Request for Proposal (RfP)

Financial and technical feasibility for a social housing retrofit pilot project in Maceió

C40 Cities Climate Leadership Group, Inc.

120 Park Avenue, 23rd Floor

New York, NY 10017

United States of America

November, 2026

C40 CITIES

Contents

1. C40 Cities Climate Leadership Group Inc.	1
2. Summary, purpose and background of the project	1
3. Objectives of the RfP	3
4. Scope of Work and Activities	4
5. Proposal guidelines	7
6. RfP and project timeline	10
7. Proposal evaluation criteria	10
8. Project budget	12
9. C40 policies	12
10. Submissions	1
	27

---

1. C40 Cities Climate Leadership Group Inc.

C40 is a network of nearly 100 mayors of the world's leading cities working to deliver the urgent action needed right now to confront the climate crisis and create a future where everyone, everywhere, can thrive. Mayors of C40 cities are committed to using a **science-based and people-focused approach** to limit global heating in line with the Paris Agreement and build healthy, equitable and resilient communities. We work alongside a broad coalition of representatives from labour, business, the youth climate movement and civil society to support mayors to halve emissions by 2030 and help phase out fossil use while increasing urban climate resilience and equity.

To learn more about the work of C40 and our cities, please visit our website or follow us on LinkedIn, X, BlueSky, Threads, Facebook, YouTube and Instagram.

2. Summary, purpose and background of the project

About the social housing retrofit project

The idea of the social housing retrofitting project aims to increase energy efficiency, reduce greenhouse gas emissions, and elevate living conditions for communities most in need by reducing energy bills, improving health, and increasing a sense of belonging.

Buildings account for about 40% of global greenhouse gas emissions due to the materials and fossil fuels used to construct, heat, cool, and power them. Decarbonising buildings is a critical global challenge, as many of them have low energy efficiency, resulting in unnecessarily high energy costs, increased carbon emissions, and substandard living conditions. In the Latin America and Caribbean (LAC) region,

approximately 25.5% of the population is currently classified as low-income. Within this group, energy costs tend to be high. According to ECLAC and the International Energy Agency (IEA), while an average household spends between 7% and 9% of its total income on energy, low-income households spend more than 12%, reaching up to 24% in extreme cases.

Understanding "vulnerable populations" as groups with limited access to income, urban infrastructure, and adequate housing, cities have the potential to protect and improve the resilience of their most vulnerable residents by supporting the retrofit of social housing stock with modern energy-saving improvements. These features can include technologies such as LED lights, solar panels, shading, cool roofs, efficient air-conditioning, ceiling fans, solar water heaters and natural ventilation. By applying these transformations, cities can conserve energy and reduce emissions while improving living conditions for their residents.

C40 Cities is working with the City of Maceió to advance its social housing retrofitting goal to lower emissions and improve the quality of life for its low-income residents.

Project background

In Maceió, the energy-efficient retrofitting of social housing can revitalise and enhance urban areas by making use of existing infrastructure and reducing resource waste. It also improves quality of life for low-income families by providing safer, more comfortable, and more sustainable homes, without the need for new urban expansion. Social housing in Maceió is generally built by the government or financed through private-sector initiatives under the Minha Casa, Minha Vida (MCMV) national programme (*My House, My Life*), which serves low-income populations, including households earning up to R$ 2,850 per month in the lowest income bracket.

The Novo Centro Program, currently at the law-approval stage, aims to rehabilitate and revitalise the historic city centre of Maceió, known as the "Novo Centro." The area includes the Centro district and parts of Jaraguá, Prado, Poço, and Pajuçara neighbourhoods. Developed by the Municipal Institute for Research and Urban Planning of Maceió (IPLAM), the programme is overseen by a steering committee comprising municipal departments, commercial associations, and local institutions, ensuring cross-sectoral coordination in its implementation.

The law seeks to strengthen the local economy, public services, and leisure opportunities in the historic downtown through the "Living in the Downtown" (Morar no Centro) initiative. This initiative promotes the rehabilitation of vacant properties for residential use and offers significant tax reductions for projects that include housing. It also encourages densification by supporting the occupation of vacant urban spaces and improving access to infrastructure, public services, and urban facilities.

The law establishes a package of tax incentives for the rehabilitation of properties for the developers within the Novo Centro Polygon, with priority given to Social Housing (HIS) and mixed-use developments. Under the Activate a Building (Ative um Prédio) initiative, the programme also seeks to diversify urban land use, generate jobs and income, and expand community and entertainment spaces.

Heritage preservation is another central pillar of the law, particularly for buildings of historical interest located within the Special Cultural Preservation Zones (ZEP-1 and ZEP-2). For heritage buildings, as well as properties designated for social housing, incentives include reductions in property tax (IPTU) and property transfer tax (ITBI).

Furthermore, access to financing is essential to make social-housing retrofitting and revitalisation of downtown viable. In Brazil, this is largely shaped by CAIXA, the federal bank that finances much of the country's housing production, including social housing under the Minha Casa, Minha Vida programme.

The city intends to launch an energy-efficient retrofit pilot project through the retrofit of a social-housing or mixed-use building with social housing in downtown Maceió, using the legal and institutional framework of the Novo Centro Program as a reference. The potential pilot building, located at Rua Boa Vista, 352, Centro, is currently vacant. It will serve as a testing ground, to enable replication in other areas of the city, thereby amplifying the programme's social, environmental, and economic impacts.

In this context, the city has identified CAIXA's Selo Casa Azul provides a relevant technical reference for the pilot project. Created in 2009 as Brazil's first sustainability certification specifically for housing, it is an ESG classification tool that assesses projects across categories including urban quality and well-being, design and comfort, energy efficiency, sustainable production, water management, and social practices.

Projects are ranked across four levels - Cristal, Topázio, Safira, and Diamante, and certified in two stages: *Projetar* at the design stage and *Habitar* after CAIXA verifies that construction followed the certified design. Beyond environmental performance, certification is linked to access to credit, offering reduced interest rates for developers and buyers, with a gradual movement toward making it mandatory for CAIXA operations. By aligning the pilot's sustainable retrofitting measures with the Selo Casa Azul criteria, Maceió can adopt a nationally recognised technical benchmark, improve eligibility for favourable financing, and create a replicable model for future social-housing and mixed-use retrofits in the city centre.

To enable implementation of the Selo Casa Azul, the city must first advance the collection and analysis of building-specific data to establish a baseline for interventions. This analysis should also consider both capital and operational retrofit costs in Maceió, enabling accurate estimates of energy savings and financial viability.

3. Objectives of the RfP

C40 is seeking a consultant to support the city of Maceió in applying the technical criteria of the Selo Casa Azul Standard to a specific pilot building. The consultant will undertake an energy audit, assess the applicability of the standard to the building, develop a financing model, and gather the evidence needed to inform implementation.

The consultant will support the city through three core objectives:

- **Carry out a diagnostic energy audit of a proxy building and structural assessment of the potential pilot building**, based on information provided by the city (energy bills, overall building information) and inspection of both buildings.
- **Develop and assess retrofit scenarios of the pilot building**, including a cost-benefit analysis, expected energy savings, greenhouse-gas reduction potential, and other co-benefits.
- **Financial strategy for sustainable retrofitting.** This includes mapping available funding sources, such as PPP models, CAIXA and BNDES programmes, and credit lines, and their requirements. The work should also assess the technical, economic, and environmental advantages of rehabilitating existing buildings compared with demolition and reconstruction, and propose strategies to make implementation feasible in Maceió.

4. Scope of Work and Activities

The selected consultancy firm must execute the following activities:

Task 1. Project management

- **Project management plan:** Proposed project management strategy, including team roles and responsibilities.
- **Timeline and workplan:** Detailed schedule of key project activities and milestones, with estimated start and completion dates.
- **Proposed deliverable structure:** Description of the different deliverables to be produced during the project, along with their expected structure and format.
- **Risk analysis and mitigation proposal:** Identification of potential risks that could affect the success of the project, as well as proposed strategies to mitigate these risks and ensure their effective management.
- **Information requirements:** List of the information required as input to successfully fulfill the scope of the consultancy and the methodology to be used to collect this information. Be aware that some information could come from the City, such as the Novo Centro law, details about CAIXA and Minha Casa Minha Vida, and further information.
- **Stakeholder engagement plan:** List of stakeholders to be involved in the project and preliminary strategy to facilitate effective collaboration.

Deliverables for Task 1

- **Deliverable 1.1. Inception report**, including all the activities mentioned above: project management plan, timeline and workplan, deliverables structure proposal, information requirements, stakeholder engagement plan, and risk analysis and mitigation plan.
- **Deliverable 1.2. Regular meetings** with the city and C40 teams during the whole duration of the project.
- **Deliverable 1.3. Final report**, including the main findings of the project and high-level recommendations to scale the project city-wide as part of the Novo Centro Program. This deliverable includes a final presentation to the city. This deliverable is expected in Portuguese and English.

Task 2. Energy audit and technical assessment

To conduct an energy audit of a proxy building and structural condition assessment of the pilot building identified by the city. Results will inform the retrofit scenarios (Task 3) and the financing analysis (Task 4). If a financing line or the Selo Casa Azul requires specific technical data, the consultant should flag it so it can be collected during the audit. As the pilot building is currently vacant and has no energy use to measure, the energy audit will be carried out on an existing, occupied social housing building with comparable use (the proxy building), considering energy bills and further information about the building. The energy performance of the pilot building will then be simulated from the audit results and documented assumptions (number of units per floor, occupancy, envelope and systems). The structural assessment will be carried out on the pilot building itself. This task includes the following activities:

- **Energy audit of the proxy building** - Carry out a high level energy audit at the social housing development "Condomínio Rosa dos Ventos", located in Av. Walter Ananias, 1465 - Jaraguá or, if an audit at this address is not possible, another similar development with use characteristics

comparable to the scenario anticipated for the pilot building. The City of Maceio will help facilitate access to the relevant property. The audit will be based on energy bills, information about the building (such as number of units per floor and occupancy - all provided by the city), envelope and systems. The level of information should be enough to calculate the Energy Performance Index (EPI) and replicate the energy consumption to the pilot building.

- **Structural diagnosis of the pilot building and envelope characterisation:** Evaluate the pilot building's physical condition and structural integrity through a visual inspection and a review of available documentation if possible (e.g. original drawings, previous reports). Identify visible pathologies (e.g. cracks, reinforcement corrosion, moisture, deformation) and areas of concern. The diagnosis must state its limitations and indicate which further detailed investigations (e.g. material testing, load-capacity checks) are needed. It should also characterise the thermal envelope (roofs, walls, windows), orientation, shading, natural ventilation and daylighting potential, based on a site visit and available documentation.
- **Estimated emissions baseline**: Using the proxy audit results and the pilot building's envelope characterisation, estimate the baseline Energy Performance Index (EPI, kWh/m²·year) of the pilot building, together with emission factors and GHG emissions.

Deliverables for Task 2

- **Deliverable 2.1. Energy audit & technical assessment report:** A technical document outlining the following:
    - Energy audit results for the proxy building (consumption data, occupancy and use patterns, end-use breakdown);
    - Simulated baseline EPI of the pilot building, with the method and all assumptions used to adapt the proxy results (units per floor, occupancy, envelope and systems), and envelope characterisation.
    - Structural diagnosis findings for the pilot building, limitations, and recommended detailed investigations.
    - GHG emissions baseline and technical information required for the financing opportunities identified in Task 4, where it can be derived from the audit, simulation and structural diagnosis..

Task 3. Retrofit scenarios simulation

Informed by analyzing and synthesizing results from Task 2, evaluate retrofit scenarios for the pilot building using an Energy Performance Index (EPI) approach. Selo Casa Azul, a key sustainability certification from CAIXA, will be used as a reference for its energy efficiency category, and the report will indicate which criteria can only be assessed once a retrofit design exists. Identify applicable retrofit measures and assess the technical and financial feasibility of each one, including costs and benefits, expected energy savings, GHG emission reductions and other co-benefits. The results should serve as a technical reference for property owners, real estate developers, designers, and the construction sector in Maceió.

Deliverables for Task 3

- **Deliverable 3.1. Energy Performance Index evaluation of retrofit scenarios:** An EPI-based evaluation of the pilot building's simulated baseline and of up to two retrofit scenarios proposed by the consultants (e.g. basic and deep retrofit). It provides the performance inputs for the financial projections and the impact analysis in Deliverable 4.1. This deliverable should include:

- **Technical interventions**: Based on the audit and structural assessment, identify passive and active energy efficiency measures (e.g. shading, cool roofs, natural ventilation, LED lighting, efficient air-conditioning, ceiling fans, solar water heating, solar PV) and group them into two retrofit scenarios. Each scenario should represent a different strategy in terms of retrofit measures (one light for basic retrofit, other deep for a full retrofit, for example) and timeline (light should be more short term, while deep more medium to long term), yet to be aligned with the city. For each scenario, estimate the resulting EPI and indicate which ones are technically and financially feasible for the pilot building.
- **Financial projections**: Clear estimates of both the initial capital expenditure (CAPEX) and the subsequent long-term cost of operation (OPEX) for each scenario. Projections should include indicators to compare and prioritise measures, such as simple payback and net present value.
- **Calculation files**: Spreadsheets documenting assumptions and results for the impact (GHG and energy efficiency) for each scenario, so the analysis can be reproduced and updated by the city.
- **Technical case study**: A practical guide based on the pilot building and results collected above, on how replicable energy-efficient retrofit measures are across the 16 buildings of the Novo Centro Polygon. It documents how the selected implementation scenarios work in practice, including challenges, opportunities and lessons learned. It also estimates their impacts: reduction in final energy consumption (EPI), GHG emissions and embodied emissions (rehabilitation vs. demolition and reconstruction), plus agreed co-benefits (such as thermal comfort, lower energy bills and green jobs).

Task 4. Financing Strategy for Energy-Efficient Retrofit

- **Mapping financing opportunities** - Identify and review existing financing mechanisms, public programs, grants, concessional finance, climate funds, guarantees, tax incentives, and credit lines that could support energy-efficient retrofit projects in alignment with the Novo Centro Program, which include both public and privately owned buildings. This would include opportunities from development banks, international climate finance institutions, PPPs and other relevant funding sources. More detail from the consultants is expected on opportunities from national and development banks such as CAIXA and BNDES, which may focus on low-income populations, for example through *Minha Casa Minha Vida* (MCMV) for Social Interest Housing (HIS).
- **Assessment of financing applicability** - Evaluate the eligibility criteria, financing conditions, investment requirements, and suitability of each funding mechanism for different retrofit project scales and stakeholder profiles, such as the public sector, private developers, housing associations, and property owners. Evaluate in more detail the suitability of opportunities coming from CAIXA, and the requirements and benefits from additional sustainability instruments such as the Selo Azul. The assessment must consider the Selo Casa Azul + CAIXA criteria from the early stages of project structuring and design, identifying the requirements, implications, and actions necessary to pursue certification.

Deliverables for Task 4

- **Deliverable 4.1. Financing Strategy Report,** A technical report presenting the financing strategy for energy-efficient retrofit in Maceió (and Brazil in general), including: mapping of financing mechanisms, funding programmes, credit lines, and financial instruments relevant to retrofit projects; comparative assessment of rehabilitation versus demolition and reconstruction,

highlighting technical, economic, environmental, and climate-related benefits; analysis of the applicability of financing mechanisms for different building typologies and implementation models; recommendations for institutional arrangements and financing pathways to support the implementation and scaling of retrofit projects under the Novo Centro Program. It should also contain a sketch of a financial roadmap, including a potential timeline, key milestones, and recommended pathways for the city to access financing themselves and support other actors to access financing.

5. Proposal guidelines

This Request for Proposal represents the requirements for an open and competitive process. Proposals will be accepted until **17 November at 23:59 Pacific Time (UTC-7)**. Any proposals received after this date and time will not be accepted. All proposals should include clear timetables, how you will work with C40, clear costs and detail on experience in this area.

Please note that the project is evolving. The deliverables within scope might change based on new information that arises with the overall objective being the same.

The proposal should give C40 evaluators all the information they need to assess your bid. Please clearly indicate where applicable:

- How is your proposal responsive to the Evaluation Criteria;
- The assumptions you are making about the project;
- Risks you have identified and appropriate mitigation measures;
- Information about your fee;
- Proposed timeline of implementation;
- Any additional support that you need to make the project a success, including any inputs you will need from third parties or C40 staff;
- Proposed working partnership with C40, including (as applicable) project governance and management, key personnel, key roles and responsibilities, and escalation procedure for issues.

You must include adequate information about how your costs were calculated to enable evaluation of cost reasonableness.

1) Profile of your company, organization or consultants.

Bidders can either be a consultancy company, or a group of individual consultants forming a consortia under one consultancy company. Subcontracting is allowed under certain requirements (check Subcontracting section below).

Maximum 5 pages

- Motivations for submitting the proposal and working with C40.
- Proposed procedure for escalating and resolving any unforeseen events and/or problems that may arise during project execution.
- An effective communication strategy and involvement with C40 to ensure the proper execution of this consultancy.

- Commitment to Diversity, Equity and Inclusion. Include professional examples, internal policies and any other relevant information to enable understanding of this commitment. For C40 policies, please refer to the relevant section in this Term of Reference.
- Description of similar projects you have worked on, highlighting the results obtained.
- Attach brief biographies or CV summaries of the proposed key team members, to not count to the 5-page limit. If you have a corporate CV, please include it as well. The consultant or consulting firm should preferably be located in **Brazil**.
    - Specific experience in the design or implementation of energy efficiency measures for buildings must be demonstrated.
    - At least one key team member must be a certified energy auditor.
    - Previous experience in working with one or more cities in Brazil, with a preference for **Maceió, Recife, São Paulo or Rio de Janeiro.**
    - Experience in programme design is a plus.
- At least one key team member must speak **English** to communicate with the city staff and C40 team members.

2) Technical proposal.

Maximum 5 pages

Descriptive and, if necessary, illustrative document on the methodology, tools, work equipment, inputs and processes that the work team will use. This document will demonstrate the technical capacity necessary to comply with the scopes requested in the Terms of Reference, aligned to the established times for its development and delivery. The proponent is free to submit proposals and technical solutions to address each of the deliverables described in this document, as well as to organize, integrate and add content to them.

Be sure to add the following:

- Methodology. Describe your initial methodological proposal, the processes and tools you will use to carry out the consultancy.
- Work proposal. Details and explanation of how it adapts to the specific objectives and needs of the project.
- Timeline. Consider the suggested dates or propose a new schedule taking into consideration the project milestone schedule;
- Project management. Proposal of the work plan, execution chronograms, flow charts and other planning and follow-up tools required by the consultancy, for the adequate coordination of the activities to be carried out.
- Task Team. Provide information on the proposed project team members and describe their relevant experience associated with the subject matter of the work. Include the project management structure, detailing roles and responsibilities.

3) Financial Proposal.

Maximum 2 pages.

The financial proposal should describe how resources will be invested to carry out the work, ensuring timely processing and delivery of the requested deliverables. It must include a budget breakdown covering the

cost for each component of the consultancy, considering the associated costs necessary for the processing of the deliverables. Proposals must include all applicable costs and taxes.

C40 will not allocate additional budget for travel, catering, translations or field work. All expenses are requested to be included in the amount budgeted by C40

4) References or recommendation letters

We require you to submit one or more relevant references or recommendation letters from the past three (3) years as part of their proposal.

AI-usage requirements

The use of AI-supported tools must be kept to an absolute minimum, and no output (text or visuals) should be produced by AI. Any AI-supported tools used must be clearly outlined and justified in the methodology section. Furthermore, the methodology must explicitly detail how results will be validated and verified using a combination of independent human oversight and cross-referencing with trusted databases/sources. Any data C40 shares is strictly confidential and cannot be shared with any AI tools.

Supplier diversity

C40 is committed to supplier diversity and inclusive procurement through promoting equity, diversity and inclusivity in our supplier base. We believe that by procuring a diverse range of suppliers, we get a wider range of experiences and thoughts from suppliers and thus are best able to deliver to the whole range of our diverse cities and the contexts that they operate within.

We strongly encourage suppliers (individuals and corporations) that are diverse in size, age, nationality, gender identity, sexual orientation, majority owned and controlled by a minority group, physical or mental ability, ethnicity and perspective to put forward a proposal to work with us.

Feel welcome to refer to C40's Equity, Diversity and Inclusion Statement. Supplier diversity and inclusive procurement is one element of applying equity, diversity and inclusion to help deliver the goals of the Paris Agreement and build healthy, equitable and resilient communities.

Contract

Please note this is a contract for professional services and not a grant opportunity. Organisations unable to accept contracts for professional services should not submit bids. The work will be completed on the C40 Standard Services Contract.

These terms and conditions are non-negotiable. Organisations unable to accept them as drafted should not submit bids in connection with this opportunity.

If C40 is unable to execute a contract with the winner of this competitive process, we reserve the right to award the contract to the second highest Potential Supplier.

Subcontracting

If the organisation submitting a proposal needs to subcontract any work to meet the requirements of the proposal, this must be clearly stated. All costs included in proposals must be all-inclusive of any outsourced

or contracted work. Any proposals which call for outsourcing or contracting work must include a name and description of the organisations being contracted.

6. RfP and project timeline

RfP timeline	Due date
Request for Proposals live	3 November, 2026
Questions submitted to C40	3 November - 15 November, 2026
C40 responds to questions	Ongoing from 3 November - 15 November, 2026
Deadline for receiving Offers	**17 November at 23:59 Pacific Time**
Clarification of Offers	18 November - 20 November 2026
Evaluation of Proposal	18 November - 25 November 2026
Selection decision made	25 November 2026
All Potential Suppliers notified of outcome	25 November 2026

Project timeline	Due date
The project initiation phase must be completed by	December, 2026
Project implementation phase is expected to be completed by	December, 2026 - March, 2027
The project is due to run until	March, 2027

7. Proposal evaluation criteria

Proposals will be evaluated against the following criteria.

Evaluation criteria	Weighting
Project management experience and work plan proposal: The supplier will deliver a multi-task project with a multidisciplinary team, in coordination with the City of Maceió and C40 teams. The successful applicant must demonstrate the capacity to manage a complex project in a timely manner, including an inception report, workplan, risk mitigation plan, stakeholder engagement plan and regular reporting over the full project duration. Ability to produce deliverables in both	15%

Portuguese and English is required. Experience with PRINCE2® methodology is preferred.	
Experience in financing strategies for energy-efficient retrofit and social housing: The supplier must demonstrate a verifiable track record in mapping and assessing financing mechanisms (public programmes, development bank credit lines, climate funds, guarantees, tax incentives) and in developing financing frameworks that combine public and private capital and improve project bankability. Evaluation will give particular weight to knowledge of Brazilian financing institutions and programmes, such as CAIXA, BNDES and Minha Casa Minha Vida (HIS).	15%
Experience in building energy audits, technical assessment and sustainable building certification: The supplier must demonstrate technical competence in simple energy audits, structural condition assessment, thermal envelope, ventilation and daylighting diagnosis, and GHG emissions baselining. In addition, the supplier must demonstrate experience in applying sustainable building certification and labelling schemes, preferably the Selo Casa Azul + CAIXA, and in translating their criteria into practical design and retrofit solutions. Evaluation will consider the team's credentials, past project outcomes, and the ability to work with modelling, on-site structural assessment, proxies and comparable-building data where the pilot building is vacant. Experience identifying and costing light and deep retrofit measures is valued.	40%
Local context and stakeholder engagement: The supplier must show knowledge of the Brazilian, and preferably Maceió, regulatory, institutional and housing context, and the ability to engage the city, financial institutions, developers, housing associations and property owners. Evaluation will consider the proposed approach to collecting information and facilitating collaboration in support of scaling the results city-wide under the Novo Centro Program.	10%
Commitment to equity and inclusion: C40 is looking to appoint an organisation that shares our values and is grounded in the local community context. Organisations based in the Global South, and in Brazil in particular, are strongly encouraged to apply. Evaluation will consider the team's diversity and how the proposal addresses low-income residents and social interest housing.	10%
Budget: Provide specific and reasonable budget line items and cost breakdowns by task and deliverable, and demonstrate value for money.	10%
Total	**100%**

Following the evaluation of written submissions, C40 reserves the right to invite a shortlist of the highest-ranked bidders for an interview or technical presentation to further validate their proposals. If conducted, the results of these sessions will be incorporated into the final technical score as outlined in the evaluation criteria.

8. Project budget

Costs should be presented in U.S. dollars (USD), including taxes and all applicable administrative fees, as well as included expenses associated with software licenses and usage, field work and other costs associated with the full execution of the scope of the consultancy.

The budget for proposals should be in the range of **up to 30,000 USD**. Payment for services is linked to the delivery and approval of each product.

All proposals must include proposed costs to complete the tasks described in the project scope, including all VAT and taxes. Costs should be stated as one-time or non-recurring costs or monthly recurring costs. All costs incurred in connection with the submission of this RfP are non-refundable by C40.

9. C40 policies

C40 expects third parties to be able to abide by these C40 policies

- Non-Staff Code of Conduct Policy here
- Equity, Diversity and Inclusion Policy here

10. Submissions

Each Potential Supplier must submit **one copy of their proposal** to the email address below by **17 November at 23:59 Pacific Time** to:

- **Kauê Braga**, Project Impacts Modeler (kbraga@c40.org) and
- **Ismat Fathi**, Social Housing Retrofit Manager (ifathi@c40.org)

Anonymised responses to questions will be provided here (link) on an ongoing basis.

Based on the submissions received, C40 reserves the right to promote the establishment of consortium relationships or request potential suppliers to refine their submission after receipt.

Have a concern?

C40 is committed to the highest standards of ethical behaviour. As such, we are committed to being open and responsive to complaints and suggestions on how we can improve from outside the organisation. Please refer to C40 Complaints Procedure on how to reach us.

Disclaimer

C40 will not accept any liability or be responsible for any costs incurred by Potential Suppliers in preparing a response for this RFP. Responses submitted will be accessible by all C40 staff and external evaluators (if any).

Neither the issue of the RFP, nor any of the information presented in it, should be regarded as a commitment or representation on the part of C40 (or any of its partners) to enter into a contractual arrangement. Nothing in this RFP should be interpreted as a commitment by C40 to award a contract to a Potential Supplier as a result of this procurement, nor to accept the lowest price or any tender.

Solicitação de Proposta (RfP)

Viabilidade financeira e técnica para um projeto-piloto de retrofit de habitações sociais em Maceió

C40 Cities Climate Leadership Group, Inc.

120 Park Avenue, 23º andar

Nova York, NY 10017

Estados Unidos da América

Novembro, 2026

Sumário

1. C40 Cities Climate Leadership Group Inc. 15
2. Resumo, objetivo e contexto do projeto 16
3. Objetivos da Solicitação de Proposta 18
4. Escopo do Trabalho e Atividades 18
5. Diretrizes para a proposta 22
6. Solicitação de Proposta (RfP) e cronograma do projeto 25
7. Critérios de avaliação das propostas 25
8. Orçamento do projeto 27
9. Políticas da C40 27
10. Envio de propostas 27

---

1. C40 Cities Climate Leadership Group Inc.

A C40 é uma rede de quase 100 prefeitos das principais cidades do mundo que trabalham para implementar as ações urgentes necessárias neste momento para enfrentar a crise climática e construir um futuro em que todas as pessoas, em todos os lugares, possam prosperar. Os prefeitos das cidades da C40 estão comprometidos em adotar uma **abordagem baseada na ciência e centrada nas pessoas** para limitar o aquecimento global, em conformidade com o Acordo de Paris, e construir comunidades saudáveis, equitativas e resilientes. Trabalhamos com uma ampla coalizão de representantes de sindicatos, do setor empresarial, do movimento juvenil pelo clima e da sociedade civil para apoiar os prefeitos a reduzir as emissões pela metade até 2030 e a ajudar a eliminar gradualmente o uso de combustíveis fósseis, ao mesmo tempo em que ampliam a resiliência climática urbana e a equidade.

Os atuais copresidentes da C40 são o prefeito Sadiq Khan, de Londres, no Reino Unido, e a prefeita Yvonne Aki-Sawyerr, de Freetown, na Serra Leoa; o prefeito de Nova York por três mandatos, Michael R. Bloomberg, atua como presidente do Conselho. O trabalho da C40 é viabilizado por nossos dois financiadores estratégicos: a Bloomberg Philanthropies e a Realdania.

Para saber mais sobre o trabalho da C40 e de nossas cidades, acesse nosso site ou siga-nos no Instagram, Facebook e LinkedIn.

2. Resumo, objetivo e contexto do projeto

Sobre o projeto de retrofit de habitação social

O projeto de retrofit de habitação social visa aumentar a eficiência energética, reduzir as emissões de gases de efeito estufa e melhorar as condições de vida das comunidades mais carentes, por meio da redução das contas de energia, da melhoria da saúde e do fortalecimento do senso de pertencimento.

Os edifícios são responsáveis por cerca de 40% das emissões globais de gases de efeito estufa devido aos materiais e combustíveis fósseis utilizados para construí-los, aquecê-los, resfriá-los e fornecer energia a eles. A descarbonização dos edifícios é um desafio global crítico, já que muitos deles apresentam baixa eficiência energética, resultando em custos de energia desnecessariamente altos, aumento das emissões de carbono e condições de vida abaixo do padrão. Na região da América Latina e do Caribe (ALC), aproximadamente 25,5% da população é atualmente classificada como de baixa renda. Nesse grupo, os custos com energia tendem a ser elevados. De acordo com a CEPAL e a Agência Internacional de Energia (AIE), enquanto uma família média gasta entre 7% e 9% de sua renda total com energia, as famílias de baixa renda gastam mais de 12%, chegando a até 24% em casos extremos.

Entendendo "populações vulneráveis" como grupos com acesso limitado à renda, à infraestrutura urbana e à moradia adequada, as cidades têm o potencial de proteger e melhorar a resiliência de seus moradores mais vulneráveis, apoiando o retrofit do parque habitacional social com melhorias modernas de economia de energia. Essas melhorias podem incluir tecnologias como lâmpadas LED, painéis solares, sombreamento, coberturas frias (cool roofs), ar-condicionado eficiente, ventiladores de teto, aquecedores solares de água e ventilação natural. Ao aplicar essas transformações, as cidades podem economizar energia e reduzir as emissões, ao mesmo tempo em que melhoram as condições de vida de seus moradores.

A C40 Cities está trabalhando com a cidade de Maceió para avançar em sua meta de retrofit de habitação social, com o objetivo de reduzir as emissões e melhorar a qualidade de vida de seus moradores de baixa renda.

Contexto do projeto

Em Maceió, o retrofit de habitações sociais com foco em eficiência energética pode revitalizar e valorizar as áreas urbanas, aproveitando a infraestrutura existente e reduzindo o desperdício de recursos. Além disso, melhora a qualidade de vida das famílias de baixa renda, proporcionando moradias mais seguras, confortáveis e sustentáveis, sem a necessidade de nova expansão urbana. As moradias populares em Maceió são geralmente construídas pelo governo ou financiadas por meio de iniciativas do setor privado no âmbito do programa nacional "Minha Casa, Minha *Vida*" (MCMV), que atende populações de baixa renda, incluindo famílias com renda mensal de até R$ 2.850 na faixa de renda mais baixa.

O Programa Novo Centro, atualmente em fase de aprovação legislativa, visa reabilitar e revitalizar o centro histórico da cidade de Maceió, conhecido como "Novo Centro". A área abrange o bairro do Centro e partes dos bairros de Jaraguá, Prado, Poço e Pajuçara. Elaborado pelo Instituto de Pesquisa, Planejamento e Licenciamento Urbano e Ambiental de Maceió (IPLAM), o programa é supervisionado por um comitê diretor composto por secretarias municipais, associações comerciais e instituições locais, garantindo a coordenação intersetorial em sua implementação.

A lei visa fortalecer a economia local, os serviços públicos e as oportunidades de lazer no centro histórico por meio da iniciativa "Morar no Centro". Essa iniciativa promove a reabilitação de imóveis vagos para uso residencial e oferece reduções fiscais significativas para projetos que incluam habitação. Ela também incentiva a densificação, apoiando a ocupação de espaços urbanos vagos e melhorando o acesso à infraestrutura, aos serviços públicos e às instalações urbanas.

A lei estabelece um pacote de incentivos fiscais para a reabilitação de imóveis destinados a incorporadoras no Polígono do Novo Centro, com prioridade para a Habitação de Interesse Social (HIS) e empreendimentos de uso misto. Por meio da iniciativa "Ative um Prédio", o programa também busca diversificar o uso do solo urbano, gerar empregos e renda, além de ampliar os espaços comunitários e de lazer.

A preservação do patrimônio é outro pilar central da lei, especialmente para edifícios de interesse histórico localizados nas Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEP-1 e ZEP-2). Para edifícios históricos, bem como para imóveis destinados à habitação social, os incentivos incluem reduções no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e no Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Além disso, o acesso ao financiamento é essencial para viabilizar o retrofit de moradias sociais e a revitalização do centro da cidade. No Brasil, isso é amplamente determinado pela CAIXA, o banco federal que financia grande parte da produção habitacional do país, incluindo moradias sociais no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida".

A prefeitura pretende lançar um projeto-piloto de retrofit com foco em eficiência energética em um edifício de habitação social, ou de uso misto com habitação social, no centro de Maceió, tendo como referência o marco legal e institucional do Programa Novo Centro. O prédio candidato, atualmente vazio, fica na Rua Boa Vista, 352, no Centro. Ele servirá como campo de testes para que a experiência possa ser replicada em outras áreas da cidade, ampliando os impactos sociais, ambientais e econômicos do programa.

Nesse contexto, a prefeitura identificou que o Selo Casa Azul + CAIXA oferece uma referência técnica relevante para o projeto-piloto. Criado em 2009 como a primeira certificação de sustentabilidade do Brasil específica para habitação, trata-se de uma ferramenta de classificação ESG que avalia projetos em categorias que incluem qualidade urbana e bem-estar, projeto e conforto, eficiência energética, produção sustentável, gestão hídrica e práticas sociais.

Dentro do Selo, os projetos são classificados em quatro níveis — Cristal, Topázio, Safira e Diamante — e certificados em duas etapas: *"Projetar",* na fase de projeto, e *"Habitar",* após a CAIXA verificar se a construção seguiu o projeto certificado. Além do desempenho ambiental, a certificação está vinculada ao acesso ao crédito, oferecendo taxas de juros reduzidas para incorporadoras e compradores, com uma tendência gradual de torná-la obrigatória para as operações da CAIXA. Ao alinhar as medidas de retrofit sustentável do projeto-piloto aos critérios do Selo Casa Azul, Maceió pode adotar uma referência técnica reconhecida nacionalmente, melhorar a elegibilidade para financiamentos favoráveis e criar um modelo replicável para futuros retrofits de habitações sociais e de uso misto no centro da cidade.

Para viabilizar a implementação do Selo Casa Azul, a cidade deve, em primeiro lugar, avançar na coleta e análise de dados específicos dos edifícios para estabelecer uma linha de base para as intervenções. Essa análise também deve considerar tanto os custos de capital quanto os operacionais de retrofit em Maceió, permitindo estimativas precisas da economia de energia e da viabilidade financeira.

3. Objetivos da Solicitação de Proposta

A C40 está buscando um consultor para apoiar a cidade de Maceió na aplicação dos critérios técnicos do Padrão Selo Casa Azul + CAIXA a um edifício-piloto específico. O consultor realizará uma auditoria energética, avaliará a aplicabilidade do padrão ao edifício, desenvolverá um modelo de financiamento e reunirá as evidências necessárias para orientar a implementação.

O consultor apoiará a cidade por meio de três objetivos principais:

- **Realizar uma auditoria energética diagnóstica de um edifício de referência (proxy) e uma avaliação estrutural do potencial edifício-piloto**, com base nas informações fornecidas pela prefeitura (contas de energia, informações gerais sobre os edifícios) e na vistoria de ambos os edifícios.
- **Desenvolver e avaliar cenários de retrofit para o edifício-piloto**, incluindo análise de custo-benefício, economia de energia esperada, potencial de redução de emissões de gases de efeito estufa e outros cobenefícios.
- **Estratégia financeira para o retrofit sustentável**. Isso inclui o mapeamento das fontes de financiamento disponíveis, como modelos de PPP, programas da CAIXA e do BNDES e linhas de crédito, bem como seus requisitos. O trabalho também deve avaliar as vantagens técnicas, econômicas e ambientais da reabilitação de edifícios existentes em comparação com a demolição e reconstrução, e propor estratégias para viabilizar a implementação em Maceió.

4. Escopo do Trabalho e Atividades

A consultoria selecionada deverá executar as seguintes atividades:

Tarefa 1. Gerenciamento do projeto

- **Plano de gerenciamento do projeto:** estratégia proposta para o gerenciamento do projeto, incluindo funções e responsabilidades da equipe.
- **Cronograma e plano de trabalho:** Cronograma detalhado das principais atividades e marcos do projeto, com datas estimadas de início e conclusão.
- **Estrutura proposta das entregas:** Descrição dos diferentes resultados a serem produzidos durante o projeto, juntamente com sua estrutura e formato esperados.
- **Análise de riscos e proposta de mitigação:** Identificação dos riscos potenciais que poderiam afetar o sucesso do projeto, bem como estratégias propostas para mitigar esses riscos e garantir sua gestão eficaz.
- **Requisitos de informação:** Lista das informações necessárias como insumo para cumprir com sucesso o escopo da consultoria e a metodologia a ser utilizada para coletar essas informações. Tenham ciência que grande parte das informações virão da Prefeitura, como a lei do Novo Centro, detalhes sobre a CAIXA e o programa Minha Casa Minha Vida, e informações adicionais.
- **Plano de envolvimento das partes interessadas:** Lista das partes interessadas a serem envolvidas no projeto e estratégia preliminar para facilitar a colaboração eficaz.

Entregáveis da Tarefa 1

- **Produto 1.1. Relatório inicial**, incluindo todas as atividades mencionadas acima: plano de gerenciamento do projeto, cronograma e plano de trabalho, proposta de estrutura das entregas, requisitos de informação, plano de engajamento das partes interessadas e plano de análise e mitigação de riscos.
- **Produto 1.2. Reuniões regulares** com as equipes da prefeitura e da C40 durante toda a duração do projeto.
- **Produto 1.3. Relatório final**, incluindo as principais conclusões do projeto e recomendações de alto nível para ampliar o projeto para toda a cidade como parte do Programa Novo Centro. Esta entrega inclui uma apresentação final para a prefeitura e outros potenciais parceiros. Esta entrega deverá ser apresentada em português e inglês.

Tarefa 2. Auditoria energética e avaliação técnica

Realizar uma auditoria energética de um edifício de referência (proxy) e uma avaliação das condições estruturais do edifício-piloto identificado pela Prefeitura. Os resultados subsidiarão os cenários de retrofit (Tarefa 3) e a análise de financiamento (Tarefa 4). Caso uma linha de financiamento ou o Selo Casa Azul exija dados técnicos específicos, a consultoria deverá sinalizá-lo para que possam ser coletados durante a auditoria. Como o edifício-piloto está atualmente desocupado e não possui consumo de energia a ser medido, a auditoria energética será realizada em um edifício de habitação social existente e ocupado, com uso comparável (o edifício de referência), considerando as contas de energia e demais informações sobre o edifício. O desempenho energético do edifício-piloto será então simulado a partir dos resultados da auditoria e de premissas documentadas (número de unidades por andar, ocupação, envoltória e sistemas). A avaliação estrutural será realizada no próprio edifício-piloto. Esta tarefa inclui as seguintes atividades:

- **Auditoria energética do edifício de referência** — Realizar uma auditoria energética de alto nível no empreendimento de habitação social "Condomínio Rosa dos Ventos", localizado na Av. Walter Ananias, 1465 – Jaraguá, ou, caso não seja possível realizar a auditoria nesse endereço, em outro empreendimento semelhante, com características de uso comparáveis ao cenário previsto para o edifício-piloto. A Prefeitura de Maceió ajudará a facilitar o acesso ao imóvel. A auditoria será baseada nas contas de energia, em informações sobre o edifício (como número de unidades por andar e ocupação – todas fornecidas pela Prefeitura), na envoltória e nos sistemas. O nível de informação deverá ser suficiente para calcular o Índice de Desempenho Energético (EPI) e replicar o consumo de energia para o edifício-piloto.
- **Diagnóstico estrutural do edifício-piloto e caracterização da envoltória** — Avaliar as condições físicas e a integridade estrutural do edifício-piloto por meio de inspeção visual e, se possível, da revisão da documentação disponível (por exemplo, projetos originais, relatórios anteriores). Identificar manifestações patológicas visíveis (por exemplo, fissuras, corrosão de armaduras, umidade, deformações) e áreas de atenção. O diagnóstico deve explicitar suas limitações e indicar quais investigações complementares mais detalhadas são necessárias (por exemplo, ensaios de materiais, verificação da capacidade de carga). Deve também caracterizar a envoltória térmica (coberturas, paredes, janelas), a orientação, o sombreamento e o potencial de ventilação natural e de iluminação natural, com base em visita técnica e na documentação disponível.
- **Estimativa da linha de base de emissões** — Com base nos resultados da auditoria do edifício de referência e na caracterização da envoltória do edifício-piloto, estimar o Índice de Desempenho Energético (EPI, kWh/m²·ano) de linha de base do edifício-piloto, juntamente com os fatores de emissão e as emissões de GEE.

Entregáveis para a Tarefa 2

- **Produto 2.1. Relatório de auditoria energética e avaliação técnica**: documento técnico contendo:
    - Resultados da auditoria energética do edifício de referência (dados de consumo, padrões de ocupação e uso, desagregação por uso final);
    - EPI de linha de base simulado do edifício-piloto, com o método e todas as premissas utilizadas para adaptar os resultados do edifício de referência (unidades por andar, ocupação, envoltória e sistemas), e caracterização da envoltória;
    - Conclusões do diagnóstico estrutural do edifício-piloto, limitações e investigações detalhadas recomendadas;
    - Linha de base de emissões de GEE e informações técnicas exigidas pelas oportunidades de financiamento identificadas na Tarefa 2, na medida em que possam ser obtidas a partir da auditoria, da simulação e do diagnóstico estrutural.

Tarefa 3. Simulação de cenários de retrofit

Com base na análise e síntese dos resultados da Tarefa 2, avaliar cenários de retrofit para o edifício-piloto utilizando uma abordagem baseada no Índice de Desempenho Energético (EPI). O Selo Casa Azul, uma importante certificação de sustentabilidade da CAIXA, será utilizado como referência para sua categoria de eficiência energética, e o relatório indicará quais critérios só poderão ser avaliados quando houver um projeto de retrofit. Identificar as medidas de retrofit aplicáveis e avaliar a viabilidade técnica e financeira de cada uma, incluindo custos e benefícios, economia de energia esperada, redução de emissões de GEE e outros cobenefícios. Os resultados devem servir como referência técnica para proprietários de imóveis, incorporadores, projetistas e o setor da construção civil em Maceió.

Entregáveis para a Tarefa 3

- **Produto 3.1**. Avaliação dos cenários de retrofit com base no Índice de Desempenho Energético: avaliação, baseada no EPI, da linha de base simulada do edifício-piloto e de até dois cenários de retrofit propostos pela consultoria (por exemplo, retrofit básico e retrofit profundo). Fornece os dados de desempenho para as projeções financeiras e para a análise de impacto do Produto 4.2. Este produto deve incluir:
    - **Intervenções técnicas**: Com base na auditoria e na avaliação estrutural, identificar medidas de eficiência energética passivas e ativas (por exemplo, sombreamento, coberturas frias, ventilação natural, iluminação LED, ar-condicionado eficiente, ventiladores de teto, aquecimento solar de água, energia solar fotovoltaica) e agrupá-las em dois cenários de retrofit. Cada cenário deve representar uma estratégia diferente em termos de medidas de retrofit (por exemplo, um leve, para o retrofit básico, e outro profundo, para um retrofit completo) e de horizonte temporal (o leve deve ser de mais curto prazo, enquanto o profundo, de médio a longo prazo), a ser alinhada com a Prefeitura. Para cada cenário, estimar o EPI resultante e indicar quais são técnica e financeiramente viáveis para o edifício-piloto.
    - **Projeções financeiras**: Estimativas claras tanto do investimento inicial (CAPEX) quanto do custo operacional de longo prazo (OPEX) de cada cenário. As projeções devem incluir indicadores para comparar e priorizar as medidas, como payback simples e valor presente líquido.

- **Arquivos de cálculo**: Planilhas que documentem as premissas e os resultados de impacto (GEE e eficiência energética) de cada cenário, de modo que a análise possa ser reproduzida e atualizada pela Prefeitura.
- **Estudo de caso técnico**: Guia prático, baseado no edifício-piloto e nos resultados obtidos acima, sobre a replicabilidade das medidas de retrofit energeticamente eficientes nos 16 edifícios do Polígono do Novo Centro. Documenta como os cenários de implementação selecionados funcionam na prática, incluindo desafios, oportunidades e lições aprendidas. Também estima seus impactos: redução do consumo de energia final (EPI), das emissões de GEE e das emissões incorporadas (reabilitação versus demolição e reconstrução), além dos cobenefícios acordados (como conforto térmico, redução das contas de energia e empregos verdes).

Tarefa 4. Estratégia de financiamento para retrofit energeticamente eficiente

- **Mapeamento de oportunidades de financiamento –** Identificar e analisar os mecanismos de financiamento, programas públicos, recursos não reembolsáveis, financiamento concessional, fundos climáticos, garantias, incentivos fiscais e linhas de crédito existentes que possam apoiar projetos de retrofit energeticamente eficiente alinhados ao Programa Novo Centro, que abrange tanto edifícios públicos quanto privados. Isso incluiria oportunidades de bancos de desenvolvimento, instituições internacionais de financiamento climático, PPPs e outras fontes de recursos relevantes. Espera-se da consultoria maior detalhamento sobre as oportunidades oferecidas por bancos nacionais e de desenvolvimento, como a CAIXA e o BNDES, que podem ter foco em populações de baixa renda, por exemplo por meio do Minha Casa Minha Vida (MCMV) para Habitação de Interesse Social (HIS).
- **Avaliação da aplicabilidade dos financiamentos –** Avaliar os critérios de elegibilidade, as condições de financiamento, os requisitos de investimento e a adequação de cada mecanismo de financiamento a diferentes escalas de projetos de retrofit e perfis de partes interessadas, como o setor público, incorporadores privados, associações habitacionais e proprietários de imóveis. Avaliar com mais detalhe a adequação das oportunidades oferecidas pela CAIXA, bem como os requisitos e benefícios de instrumentos adicionais de sustentabilidade, como o Selo Azul. A avaliação deve considerar os critérios do Selo Casa Azul + CAIXA desde as fases iniciais de estruturação e projeto, identificando os requisitos, as implicações e as ações necessárias para obter a certificação.

Entregáveis para a Tarefa 4

- **Produto 4.1. Relatório da Estratégia de Financiamento:** relatório técnico que apresenta a estratégia de financiamento para retrofit energeticamente eficiente em Maceió (e no Brasil em geral), incluindo: mapeamento de mecanismos de financiamento, programas de fomento, linhas de crédito e instrumentos financeiros relevantes para projetos de retrofit; avaliação comparativa entre reabilitação e demolição e reconstrução, destacando os benefícios técnicos, econômicos, ambientais e climáticos; análise da aplicabilidade dos mecanismos de financiamento a diferentes tipologias de edifícios e modelos de implementação; e recomendações de arranjos institucionais e caminhos de financiamento para apoiar a implementação e a expansão de projetos de retrofit no âmbito do Programa Novo Centro. Deve também conter um esboço de roteiro financeiro, incluindo um possível cronograma, marcos principais e caminhos recomendados para que a Prefeitura acesse financiamento diretamente e apoie outros atores a fazê-lo.

5. Diretrizes para a proposta

Esta Solicitação de Proposta apresenta os requisitos para um processo aberto e competitivo. As propostas serão aceitas até **17 de novembro, às 23h59, horário do Pacífico (UTC-7)**. Quaisquer propostas recebidas após essa data e horário não serão aceitas. Todas as propostas devem incluir cronogramas claros, a forma de trabalho com a C40, custos claros e detalhes sobre a experiência nessa área.

Observe que o projeto está em evolução. Os resultados esperados dentro do escopo podem ser ajustados à medida que surgirem novas informações, mas o escopo geral permanece o mesmo.

A proposta deve fornecer aos avaliadores da C40 todas as informações necessárias para avaliar sua candidatura. Indique claramente, quando aplicável:

- Como sua proposta atende aos critérios de avaliação;
- As premissas que você está estabelecendo sobre o projeto;
- Os riscos que você identificou e as medidas de mitigação adequadas;
- Informações sobre o orçamento;
- Cronograma proposto para a implementação;
- Qualquer apoio adicional de que você precise para garantir a finalização do projeto, incluindo quaisquer contribuições necessárias de terceiros ou da equipe da C40;
- Proposta de parceria de trabalho com a C40, incluindo (conforme aplicável) governança e gestão do projeto, pessoal-chave, principais funções e responsabilidades, e procedimento de escalonamento para questões.

Você deve incluir informações adequadas sobre como seus custos foram calculados para permitir a avaliação da razoabilidade dos custos.

1) Perfil da sua empresa, organização ou consultores.

Os proponentes podem ser uma empresa de consultoria ou um grupo de consultores individuais que formem um consórcio sob uma única empresa de consultoria. A subcontratação é permitida mediante determinados requisitos (ver a seção Subcontratação abaixo).

Máximo de 5 páginas contendo:

- Motivações para a apresentação da proposta e para a colaboração com a C40.
- Procedimento proposto para escalonamento e resolução de quaisquer eventos imprevistos e/ou problemas que possam surgir durante a execução do projeto.
- Uma estratégia eficaz de comunicação e articulação com a C40, que garanta a execução adequada desta consultoria.
- Compromisso com a Diversidade, Equidade e Inclusão. Inclua exemplos profissionais, políticas internas e quaisquer outras informações relevantes que permitam compreender esse compromisso. Para conhecer as políticas da C40, consulte a seção pertinente neste Termo de Referência.
- Descrição de projetos semelhantes nos quais você já trabalhou, destacando os resultados obtidos.
- Anexe breves biografias ou resumos de currículos dos principais membros da equipe propostos, não contando para o limite de 5 páginas. Caso possua um currículo corporativo, inclua-o também. O consultor ou a empresa de consultoria deve, de preferência, estar localizado(a) no **Brasil**.
    - Deve ser comprovada experiência específica na concepção ou implementação de medidas de eficiência energética para edifícios.

    - Pelo menos um consultor da equipe deve ser um auditor energético certificado.
    - Experiência anterior em trabalhar com uma ou mais cidades no Brasil, com preferência por **Maceió, Recife, São Paulo ou Rio de Janeiro.**
    - Experiência em elaboração de programas é um diferencial.
- Pelo menos um membro chave da equipe deve falar **inglês e português** para se comunicar com a equipe da prefeitura e os membros da equipe da C40.

2) Proposta técnica.

Máximo de 5 páginas

Documento descritivo e, se necessário, ilustrativo sobre a metodologia, as ferramentas, os equipamentos de trabalho, os insumos e os processos que a equipe de trabalho utilizará. Este documento demonstrará a capacidade técnica necessária para cumprir os escopos solicitados nos Termos de Referência, alinhados aos prazos estabelecidos para seu desenvolvimento e entrega. O proponente tem liberdade para apresentar propostas e soluções técnicas para abordar cada uma das entregas descritas neste documento, bem como para organizá-las, integrá-las e adicionar conteúdo a elas.

Certifique-se de incluir o seguinte:

- Metodologia. Descreva sua proposta metodológica inicial, os processos e as ferramentas que você utilizará para realizar a consultoria.
- Proposta de trabalho. Detalhes e explicação de como ela se adapta aos objetivos e necessidades específicos do projeto.
- Cronograma. Considere as datas sugeridas ou proponha um novo cronograma levando em consideração o cronograma de marcos do projeto;
- Gerenciamento do projeto. Proposta do plano de trabalho, cronogramas de execução, fluxogramas e outras ferramentas de planejamento e acompanhamento necessárias à consultoria, para a coordenação adequada das atividades a serem realizadas.
- Equipe de Trabalho. Forneça informações sobre os membros propostos para a equipe do projeto e descreva sua experiência relevante relacionada ao tema do trabalho. Inclua a estrutura de gerenciamento do projeto, detalhando funções e responsabilidades.

3) Proposta financeira.

Máximo de 2 páginas.

A proposta financeira deve descrever como os recursos serão investidos para a execução do trabalho, garantindo o processamento e a entrega pontuais dos resultados solicitados. Deve incluir uma discriminação orçamentária que abranja o custo de cada componente da consultoria, considerando os custos associados necessários para o processamento dos resultados. As propostas devem incluir todos os custos e impostos aplicáveis.

A C40 não alocará orçamento adicional para viagens, alimentação, traduções ou trabalho de campo. Solicita-se que todas as despesas sejam incluídas no valor orçado pela C40

4) Referências ou cartas de recomendação

Solicitamos que você apresente uma ou mais referências relevantes ou cartas de recomendação dos últimos três (3) anos como parte de sua proposta.

Requisitos para o uso de IA

O uso de ferramentas baseadas em IA deve ser reduzido ao mínimo absoluto, e nenhum resultado (texto ou material visual) deve ser produzido por IA. Quaisquer ferramentas baseadas em IA utilizadas devem ser claramente descritas e justificadas na seção de metodologia. Além disso, a metodologia deve detalhar explicitamente como os resultados serão validados e verificados por meio de uma combinação de supervisão humana independente e cruzamento de dados com bancos de dados/fontes confiáveis. Quaisquer dados compartilhados pela C40 são estritamente confidenciais e não podem ser compartilhados com nenhuma ferramenta de IA.

Diversidade de consultores

A C40 está comprometida com a diversidade de consultores e com aquisições inclusivas por meio da promoção da equidade, diversidade e inclusão em nossa base de consultores. Acreditamos que, ao contratar uma gama diversificada de consultores, obtemos uma variedade maior de experiências e pontos de vista, o que nos permite atender da melhor forma possível a toda a gama de nossas cidades diversas e aos contextos em que elas operam.

Incentivamos fortemente que consultores (pessoas físicas e jurídicas) com diversidade em tamanho, idade, nacionalidade, identidade de gênero, orientação sexual, propriedade e controle majoritários por um grupo minoritário, capacidade física ou mental, etnia e perspectiva apresentem propostas para trabalhar conosco.

Sinta-se à vontade para consultar a Declaração de Equidade, Diversidade e Inclusão da C40. A diversidade de fornecedores e as compras inclusivas são um dos elementos da aplicação dos princípios de equidade, diversidade e inclusão para ajudar a alcançar as metas do Acordo de Paris e construir comunidades saudáveis, equitativas e resilientes.

Contrato

Observe que este é um contrato de prestação de serviços profissionais e não uma oportunidade de subvenção. Organizações que não possam aceitar contratos de prestação de serviços profissionais não devem apresentar propostas. O trabalho será realizado com base no Contrato Padrão de Serviços da C40.

Estes termos e condições não são negociáveis. As organizações que não puderem aceitá-los conforme redigidos não devem apresentar propostas relacionadas a esta oportunidade.

Caso a C40 não consiga celebrar um contrato com o vencedor deste processo seletivo, reservamo-nos o direito de adjudicar ao segundo colocado no processo de seleção.

Subcontratação

Caso a organização que apresentar uma proposta precise subcontratar qualquer trabalho para atender aos requisitos da proposta, isso deverá ser claramente indicado. Todos os custos incluídos nas propostas devem abranger integralmente qualquer trabalho terceirizado ou subcontratado. Quaisquer propostas que prevejam a terceirização ou subcontratação de trabalhos devem incluir o nome e a descrição das organizações contratadas.

6. Solicitação de Proposta (RfP) e cronograma do projeto

Cronograma da Solicitação de Proposta	Data de vencimento
Publicação da Solicitação de Propostas	3 de novembro de 2026
Envio de perguntas à C40	3 a 15 de novembro de 2026
Respostas da C40 às perguntas	Em andamento de 3 a 15 de novembro de 2026
Prazo final para recebimento de propostas	**17 de novembro às 23h59, horário do Pacífico**
Esclarecimento sobre as propostas	18 a 20 de novembro de 2026
Avaliação das propostas	18 a 25 de novembro de 2026
Decisão de seleção tomada	25 de novembro de 2026
Notificação do resultado a todos os fornecedores potenciais	25 de novembro de 2026

Cronograma do projeto	Prazo final
A fase de início do projeto deve ser concluída até	dezembro de 2026
A fase de implementação do projeto deverá ser concluída até	dezembro de 2026 a março de 2027
O projeto está previsto para se estender até	março de 2027

7. Critérios de avaliação das propostas

As propostas serão avaliadas com base nos seguintes critérios.

Critérios de avaliação	Ponderação
Experiência em gerenciamento de projetos e proposta de plano de trabalho: O fornecedor executará um projeto com múltiplas tarefas, envolvendo uma equipe multidisciplinar, em coordenação com as equipes da Prefeitura de Maceió e da C40. O candidato selecionado deverá demonstrar capacidade de gerenciar um projeto complexo dentro dos prazos estabelecidos, incluindo um relatório inicial, plano de trabalho, plano de mitigação de riscos, plano de engajamento das partes interessadas e relatórios regulares ao longo de toda a duração do projeto.	15%

É obrigatória a capacidade de produzir entregáveis tanto em português quanto em inglês. É preferível ter experiência com a metodologia PRINCE2®.	
Experiência em estratégias de financiamento para retrofits com eficiência energética e habitação social: O fornecedor deve demonstrar um histórico comprovado no mapeamento e na avaliação de mecanismos de financiamento (programas públicos, linhas de crédito de bancos de desenvolvimento, fundos climáticos, garantias, incentivos fiscais) e no desenvolvimento de estruturas de financiamento que combinem capital público e privado e melhorem a viabilidade financeira do projeto. A avaliação dará peso especial ao conhecimento de instituições e programas de financiamento brasileiros, como CAIXA, BNDES e Minha Casa Minha Vida (HIS).	15%
Experiência em auditorias energéticas de edifícios, avaliação técnica e certificação de edifícios sustentáveis: O fornecedor deve demonstrar competência técnica em auditorias energéticas, avaliação das condições estruturais, diagnóstico do envoltória, ventilação e iluminação natural, e estabelecimento de linha de base para emissões de GEE. Além disso, o fornecedor deve demonstrar experiência na aplicação de esquemas de certificação e rotulagem de edifícios sustentáveis, de preferência o Selo Casa Azul + CAIXA, e na tradução de seus critérios em soluções práticas de projeto e retrofit. A avaliação levará em consideração as credenciais da equipe, os resultados de projetos anteriores e a capacidade de trabalhar com avaliação estrutural in loco, proxies e dados de edifícios comparáveis, nos casos em que o edifício piloto estiver vazio. É valorizada a experiência na identificação e cálculo de custos de medidas de retrofit.	40%
Contexto local e engajamento das partes interessadas: O fornecedor deve demonstrar conhecimento do contexto regulatório, institucional e habitacional brasileiro, e preferencialmente de Maceió, bem como a capacidade de engajar a prefeitura, instituições financeiras, incorporadoras, associações habitacionais e proprietários de imóveis. A avaliação levará em consideração a abordagem proposta para a coleta de informações e a facilitação da colaboração, com o objetivo de ampliar os resultados para toda a cidade no âmbito do Programa Novo Centro.	10%
Compromisso com a equidade e a inclusão: A C40 busca contratar uma organização que compartilhe nossos valores e esteja enraizada no contexto da comunidade local. Organizações sediadas no Sul Global, e no Brasil em particular, são fortemente incentivadas a se candidatar. A avaliação levará em consideração a diversidade da equipe e como a proposta aborda os moradores de baixa renda e a habitação de interesse social.	10%
Orçamento: Apresente rubricas orçamentárias específicas e razoáveis, bem como detalhamento de custos por tarefa e entrega, e demonstre boa relação custo-benefício.	10%

Total	**100%**

Após a avaliação das propostas escritas, a C40 reserva-se o direito de convidar uma lista restrita dos proponentes mais bem classificados para uma entrevista ou apresentação técnica, a fim de validar ainda mais suas propostas. Caso sejam realizadas, os resultados dessas sessões serão incorporados à pontuação técnica final, conforme descrito nos critérios de avaliação.

8. Orçamento do projeto

Os custos devem ser apresentados em dólares americanos (USD), incluindo impostos e todas as taxas administrativas aplicáveis, bem como despesas relacionadas a licenças e uso de software, trabalho de campo e outros custos associados à execução completa do escopo da consultoria.

O orçamento para as propostas não deve exceder **USD 30.000**. O pagamento pelos serviços está vinculado à entrega e aprovação de cada produto.

Todas as propostas devem incluir os custos propostos para a conclusão das tarefas descritas no escopo do projeto, incluindo todos os tributos aplicáveis. Os custos devem ser indicados como custos únicos ou não recorrentes, ou como custos mensais recorrentes. Todos os custos incorridos em conexão com a apresentação desta Solicitação de Proposta (RfP) não são reembolsáveis pela C40.

9. Políticas da C40

A C40 espera que terceiros sejam capazes de cumprir estas políticas da C40

- Política de Código de Conduta para Não Funcionários aqui
- Política de Equidade, Diversidade e Inclusão aqui

10. Envio de propostas

Cada fornecedor em potencial deve enviar **uma cópia de sua proposta** para o endereço de e-mail abaixo até **17 de novembro, às 23h59, horário do Pacífico** para:

- **Kauê Braga**, Modelador de Impactos de Projetos (kbraga@c40.org) e
- **Ismat Fathi**, Gerente de retrofit de Habitação Social (ifathi@c40.org)

As respostas às perguntas serão publicadas, de forma anonimizada e contínua, neste link.

Com base nas propostas recebidas, a C40 reserva-se o direito de promover a formação de consórcios ou solicitar que os fornecedores potenciais aprimorem suas propostas após o recebimento.

Tem alguma dúvida?

A C40 está comprometida com os mais altos padrões de conduta ética. Por isso, estamos comprometidos em ser abertos e receptivos a reclamações e sugestões externas à organização sobre como podemos melhorar. Consulte o Procedimento de Reclamações da C40 para saber como entrar em contato conosco.

Isenção de responsabilidade

A C40 não assumirá qualquer responsabilidade nem arcará com quaisquer custos incorridos por fornecedores potenciais na elaboração de uma resposta a esta Solicitação de Proposta (RFP). As respostas enviadas estarão acessíveis a todos os funcionários da C40 e avaliadores externos (se houver).

Nem a emissão da Solicitação de Proposta, nem qualquer informação nela apresentada, deve ser considerada como um compromisso ou declaração por parte da C40 (ou de qualquer um de seus parceiros) de celebrar um acordo contratual. Nada nesta Solicitação de Proposta deve ser interpretado como um compromisso da C40 de adjudicar um contrato a um Fornecedor em Potencial como resultado desta licitação, nem de aceitar o preço mais baixo ou qualquer proposta.