

Audiência Pública | 29/10/2025

DISTRITO GUARARAPES

UM NOVO JEITO DE VIVER A CIDADE.



jaime lerner
arquitetos associados



VALLYA
BUILDING TRUST

orbit



GR GALDINO & REBELO
ADVOCACIA

CAIO BUARQUE
ADVOGADOS



Passado, Presente e Futuro da Av. Guararapes



Passado

- Rico patrimônio natural e cultural;
- Um lugar que já foi o grande centro da cidade, movimentado e onde as pessoas se encontravam;



Presente

- Esvaziamento → Abandono, ociosidade, sujeira, falta de investimento, insegurança.



Futuro

- **Revitalização urbana: mobilidade, sustentabilidade, diversidade, densidade, identidade e coexistência. Um novo jeito de viver a cidade!**



Situação de ociosidade e declínio da vitalidade urbana

- **Baixa densidade populacional**
Recife – 68,04 hab/ha
Santo Antônio – 8,63 hab/ha
- **Baixa densidade domiciliar**
Recife – 29,41 domicílios/ha
Santo Antônio – 6,26 domicílios/ha
- **Alta Vacância de Domicílios**
Recife – 15%
Santo Antônio – 30% | cerca de 80 mil m² ociosos
- **Predominância Não-residencial**
80% dos estabelecimentos em Santo Antônio destinam-se a atividades diversas (comércio e serviços)
- **Declínio de atividades econômicas importantes na região**



A Região da Av. Guararapes

Características da Região

- Importante eixo de integração leste-oeste da Cidade;
- 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.

Problemas Identificados

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

Problema, Solução e Estratégia

18 hectares de centro histórico subutilizado → **requalificação do espaço público e produção de 873 unidades habitacionais econômicas distribuídas em 14 imóveis a serem recuperados na região por meio de retrofit** → PPP: concessão administrativa de 30 anos para obras, manutenção e operação

Desenvolvimento Coletivo e Compartilhado

Mais de 200 participações para a proposta do Distrito Guararapes!

Envolvimento e contribuições de membros da equipe técnica da PCR durante os workshops e reuniões online.

- Diferentes metodologias de escuta: pesquisas qualitativas e quantitativas, oficinas, reuniões técnicas, *charretes*, para as fases de diagnóstico e consulta para a visão de futuro;
- Workshops de Diagnóstico e Masterplan com Sociedade Civil: moradores da área, comerciantes, investidores, mercado imobiliário, arquitetos;
- Charrete Distrito Guararapes em Curitiba: PCR e ARIES;
- Reuniões Semanais com equipe técnica de acompanhamento do projeto com a PCR – SEPE e Recentro;
- Reuniões técnicas e interlocuções com ICPS, CTTU, PGM, SEMA, ARIES, URB e EMLURB, Consórcio Grande Recife, entre outros.



O que é o Distrito Guararapes?

Sobre o Projeto
Aspectos Gerais e Premissas



Premissas e Propostas do Projeto

PREMISSAS PARA A REABILITAÇÃO

TERRITÓRIO TRABALHADO

33 hectares

Desenho Urbano:

requalificação total de 18 hectares

Uso e Ocupação:

Desenvolvimento de um Bairro Multifuncional

PATRIMÔNIO

natural, cultural e histórico

Natural: Resiliência ambiental, bem estar e lazer; resgate da geografia natural e social.

Histórico: valorização do patrimônio material e imaterial

SOCIAL E ECONÔMICO

Moradia para diferentes faixas de renda e composição familiar

Revitalização e Fortalecimento da **Economia Local**

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

31 imóveis | 160 mil m²

Uso das Infraestruturas instaladas e ociosas

Manutenção de Usos existentes aderentes ao projeto

PROPOSTAS

1. **Projetos de requalificação de espaços públicos** com novos desenhos urbanos para orlas, praças, avenidas e ruas;
2. **Mobilidade sustentável** com transporte público requalificado e integração com outros modais.
3. **Novos projetos de ruas e passeios**, priorizando pedestres e ciclistas, promovendo o modo de vida proposto
4. Propostas de uso e ocupação do solo para consolidar o **cluster urbano da diversidade**.

1. **Recomposição das margens vegetadas** para promover a resiliência urbana.
2. Novo desenho urbano que resgata a **relação da cidade com os rios e suas margens**.
3. **Acupunturas urbanas** para resgatar o lazer e a convivência à beira d'água.
4. **Resgate de visadas e morfologias urbanas** através do desenho urbano.
5. **Retrofit de edifícios**, mantendo escalas, visadas e contexto urbano.
6. Criação de **espaços culturais** para reforçar a identidade da área.
7. **Uso de instrumentos jurídicos, urbanísticos e incentivos fiscais** para restauro e manutenção.

1. Criação de **identidade urbana** que promova pertencimento e diversidade.
2. **Melhoria das condições de trabalho** e atendimento ao público.
3. **Estruturação do comércio de rua**, garantindo dignidade e potencializando suas atividades.
4. Resposta à **demanda por habitação** e usos complementares.
5. Promoção da **diversidade e densidade urbana**, considerando renda, tipologias habitacionais, usos, idades e estilos de vida

1. **Projetos de arquitetura para 31 ativos imobiliários**, alinhados ao projeto urbano.
2. **Criação de condições físicas e econômicas para ocupação de edifícios** ociosos e mal conservados.
3. **Adequação dos edifícios** para sustentabilidade, segurança e acessibilidade.
4. Atração de **usos mistos**, como comércio, serviços, educação, hotelaria, cultura e equipamentos institucionais.
5. **Planejamento integrativo**, garantindo relação entre espaços urbanos, ativos imobiliários e demandas da vida cidadina.

Aspectos Gerais do Projeto

- **Área da Concessão (14ha) ≠ Área de Intervenção Obrigatória (18ha)**
- **Localização dos 31 Imóveis, sendo 14 dentro da Concessão**
 - 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 de Intervenções Obrigatórias
- Área da Concessão
- Rios
- Lotes
- Quadras
- Pontes



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 Construção e Reforma de Edifícios

- Revitalização de um imóvel de estacionamento;
- Construção de um edifício de uso cultural, comercial e serviços;

Obra de Retrofit Imobiliário

- *Retrofit* de 12 edifícios voltados ao uso misto (habitação e comércio no térreo).



Masterplan - Proposta de Revitalização

R\$ 135 mi

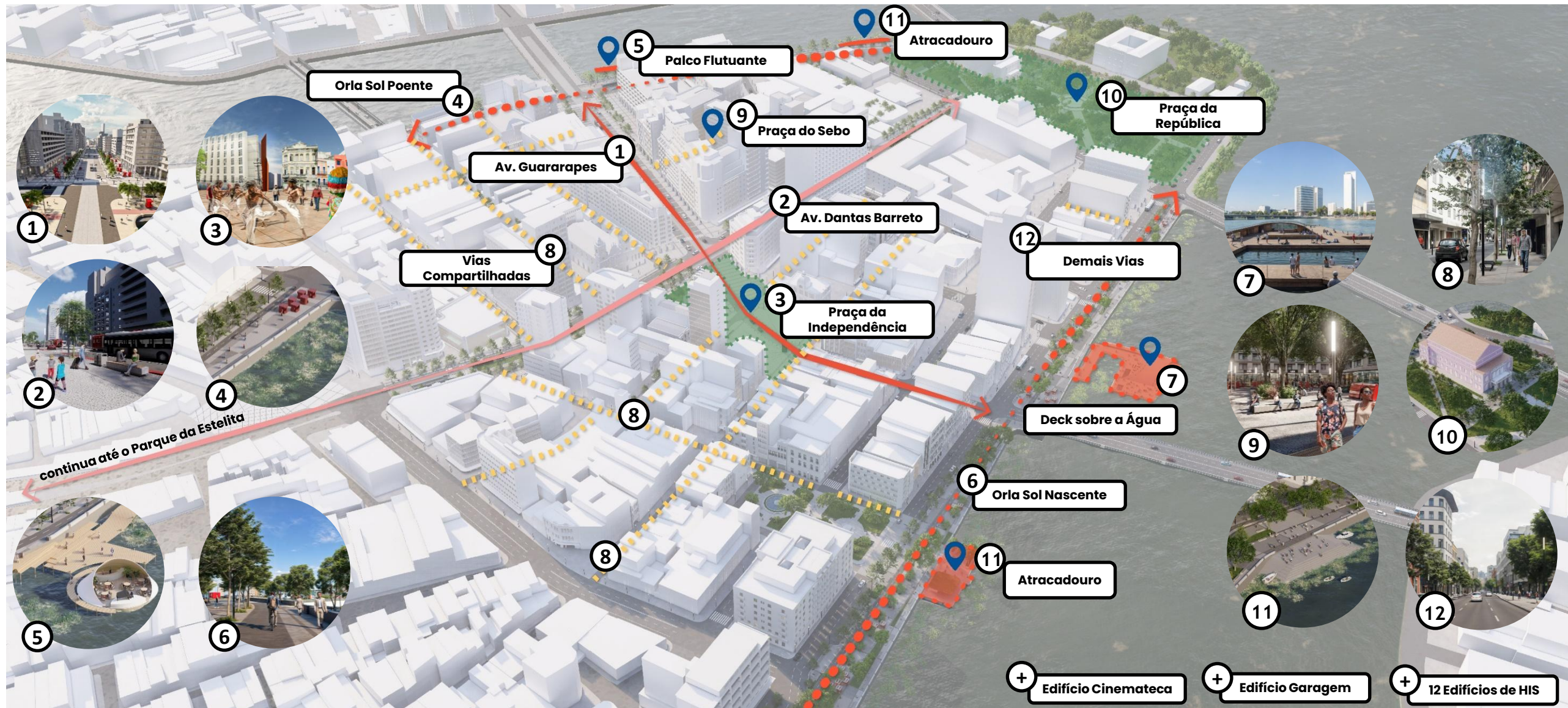
CAPEX urbano

R\$ 12,3 mi

CAPEX imóveis reversíveis

R\$ 182 mi

CAPEX imóveis não-reversíveis



Revitalização da Área Urbana



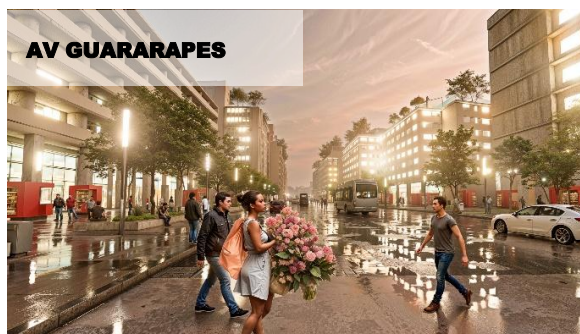
ORLA SOL NASCENTE

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.

Retrofit e Construção de Imóveis

Bens Reversíveis

Edifício Garagem – Reforma

- Uso Estacionamento
- Capacidade de 200 vagas de carro
- CAPEX R\$ 3,9 mi

Edifício da Cinemateca – Construção

- Uso cultural, comércio e serviços
- CAPEX R\$ 8,4 mi

Bens Não-Reversíveis

12 Edifícios Existentes na Área do Projeto – Retrofit

- Uso Habitação de Interesse Social nos pavimentos superiores, gerando 873 unidades
- Fachada Ativa no térreo e sobreloja – comércio e serviços
- CAPEX R\$ 182 mi





Av Guararapes



Av. Guararapes | Quiosques



Praça da Independência



Orla do Sol Nascente | Av. Martins de Barros



Av Dantas Barreto



Orla do Sol Nascente | Av. Martins de Barros



Orla do Sol Poente | R. do Sol



Praça do Sebo



Orla do Sol Poente – Palco Flutuante | R. do Sol



Orla do Sol Poente – Palco Flutuante | R. do Sol



Orla do Sol Nascente – Deck sobre a Água | Av. Martins de Barros



Orla do Sol Nascente – Deck sobre a Água | Av. Martins de Barros



Quem são os grupos
sociais prioritários?

Público Alvo e Beneficiários

Público Alvo e Beneficiários

Benefícios para toda a sociedade recifense

- Valorização do centro e de seu patrimônio histórico, cultural e natural;
- Geração de empregos;
- Investimentos que valorizam imóveis e negócios da região.

Destinação das Unidades de Habitação de Interesse Social

- Famílias com renda até 7,9 salários mínimos;
- Enquadramento no MCMV ou programas equivalentes.

Reordenamento, Estruturação e Padronização do Comércio Popular

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



A PPP como aceleradora do Renascimento Urbano

Aspectos Gerais da Parceria
Público-Privada



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 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;
- **Desenvolvimento imobiliário**: 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\$ 337 mi
Investimento Total

R\$ 135 mi
Espaços
Públicos

R\$ 12,3 mi
Retrofit Imobiliário
Reversível

R\$ 182 mi
Retrofit Imobiliário
Não-reversível
(externo à Concessão)

R\$ 8 mi
Despesas Pré-
Operacionais

valores constantes

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

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

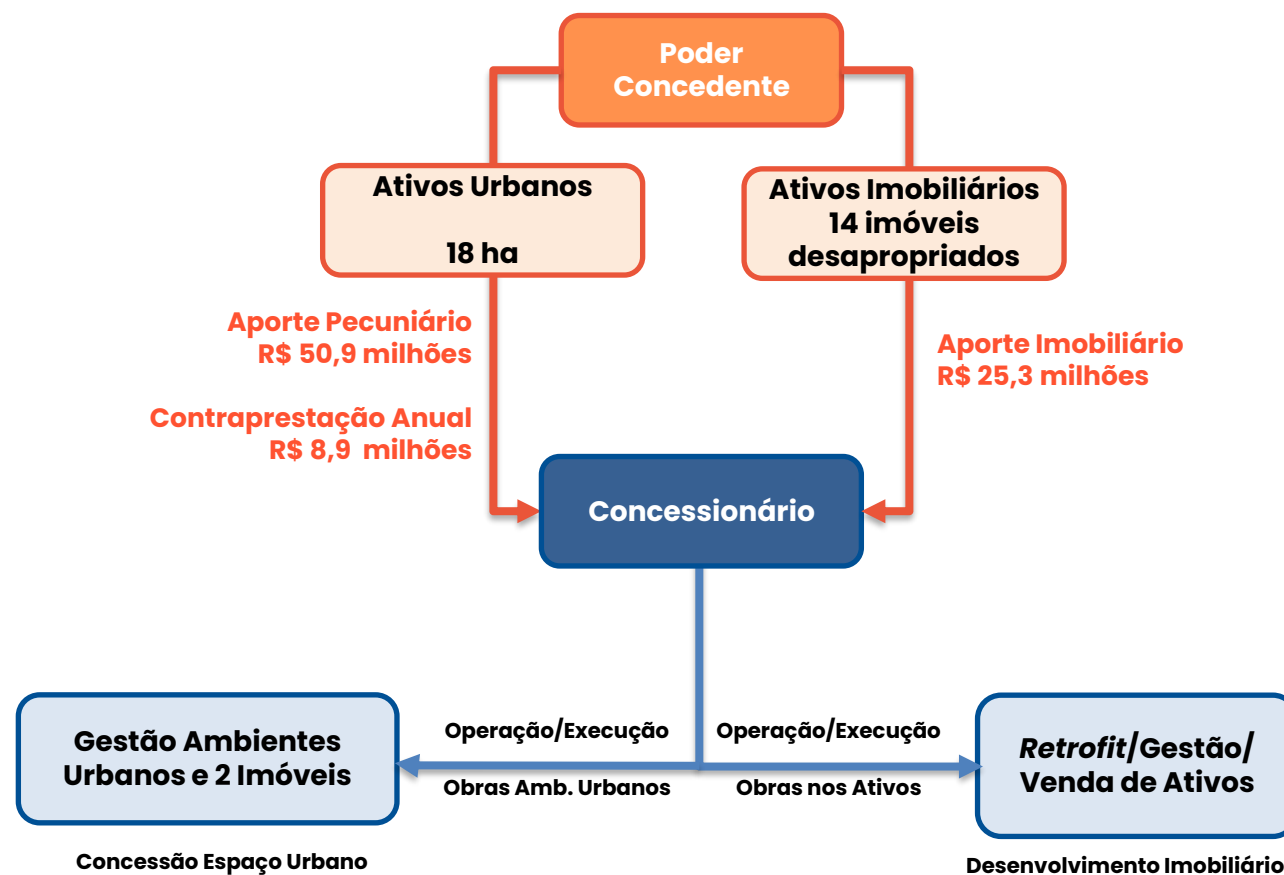
R\$ 25,3 mi
Aporte Imobiliário

R\$ 50,9 mi
Aporte Pecuniário

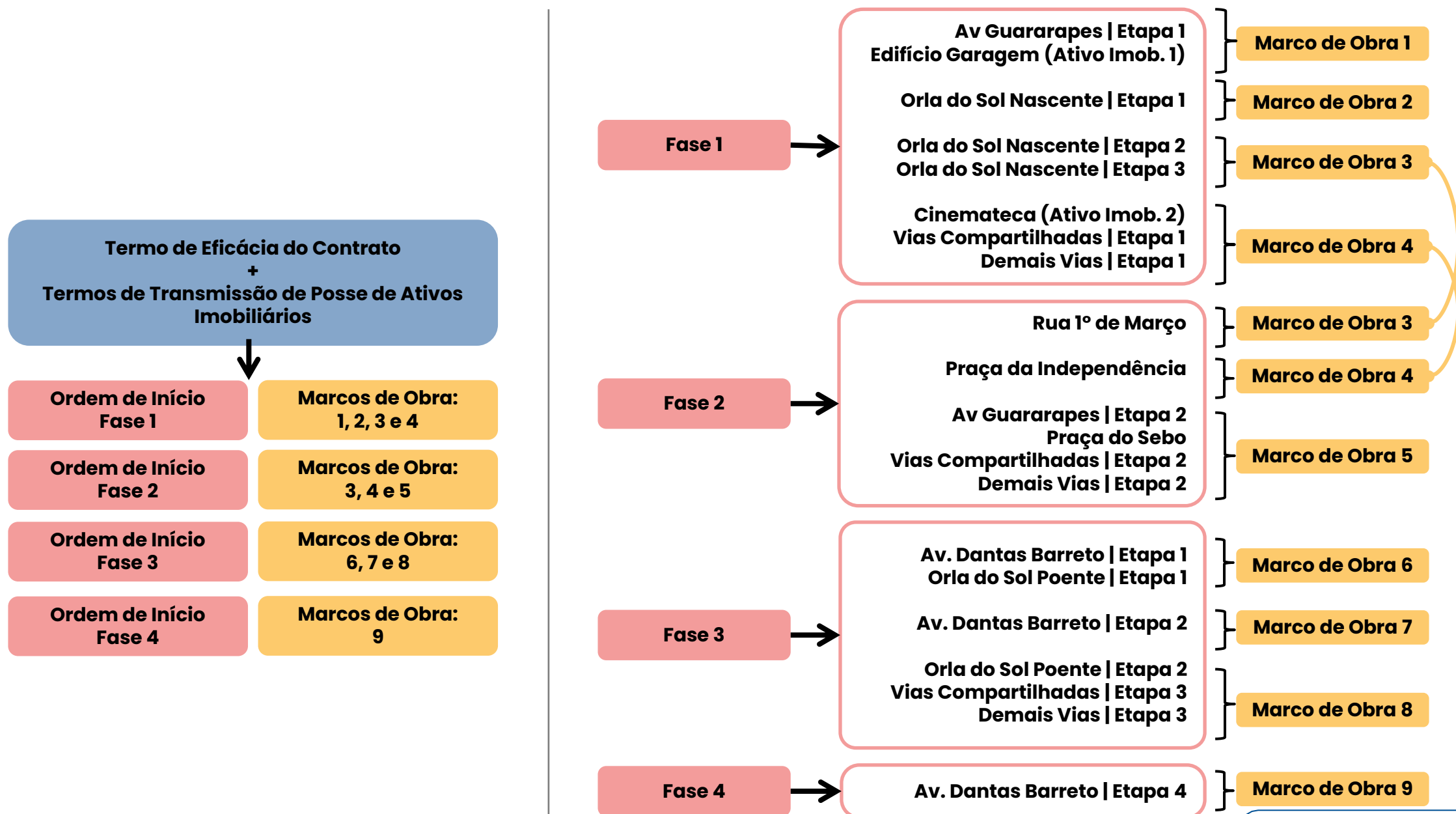
6 anos
Período de Execução das
Intervenções Obrigatórias

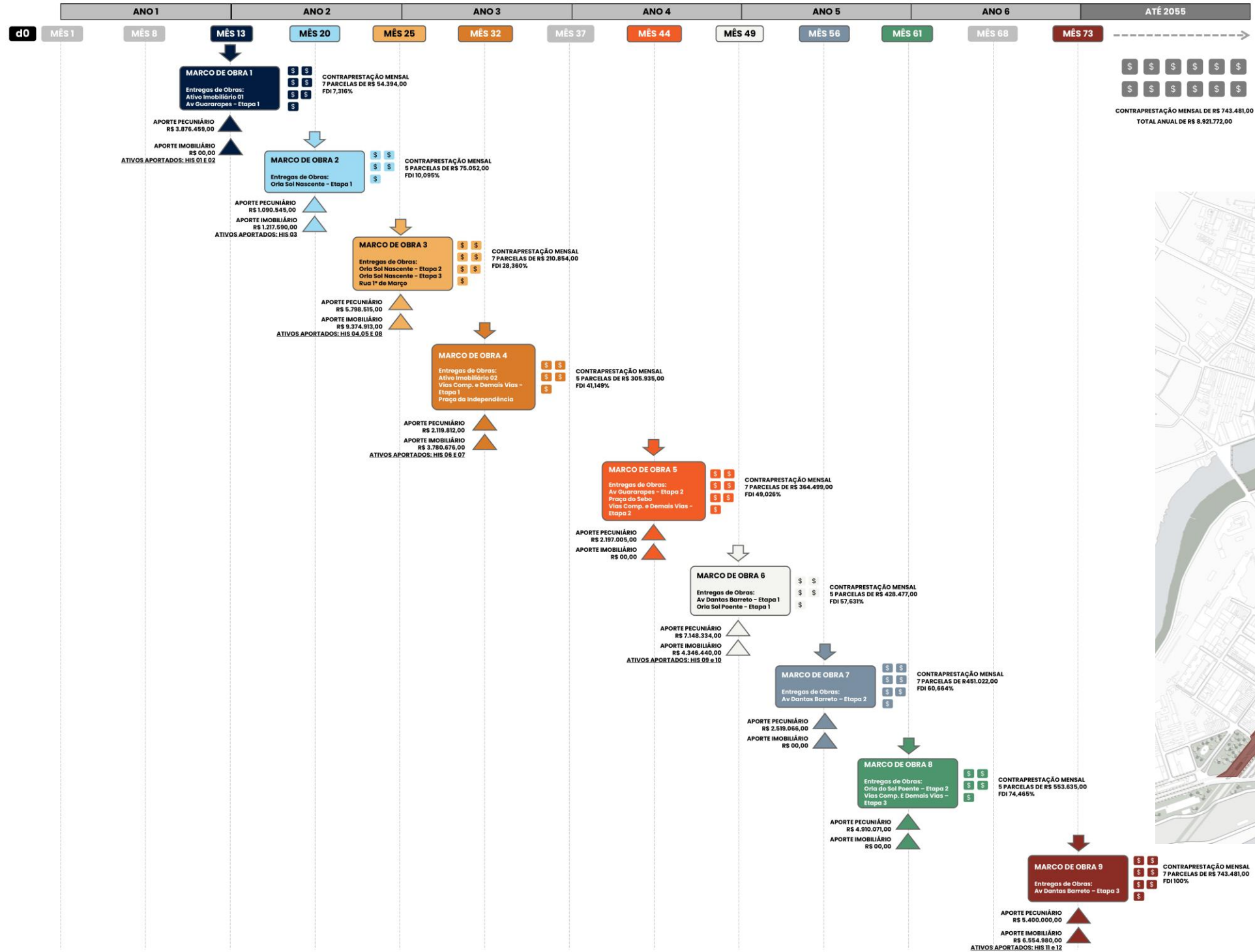
R\$ 8,9 mi
Contraprestação Anual

Modelo de Negócio

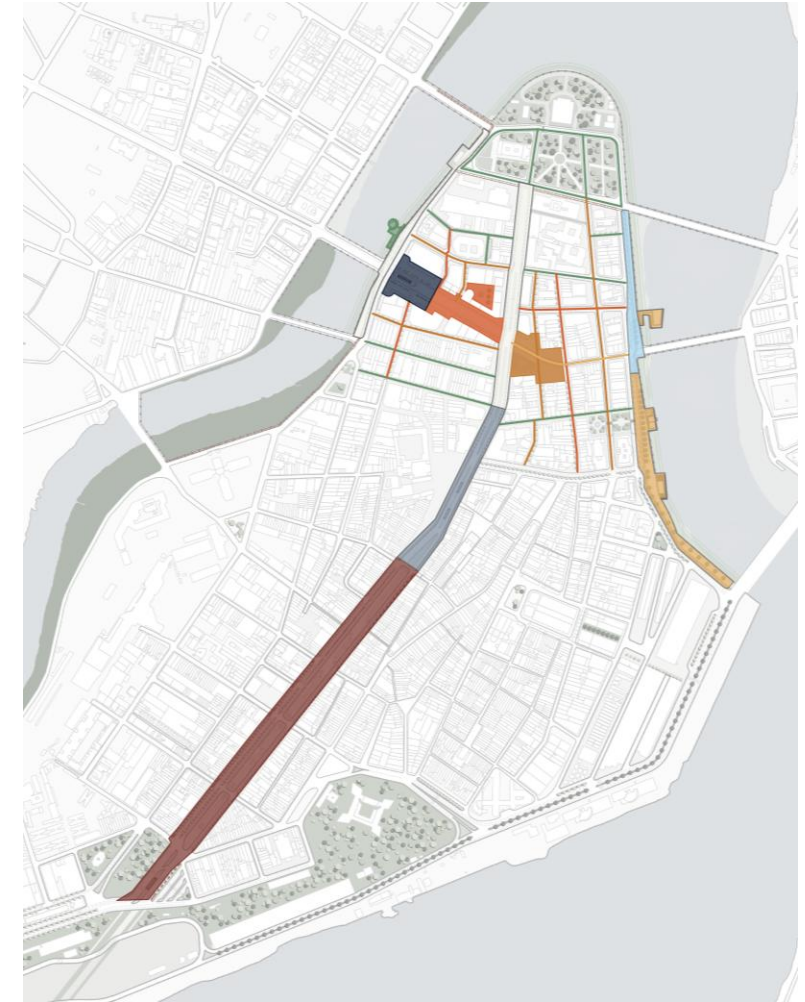


Cronograma de Intervenções Obrigatórias





Marcos de Obras e Fluxo de Pagamentos



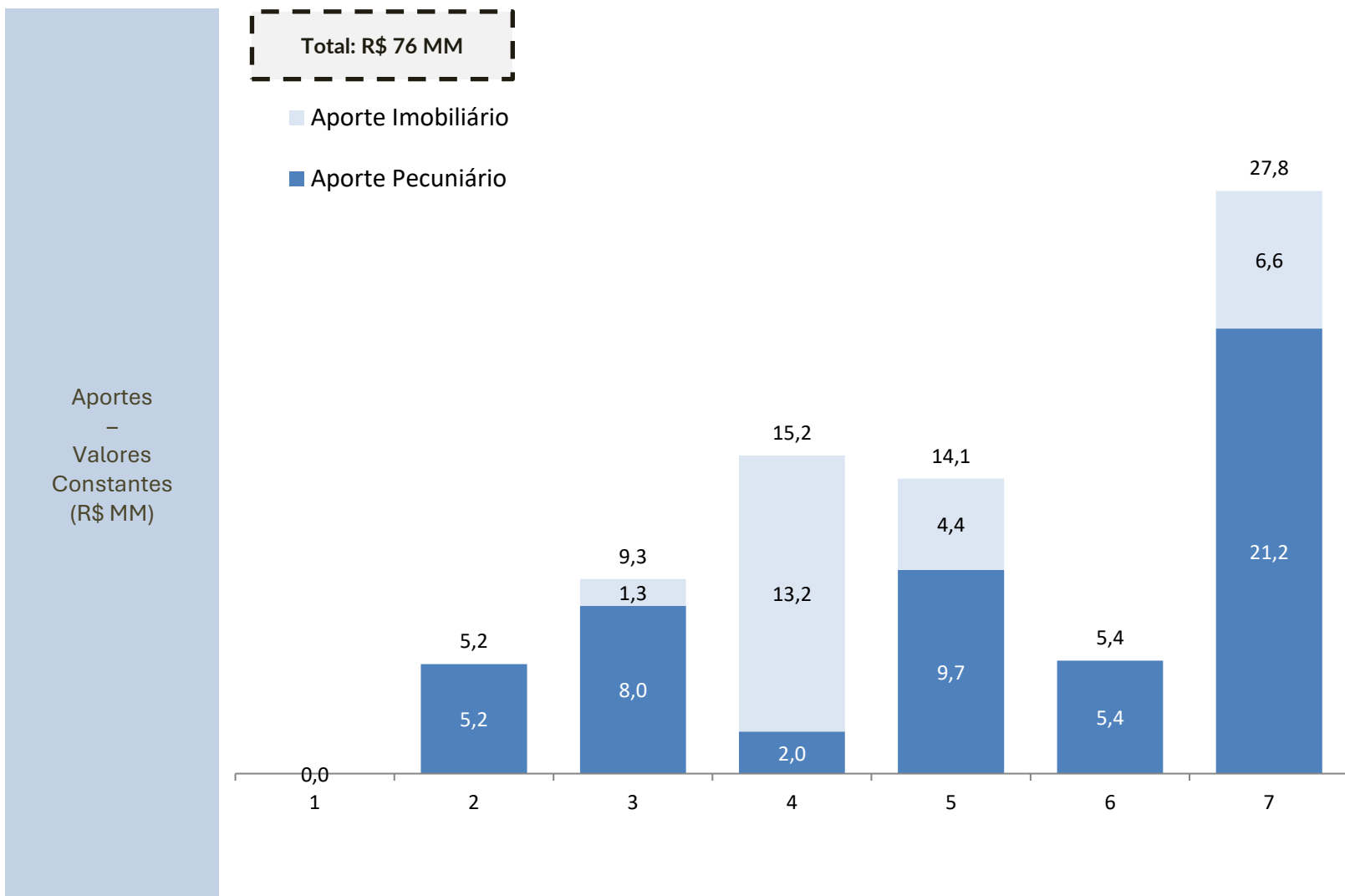
An architectural rendering of a modern urban street scene. The street is wide and paved, with a central tram lane where a red and white tram is traveling. Pedestrians are walking on sidewalks lined with trees and modern buildings. The buildings have a clean, geometric design with large windows and balconies. The sky is blue with some clouds. In the foreground, there are more trees and a small landscaped area with a red bench. The overall atmosphere is bright and sunny.

**Quanto custa e como
será financiado?**

**Informações sobre o Modelo
Econômico-financeiro
Conceitos do Projeto**

Aporte

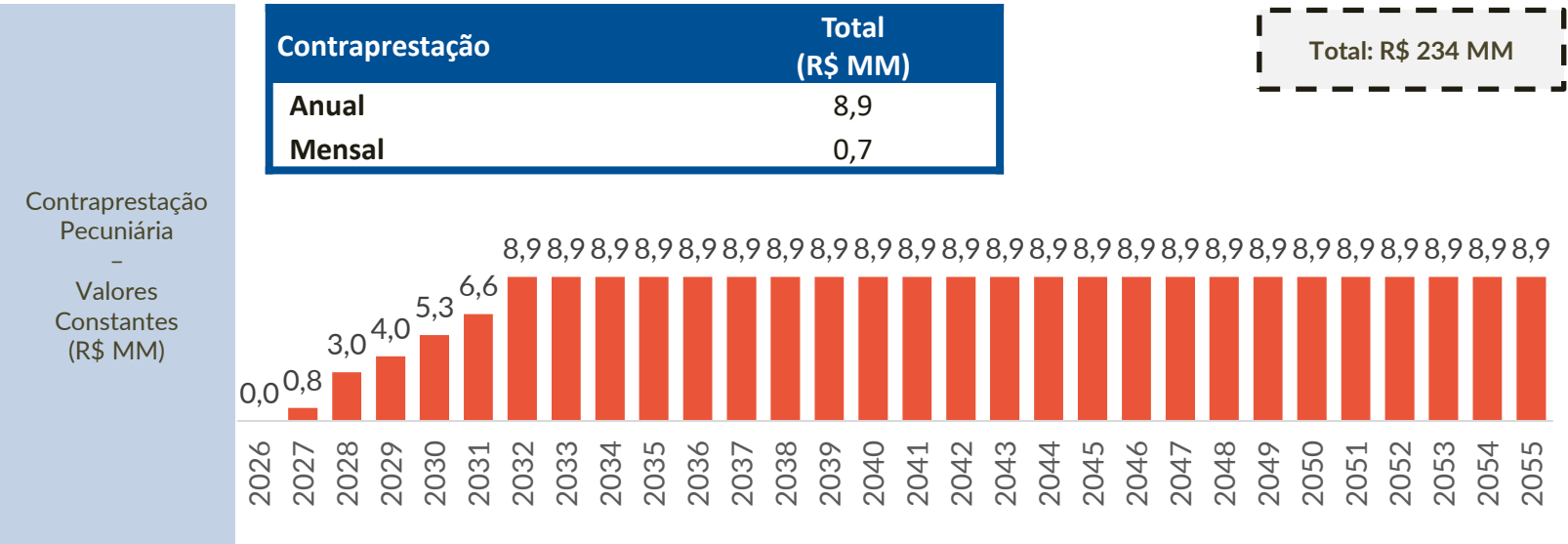
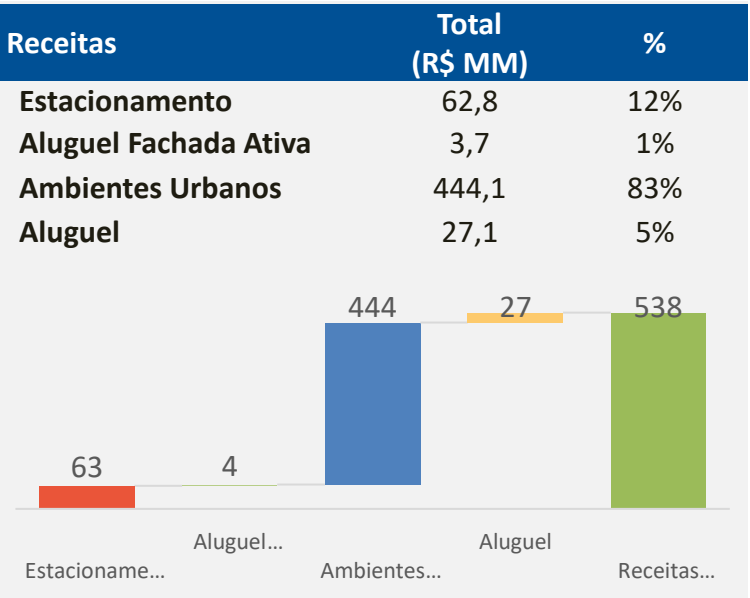
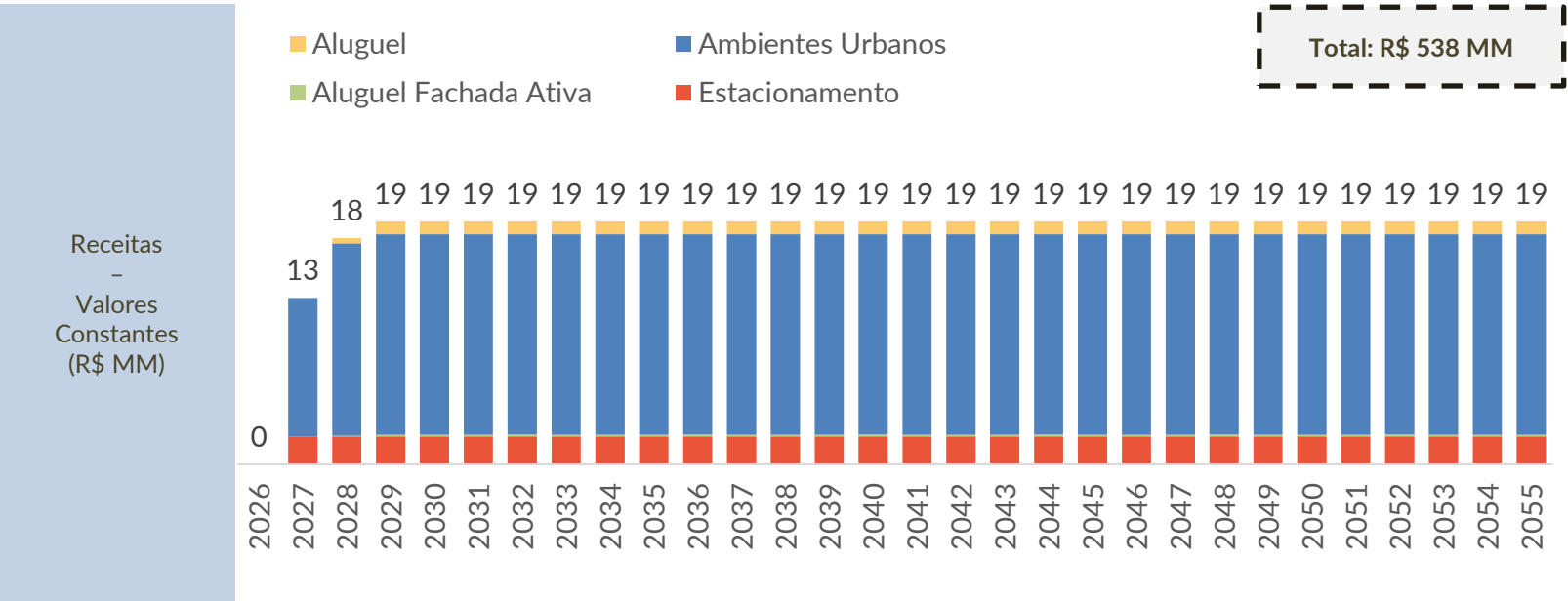
O mecanismo de remuneração da Concessionária inclui, além das receitas aferidas com exploração de atividades nos Ambientes Urbanos e nos Ativos Imobiliários Reversíveis, Aportes Pecuniário e Imobiliário e, iniciada a operação parcial, Contraprestação Pecuniária Mensal.



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;

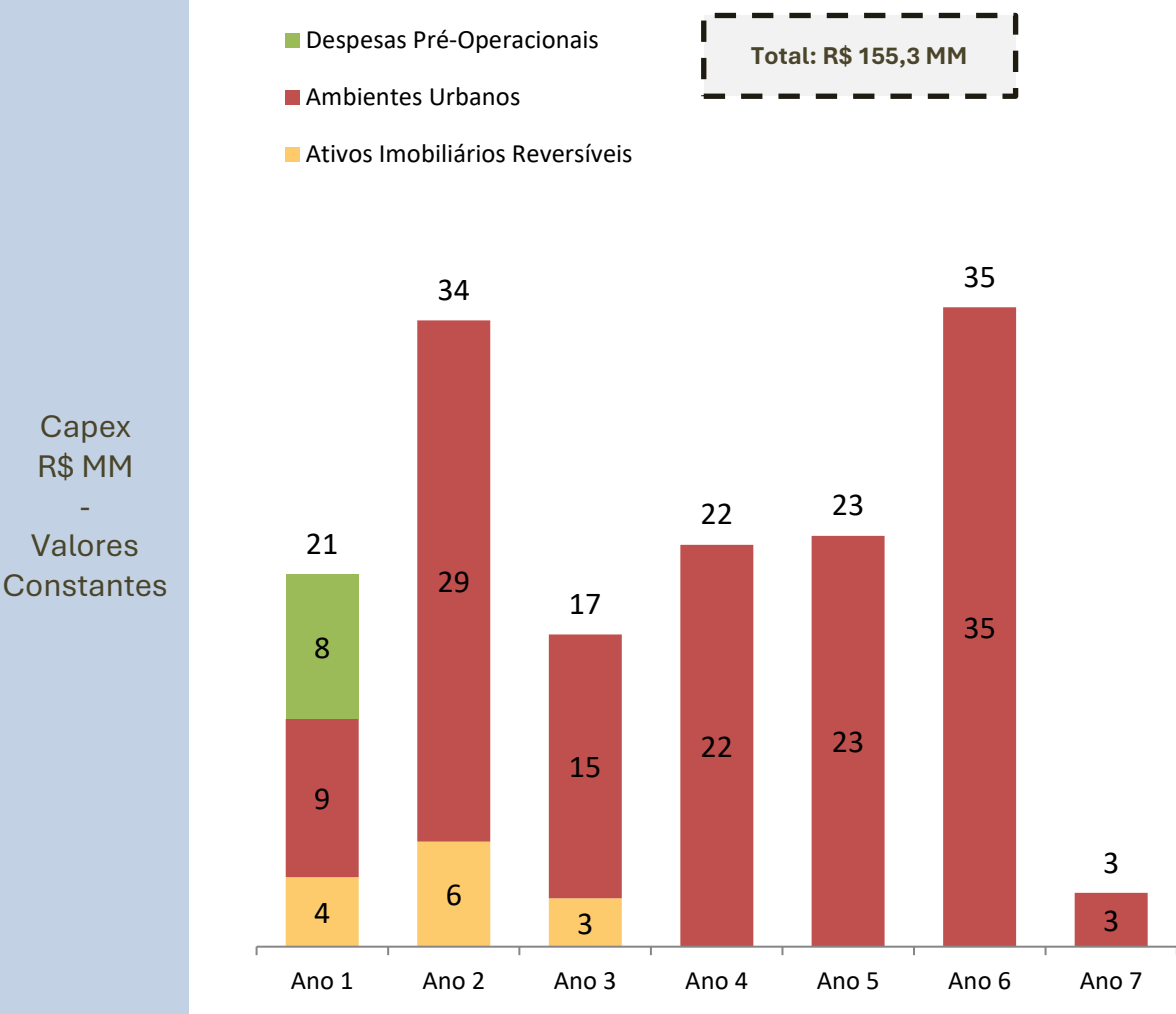
Remunerações da Concessionária



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).

Investimentos da Concessão

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)	%
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%
EDIFÍCIO 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%

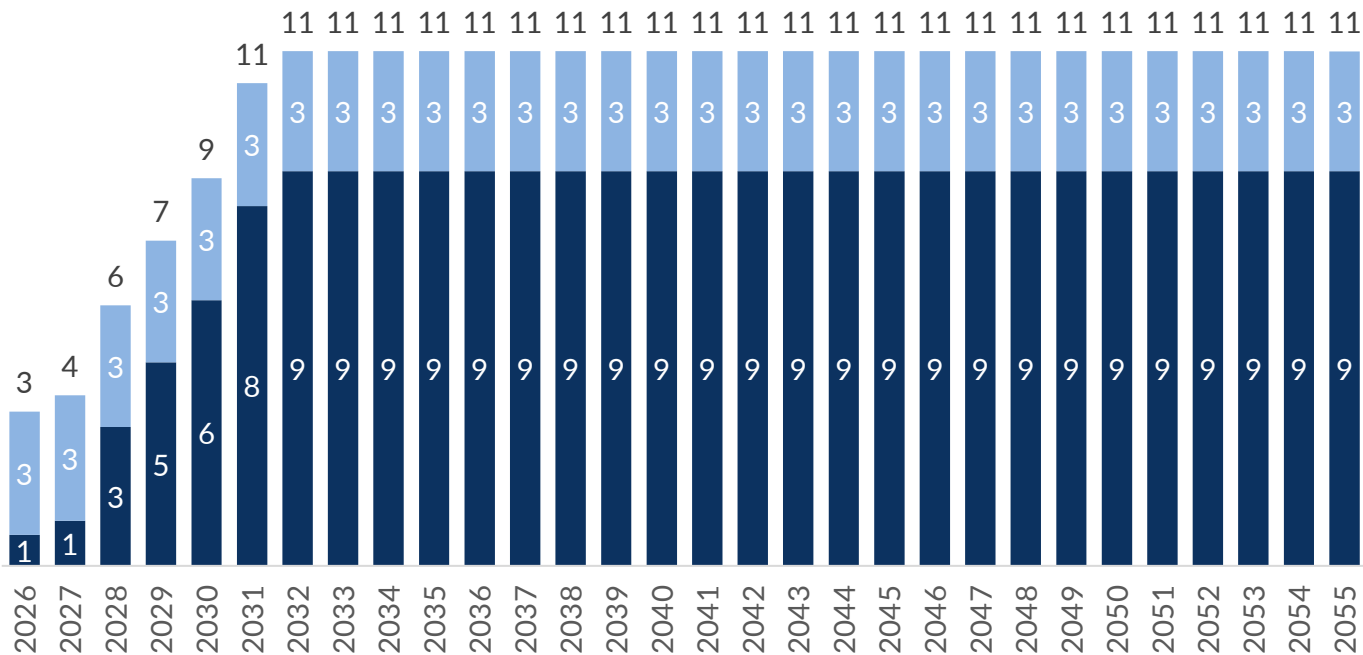
Custos e Despesas Operacionais

Total: R\$ 315 MM

■ Custos Operacionais

■ Despesas

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

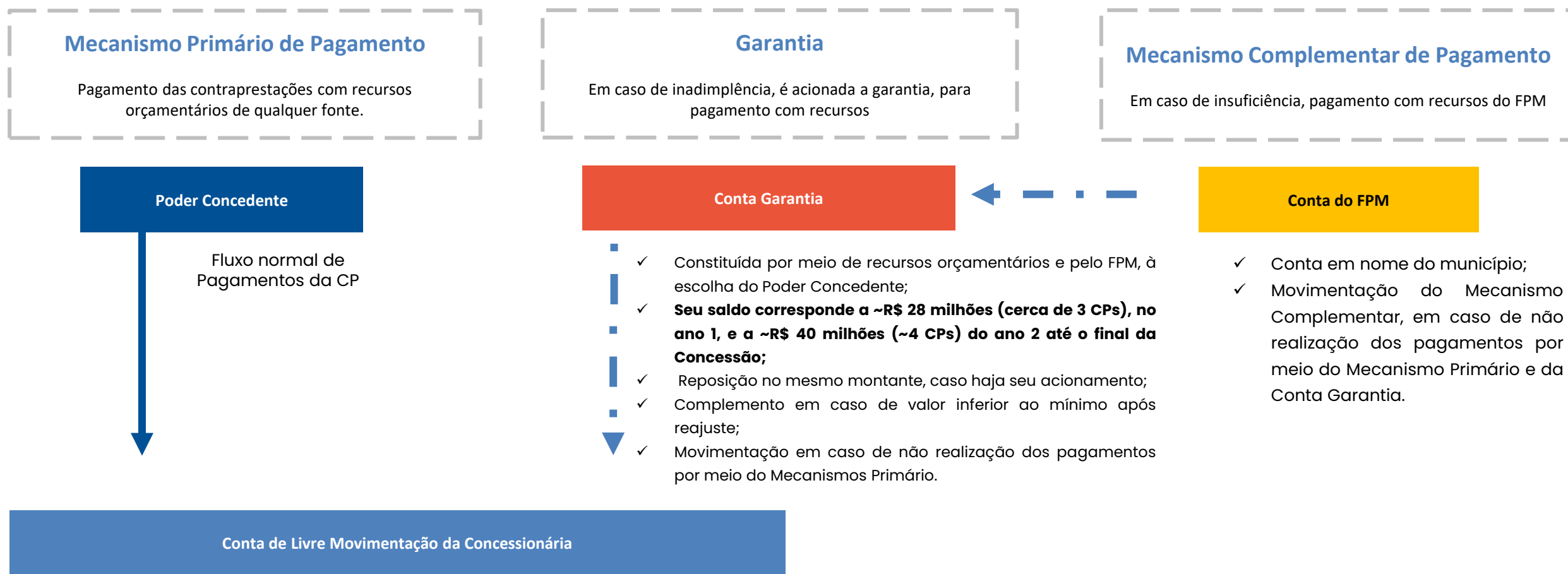


Linhas	Valor Médio ¹ (R\$ MM)	Total (R\$ MM)	%
Custos	8,9	234,4	74%
Despesas	2,7	80,7	26%

- **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.**

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.



Números do Negócio Imobiliário

12
Empreendimentos

40,5 mil m²
Área Privativa Total

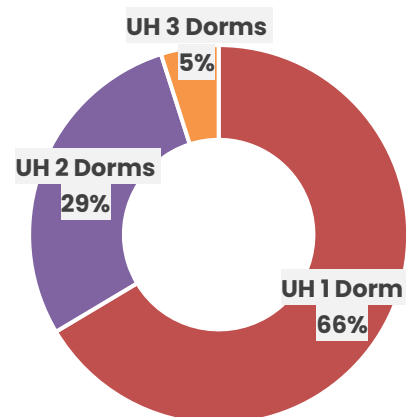
35 m²
Área média por UH

873
Unidades Habitacionais

33 mil m²
Área Privativa Residencial

R\$ 307 mi
VGV

Oferta por Dormitório



Av. Dantas Barreto e Praça da Independência

Resultados de intervenção

12

Empreendimentos
residenciais

7,6 mil m²

Em espaços comerciais

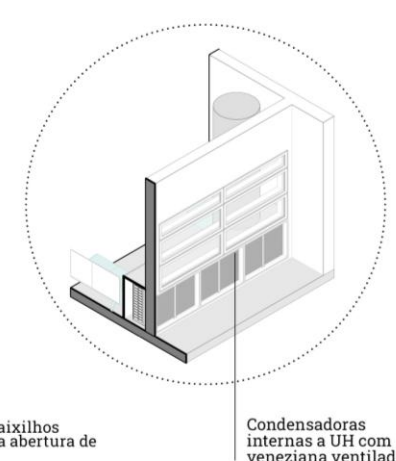
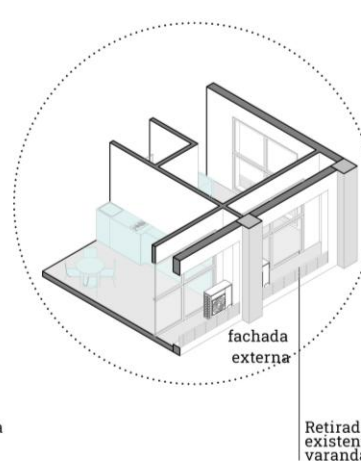
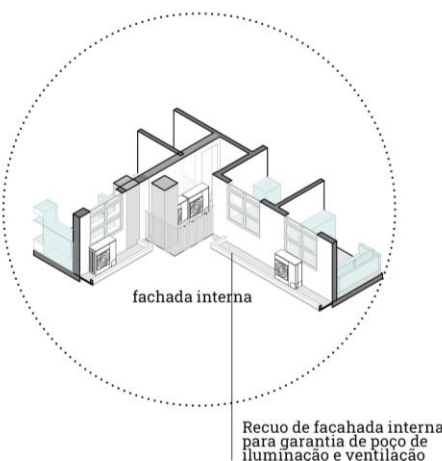
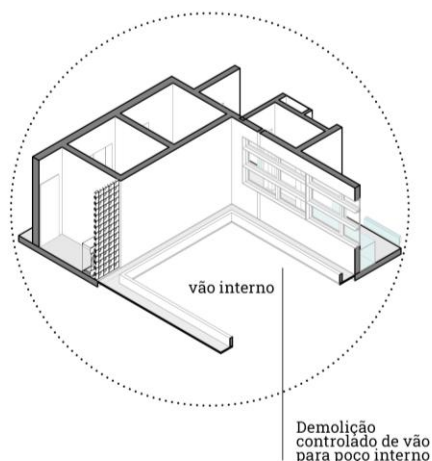
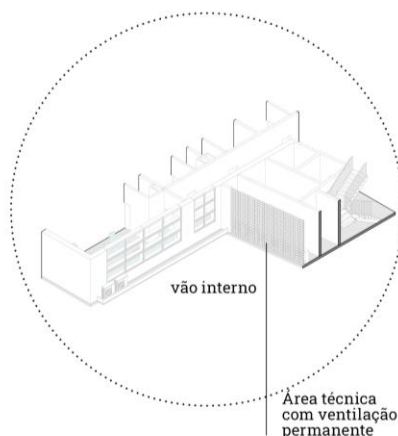
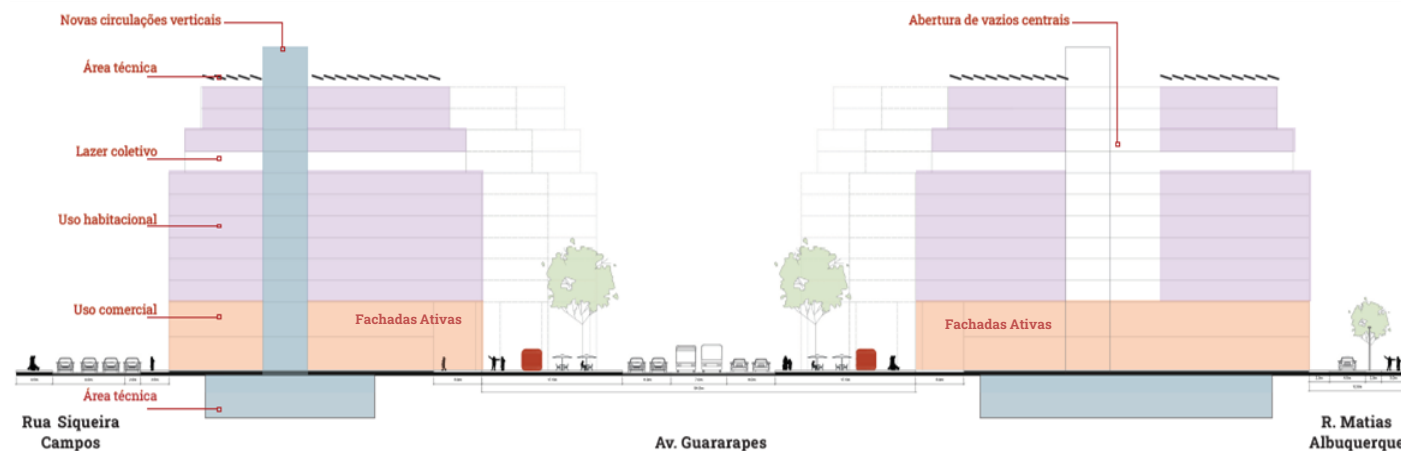
873

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.



Atratividade do Projeto



Atratividade do Projeto

Potencial Urbano e Estratégico

- Localização central e histórica de Recife (valorização garantida)
- Exploração de ativos urbanos (praças, avenidas, orlas)
- Negócio imobiliário: *retrofit* de 12 edifícios (873 UHs + 7.600 m² comerciais)
- 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
- Alienação de imóveis para HIS;
- 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, Caixa e BNB Retrofit)
- Sistema de Garantias Públicas consolidado
- 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 regeneração social.



Externalidades do Projeto

Renascimento Urbano e Imobiliário

Novo desenho urbano para área de aprox. 18 ha;

Retrofit Imobiliário com geração de 873 HIS

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

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

**Aspectos Editalícios,
Contratuais e
Sistema de
Garantias**



Aspectos Editalícios da PPP Administrativa

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.	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.
Envelope C – Documentos de Habilitação	Habilitação Jurídica, Econômico-Financeira e Qualificação Técnica.		
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
		Duração	30 anos (+ 5 anos de prorrogação)

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> • 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.

**Um Projeto bom
para as Pessoas e
bom para a Cidade**



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:** +873 unidades habitacionais econômicas para famílias de até 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: 646 comerciantes (446 fixos + 200 móveis) integrados ao padrão dos novos quiosques
- Mais de 7,6 mil m² retrofitados com aderência para se tornarem comércios e serviços
- Formalização e estruturação dos comerciantes de rua
- Empregos indiretos: milhares 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

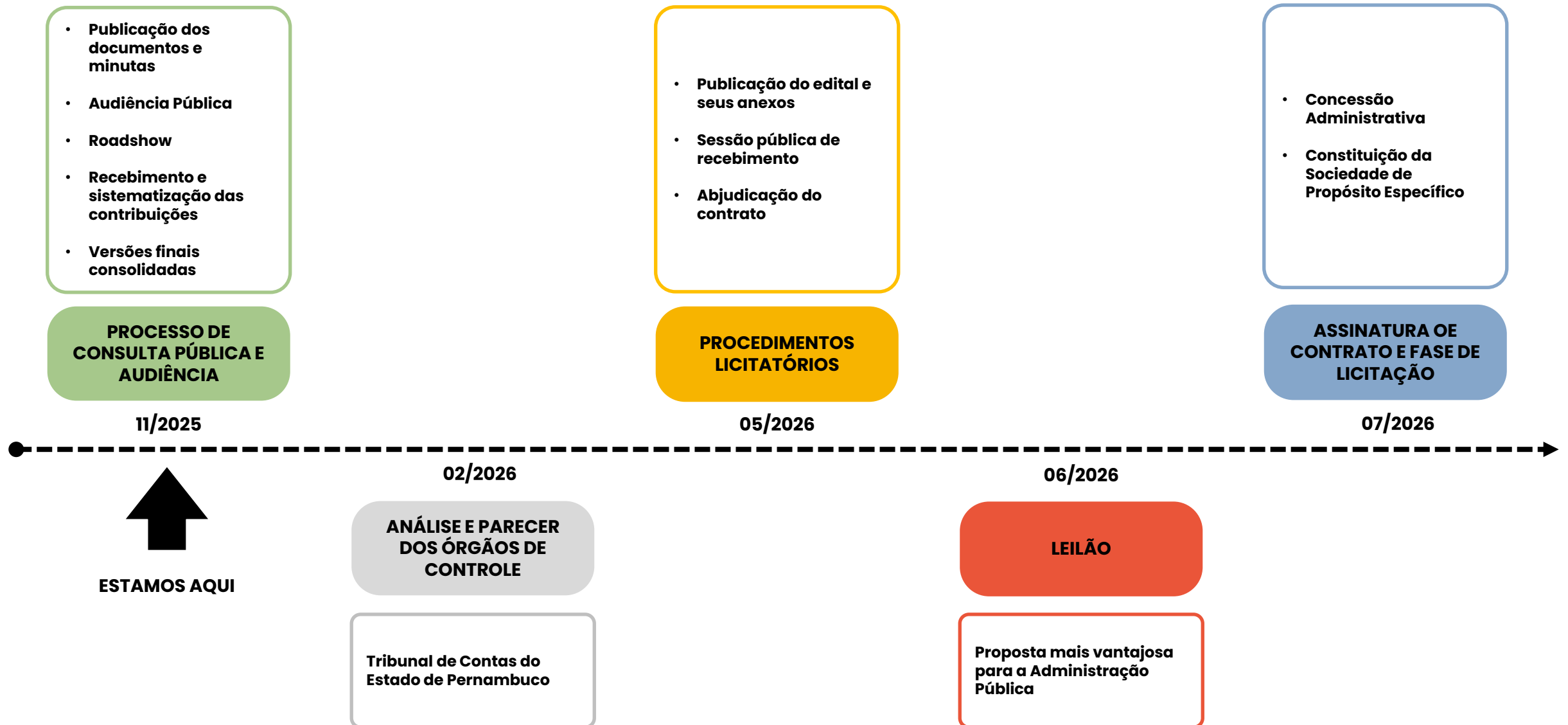
- Melhoria do BRT, suas estações, integração e acessibilidade
- Ampliação da rede de ciclovias com 5km novos
- Novas calçadas, com pavimentação acessível
- Ampliação da mobilidade ativa na região

Governança e Modelo Inovador

- PPP de 30 anos (Concessão Administrativa), garantindo continuidade de gestão e manutenção
- Investimentos totais estimados: R\$ 337 milhões (R\$ 135 mi urbano + R\$ 182 mi *retrofits* não reversíveis + R\$ 12 mi *retrofits* reversíveis + R\$ 8 mi despesas pré-operacionais)
- 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

Próximos Passos - Previsão



Audiência Pública | 29/10/2025

DISTRITO GUARARAPES

UM NOVO JEITO DE VIVER A CIDADE.



jaime lerner
arquitetos associados



VALLYA
BUILDING TRUST

orbit



GR GALDINO & REBELO
ADVOCACIA

CAIO BUARQUE
ADVOGADOS

