



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

Recife, 30 de abril de 2026

Ofício SEPLAG/SEAL/GGLIC/GC004 nº 33/2026

Processo Licitatório nº 001/2026
Concorrência Pública nº 001/2026
Consulente: CPM CONSTRUTORA LTDA

RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

Trata-se de Pedido de Esclarecimento ao Edital, referente ao Processo Licitatório em epígrafe, cujo objeto é a CONCESSÃO PATROCINADA para implantação, manutenção e operação de 4 (quatro) empreendimentos de locação social e 2 (dois) empreendimentos habitacionais destinados a população de baixa renda e ao mercado popular, no Município do Recife, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho social e desenvolvimento comunitário, conforme especificações constantes no Edital, sob a coordenação do Grupo de Contratação da SEPLAG nº 004.

I - DA ADMISSIBILIDADE

A abertura dos trabalhos alusivos ao certame em referência fora designado para o dia 14/05/2026. Em sendo assim, considerando que o Pedido de Esclarecimento em apreço fora recepcionado pelo GC-SEPLAG-004 em 14/04/2026, é tempestivo, visto que obedeceu ao prazo disposto no art. 164, da Lei Federal nº 14.133/2021.

II - DAS SOLICITAÇÕES DE ESCLARECIMENTOS (IPSIS LITERIS) E DA RESPOSTA:

De início, cumpre consignar que os questionamentos (31 perguntas) dizem respeito a conteúdo técnico, motivo pelo qual, considerando essa natureza, esta Agente de Contratação remeteu o instrumento à unidade solicitante do procedimento licitatório, qual seja, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, a qual respondeu à



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

demanda por meio da Nota Técnica SEDUL/SEPE Nº 12/2026 (7841060), nos seguintes termos:

"1. Compatibilização dos requisitos de qualificação técnica entre o Edital e o Caderno de encargos. Qual dos requisitos de habilitação técnica prevalece para fins do certame, tendo em vista a aparente divergência entre o Edital — que exige experiência em gestão de no mínimo 150 unidades imobiliárias — e o Caderno de Encargos — que prevê experiência em 300 unidades em regime condominial, com ao menos um empreendimento de 80 unidades?

Resposta: Os requisitos de habilitação técnica se encontram descritos no EDITAL DE LICITAÇÃO, em seu item 19. A experiência a ser considerada é aquela descrita no item 19.1.(iv) do EDITAL DE LICITAÇÃO.

2. Detalhamento dos critérios de comprovação de capacidade técnica para gestão de unidades imobiliárias. a) O item 19.1, IV, do Edital exige atestado(s) de capacidade técnica que comprove(m) experiência na prestação de serviços administrativos, financeiros e contábeis relativos à gestão de, no mínimo, 150 unidades imobiliárias, sendo exigido que pelo menos um dos imóveis possua 75 unidades. O que a Administração compreende como "serviços administrativos, financeiros e contábeis" para fins de atendimento do item? b) O conceito abrange gestão condominial, gestão de carteira, administração imobiliária, locação social, gestão patrimonial, gestão de programas habitacionais ou atividades correlatas?

Resposta: Para fins de atendimento ao critério de habilitação técnica previsto no item 19.1.(iv) do EDITAL DE LICITAÇÃO, entende-se por "serviços administrativos, financeiros e contábeis" o conjunto de atividades de suporte operacional à gestão de unidades imobiliárias, compreendendo, entre outras, a administração de contratos e cadastros de ocupantes/locatários, emissão e controle de cobranças, arrecadação e conciliação de recebimentos, controle de inadimplência, elaboração de



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

demonstrativos, prestação de contas, rateios, processamento e organização de informações contábeis e financeiras, bem como rotinas administrativas correlatas necessárias à gestão do empreendimento ou da carteira imobiliária.

O critério busca comprovar experiência efetiva na gestão organizada de unidades imobiliárias, especialmente em atividades de administração da ocupação, da receita e dos fluxos administrativos e financeiros a ela associados, não se exigindo nomenclatura contratual específica, desde que o atestado demonstre, de forma objetiva, a compatibilidade material das atividades desempenhadas com o escopo exigido pelo EDITAL DE LICITAÇÃO. O enquadramento deverá ser aferido a partir do conteúdo do atestado e dos serviços efetivamente prestados.

Sim. O conceito abrange experiências em gestão condominial, gestão de carteira, administração imobiliária, locação social, gestão patrimonial, gestão de programas habitacionais e/ou outras atividades correlatas, desde que envolvam, de forma comprovada, a prestação de serviços administrativos, financeiros e contábeis relacionados à gestão de unidades imobiliárias, em quantitativo compatível com o exigido no EDITAL DE LICITAÇÃO.

3. Delimitação do risco ambiental e ausência de baseline de passivos. a) *Considerando que o licenciamento ambiental é atribuído como responsabilidade única e exclusiva da Concessionária, sem previsão de reequilíbrio, e que o Memorial indica a presença de APP, unidades de conservação e parâmetros urbanísticos restritivos: qual é a extensão do risco ambiental efetivamente transferido à Concessionária? b) A Administração disponibilizará diagnóstico ambiental atualizado de cada área com indicação dos passivos já identificados?*

Resposta: *Nos termos da MINUTA DE CONTRATO, o risco ambiental da Concessionária abrange o licenciamento ambiental e a adoção das medidas de prevenção, mitigação, compensação, gerenciamento e*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

reparação relacionadas às obras, aos serviços e às atividades por ela executadas nas áreas da concessão. Já os passivos ambientais ou urbanísticos preexistentes à transferência das áreas da concessão permanecem alocados ao Poder Concedente, assim como eventual alteração superveniente de parâmetros urbanísticos que impeça ou restrinja a implantação dos empreendimentos. Assim, a transferência contratual de risco ambiental não compreende, de forma genérica, todo e qualquer passivo prévio incidente sobre as áreas, mas sim os encargos ambientais associados à implantação e à operação do projeto.

Sobre o tema, deve-se considerar a base informacional já disponibilizada nos documentos da licitação, especialmente o conteúdo do ANEXO 15 DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA LICENCIAMENTO AMBIENTAL E ANEXO 8 DO EDITAL - MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO.

4. Extensão do risco informacional atribuído ao licitante. *a) Considerando que o Edital e a Minuta do Contrato atribuem ao licitante o dever de verificação integral dos dados disponibilizados, com aceitação incondicional do estado das áreas e afastamento da responsabilidade do Poder Concedente, ao passo que o Memorial é declarado não exaustivo: em que medida o Poder Concedente responde pela consistência das informações e estudos disponibilizados? b) Haverá possibilidade de reequilíbrio caso a base informacional se revele materialmente divergente da realidade?*

Resposta: *Os estudos, documentos e informações disponibilizados no âmbito da licitação, inclusive o ANEXO 8 DO EDITAL - MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO, destinam-se a fornecer aos licitantes elementos relevantes para a compreensão do objeto e para a formulação de suas propostas, devendo ser considerados em conjunto. O MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO apresenta informações sobre titularidade, localização, inserção urbana, dimensões físicas, edificações existentes e*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

parâmetros normativos incidentes às áreas da concessão. Tais informações podem ser complementadas por meio de bases e sistemas públicos oficiais da Prefeitura do Recife, bem como por outras fontes públicas pertinentes. Nesse contexto, cabe aos licitantes proceder às avaliações e diligências que entenderem necessárias para a adequada elaboração de suas propostas, inclusive por meio de visitas técnicas, cuja realização é admitida pelo EDITAL DE LICITAÇÃO, com a possibilidade de mais de uma visita por licitante.

A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não decorre automaticamente da constatação de divergência entre a base informacional e a situação verificada pelo licitante ou pela futura Concessionária. A análise de cabimento de reequilíbrio observará, em cada caso, a disciplina contratual aplicável, em especial a matriz de riscos e o procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, que exige demonstração fundamentada do evento, de sua alocação contratual e dos impactos econômicos efetivamente incorridos. Nesse sentido, eventual pleito de recomposição deverá estar fundamentado e vinculado à ocorrência de evento de desequilíbrio, devidamente demonstrado, e sujeito ao procedimento contratual próprio.

5. Regime de vícios ocultos e patologias preexistentes em áreas de retrofit. *Considerando a menção no Anexo 8.1 sobre o risco R-04 e as patologias estruturais da Área 2: a) Quais dessas anomalias — especificamente oxidação de armaduras, rupturas de materiais e comprometimento de lajes — são expressamente reconhecidas pelo Poder Concedente como vício oculto de sua responsabilidade nos termos da Cláusula 34.7.1, e quais são consideradas objeto de intervenção de retrofit de responsabilidade exclusiva da Concessionária? b) Os custos de reforço estrutural, recuperação de armaduras e correção de fundações revelados pelas sondagens geotécnicas exigidas pela Cláusula 10.3.6.2 que por sua natureza não puderam ser quantificados antes da proposta — serão*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

enquadrados como vício oculto para fins de reequilíbrio econômico-financeiro (Cláusulas 35 e 36), ou como custo de retrofit de responsabilidade exclusiva da Concessionária nos termos da Cláusula 34.2.VI? c) Qual o critério técnico objetivo que delimita, para fins de aplicação das Cláusulas 34.7.1 e 34.7.2, a fronteira entre "correção estética" e "reparo de defeito estrutural que compromete a habitabilidade, a segurança ou a integridade dos usuários"?

Resposta: *Nos termos das Cláusulas 34.7.1 e 34.7.2 da MINUTA DE CONTRATO, o Poder Concedente assume apenas os riscos referentes a vícios ocultos cuja existência remonte ao período anterior à assinatura do Contrato e que sejam identificados em até 1 ano após a transferência da respectiva área da concessão. Por outro lado, não se qualificam como vícios ocultos as características das edificações preexistentes que demandem intervenções de reforma, modernização e correção inerentes ao processo de retrofit. O enquadramento de cada ocorrência dependerá de sua verificação no caso concreto, à luz da disciplina contratual aplicável.*

Assim, as anomalias mencionadas no questionamento, tais como oxidação de armaduras, rupturas de materiais e comprometimento de lajes, serão tratadas, em princípio, como intervenções inerentes ao processo de reforma, modernização e correção próprio do retrofit, salvo se, no caso concreto, restar demonstrado que se trata de fato extraordinário, não previsível e não passível de identificação por meios técnicos ordinários. Do mesmo modo, os custos de reforço estrutural, recuperação de armaduras e correção de fundações somente poderão ensejar recomposição do equilíbrio econômico-financeiro quando se enquadrarem na hipótese excepcional prevista na Cláusula 34.7.2. (IV) da MINUTA DE CONTRATO. Fora dessa hipótese, tais custos integram o escopo ordinário do retrofit e permanecem sob responsabilidade da Concessionária. Por fim, para fins de aplicação das Cláusulas 34.7.1 e 34.7.2 da MINUTA DE CONTRATO, o critério relevante



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

não é a distinção entre "correção estética" e "reparo estrutural", mas sim a verificação de se tratar de intervenção inerente e previsível ao retrofit ou, ao contrário, de vício oculto efetivamente não identificável em condições normais de inspeção técnica e enquadrável na hipótese contratual de recomposição.

6. Situação fundiária e cronograma de disponibilização das áreas. *Embora a Matriz de Riscos alocue ao Poder Concedente a responsabilidade pela transferência das áreas, persistem dúvidas sobre o estágio atual de regularização registral, desocupação, cumprimento dos encargos de doação da União e melhoramentos viários: a) Qual é a situação jurídico-possessória atualizada de cada área? b) Há cronograma estimado de disponibilização plena? c) Quais serão os efeitos contratuais na hipótese de atraso na entrega das áreas?*

Resposta: *As áreas da concessão serão transferidas à Concessionária em até 60 dias após a publicação do extrato do Contrato assinado no Portal Nacional de Contratações Públicas, sendo a celebração do ANEXO 4 DO CONTRATO - TERMO DE TRANSFERÊNCIA DAS ÁREAS DA CONCESSÃO condição de eficácia do Contrato, nos termos da Cláusula 7.2 da MINUTA DO CONTRATO e, no caso de descumprimento, pelo Poder Concedente, dos prazos desta Cláusula, a Concessionária poderá optar pela suspensão imediata da execução do CONTRATO e fará jus à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pelos prejuízos efetivamente causados pelo atraso, de acordo com a Cláusula 7.8..*

No mais, caso a transferência das áreas da concessão não se concretize em até 180 dias contados da assinatura do Contrato, a Concessionária poderá optar pela rescisão antecipada da concessão, conforme a Cláusula 7.9 da MINUTA DO CONTRATO.

7. Garantia de execução: exigibilidade e contraditório. *Considerando que a redação da garantia de execução prevê pagamento em até 30 dias, sem*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

possibilidade de escusa mesmo em caso de objeção da Concessionária, abrangendo inclusive multas: a) A execução da garantia dependerá da constituição definitiva da obrigação, especialmente quanto a multas pendentes de recurso administrativo? b) Haverá compatibilidade com os procedimentos usuais de regulação de sinistro pelas seguradoras e instituições financeiras?

Resposta: O ANEXO 10 DO CONTRATO – CONDIÇÕES GERAIS DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO estabelece, para as modalidades de carta de fiança bancária e seguro-garantia, o pagamento ao Poder Concedente no prazo máximo de 30 dias contados da notificação escrita acompanhada da documentação relativa ao fato ou sinistro, bem como a impossibilidade de o garantidor se escusar do cumprimento da obrigação em razão de objeção da Concessionária. O mesmo ANEXO admite, expressamente, a cobertura de multas aplicadas pelo Poder Concedente relacionadas à concessão.

Nesse contexto, a execução da garantia deverá observar a disciplina contratual aplicável, sem afastar a necessidade de prévia constituição da obrigação, nos casos em que isso se imponha, inclusive quanto às penalidades administrativas. Assim, no caso de multas, a execução da garantia pressupõe a observância do devido processo administrativo pertinente, com a formação de obrigação exigível na forma da MINUTA DO CONTRATO e da legislação aplicável. A previsão do ANEXO 10 regula a eficácia da garantia perante o garantidor, não suprimindo o contraditório e a ampla defesa da Concessionária na esfera administrativa.

Quanto à compatibilidade com os procedimentos usuais de regulação de sinistro, o ANEXO 10 já define as condições mínimas que deverão constar da garantia ofertada, inclusive com remissão, no caso do seguro-garantia, aos atos normativos da SUSEP e aos Termos e Condições Mínimas da Apólice de Seguro-Garantia adotados pela Administração. Assim, a garantia deverá ser emitida em conformidade com o modelo contratual



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

da licitação, razão pela qual os procedimentos do garantidor deverão ser compatíveis com as condições previamente aceitas no momento de sua contratação.

8. Qualificação técnica específica para a frente de trabalho social e desenvolvimento comunitário. *O objeto da Concessão contempla trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário como frente estrutural, porém os requisitos de habilitação técnica do item 19.1 concentram-se em construção, manutenção e gestão imobiliária. Haverá exigência específica de qualificação técnica para essa frente?*

Resposta: *Os requisitos de habilitação técnica são aqueles descritos no item 19.1 do EDITAL DE LICITAÇÃO. Considerando a importância e relevância do trabalho técnico social, o ANEXO 7 DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, no item 6.4.1., exige que a Concessionária, em até 6 meses após o início da Fase 1 da concessão, constitua equipe específica para a execução dessas atividades, com responsável técnico que possua formação superior e, no mínimo, 10 anos de experiência nas áreas de psicologia, serviço social e/ou ciências sociais e tenha, no mínimo, 5 anos de experiência profissional em execução de projetos sociais em empreendimentos habitacionais multifamiliares ou em projetos de desenvolvimento social e comunitário ou em empreendimentos habitacionais verticalizados com população vulnerável ou em gestão de projetos e serviços de assistência social.*

9. Forma de contratação do responsável técnico e da equipe para trabalho social e comunitário. *O Edital e o Contrato atribuem à Concessionária obrigações relativas à prestação de serviços de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário, pressupondo a disponibilização de responsável técnico e equipe qualificada: a) Qual é a forma de vínculo ou contratação admitida pela Administração para o responsável técnico e para os demais integrantes da equipe (vínculo empregatício/CLT, contrato de prestação*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

de serviços, terceirização, subcontratação ou compromisso de contratação futura)? b) Há alguma exigência acerca da quantidade de profissionais e de suas especialidades que deverão formar a Equipe Técnica Social fixa?

Resposta: *O EDITAL DE LICITAÇÃO, a MINUTA DE CONTRATO e seus ANEXOS não estabelecem regime jurídico específico ou forma única de vínculo para a contratação do responsável técnico e dos demais profissionais envolvidos na execução das atividades de trabalho técnico-social e desenvolvimento comunitário. Caberá, portanto, à Concessionária definir a forma de contratação que considerar mais adequada, observada a legislação aplicável e o integral cumprimento das atividades e escopo do trabalho técnico-social, descritos ao longo da MINUTA DE CONTRATO e seus ANEXOS (especialmente, os ANEXOS 7, 8 e 19) e das obrigações contratuais.*

O EDITAL DE LICITAÇÃO, a MINUTA DE CONTRATO e seus ANEXOS não preveem quantitativo mínimo fixo de profissionais nem rol fechado de especialidades para composição de uma equipe técnica social fixa. A Concessionária deverá estruturar equipe em dimensão e composição compatíveis com o escopo das atividades de trabalho técnico-social e desenvolvimento comunitário, conforme as exigências constantes da MINUTA DE CONTRATO e ANEXOS.

Sem prejuízo dessa liberdade de dimensionamento, a Concessionária poderá, a título de boas práticas, adotar parâmetros de referência compatíveis com normativos e diretrizes setoriais aplicáveis à área socioassistencial (por exemplo, a NOB-RH/SUAS), especialmente no que se refere à composição mínima da equipe técnica, à complementariedade entre perfis profissionais e à capacidade efetiva de atendimento do público-alvo. Nessa linha, recomenda-se que a estruturação da equipe considere, sempre que pertinente ao modelo operacional proposto, a atuação articulada de profissionais de nível superior com formações complementares, sob coordenação técnica qualificada, de modo a assegurar a



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

adequada execução das atividades de pré-ocupação, pós-ocupação, acompanhamento psicossocial, monitoramento socioeconômico e desenvolvimento comunitário previstas no contrato.

10. Regime de força maior, manifestações sociais e critérios de cobertura securitária. O Contrato condiciona a recomposição por caso fortuito e força maior à parcela não coberta por seguro ou superior à "média de mercado": a) Qual é a metodologia de aferição dessa "média de mercado"? b) Quais são os critérios probatórios para sua demonstração? c) Como será tratada a hipótese em que a cobertura securitária exigida seja objetivamente indisponível no mercado?

Resposta: A expressão "média daqueles normalmente praticados pelo mercado" deve ser compreendida como referência aos valores de cobertura e às condições securitárias usualmente ofertadas, no mercado brasileiro, para riscos de natureza equivalente, à época da ocorrência do evento. A MINUTA DO CONTRATO estabelece critério objetivo para a aferição da disponibilidade de seguro no mercado brasileiro, ao prever que o risco será considerado segurável quando, à época da materialização, for segurável há pelo menos 2 anos e por pelo menos 2 seguradoras. O mesmo parâmetro é reproduzido para as hipóteses de manifestações sociais e protestos.

A demonstração da aderência, ou não, à média de mercado deverá ser feita por elementos objetivos e contemporâneos ao evento, tais como cotações, propostas, apólices, manifestações formais de seguradoras e documentos técnicos emitidos por corretoras ou especialistas do setor, aptos a evidenciar, no caso concreto, as condições usualmente praticadas no mercado segurador brasileiro. Eventual pleito deverá observar, ainda, o procedimento contratual de recomposição, com demonstração do evento e do impacto efetivamente suportado.

Na hipótese de a cobertura securitária exigida ser objetivamente indisponível no mercado, aplica-se a



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

disciplina contratual expressa: caberá recomposição quando as consequências do evento não forem cobertas por seguro no Brasil, observado o critério contratual de disponibilidade acima referido.

Por fim, a Cláusula 37 da MINUTA DO CONTRATO atribui à Concessionária o dever de contratar e manter seguros suficientes para garantir a continuidade das obras e serviços com cobertura calculada segundo o maior dano provável, o que reforça que a aferição da suficiência e da compatibilidade das coberturas deverá ser feita à luz das exigências contratuais e das condições efetivamente praticadas no mercado.

11. Assimetria de indexadores: *exposição ao INCC versus reajuste por IPCA. A contraprestação é reajustada exclusivamente pelo IPCA, enquanto mais de 72% do CapEx corresponde a construção civil, cujos custos acompanham o INCC: a) Há mecanismo previsto para mitigar o descolamento entre INCC e IPCA? b) A Prefeitura avaliaria a adoção de índice composto ou cláusula de revisão extraordinária quando o diferencial acumulado superar patamar a ser definido? c) Como será tratada a distinção entre o período de obras e o período operacional para fins de indexação?*

Resposta: *A adoção do IPCA como indexador da contraprestação pública pecuniária mensal está alinhada às melhores práticas em PPPs no Brasil, especialmente em infraestrutura social, em que a remuneração do parceiro privado está associada à disponibilização do ativo e à prestação de serviços ao longo do período operacional, e não apenas à execução das obras.*

A adoção de índice composto ou de gatilhos automáticos de revisão não é recomendada, pois aumentaria a complexidade contratual e reduz a previsibilidade fiscal. O IPCA é mais adequado por refletir a inflação geral da economia e a dinâmica das contas públicas. Ressalta-se que a MINUTA DE CONTRATO já prevê mecanismos de reequilíbrio para situações excepcionais, não aplicáveis a riscos típicos de mercado. Caberá à Concessionária gerir o CapEx de forma eficiente, sendo eventuais variações



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

entre índices internalizadas na modelagem e refletidas na proposta.

Por fim, não há distinção de indexador entre os períodos de obras e operação, tendo em vista que o modelo de contratação prevê a execução de objeto único, que, por sua vez, contempla obras e serviços, sendo a contraprestação pecuniária mensal devida somente a partir do início da execução dos serviços.

12. Impacto da Reforma Tributária (EC 132/2023) sobre o equilíbrio contratual. A EC 132/2023 e a LC 214/2025 instituem Reforma Tributária sobre o consumo com implantação gradual entre 2026 e 2033: a) CBS: Confirma-se que a CBS — substituta do PIS e da COFINS — será enquadrada como tributo sobre receita ou faturamento para fins da Cláusula 34.1.IV, assegurando à Concessionária o direito de pleitear reequilíbrio por variações de alíquota ou base de cálculo durante o período de transição (2026–2032)? b) IBS: O IBS — substituto do ISS municipal — será igualmente tratado como tributo de risco do Poder Concedente nos termos da Cláusula 34.1.IV? O benefício de alíquota reduzida estabelecido pela Lei Municipal nº 18.869/2021 (Lei do Recentro) será preservado durante a transição para o IBS, ou se extingue com o ISS? c) Lei nº 14.789/2023: A cessão gratuita da CDRU sobre os terrenos de Cabanga (Portaria SPU/ME nº 5.579/2022) e Dantas Barreto (Portaria SPU/MGI nº 2.079/2023) configura subvenção governamental para investimento nos termos da Lei nº 14.789/2023? Em caso afirmativo, a eventual tributação desse benefício pelo IRPJ/CSLL — por não enquadramento como "subvenção para investimento" — configura evento de risco do Poder Concedente nos termos da Cláusula 34.1.IV? d) Prazo de pleito: Considerando a gradualidade das alíquotas da reforma, que torna difusa a identificação do "momento de materialização" do evento, de que forma o Poder Concedente comunicará formalmente à Concessionária os eventos tributários relevantes que possam ensejar



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

reequilíbrio — garantindo a preservação do prazo de 180 dias da Cláusula 36.1.1?

Resposta: *A Cláusula 34.1.(IV) da MINUTA DO CONTRATO aloca ao Poder Concedente o risco de criação, extinção ou alteração de tributos ou encargos legais que impactem diretamente as receitas da Concessionária, desde que haja comprovação do impacto econômico sobre a equação econômico-financeira do contrato, ressalvados os impostos e contribuições sobre a renda e o lucro. Em relação à aplicação da Lei Federal nº 14.789/2023, a configuração de subvenção governamental depende do preenchimento dos requisitos do referido diploma legal, o que demandará avaliação do caso concreto da futura Concessionária. Por fim, caberá à parte pleiteante, em eventual pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, identificar o momento de materialização do evento de desequilíbrio e observar o prazo previsto na cláusula 36.1.1 da MINUTA DO CONTRATO, inexistindo, em princípio, comunicação formal específica do Poder Concedente como condição para início da contagem, salvo disposição contratual expressa em sentido diverso.*

13. Fator de Construção (FCi) fixo: *ausência de incentivo para unidades acima do mínimo. O FCi é fixo e a entrega de unidades habitacionais acima do mínimo de 637 (Locação Social) não gera incremento na contraprestação: a) O Poder Concedente avaliaria a introdução, no Anexo 9, de mecanismo de FCi incremental vinculado à entrega de Unidades Habitacionais de Locação Social acima do mínimo de 637 da Cláusula 6.1, alinhando os incentivos financeiros ao interesse social do projeto? b) Em caso negativo, há previsão de qualquer outra forma de remuneração, compensação ou benefício contratual para a Concessionária que opte por entregar volume superior ao mínimo contratual de Unidades Habitacionais de Locação Social? c) Os custos operacionais das unidades entregues acima do mínimo — manutenção, gestão*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

condominial e trabalho técnico social — serão integralmente absorvidos pela Concessionária, ou há algum mecanismo na Cláusula 33 que permita recalibrar a remuneração em função do volume efetivamente operado?

Resposta: *A MINUTA DO CONTRATO não fixa um número máximo de unidades habitacionais a serem implantadas pela Concessionária, mas apenas um quantitativo mínimo obrigatório. Dessa forma, a Concessionária poderá propor e implantar quantidade superior de unidades, desde que observadas as diretrizes técnicas, urbanísticas e contratuais pertinentes. A própria lógica contratual admite variação no número total de unidades, desde que preservadas as proporções mínimas previstas para as tipologias habitacionais.*

Quanto ao ANEXO 9 – MECANISMO DE PAGAMENTOS, a contraprestação pecuniária mensal efetiva é calculada com base (i) no valor da contraprestação pecuniária mensal máxima, (ii) fator total de desempenho (TFT), (iii) e fator de construção por empreendimento (FCi), sendo este fixado por empreendimento, e não em função do número de unidades efetivamente implantadas, conforme os percentuais expressamente definidos.

Dessa forma, não há previsão contratual de mecanismo de FCi incremental vinculado à entrega de unidades de locação social acima do mínimo contratual, nem de recalibração da contraprestação pública pecuniária em razão do número de unidades que vier a ser efetivamente implantado pela Concessionária.

Os custos operacionais correspondentes às unidades implantadas acima do mínimo contratual, inclusive aqueles relacionados à manutenção, gestão condominial e trabalho técnico-social, deverão ser considerados pela proponente na estruturação de sua proposta econômica, não havendo previsão de mecanismo específico de recomposição da remuneração em função do volume efetivamente operado.



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

14. Indexador das Contribuições de Locação Social:

IPCA versus salário mínimo. As Contribuições de Locação Social são reajustadas pelo IPCA com periodicidade quinquenal, mas o público-alvo são famílias entre 1 e 3,5 salários mínimos, cuja renda historicamente cresce acima do IPCA. a) O Poder Concedente reconhece que o indexador IPCA exclusivo, ao longo de 25 anos, produzirá a progressiva deterioração da proporcionalidade entre os valores das CSL e a capacidade de pagamento dos beneficiários — contrariando a lógica de comprometimento de renda de 15%–25% do Anexo 19? b) O Poder Concedente avaliaria alterar o mecanismo da Cláusula 27.2.5, adotando a fórmula $\max(\text{IPCA acumulado no quinquênio}; \text{variação nominal do Salário Mínimo no quinquênio})$, de forma a garantir que as CSL preservem sua proporcionalidade em relação à renda dos beneficiários? c) Caso o IPCA exclusivo seja mantido na Cláusula 27.2.5, confirma-se que as revisões ordinárias quinquenais da Cláusula 33 contemplarão mecanismo para revisar os valores absolutos das faixas com base na variação real do Salário Mínimo ocorrida no período, preservando a proporcionalidade de comprometimento de renda prevista no Anexo 19?

Resposta: *A regra de reajuste da contribuição da locação social foi estruturada para compatibilizar a remuneração da concessão com o perfil econômico do público-alvo, formado por famílias com renda entre 1 e 3,5 salários-mínimos.*

Não há, na MINUTA DO CONTRATO, previsão automática de substituição do reajuste pelo IPCA por fórmula que considere o maior valor entre o IPCA acumulado e a variação nominal do salário-mínimo. Eventual alteração desse mecanismo dependeria de avaliação do Poder Concedente, amparada em estudos técnicos, observância da legislação aplicável e formalização por instrumento contratual próprio, se cabível.

A MINUTA DO CONTRATO prevê revisões ordinárias quinquenais aptas a reavaliar parâmetros, indicadores, metas e valores monetários vinculados à prestação dos



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

serviços, desde que preservada a equação econômico-financeira do contrato. Nesse contexto, este poderá ser o instrumento adequado para avaliar, no momento próprio, a substituição do índice de reajuste atualmente previsto e a necessidade de ajuste dos valores das faixas da contribuição da locação social, à luz da evolução da renda do público beneficiário e da proporcionalidade de comprometimento de renda prevista no ANEXO 19 DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO SOCIAL. Em adição, a Cláusula 33.7.(II) da MINUTA DO CONTRATO reserva ao Poder Concedente a hipótese de não reajuste da contribuição da locação social, em que a Concessionária fará jus à diferença entre o valor praticado e o atualizado, por meio da majoração da contraprestação pecuniária mensal.

15. Confirmação das alíquotas de ISS por empreendimento: Recentro (2%) versus padrão (5%).

a) Confirma-se que os empreendimentos Pátio 304 (Área 1) e Siqueira Campos (Área 2), localizados nos bairros de Santo Antônio e São José, respectivamente, enquadram-se no perímetro do Recentro e fazem jus à alíquota reduzida de 2% sobre os serviços de construção civil (CapEx) e de manutenção pesada (REPEX)? b) Confirma-se que os empreendimentos Cabanga Norte (Área 5), Riachuelo Saudade (Área 4) e Dantas Barreto I e II (Área 3) situam-se fora do perímetro do Recentro e sujeitam-se à alíquota padrão de 5%? c) A vigência de 10 anos do benefício implica que as intervenções de REPEX em Pátio 304 e Siqueira Campos passarão a ser tributadas a 5% a partir do 11º ano? Há possibilidade de renovação ou prorrogação do incentivo durante o prazo da concessão? d) A eventual extinção ou não renovação do benefício da Lei do Recentro antes do prazo previsto configuraria alteração tributária de risco do Poder Concedente nos termos da Cláusula 34.1.IV, ensejando reequilíbrio econômico-financeiro pelas Cláusulas 35 e 36?



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

Resposta: As áreas da concessão 1 e 2 estão localizadas dentro do perímetro do Recentro (bairros de Santo Antônio e São José) e, portanto, fazem jus à alíquota reduzida de 2% de ISS para serviços de construção civil (CAPEX); e serviços de manutenção preditiva, corretiva e preventiva (REPEX). Já as áreas da concessão 3 e 5 estão fora do perímetro do Recentro e, portanto, submetem-se à alíquota padrão de 5% de ISS. Com o advento da Lei nº 19.426/2025, a área da concessão 4 passou a integrar zona que faz jus aos benefícios fiscais da lei do Recentro. O prazo de vigência do benefício está correto, sendo 10 anos a partir da adesão. A legislação do Recentro não garante renovação automática. Qualquer prorrogação depende de nova legislação municipal, pois benefícios fiscais só podem ser ampliados ou prorrogados mediante lei específica.

16. Threshold de inadimplência de 40% como gatilho de reequilíbrio. O reequilíbrio automático da contraprestação só ocorre quando a inadimplência das Contribuições de Locação Social atinge ou supera 40% das unidades ocupadas, patamar significativamente superior ao observado em benchmarks de PPPs de locação social: a) Qual é o critério técnico que embasou o patamar de 40%? b) O denominador do cálculo de 40% é o total de Unidades de Locação Social ocupadas no período de apuração ou o total de Unidades de Locação Social contratadas (mínimo de 637 da Cláusula 6.1)? c) Os valores recuperados por cobrança judicial ou amigável, utilizados para abater a inadimplência bruta no cômputo dos 40%, devem ser considerados pelo valor bruto recuperado ou pelo valor líquido, após dedução dos custos efetivos de cobrança (honorários, custas processuais, equipe de TTS)? d) O Poder Concedente avaliaria a inclusão de mecanismo gradual de compensação parcial para inadimplência na faixa entre 20% e 39%, de forma a mitigar o impacto operacional antes que o limiar de 40% seja atingido?



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

Resposta: *O Plano de Negócios Referencial demonstra que a Contribuição da Locação Social representa apenas 12% da receita total da concessão. Se a inadimplência chega a 40%, isso significa que 40% desses 12% deixam de entrar no caixa da Concessionária. O impacto no total das receitas seria de 4,8%. Essa participação relativamente reduzida indica que a inadimplência, embora relevante operacionalmente, não é o principal "driver" econômico-financeiro do projeto, cujo equilíbrio depende majoritariamente da contraprestação pecuniária (70% da receita total), daí o critério técnico para embasar o patamar de 40%. No mais, este patamar foi definido com base na modelagem econômico-financeira do projeto, que avaliou a capacidade da concessão de absorver níveis moderados de inadimplência sem comprometer a TIR contratual, mas justificando um gatilho automático de reequilíbrio a partir do ponto em que a inadimplência passa a produzir impacto material sobre o fluxo de caixa operacional, reduzindo a TIR para patamar inferior ao custo de capital e, portanto, desequilibrando a equação econômico-financeira da concessão - caracterizando desequilíbrio econômico-financeiro nos termos das Cláusulas 35 e 36 da MINUTA DO CONTRATO. Em relação ao denominador, o correto a ser considerado é o total de unidades de locação social ocupadas no período de apuração. No tocante aos valores recuperados, deve-se considerar o montante bruto para o cômputo da inadimplência, conforme Cláusula 27.4.1.1 da MINUTA DO CONTRATO. Por fim, a MINUTA DO CONTRATO não prevê mecanismo gradual. O gatilho é binário: abaixo de 40% o risco é da Concessionária; a partir de 40%, do Poder Concedente. Ao longo da Concessão, o Poder Concedente pode avaliar a inclusão de mecanismo gradual, desde que haja justificativa técnica para recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.*

17. Marco temporal do ressarcimento por unidade vacante. *A vacância por causa imputável ao Poder Concedente gera ressarcimento de R\$ 550,00/mês por*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

unidade excedente ao limite de 5%, mas a definição de "Unidade Vacante" exige desocupação superior a 90 dias. O ressarcimento é devido apenas a partir do 91º dia ou, uma vez configurado o status de unidade vacante, retroage ao período integral de desocupação?

Resposta: Nos termos do ANEXO 17 DO CONTRATO – LISTA DE DEFINIÇÕES e da Cláusula 27.4.2.2 da MINUTA DO CONTRATO, o ressarcimento deve considerar o período integral de desocupação da unidade, e não apenas o período posterior ao 90º dia.

Isso porque a "unidade vacante" é definida como a unidade desocupada por mais de 90 dias, ao passo que o "tempo vacante" corresponde à multiplicação do número de "unidades vacantes" pelo número de meses em que cada uma delas ficou desocupada. Já a subcláusula 27.4.2.2 da MINUTA DO CONTRATO prevê o pagamento de R\$ 550,00 por "unidade vacante" que ultrapasse 5%, pela quantidade de meses que permaneceu desocupada. A redação contratual, portanto, aponta para a consideração do tempo total de vacância da unidade, uma vez configurada a hipótese de vacância. Assim, uma vez observado o status de "unidade vacante", o ressarcimento não se limita ao período posterior ao 90º dia, devendo ser calculado com base na quantidade de meses em que a unidade permaneceu desocupada, observados os demais requisitos contratuais, inclusive o limite de 5% de "taxa de vacância" e a imputação de culpa ao Poder Concedente.

18. Assimetria de reajuste entre Contribuições de Locação Social (quinquenal) e custos operacionais (anual). As Contribuições de Locação Social são reajustadas pelo IPCA a cada 5 anos, enquanto os custos operacionais crescem anualmente por convenções coletivas e inflação: a) Confirma-se que, durante o período entre duas revisões ordinárias quinquenais, não há qualquer mecanismo contratual que permita à Concessionária corrigir os valores das Contribuições de Locação Social pela variação anual do IPCA ou de índices setoriais de serviços? b) O Poder



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

Concedente avaliaria a inclusão de mecanismo de reajuste anual automático das Contribuições de Locação Social — independente da revisão quinquenal — limitado ao IPCA do ano corrente, de modo a eliminar a assimetria intraperíodo entre a correção da receita de locação e o crescimento dos custos operacionais? c) Na ausência de reajuste anual, haveria possibilidade de incluir cláusula que permita à Concessionária pleitear majoração da Contraprestação via Cláusula 33.7.II sempre que a variação dos custos operacionais — medida por índice a ser definido — superar o IPCA em mais de um percentual a ser acordado entre as partes?

Resposta: A MINUTA DO CONTRATO não prevê mecanismo para que a contribuição da locação social seja atualizada, fora dos 5 anos previstos, por outro índice que não seja o IPCA. Contudo, conforme o item 4.1 do ANEXO 9 DO CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTOS, a contraprestação pecuniária mensal máxima será corrigida anualmente, a contar da data-base da proposta econômica, pelo IPCA. Portanto, embora a contribuição da locação social não tenha reajuste anual, a receita contratual principal da Concessionária acompanha a inflação anualmente, mitigando parte relevante da assimetria entre receitas e custos operacionais.

A MINUTA DO CONTRATO prevê mecanismos adequados para avaliar eventos e hipóteses que impactem, de forma excepcional, as receitas da Concessionária, sendo a revisão ordinária quinquenal da concessão ou os procedimentos extraordinários de reequilíbrio econômico-financeiro, conforme matriz de riscos.

19. Custeio e critérios das ações judiciais de despejo. O Caderno de Encargos obriga a Concessionária a ajuizar ações de despejo contra inadimplentes, sem definir o custeio, os critérios objetivos de obrigatoriedade do ajuizamento nem o tratamento de demora processual prolongada: a) Os custos decorrentes do ajuizamento de ações de despejo — honorários advocatícios, custas processuais e



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

demais despesas judiciais — são integralmente de responsabilidade da Concessionária, sem qualquer possibilidade de ressarcimento pelo Poder Concedente ou de cômputo no threshold de inadimplência da Cláusula 27.4.1? b) Quais são os critérios objetivos que, para fins dos Itens 4.1.2.9 e 4.1.3.10, tornam o ajuizamento de ação judicial obrigatório — em contraposição às hipóteses em que as medidas extrajudiciais (reavaliação socioeconômica, cobrança amigável, notificação extrajudicial) são consideradas suficientes? c) Em hipóteses de demora processual que mantenha o locatário inadimplente ocupando a unidade por período superior ao cronograma operacional da Concessionária, há previsão de mecanismo de compensação pela receita não auferida durante esse período, especialmente quando a demora for imputável ao Poder Judiciário e não à Concessionária?

Resposta: *Os contratos de locação social a serem celebrados entre a Concessionária e os locatários sociais serão regidos pela Lei Federal nº 8.245/1991, conforme o ANEXO 5 DO CONTRATO – MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO SOCIAL. Nos termos desse instrumento, em caso de atraso no pagamento da contribuição da locação social, o locatário será notificado e a Concessionária, com apoio da equipe técnico social, realizará avaliação socioeconômica e, verificados os marcos contratuais de inadimplência, solicitará a desocupação voluntária do imóvel e, no caso de recusa, deverá ingressar com ação de despejo, na forma da legislação aplicável.*

Assim, as medidas administrativas e judiciais relacionadas à cobrança da contribuição da locação social e à retomada da posse da unidade integram os encargos ordinários da gestão de carteira, cuja execução é atribuída à Concessionária, que deverá coordenar e articular esta frente de serviços com o trabalho técnico-social. Quanto aos critérios para o ajuizamento, a minuta contida no ANEXO 5 DO CONTRATO estabelece os parâmetros objetivos aplicáveis à configuração da situação de inadimplência: 60 dias corridos de atraso, 4 meses alternados em 1 ano ou 8 meses alternados em 2



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

anos, observada a Lei Federal nº 8.245/1991. Alternativamente, a desocupação de eventual locatário social também poderá ocorrer diante do término de atendimento aos critérios de elegibilidade dispostos no ANEXO 19 DO CONTRATO – DIRETRIZES DA LOCAÇÃO SOCIAL E ALIENAÇÃO.

Por fim, eventual demora processual na tramitação da ação de despejo não enseja compensação específica autônoma pela receita não auferida. A MINUTA DE CONTRATO, em sua Cláusula 27.4, já contempla mecanismo próprio para a hipótese de inadimplência da contribuição da locação social. Fora dessa hipótese, eventual recomposição deverá observar estritamente a matriz de riscos e o procedimento contratual correspondente.

20. Teto de custo das ações de transferência de conhecimento: anual ou acumulável. O item 7.9 fixa teto de R\$ 80.000,00/ano (corrigido pelo IPCA) para ações de transferência de conhecimento: a) O teto de R\$ 80.000,00 do Item 7.9 constitui um limite anual estanque e não cumulativo — ou seja, valores não comprometidos em um exercício não são transferidos para o exercício seguinte, e a obrigação de execução persiste anualmente independentemente de demanda? b) Alternativamente, o teto é acumulativo, permitindo que saldos não comprometidos em um exercício sejam transferidos e utilizados em ações de maior porte nos exercícios seguintes? c) Em caso de teto anual não cumulativo, confirma-se que a obrigação de disponibilizar R\$ 80.000,00/ano para transferência de conhecimento se comporta como custo fixo anual do OpEx mesmo em exercícios em que o Poder Concedente não apresente demanda efetiva? Há mecanismo de solicitação formal pelo Poder Concedente que acione a obrigação, ou a iniciativa é exclusiva da Concessionária?

Resposta: O valor teto de R\$ 80.000,00 previsto no Item 7.9 constitui um limite anual, estanque e não cumulativo. Não há previsão contratual de acumulação



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

de saldos entre exercícios, integrando o custo operacional anual da Concessionária.

O Poder Concedente deve solicitar e a Concessionária executar, dentro do limite anual estabelecido.

21. Parâmetros técnicos mínimos para o serviço obrigatório de Wi-Fi. O Caderno impõe fornecimento gratuito de internet nas áreas comuns e nas unidades de locação social: a) *O Poder Concedente definirá os seguintes parâmetros técnicos mínimos para o serviço de Wi-Fi dos Itens 3.6.4.1 e 3.6.4.2: (i) velocidade mínima de download e upload por unidade habitacional; (ii) índice mínimo de disponibilidade (uptime); (iii) capacidade mínima de usuários simultâneos por empreendimento; (iv) padrão de segurança da rede exigido; e (v) prazo máximo de restabelecimento após interrupção?* b) *O descumprimento dos parâmetros técnicos de conectividade, uma vez definidos, será aferido pelo Verificador de Conformidade e refletido em qual dos indicadores do Anexo 8? Ou trata-se de obrigação acessória sujeita apenas às penalidades da Cláusula 41.7, sem impacto no Fator Total de Desempenho?*

Resposta: *Os Itens 3.6.4.1 e 3.6.4.2 do ANEXO 7 DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA estabelecem a obrigação de fornecer Wi-Fi gratuito nas áreas comuns e nas unidades de locação social, sem especificar parâmetros técnicos mínimos (velocidade, disponibilidade, segurança, capacidade etc.), conferindo discricionariedade ao privado para a adoção das melhores soluções ao longo do extenso prazo contratual. Nesse sentido, conforme o Item 1.1.2 do referido ANEXO, entende-se que caberá à Concessionária propor, nos planos e projetos obrigatórios, os parâmetros técnicos mínimos do serviço de conectividade para aprovação do Poder Concedente. O ANEXO 8 DO CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO não prevê um indicador específico para aferição da qualidade do serviço de conectividade*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

(Wi-Fi). Assim, o descumprimento dos parâmetros técnicos eventualmente definidos não se vincula diretamente a um indicador próprio de desempenho. No entanto, considerando que o Wi-Fi é um serviço essencial para a experiência do usuário nos empreendimentos, entende-se que a prestação insatisfatória do serviço de conectividade pode impactar indiretamente indicadores que capturam a percepção dos usuários, especialmente o indicador de satisfação do locatário social, para além de aplicação, pelo Poder Concedente, de eventuais penalidades, nos termos da MINUTA DO CONTRATO.

22. Parâmetros mínimos de dimensionamento dos serviços de vigilância e segurança. O Caderno exige segurança patrimonial 24h ("solução adequada, eficiente e em quantidade necessária"):

a) Quais os parâmetros mínimos objetivos de dimensionamento dos serviços de vigilância por tipologia de empreendimento — incluindo número mínimo de vigilantes por turno, periodicidade mínima de rondas e proporção entre vigilância presencial e eletrônica — para fins de uniformidade na precificação do OpEx e na aferição do indicador IZ-TAE? b) A solução de vigilância exclusivamente remota (monitoramento centralizado por CFTV, sem vigilante presencial permanente) é admitida como cumprimento integral do Item 3.2.4 para algum tipo ou porte de empreendimento? Em caso afirmativo, quais são os critérios de admissibilidade? c) Em caso de descumprimento do nível de serviço, qual parâmetro de referência o Verificador de Conformidade utilizará para aferição — dado que o Item 3.2.4 não estabelece indicadores objetivos — e como esse descumprimento será refletido no indicador IZ-TAE do Anexo 8?

Resposta: O Item 3.2.4 do ANEXO 7 DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA estabelece que a Concessionária deve prover "solução adequada, eficiente e em quantidade necessária para o Serviço de Vigilância, Segurança Patrimonial e Controle de Acesso". Portanto, caberá à Concessionária propor,



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

no âmbito do plano de gestão e operação os parâmetros mínimos de dimensionamento da vigilância, conforme estabelecido no referido ANEXO, incluindo número de vigilantes por turno, periodicidade de rondas, cobertura mínima de CFTV e proporção entre vigilância presencial e remota.

Além disso, é importante destacar que o OPEX da concessão foi calculado com base nos projetos referenciais de arquitetura, adotando premissas específicas de dimensionamento dos serviços de vigilância para fins de modelagem econômico-financeira. Assim, a definição dos parâmetros mínimos no plano de gestão e operação deverá observar, como ponto de partida, os projetos dos empreendimentos preteridos pela Concessionária.

Por fim, o item 3.2.4.6 do ANEXO 7 DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA estabelece que a Concessionária deverá contar com equipe composta por profissionais habilitados e adequada. Não há critérios de admissibilidade para vigilância exclusivamente remota. Contudo, a Concessionária poderá propor, no plano de gestão e operação, soluções híbridas, desde que atendam integralmente às obrigações contratuais e sejam aprovadas pelo Poder Concedente.

23. Delimitação objetiva do conceito de "arredores" nos serviços de limpeza e conservação. O Caderno atribui à Concessionária a limpeza e conservação dos "arredores" dos empreendimentos: a) Para fins do Item 3.3.1, o termo "arredores" corresponde: (i) exclusivamente à área interna da concessão delimitada no Anexo 4; ou (ii) abrange também o logradouro público contíguo (calçadas externas, passeios e vias de acesso)? Em caso de opção pela hipótese (ii), solicita-se a definição do limite linear em metros a partir do perímetro da área concedida. b) Haverá plantas individualizadas por



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

empreendimento delimitando o perímetro de responsabilidade?

Resposta: *Para fins do item 3.3.1 do ANEXO 7 DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, o termo "arredores" deve ser compreendido como referência às áreas externas imediatamente relacionadas aos empreendimentos de locação social e necessárias à adequada prestação dos serviços de limpeza, conservação, gestão de resíduos e controle de pragas, tais como calçadas externas, vias internas asfaltadas, guaritas, áreas verdes e áreas comerciais, conforme expressamente indicado no próprio dispositivo. A delimitação física das áreas da concessão consta dos documentos publicados, especialmente no ANEXO 8 DO EDITAL - MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO.*

24. Escopo da manutenção das fachadas ativas e inconsistência entre Caderno e Contrato. O Caderno limita a responsabilidade de manutenção da infraestrutura das fachadas ativas à parcela compartilhada com os empreendimentos, enquanto a Cláusula 4.4 do Contrato adota redação mais ampla: *a) Quais são os critérios técnicos que permitem identificar, nas instalações de utilidades de cada empreendimento, as redes que são "utilizadas pelos Empreendimentos" (de responsabilidade da Concessionária nos termos do Item 3.5.3) daquelas utilizadas exclusivamente pelas Fachadas Ativas (de responsabilidade do locatário comercial)? b) Há conflito entre a limitação do Item 3.5.3 do Caderno de Encargos e a amplitude da Cláusula 4.4 do Contrato quanto ao escopo de manutenção das instalações gerais? Em caso afirmativo, qual dos dois dispositivos prevalece, nos termos da hierarquia normativa do Contrato? c) A manutenção de redes compartilhadas que atendam simultaneamente unidades residenciais e Fachadas Ativas é integralmente de responsabilidade da Concessionária, ou seu custo deverá ser rateado proporcionalmente com os locatários comerciais nos*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

contratos de locação celebrados ao amparo da Cláusula 26.3?

Resposta: *Os critérios de identificação devem observar a segregação física e funcional das instalações. Nos empreendimentos, as redes e medidores de consumo de água, energia elétrica, esgoto e gás encanado deverão ser construídas de modo individualizado para cada unidade residencial, comercial e das áreas comuns.*

A manutenção da infraestrutura comum das redes compartilhadas que atendam simultaneamente unidades residenciais e fachadas ativas, bem como aquelas das áreas comuns dos empreendimentos é de responsabilidade da Concessionária.

Nos empreendimentos de locação social, é de responsabilidade do locatário social arcar com o pagamento de despesas de energia elétrica, água, esgoto e gás encanado referente ao imóvel, nos termos da Cláusula 9.1 do ANEXO 5 DO CONTRATO – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOCIAL.

Em relação às fachadas ativas, a Concessionária terá liberalidade para regradar a respeito do pagamento de despesas de energia elétrica, água, esgoto e gás encanado, tendo em vista que se trata de contratos privados de locação.

A Cláusula 4 da MINUTA DO CONTRATO apresenta os seus ANEXOS, inexistindo a referência ao clausulado 4.4.

25. Área 1 (Pátio 304): acesso impedido, laudo de risco alto (R-03) e conformidade de iluminação/ventilação. *O edifício encontra-se atualmente ocupado pela Polícia Militar, o que impossibilita a inspeção interna e o diagnóstico construtivo necessário à precificação. O laudo estrutural do Anexo 8.1 aponta Risco Alto (R-03). Adicionalmente, as plantas de referência constantes no Anexo 6 do Contrato (Diretrizes de Obras) apresentam apartamentos com janelas de quarto voltadas para circulação fechada e salas sem janelas, em aparente desconformidade com a Lei Municipal 16.292/97 e a Norma de Desempenho da ABNT: a) Como o Poder*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

Concedente orienta o tratamento do risco R-03? b) O projeto poderá variar o número de unidades para adequação aos requisitos de iluminação e ventilação?

Resposta: *Para além do acesso às instalações externas, as informações descritivas, técnicas e imagens contidas no ANEXO 8 DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO e ANEXO 8.1 DO EDITAL – APÊNDICE, informações adicionais sobre as áreas da concessão podem ser encontradas no Data Room do projeto, disponível no link: <<https://parcerias.recife.pe.gov.br/projetos/ppp-de-habitacao-social/>> na seção "Consulta Pública". Entende-se que tais documentos são suficientes para a elaboração de propostas técnicas.*

O risco R-03 deve ser tratado como condição a ser endereçada pela Concessionária no desenvolvimento dos projetos, diagnósticos e soluções de engenharia da intervenção de retrofit, observadas as exigências de segurança, desempenho, licenciamento e demais normas aplicáveis.

Os projetos integrantes das minutas editalícias são referenciais. A futura Concessionária, no âmbito da elaboração dos projetos executivos, deverá promover as adequações necessárias à plena conformidade normativa, desde que preservado o atendimento ao quantitativo mínimo de unidades habitacionais e às proporções especificadas no item 4.2 do ANEXO 6 DO CONTRATO – DIRETRIZES DE OBRAS E CONSTRUÇÃO.

26. Área 2 (Siqueira Campos): *risco R-04, demolição versus reforma e parâmetros urbanísticos. O laudo constante do Anexo 8.1 classifica o imóvel com Risco Muito Alto (R-04). Considerando a possibilidade de intervenção com preservação de elemento construtivo existente, o que, em tese, poderia caracterizar a intervenção como reforma nos termos do art. 8º da Lei nº 19.175/2023, bem como o fato de que eventual demolição integral ensejaria a incidência dos parâmetros da nova LPUOS (Lei nº 19.426/2025), com impactos sobre área construída e afastamentos: a) A demolição*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

parcial será aceita como reforma para fins de aplicação dos parâmetros urbanísticos? b) Quais parâmetros urbanísticos efetivamente deverão ser observados no projeto? c) Qual o tratamento do risco R-04 na matriz contratual?

Resposta: *Conforme a Lei nº 19.426/2025, o imóvel está inserido na Zona Especial de Preservação Histórica Santo Antônio e São José (ZEPH), classificada como SPS-1, estando, portanto, sujeito a regime especial de análise por parte dos órgãos competentes de licenciamento. Nessa condição, os projetos protocolados para a área são submetidos à apreciação individualizada, considerando as particularidades do sítio e seu contexto urbano e patrimonial. Como instrumento orientador, o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) disponibiliza fichas de parâmetros por quadra, as quais constituem importante referência para o desenvolvimento dos projetos, ressaltando-se que sua observância, isoladamente, não assegura a aprovação, a qual permanece condicionada a avaliação técnica mais abrangente.*

No caso de uma nova construção, a ficha de parâmetros estabelecida para a quadra em questão determina que sejam seguidos os parâmetros gerais e específicos estabelecidos na própria ficha, dentre os quais destacamos os seguintes:

Gabarito máximo até a platibanda da cobertura do último pavimento tipo do imóvel nº 279 da Av. Siqueira Campos. Afastamentos laterais e frontais nulos.

Observa-se, assim, que em função da exigência por afastamentos nulos e da adoção de gabarito de referência associado à edificação de maior altura (imóvel nº 279 da mesma rua), verifica-se a preservação do potencial construtivo mesmo em hipóteses de demolição e reconstrução da edificação.

Nos termos da Lei nº 19.175/2023, art. 8º, que disciplina intervenções de retrofit destinadas à habitação social, considera-se requalificação e/ou retrofit a intervenção em edificação existente há mais de 10 (dez) anos, voltada à sua recuperação, adequação e



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

modernização dos sistemas prediais e operacionais, podendo contemplar:

I - a preservação ou alteração de uso da edificação;

II - a preservação ou alteração da área construída internamente à edificação original;

III - a demolição parcial da edificação existente.

Nessas hipóteses, a área total de construção poderá ser mantida, sem prejuízo aos direitos adquiridos.

Tem-se ainda que a MINUTA DO CONTRATO confere disciplina específica à Área da Concessão 2, alocando ao Poder Concedente o risco de redução do coeficiente de aproveitamento do terreno e da volumetria do projeto legal em decorrência da não aprovação, pelos órgãos competentes, do projeto de reforma apresentado pela Concessionária, desde que sejam observadas as condições contratuais aplicáveis, inclusive quanto à aderência às diretrizes, regras e procedimentos pertinentes, ao coeficiente de aproveitamento máximo adotado no projeto referencial, às diretrizes construtivas emitidas pelo ICPS e ao número mínimo de unidades previsto no contrato.

27. Área 3 (Dantas Barreto): *obrigatoriedade de vagas e ausência de plantas originais. O projeto referencial dispensa vagas de estacionamento (p. 78 do Anexo 6), embora a Lei 18.138/2015 (Anexo V) preveja a obrigatoriedade. Adicionalmente, não foram disponibilizadas plantas originais da edificação existente no Anexo 8: a) A dispensa de vagas está formalmente autorizada? Sob qual fundamento normativo? b) As plantas originais da edificação existente serão disponibilizadas para subsidiar a avaliação estrutural e a estimativa de custos?*

Resposta: *Embora a Lei Ordinária nº 18.138/2015, que institui e regulamenta o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, estabeleça a obrigatoriedade de provisão de vagas de estacionamento em empreendimentos residenciais, cumpre destacar que o Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 02/2021, por sua natureza hierarquicamente superior no*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

ordenamento urbanístico municipal, prevalece sobre a referida norma. Nesse sentido, o art. 207 do Plano Diretor dispõe expressamente que "ficam dispensados da exigência mínima de vagas de estacionamento quaisquer tipos de empreendimentos habitacionais e não habitacionais em todas as zonas da cidade", afastando, portanto, tal obrigatoriedade.

Dessa forma, conclui-se que não há exigência normativa quanto à oferta mínima de vagas de estacionamento para os empreendimentos integrantes da PPP Morar no Centro.

No que concerne às plantas originais dos imóveis, não haverá disponibilização. É de total responsabilidade da Concessionária a realização, por sua conta e risco, dos levantamentos arquitetônicos necessários em todos os empreendimentos pertinentes, assumindo integral responsabilidade pela precisão, consistência e utilização das informações produzidas no desenvolvimento de seus projetos.

28. Área 4 (Riachuelo/Saudade): *nova demarcação ZEPH Boa Vista pela LPUOS 2025. A nova LPUOS (Lei 19.426/2025) redefine a demarcação da ZEPH Boa Vista, zona na qual os terrenos da Área 4 estão inseridos: a) Os parâmetros do estudo de viabilidade do Edital permanecem válidos sob a nova legislação? b) Eventual restrição decorrente da nova demarcação será tratada como risco do Poder Concedente para fins de reequilíbrio?*

Resposta: *Os parâmetros considerados pelos estudos de engenharia que embasaram a elaboração das minutas editalícias permanecem válidos e suficientes como referência para a formulação das propostas.*

Eventual restrição superveniente decorrente de alteração legislativa ou regulatória deverá ser analisada à luz da matriz de riscos da MINUTA DO CONTRATO. Nos termos contratuais, constituem risco do Poder Concedente as alterações legislativas e/ou regulatórias que impeçam ou impossibilitem, no todo ou em parte, a execução do objeto contratual ou que impactem diretamente as receitas, despesas e a equação



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

econômico-financeira do contrato, desde que devidamente comprovadas e não decorram de fato imputável à Concessionária.

29. Área 5 (Cabanga Norte): *desmembramento, legalização e responsabilidade da Concessionária. Considerando a previsão de desmembramento do terreno em relação às casas existentes, com a consequente criação de nova via, bem como a necessidade de regularização formal dessa configuração: a) A responsabilidade pela demarcação, registro em cartório e transferência é efetivamente da Concessionária? b) Qual é o estágio atual desse processo? c) Quais são os custos e prazos estimados pela Prefeitura para essa regularização?*

Resposta: *É responsabilidade da Concessionária, conforme ANEXO 6 DO CONTRATO – DIRETRIZES DE OBRAS E CONSTRUÇÃO, a realização dos procedimentos necessários à regularização fundiária da área da concessão 5, incluindo a realização das estimativas de custos e planejamento em relação aos prazos usualmente praticados pelos órgãos competentes. O Poder Concedente poderá apoiar a Concessionária junto aos órgãos competentes, por meio do acompanhamento dos processos de regularização.*

30. Área 6 (Cabanga Sul): *vegetação, vagas duplas e demanda de estacionamento. A Zona 2D (Lei 18.138/2015) exige preservação de 40% das árvores e o projeto referencial apresenta vagas "duplas": a) Qual é a demanda real de vagas exigida por unidade? b) A configuração de vagas duplas é obrigatória ou pode ser reestruturada no novo projeto? c) Como será tratada a exigência de preservação arbórea frente ao projeto implantado?*

Resposta: *Os projetos constantes nas minutas editalícias possuem caráter meramente referencial, servindo como parâmetro de diretrizes para a modelagem do empreendimento, sem caráter vinculante quanto à solução arquitetônica final.*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

Assim, caberá à Concessionária desenvolver os projetos executivos e legais das áreas da concessão em conformidade com a legislação urbanística, ambiental, edilícia e técnica aplicável, inclusive no que se refere à preservação de vegetação, ao atendimento das exigências de estacionamento e à adequação das vagas previstas.

Eventuais soluções constantes do projeto referencial, como a disposição de vagas duplas, deverão ser compreendidas nesse contexto de referência preliminar, incumbindo à Concessionária apresentar solução final aderente às exigências dos órgãos competentes e à normatividade aplicável no momento do licenciamento e aprovação do projeto.

31. Área 6 (Cabanga Sul): *compatibilidade entre o empilhamento de 12 níveis e o limite de altura de 30 metros. O projeto referencial totaliza 12 níveis (térreo comercial + sobressolo + lazer elevado + 9 pavimentos tipo), resultando em altura estimada entre 35 e 37 metros, que supera em 5 a 7 metros o limite de 30 metros do Zoneamento 2D, com índice de aproveitamento de 2,0 praticamente esgotado (17.694 m² de 17.732 m² admissíveis): a) Algum dos elementos do empilhamento referencial (sobressolo, lazer elevado etc.) foi excluído do cálculo de altura para fins de gabarito? Qual o fundamento normativo? b) Há parecer ou autorização administrativa que permita a ultrapassagem do gabarito de 30 metros para o empreendimento da Área 6? c) Caso o empilhamento referencial efetivamente exceda o gabarito, a Concessionária poderá reduzir pavimentos tipo e as respectivas unidades sem descumprimento do programa mínimo do Edital?*

Resposta: *O projeto referencial da área da concessão 6 considerou a altura de 31 metros, proposta a solução dos pavimentos térreos e sobressolo com 6 metros, o que poderá ser redimensionado pela Concessionária, a partir de estudos próprios. Até o momento, não há parecer ou autorização administrativa que permita*



PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Planejamento e Gestão
Secretaria Executiva de Administração e Licitações
Gerência Geral de Licitações
GC-SEPLAG-004

ultrapassagem de gabarito para a área da concessão 6. A Concessionária poderá reduzir pavimentos, desde que cumpra o quantitativo mínimo de unidades habitacionais e as suas proporções entre locação social e destinadas à aquisição, nos termos da MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS.”

Faz-se imperioso consignar o caráter vinculativo e aditivo aos termos do edital das respostas aos pedidos de esclarecimentos em licitações que possuem natureza vinculante para todos os participantes do certame, não se podendo admitir, quando da análise das propostas, interpretação distinta, sob pena de violação ao instrumento convocatório - Acórdão nº 299/2015 – Plenário - TCU.

Sendo o que se apresenta, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais, respeitados os prazos estabelecidos nas normas supracitadas.

Daniele Estevão
Agente de Contratação
GC004