascente - Etapa 1	jan/26	jul/27	4,1	3%
Orla Sol Nascente - Etapa 2	jan/26	dez/27	8,8	6%
Orla Sol Nascente - Etapa 3	jan/26	dez/27	17,8	11%
Av Guararapes - Etapa 1	jan/26	dez/26	6,9	4%
Vias Compartilhadas - Etapa 1	jun/27	jun/28	7,8	5%
Praça da Independência	jan/27	jun/28	2,7	2%
Rua 1º de Março	jan/27	dez/27	0,3	0%
Av Guararapes - Etapa 2	jun/27	jun/29	5,0	3%
Praça do Sebo	jun/27	jun/29	1,0	1%
Vias Compartilhadas - Etapa 2	jun/28	jun/29	5,6	4%
Av Dantas Barreto - Etapa 1	jun/28	dez/29	5,4	3%
Av Dantas Barreto - Etapa 2	jun/28	jun/30	4,5	3%
Av Dantas Barreto - Etapa 3	jan/30	dez/31	37,6	24%
Orla Sol Poente - Etapa 1	jun/28	dez/29	7,3	5%
Orla Sol Poente - Etapa 2	jan/29	dez/30	9,0	6%
Vias Compartilhadas - Etapa 3 e Outras Vias	jan/30	dez/30	11,3	7%
Ativos Imobiliários Reversíveis	jan/26	jun/28	12,3	8%
EDIFÍCIO GARAGEM	jan/26	dez/26	3,9	3%
CINEMATECA	jan/26	jun/28	8,4	5%
Despesas Pré-Operacionais	jan/26	-	8,0	5%
BNDES - Ressarcimento Estudos	jan/26	-	4,0	3%
BNDES - Remuneração Variável	jan/26	-	3,4	2%
B3	jan/26	-	0,6	0%

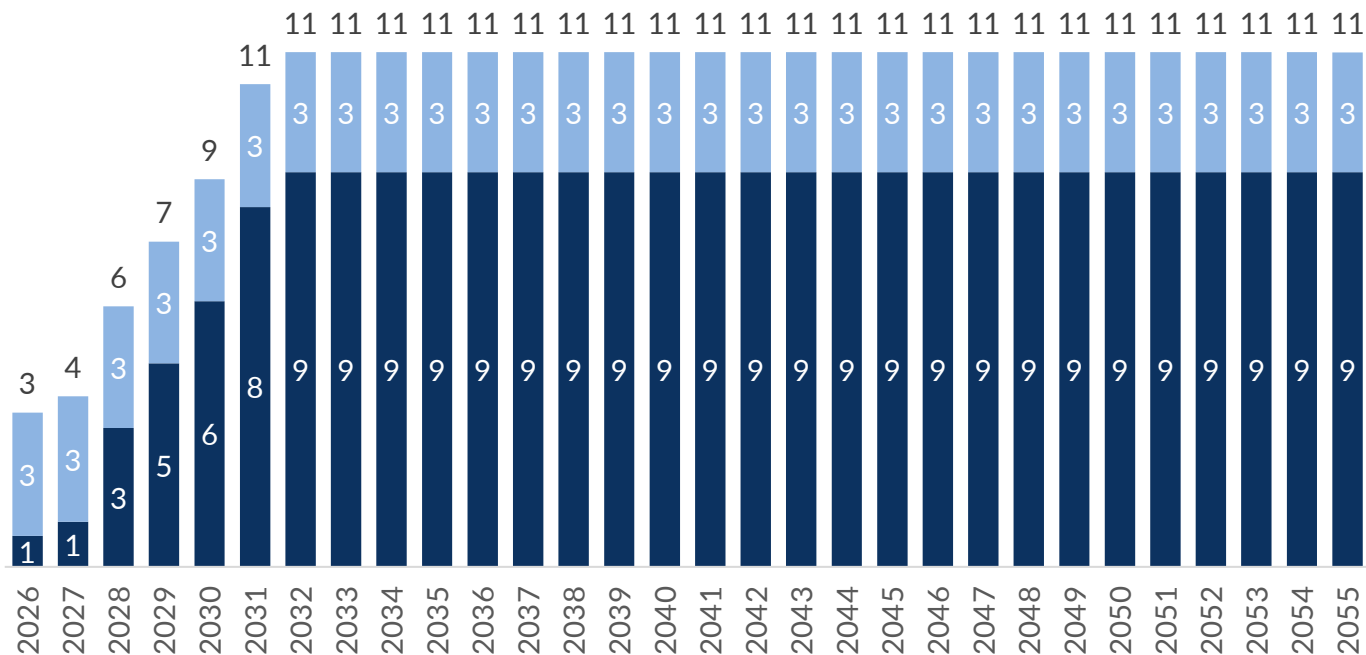
Custos e Despesas Operacionais

Total: R\$ 315 MM

■ Custos Operacionais

■ Despesas

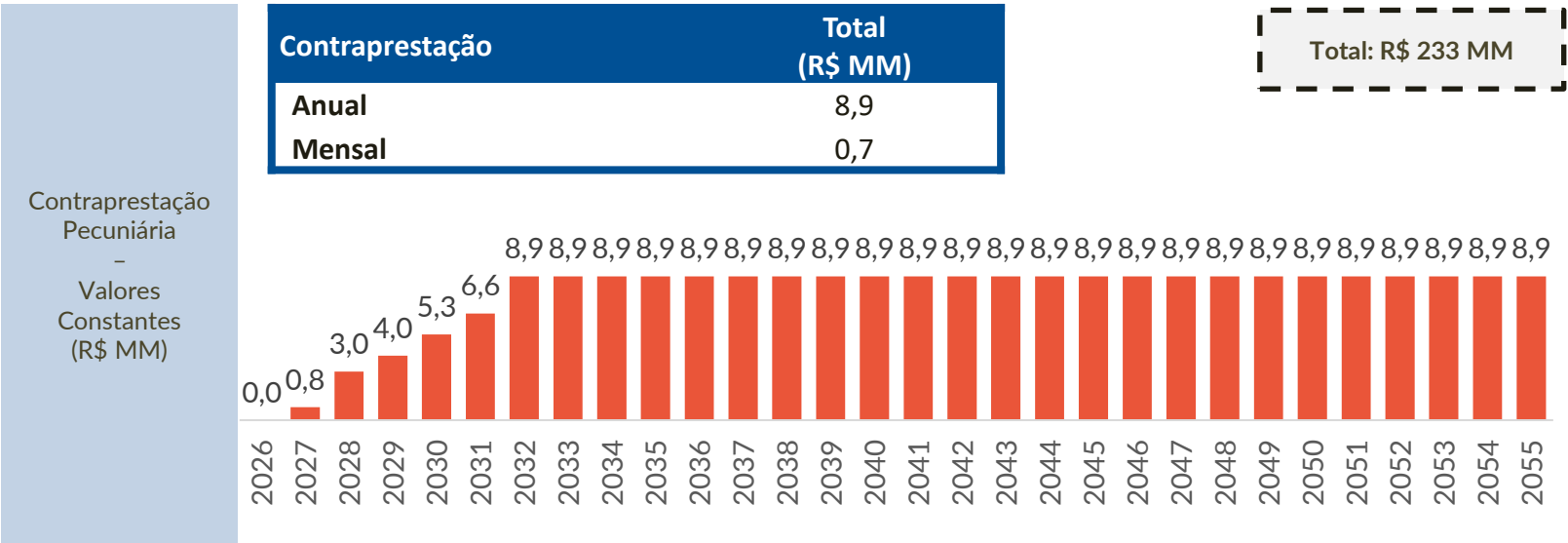
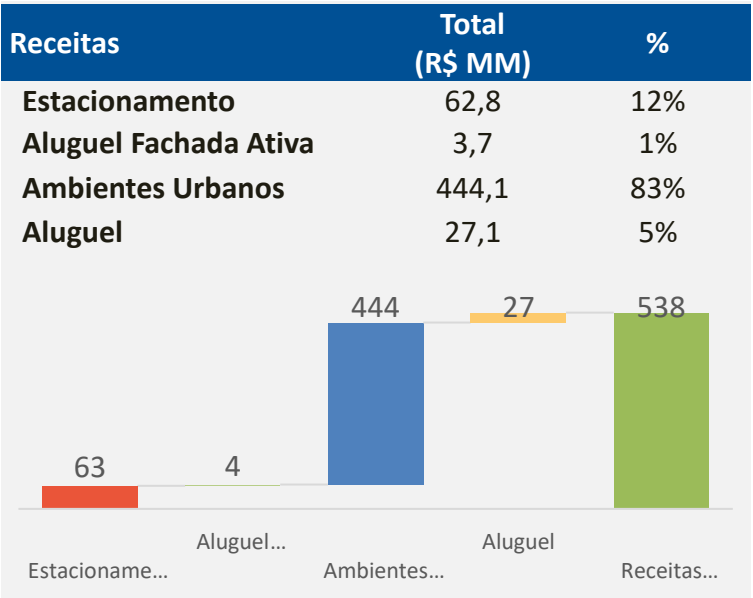
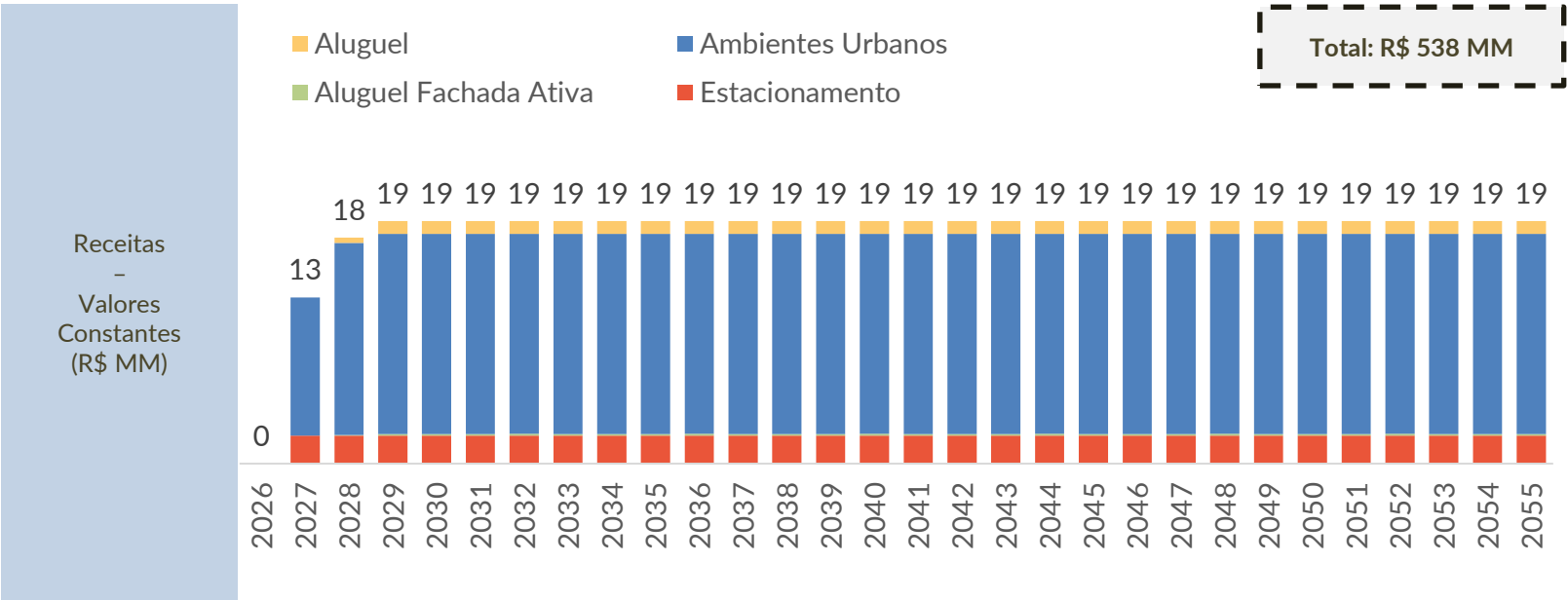
Custos e Despesas – Valores Constantes (R\$ MM)



Linhas	Valor Médio ¹ (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	%
Custos	8,9	234,4	74%
Despesas	2,7	80,7	26%

- **Custos operacionais** relacionados à concessão, ao manejo e à conservação de áreas verdes, conservação e limpeza, utilidades, segurança e vigilância, manutenção, brigadistas, comunicação visual, wi-fi, despesas gerais/insumos e CFTV. **Representam 74% dos custos e despesas.**
- **Despesas operacionais** são G&A dos espaços urbanos e dos ativos reversíveis e seguros. **Representam 26% dos custos e despesas.**

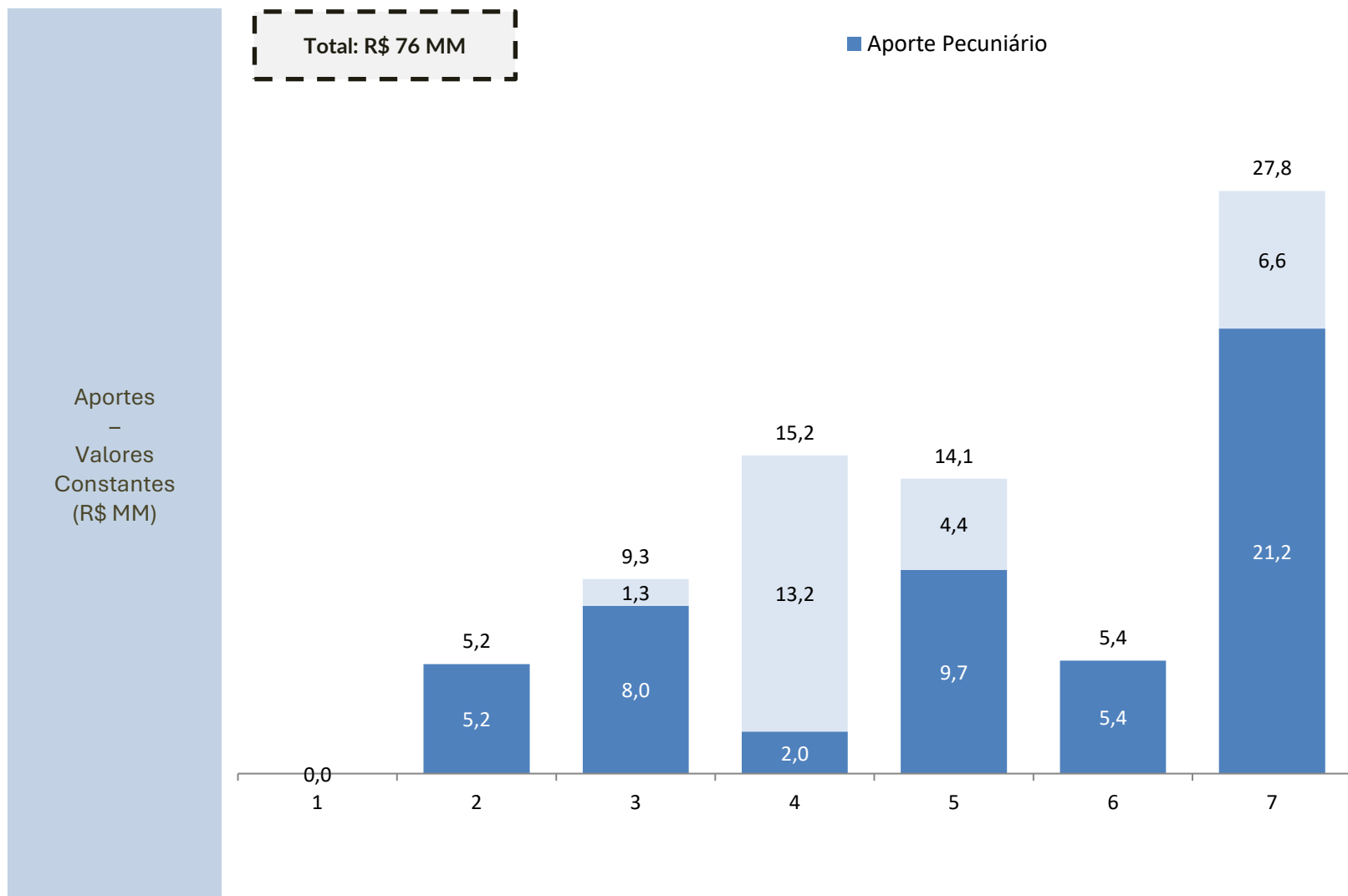
Remunerações da Concessionária



- Pagamento da Contraprestação começa com o início da operação parcial após o término das primeiras obras (em jan/30), estendendo-se até o término da PPP (o pagamento está atrelado ao percentual de obras entregues);
- A Contraprestação é, inicialmente, dividida entre 14,3% de parcela fixa e 85,7% de parcela variável (a incidência de tributação é diferente para cada uma).

Aporte

O mecanismo de remuneração da Concessionária inclui, além das receitas aferidas com exploração de atividades nos Ambientes Urbanos e nos Ativos Imobiliários Reversíveis, Aportes Pecuniário e Imobiliário e, iniciada a operação parcial, Contraprestação Pecuniária Mensal.



Linhas	Valor (R\$ MM)
Aporte Imobiliário	25,3
Aporte Pecuniário	50,9
Aporte Total	76,1

- Cronograma de Aportes definido a partir dos marcos de obra averiguados pelo Verificador Independente;

Aportes Pecuniário e Imobiliário

Os Aportes remuneram os investimentos realizados pela Concessionária visando a viabilidade econômico-financeira do projeto, bem como o compartilhamento de riscos entre público e privado. Assim, adotou-se a premissa de Aporte por reembolso para o Capex de Ambientes Urbanos e ativos reversíveis.

Ativos Imobiliários HIS	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Valor de Mercado dos Imóveis	-	-	R\$ 1,2 MM	R\$ 0,5 MM	R\$ 5,3 MM	R\$ 3,0 MM	R\$ 0,8 MM	R\$ 3,6 MM	R\$ 1,9 MM	R\$ 2,5 MM	R\$ 3,8 MM	R\$ 2,7 MM
Data de Recebimento	jan/27	jan/27	ago/27	jan/28	jan/28	ago/28	ago/28	jan/28	ago/29	ago/29	jan/31	jan/31

Aporte Total:
R\$ 76,1 MM

=

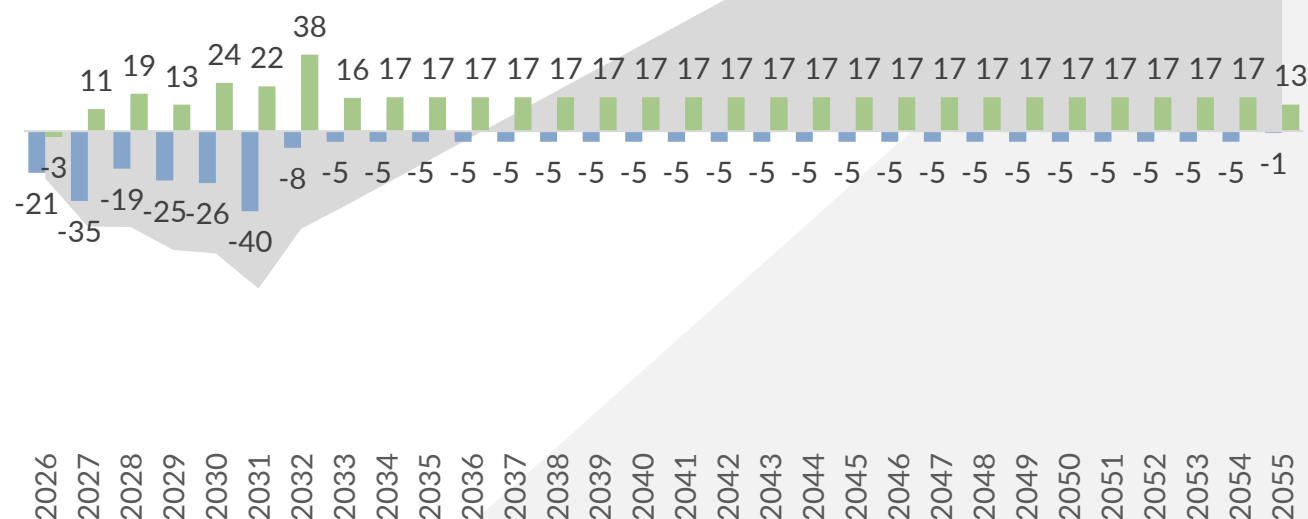
R\$ 50,8 MM
(Aporte
Pecuniário)
+
R\$ 25,3 MM
(Aporte
Imobiliário)

- Cronograma de Aportes é definido a partir dos Marcos de Obra;
- 9 Marcos de Obra distribuídos em 6 anos;
- Cronograma referencial projeta as obras para terminar pelo menos 1 mês antes dos seus respectivos Marcos de Obra;
- Considera-se 1 mês de giro para os aportes.

Marco de Obra	Cronograma (d0 + meses)	Aporte Total (R\$ MM)	Aporte Pecuniário (R\$ MM)	Aporte Imobiliário (R\$ MM)	Ativos com Obra Finalizada
1	jan/27	3,8	3,8	0,0	Ativo Imobiliário 01 (não-reversível); Av Guararapes - Etapa 1
2	ago/27	2,3	1,1	1,2	Orla Sol Nascente - Etapa 1
3	jan/28	15,2	5,8	9,4	Orla Sol Nascente - Etapa 2; Orla Sol Nascente - Etapa 3; Rua 1º de Março
4	ago/28	5,9	2,1	3,8	Ativo Imobiliário 02 (não-reversível); Vias Compartilhadas e Demais Vias - Etapa 1; Praça da Independência
5	ago/29	6,5	2,2	4,3	Av Guararapes - Etapa 2; Praça do Sebo; Vias Compartilhadas e Demais Vias - Etapa 2
6	jan/30	7,1	7,1	0,0	Av Dantas Barreto - Etapa 1; Orla Sol Poente - Etapa 1
7	ago/30	2,5	2,5	0,0	Av Dantas Barreto - Etapa 2
8	jan/31	11,5	4,9	6,6	Orla Sol Poente - Etapa 2; Vias Compartilhadas - Etapa 3 e Demais Vias
9	jan/32	21,2	21,2	0,0	Av Dantas Barreto - Etapa 3

Fluxo de Caixa do Projeto

- Fluxo do Projeto Acumulado
- Fluxo de Caixa de Investimentos
- Fluxo de Caixa de Operação



TIR Real a.a.	11,53%
VPL	R\$ 0

- Fluxo de caixa conjunto do projeto mostra um rápido *payback* (cerca de 12 anos), tornando-se atrativo para potenciais investidores;
- Projeto apresenta uma exposição de caixa de aproximadamente R\$ 79,5 milhões, a ser dividida entre capital próprio e financiamentos;
- O Fluxo de Caixa se torna positivo no ano 6 devido ao término das obras e maturidade das operações;
- A definição da injeção de capital editalício assegura que seja mantido um ICSD acima de 1,30x.

(R\$ MM)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Financiamento	-	-	-	49,0
Injeção de Capital Editalício	25,5	23,5	-	-

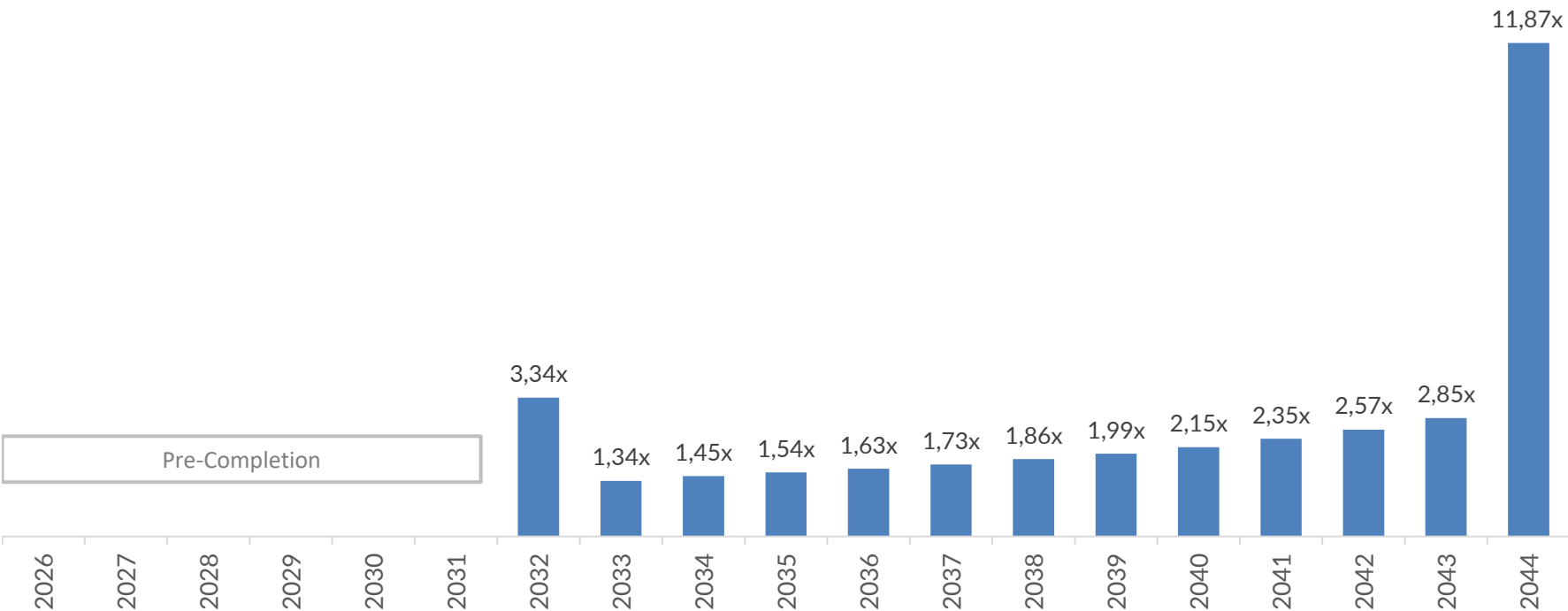
Estrutura de Capital

A estrutura de capital ideal considera um empréstimo de longo prazo em fev/29. Essa alternativa apresenta o melhor custo financeiro devido ao enquadramento em linhas de financiamento específicas para o projeto, havendo sido escolhida a linha de crédito FINEM do BNDES.

Item	Longo Prazo
Volume	R\$ 49 milhões
Desembolso	Único
Data Emissão	Fevereiro/29
Taxa	IPCA + 8,5%
Prazo Total	180 meses
Juros	Sem carência
Carência Principal	12 meses
Amortização	Trimestral
Fee Estruturação	1,5%
Fee Canal	0,0%
Garantia Firme	0,0%
Covenant (ICSD)	1,30x

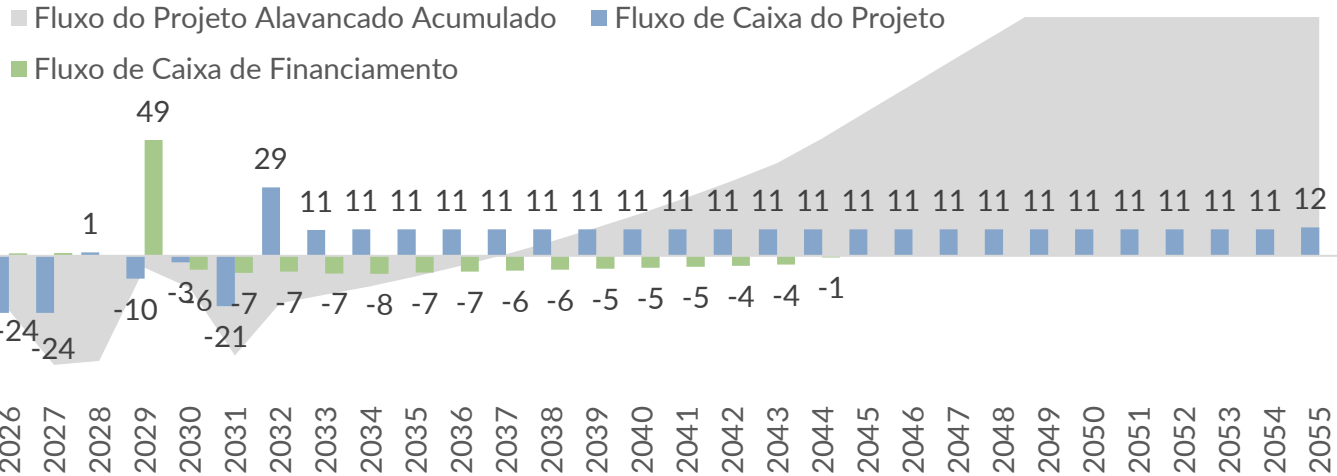
ICSD

$ICSD = [(+) EBITDA (+) \text{Aportes do Poder Concedente} (-) Capex (-) IR/CSLL (+) CP Fixa (-) Capital de Giro] / \text{Serviço da dívida}$

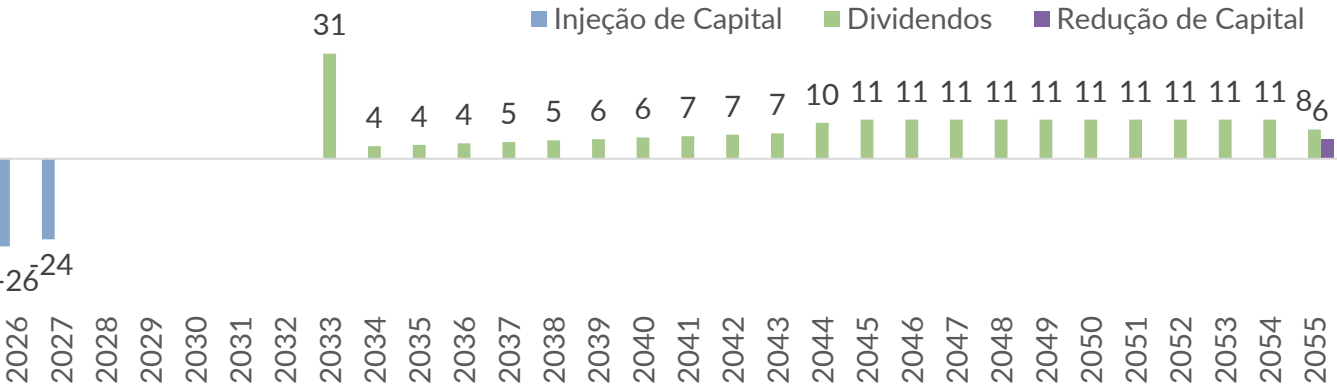


Fluxo de Caixa Alavancado

R\$ milhões, valores reais



R\$ milhões, valores reais



TIR Real ao Acionista a.a.

12,71%

- Métricas financeiras **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, as métricas se tornam ainda mais atrativas para os investidores;
- Para determinação do Fluxo de Caixa de Capital Próprio, estipulou-se **jan/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**.

(R\$ MM)	Anos 1 a 2	Anos 8 a 30
Dividendos e Redução de Capital	-	224,0
Injeção de Capital	49,0	-

Sensibilidade de Cenários - Premissas

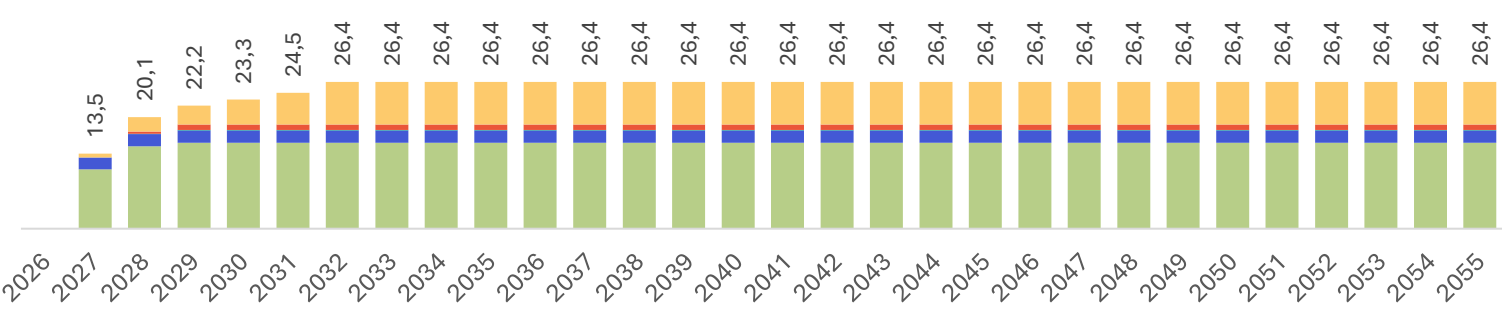
Cenário Otimista

Total: R\$ 792 MM



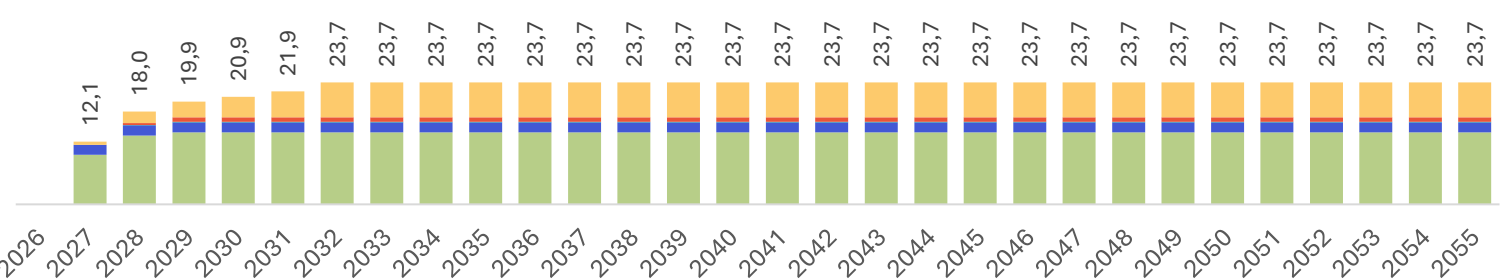
Cenário Base - Receitas Totais da Concessão (R\$ milhões, valores reais)

Total: R\$ 738 MM



Cenário Pessimista

Total: R\$ 661 MM



- 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;
- O **Cenário Pessimista** apresenta uma redução de 10% em todas as receitas, inclusive na Contraprestação.
- 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.

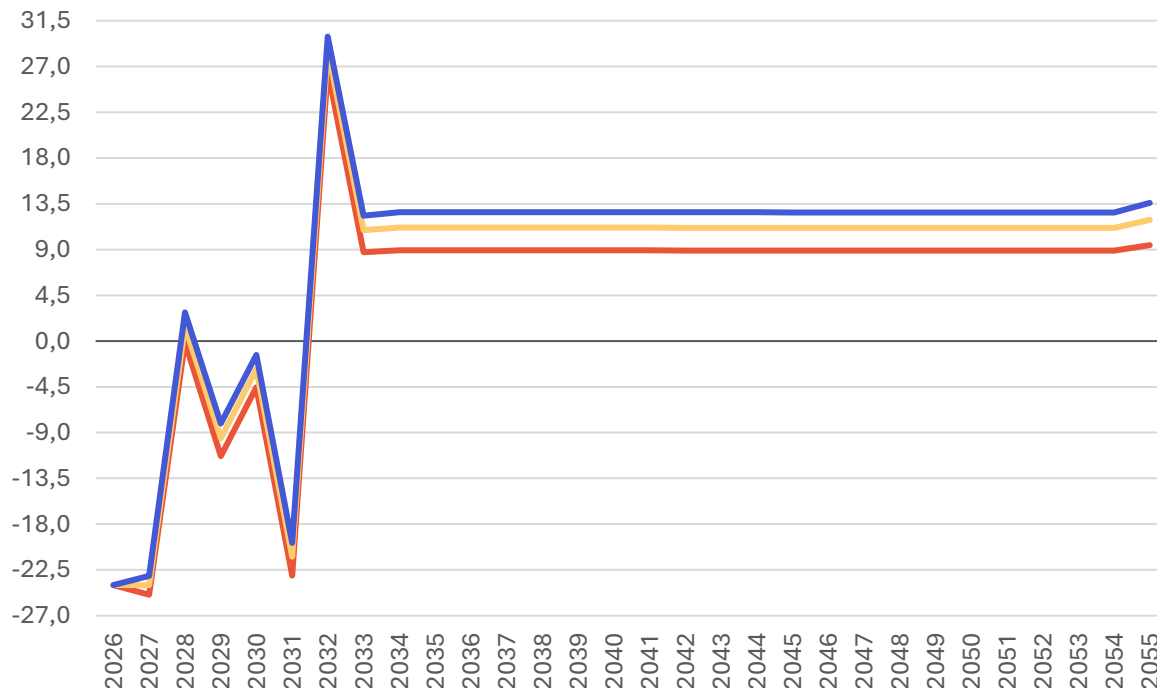
Cenários	Base	Pessimista	Otimista
Receita Anual na maturidade (R\$ MM)	26,4	28,3	23,7
FD'' (Fator de Desempenho, de 1 a 5)	5	1	5

Sensibilidade de Cenários - Resultados

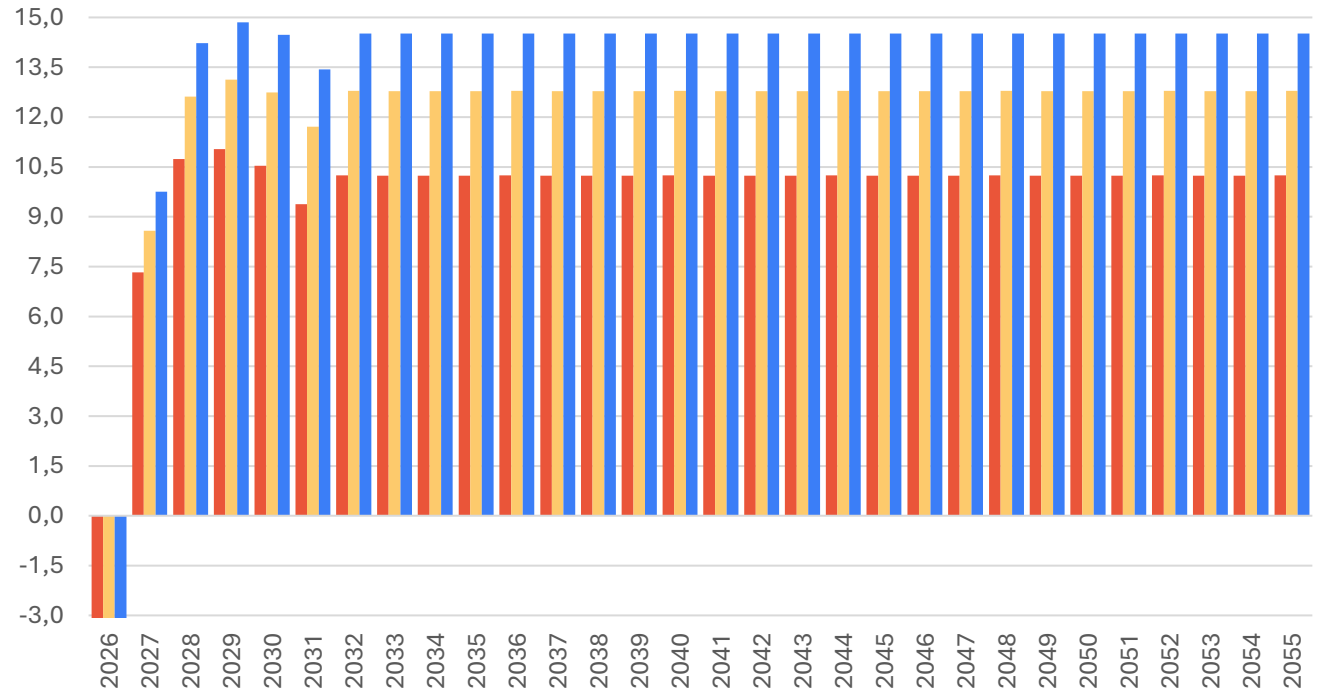
Cenários	Otimista	Base	Pessimista
TIR Real do Projeto a.a.	13,69%	11,53%	8,54%
TIR Real ao Acionista a.a.	16,42%	12,71%	8,06%
Payback do Acionista	9,4 anos (9 anos e ~5 meses)	12,4 anos (12 anos e ~5 meses)	17,9 anos (17 anos e ~11 meses)

- 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.

Fluxo de Caixa do Projeto (R\$ milhões; valores reais)



EBITDA Concessão (R\$ milhões; valores reais)



Ativos Reversíveis - Edifício Garagem

Ativo Imobiliário 01	
Data de Obras	ANO 1-2
Uso	Estacionamento
Capex Total	R\$ 3,9 MM
Área Total	6.171 m ²
Receita Média Anual	R\$ 2,7 MM
Tipos de Receitas	Estacionamento
Reversibilidade	Reversível

Estacionamento

- Modelo de estacionamento perpendicular: **25 m² por vaga**;
- **Área** de estacionamento de **4.963 m²**;
- **197 vagas**;
- **Giro médio de 1,2** (premissa conservadora baseada no *benchmark* aproximado da Zona Azul de Recife, de 1,74);
- **237 veículos por dia**;
- **Ticket médio de R\$ 25**;
- **Início das receitas em jan/27** (após término das obras).

Ativos Reversíveis - Cinemateca

Ativo Imobiliário 02

Data de Obras	ANO 1-3
Uso	Institucional (sede da Concessionária) /Cultural/Comercial
Capex Total	R\$ 8,4 MM
Área Total	1.898 m²
Receita Média Anual	R\$ 1,1 MM
Tipos de Receitas	Aluguel Fachada Ativa e Aluguel para Espaço Cultural e Comercial
Reversibilidade	Reversível

Aluguel de Fachada Ativa

- **Aluguel** de **R\$ 70/m²**;
- **Área** de locação de **160 m²**.

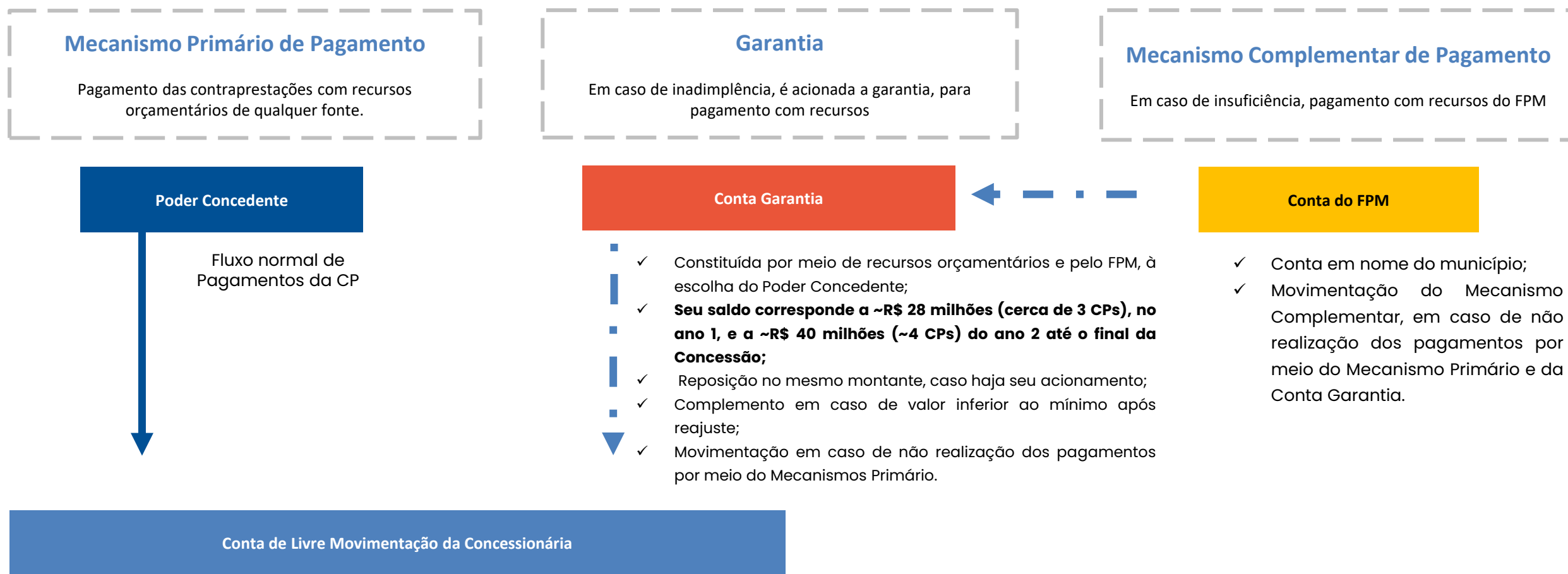
Aluguel para Espaço Cultural e Comercial

- **Aluguel** de **R\$ 70/m²**;
- **Área** de locação de **1.175 m²** (área de ABL de 2.225 m² menos 50 m² destinados à sede administrativa da Concessionária);

Item	Ramp-up Demanda			Demanda Máxima
	jul/28	out/28	jan/29	
Aluguel Fachada Ativa	80%	90%	100%	160 m²
Aluguel para Espaço Cultural e Comercial	80%	90%	100%	1.175 m²

Sistema de Garantia do Poder Concedente

O Contrato possui um Mecanismo Primário de pagamento e um Mecanismo Complementar. Para o caso de eles serem insuficientes, o Poder Concedente provém uma garantia para assegurar recursos necessários para pagamento da Contraprestação.



Aspectos Editalícios

Item	Descrição	Item	Descrição
Modalidade	Concorrência	Qualificação Técnica	<u>Técnico-Operacional</u> - Realização de investimentos de, no mínimo, R\$ 73.680.825,85; - Experiência prévia como incorporador em empreendimentos de <i>retrofit</i> residencial multifamiliar de imóveis urbanos, com, no mínimo, 33.000m²; - Gestão e operação, por no mínimo, 12 meses, de empreendimento de uso público ou privado, destinado a atividades de turismo, comércio, cultura ou lazer, com visitação mínima de 500.000 usuários por ano. <u>Técnico-Profissional</u> - Vínculo com profissional de nível superior que detenha atestado de capacidade técnica que comprove a experiência de, ao menos, 5 anos em serviços de restauração e conservação de edificações históricas.
Formato	Presencial		
Tipo	Envelopes lacrados + lances à viva-voz		
Envelope A – Pré-Habilitação	Documentos de credenciamento; Termo de Compromisso da SPE; e Garantia de Proposta correspondente à 1% do valor do contrato		
Envelope B – Proposta Comercial	Proposta comercial e declarações.		
Envelope C – Documentos de Habilitação	Habilitação Jurídica, Qualificação Econômico-Financeira e Qualificação Técnica.	Assinatura do Contrato	- Subscrição de valor mínimo do capital social (R\$ 25,5 milhões); - Garantia de Execução do contrato; - Regularidade fiscal e trabalhista; - Possuir vínculo com os responsáveis técnicos; - Adimpliu o pagamento do BNDES e B3; - Contratação do Assistente Técnico, se for o caso; - Apresentação do Plano de Seguros.
Qualificação Econômico-Financeira	Patrimônio Líquido de, no mínimo 10% do valor do contrato, com acréscimo de 30% em caso de consórcio.		
Critério de Julgamento	Menor valor de CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA que corresponde à soma da Contraprestação Pecuniária Máxima + Aporte Imobiliário + Aporte Pecuniário.		
		Valor do Contrato	R\$ 309.892.493,00

Aspectos Contratuais

Item	Descrição
Condições de Eficácia	<u>Concessionária</u> • Apresentação do Plano Operacional, Plano de Atividades e Plano de Seguros; • Contratação dos seguros; • Integralização do capital social mínimo; • Realizar a contratação do Certificador Independente; • Constituir Conta de Pagamento e Conta Garantia; • Manifestação de interesse na manutenção de contratos públicos relativos à área do Distrito Guararapes. <u>Concedente</u> • Rescisão ou aditivo de supressão de todos os contratos relativos à área do Distrito Guararapes; • Publicação do extrato do contrato no DOM; • Depositar o saldo mínimo na Conta Garantia.
Encargos	Intervenções Obrigatórias, Serviços Obrigatórios e Atividades Permitidas.
Sistema de Garantias	3,22 Contraprestações Públicas Pecuniárias Máximas, como condição de eficácia para o CONTRATO e de 4,47 Contraprestações Públicas Pecuniárias Máximas durante o prazo da PPP. Haverá recomposição do saldo pelo FPM.
Indicadores de Desempenho	Utilizados para calcular o Fator de Desempenho acerca dos Serviços Obrigatórios, é composto pelos seguintes indicadores: INDICADORES DE DISPONIBILIDADE DA INFRAESTRUTURA; INDICADORES DE LIMPEZA E ASSEIO; INDICADORES DE CONSERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES ; INDICADORES DE MANUTENÇÃO; INDICADORES DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.
Mecanismo de Pagamento	A Contraprestação Pública Pecuniária Efetiva será calculada por fórmula matemática em que haverá incidência do Fator de Disponibilidade das Intervenções Obrigatórias e o Fator de Desempenho acerca dos Serviços Obrigatórios.

Atratividade do Projeto

Potencial Urbano e Estratégico

- Localização central e histórica de Recife (valorização garantida)
- Exploração de ativos urbanos (praças, avenidas, orlas)
- Integração com habitação econômica (alta demanda)
- Reversão da imagem do bairro para “endereço de desejo” na cidade

Retorno Financeiro Concessão

- TIR Real do Projeto: 11,53% a.a.
- TIR Real do Acionista: 12,71% a.a.
- Payback: 12,4 anos (prazo da concessão: 30 anos)
- Modelo híbrido de remuneração (receitas próprias + contraprestação pública + aportes)

Diversificação de Receitas

- Receitas acessórias: publicidade, eventos, quiosques, patrocínios
- Negócio imobiliário: *retrofit* de 12 edifícios (873 UHs + 7.600 m² comerciais)
- Contraprestação Pública

Mitigação de Riscos

- Aportes do poder concedente (pecuniários e imobiliários)
- Desapropriação e aporte de imóveis pelo município (eliminação de risco fundiário)
- Financiamento (BNDES FINEM)
- Estrutura de capital 50% equity + 50% dívida

O projeto oferece ao investidor privado **retorno atrativo (TIR 12,71%), receitas diversificadas, mitigação de riscos pelo poder público e oportunidades adicionais no mercado imobiliário**, em um contexto urbano estratégico que reforça tanto o ganho financeiro quanto a valorização de marca.



A elaboração do Projeto Distrito Guararapes buscou diferentes premissas e conceitos que fossem capazes de formatar um renascimento urbano mais sustentável, mais próximo, mais amigável e mais decente.



ODS 1 – Erradicação da pobreza: acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares. *Proporção da população que vive em domicílios com acesso a serviços básicos.*



ODS 3 – Saúde e bem-estar: assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades. *As propostas carregam ações que visam proximidade das atividades urbanas, economizando energia vital, menor necessidade de deslocamento, parques e áreas verdes como geradores de saúde física e mental, entre outras.*



ODS 4 – Educação de qualidade: assegurar a educação inclusiva, equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos. *Proposta para a instalação do IFPE e transferência de parte da graduação da UFPE.*



ODS 6 – Água potável e saneamento: garantir disponibilidade e manejo sustentável da água e saneamento para todos. *Propostas para a eficiência e uso sustentável da água.*



ODS 7 – Energia limpa e acessível: garantir acesso à energia barata, confiável, sustentável e renovável para todos. *Proposta para investimentos em energia limpa nas edificações retrofitadas, bem como na escolha dos materiais e instalações.*



ODS 8 – Trabalho decente e crescimento econômico: promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo, e trabalho decente para todos. *Dentre os novos usos propostos estão a educação, a obrigatoriedade dos usos comerciais e de serviços quando na recuperação das edificações. Na qualificação e formalização das atividades informais hoje praticadas na economia informal. Bem como nos incentivos e propostas para a economia criativa.*



ODS 9 – Indústria, inovação e infraestrutura: construir infraestrutura resiliente, promover a industrialização inclusiva e sustentável, e fomentar a inovação. *Investimentos na mobilidade ativa, no transporte de massa, no sistema viário e deslocamentos.*



ODS 10 – Redução das desigualdades: reduzir as desigualdades dentro dos países e entre eles. *O projeto, traz condicionantes tanto para o uso e ocupação das edificações quanto para as faixas de renda a que se destinam trazendo a possibilidade de empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica.*



ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis: tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. *Principal norteador das propostas para o Distrito Guararapes, cujo projeto contempla, integral ou parcialmente, a totalidade das metas elencadas, com especial atenção ao patrimônio natural e histórico-cultural, clima/resiliência e habitação.*



ODS 12 – Consumo e produção responsáveis: assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis.

Ao propor a reocupação do bairro por meio de novos usos, da recuperação das infraestruturas, das supra estruturas, propostas necessárias ao combate ao desperdício e a ociosidade; da melhoria da mobilidade e do redirecionamento urbano contra o espraiamento, entre outras propostas.



ODS 13 – Ação contra a mudança global do clima: tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos. *As propostas englobam soluções urbanas e edilícias, desde os parques das orlas, programa de arborização, uso intenso da mobilidade ativa, materiais drenantes, uso de tecnologias alternativas e de baixo carbono, entre outros.*



ODS 14 – Vida na água: conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável. *Revegetação das margens da Ilha de Antônio Vaz como proteção às mudanças climáticas e reprodução da vida.*



ODS 15 – Vida terrestre: proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres...

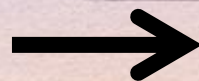
Proposta para aumentar as áreas de manguezais, um ecossistema de transição, que possui características tanto de ambientes terrestres quanto aquáticos, como busca para proteção às mudanças climáticas e reprodução da vida.

**REABILITAÇÃO URBANA DO
TERRITÓRIO
(18 hectares)**

RETROFIT DE 14 IMÓVEIS (+74 mil m²)

**ANTECIPAÇÃO DOS INVESTIMENTOS
PELO CONCESSIONÁRIO**

**RESSARCIMENTO DOS INVESTIMENTOS
URBANOS APÓS FINALIZAÇÃO DAS
ETAPAS DE OBRA**



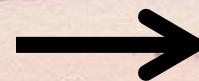
30 ANOS DE CONCESSÃO

**6 PRIMEIROS ANOS PARA REALIZAÇÃO
DE TODAS AS OBRAS**

**873 UNIDADES HABITACIONAIS DE
INTERESSE SOCIAL**

7.600 m² DE ESPAÇOS COMERCIAIS

**2 NOVOS EQUIPAMENTOS CULTURAIS
SOBRE A ÁGUA COM COMÉRCIO E
LAZER**



**REQUALIFICAÇÃO URBANA,
TRAZENDO HABITAÇÃO ECONÔMICA
ACESSÍVEL E DINAMIZAÇÃO
ECONÔMICA**

**TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA DO
TERRITÓRIO**

**PPP COMO CATALISADORA DE
INVESTIMENTOS EM OUTROS
IMÓVEIS NA REGIÃO**

Distrito Guararapes
Um novo jeito de viver a cidade

