

**Centro
Administrativo
do Estado
de São Paulo**

PPP

Campos
Elíseos

Audiência Pública
SPI nº 01/2025

Fevereiro de 2025

Compromisso com a **requalificação** do centro

- Coordenação em diferentes frentes para requalificação do Centro.
- Novo Centro administrativo é compromisso do governo estadual com a população.
- Agente catalisador para o desenvolvimento econômico e social na região.



A mudança já começou

**Setembro
de 2024:**

Início da transferência
da Secretaria
de Justiça e Cidadania
para o Palácio dos
Campos Elíseos.



Concessão Administrativa

Construção,
reformas e adequações,
manutenção, conservação,
gestão e operação
do **Novo Centro
Administrativo
do Governo do Estado
de São Paulo.**



CENTRO ADMINISTRATIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO

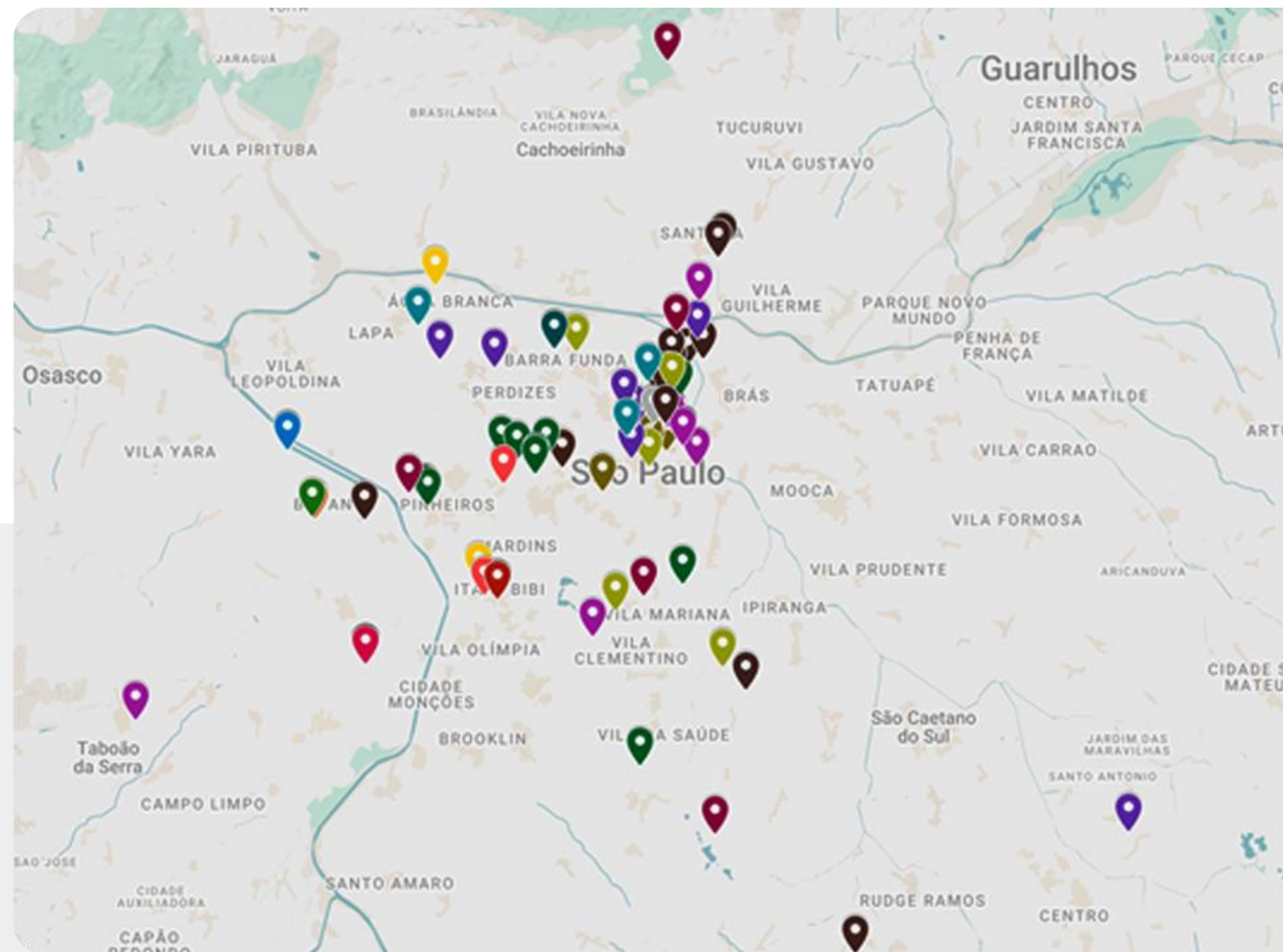
Os Campos Elíseos e seu entorno

- Os Campos Elíseos concentram importantes equipamentos públicos e patrimônio histórico notável.
- Região de maior acessibilidade por transporte público de alta capacidade na RMSP.



Por que transferir?

- Atualmente, os órgãos da administração direta e indireta do governo paulista estão alocados em cerca de 60 prédios e edifícios, espalhados por diversas regiões e distritos.
- Essa distribuição significa custos maiores com gestão, manutenção e deslocamentos.
- A maior parte dos prédios utilizados atualmente demandam reformas ou obras para atualização de infraestrutura.



O que acontecerá com os imóveis do Estado desocupados?

Avaliação dos prédios para readequações
para projetos de habitação social.



O que se espera com a PPP?

Ganhos diretos para a administração estadual

- 1.** Redução de custos operacionais da administração estadual.
- 2.** Modernização da infraestrutura para a administração do estado.
- 3.** Maior eficiência.
- 4.** Mais proximidade com o cidadão.

Fatores de transformação da região

- 1.** Catalisar ações que promovam a requalificação do centro.
- 2.** Oferta de novos espaços públicos.
- 3.** Atração de investimentos para a região central.

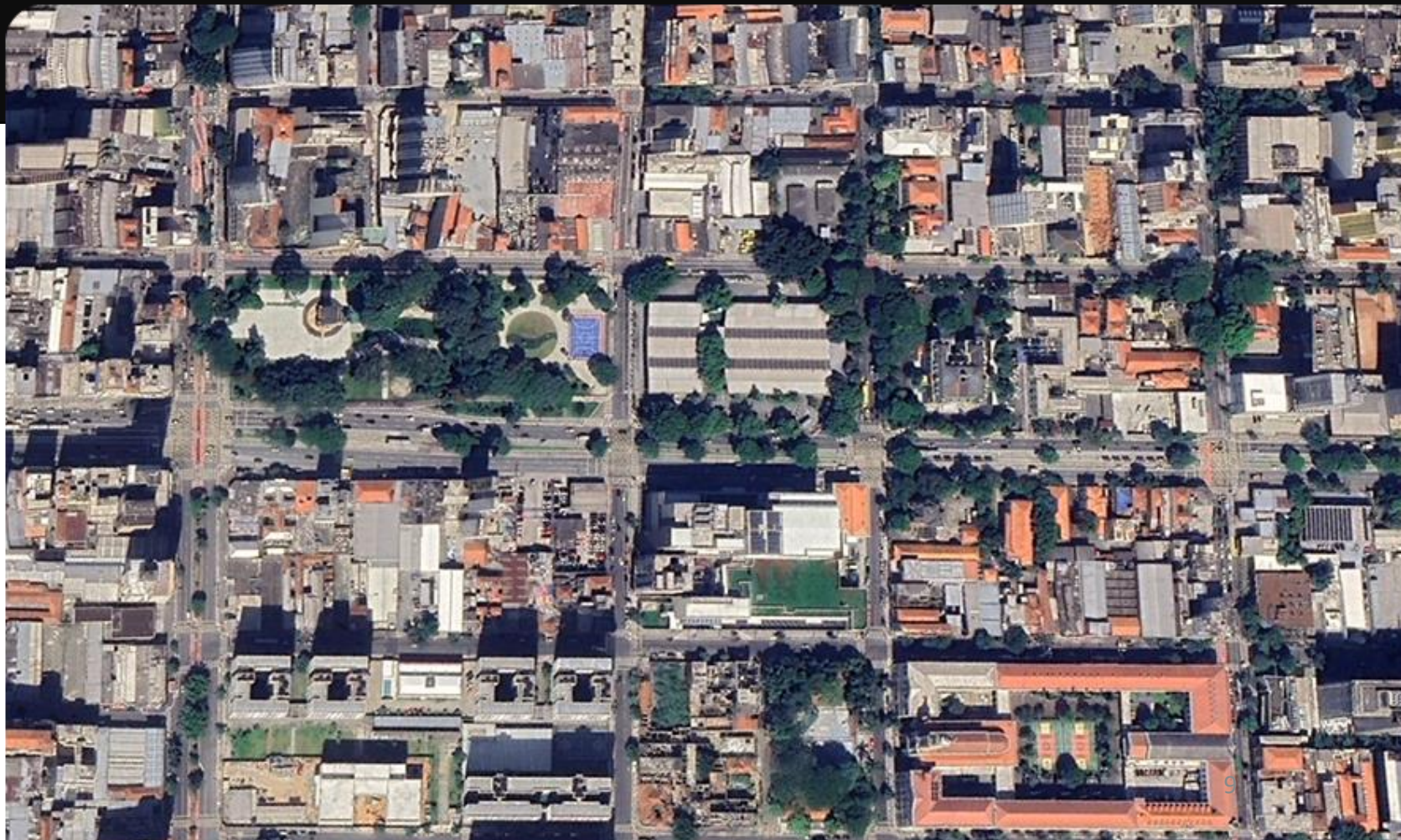
v

O **perímetro** da intervenção

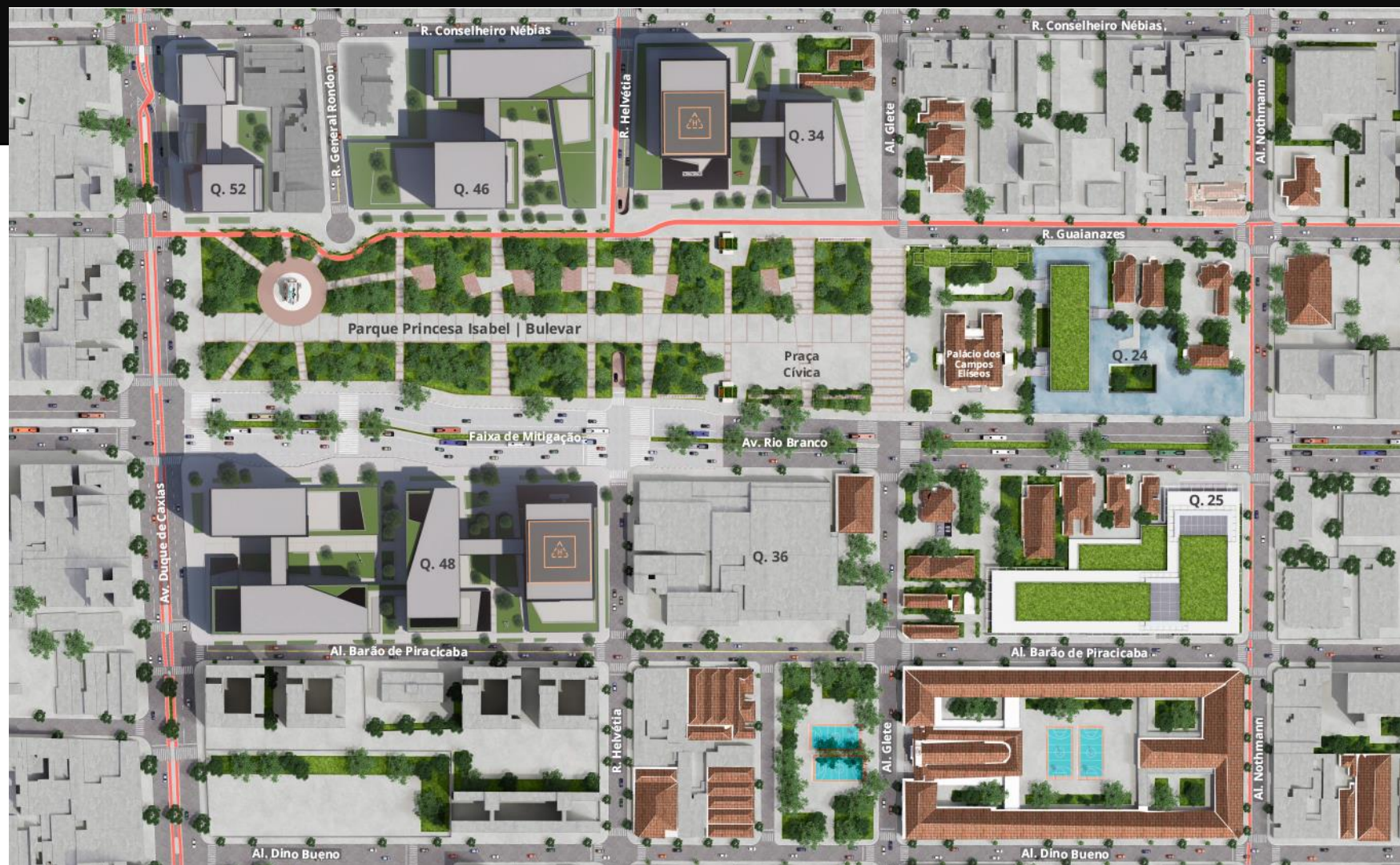
A área
de intervenção
direta abrange

06 quadras

localizadas no quadrilátero
formado pelas seguintes
vias: Avenida Duque
de Caxias, Rua
Conselheiro Nébias,
Alameda Nothmann,
e Alameda Barão
de Piracicaba.

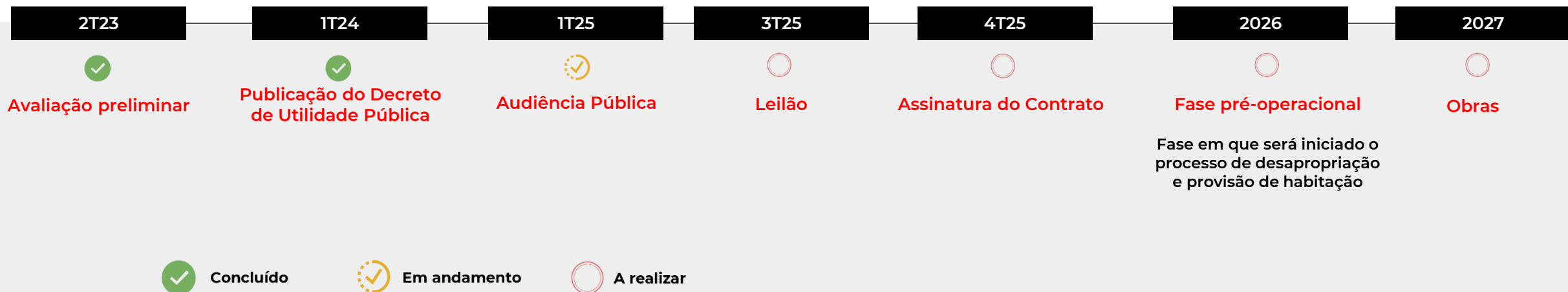


Vista aérea da intervenção



O que acontece com quem mora no perímetro?

- Decreto estadual nº 68.410, de 27/03/2024 declara a área de utilidade pública (DUP).
- **Proprietários dos imóveis (residenciais e comerciais) impactados: Processo de Desapropriação** (Procedimento pelo qual o Poder Público adquire um bem privado com base na necessidade ou interesse público).
- **Núcleos urbanos informais impactados:** Provisão de unidades habitacionais



Como ocorre a **desapropriação**?

- Após o Leilão e assinatura do Contrato, a Concessionária realizará as desapropriações:
 - Desapropriação via acordo: ocorre quando há acordo sobre o valor da indenização.
 - Desapropriação via Judicial: ocorre em caso de discordância do expropriado e o valor é arbitrado por laudo e decisão judicial.
- Contrato traz incentivos para desapropriação via acordo (manutenção do cronograma).
- Benfeitorias realizadas nos imóveis são consideradas para precificação

Importante:

- Para receber os valores da indenização, o expropriado deverá comprovar titularidade e quitação dos tributos do imóvel.
- Cuidado com golpes e fraudes! Ainda não há processo de desapropriação em curso.
Em caso de dúvidas, procure o posto de atendimento da CDHU: **Rua XV de Novembro, 318, Centro, São Paulo/SP.**

Todas ações **serão regidas pela legislação vigente e melhores práticas internacionais**

- **Melhores práticas** de acordo com os Padrões de Desempenho do Banco Mundial.
- Censo e estudos **socioeconômicos** das pessoas afetadas.
- **Avaliação** de deslocamento físico e econômico.
- **Ações** de participação, divulgação e engajamento.
- Famílias vulneráveis farão jus à **indenização justa** que permita que possam se reestabelecer.

A realocação deverá ser na região central, o mais próximo da área afetada.

Plano Urbano

O projeto prevê:

- Uso misto do território.
- Implementação de fachadas ativas, que estimulam a circulação de pessoas e a instalação de comércios para funcionar de dia e à noite.
- Expansão dos eixos que conectam as quadras com o Parque Princesa Isabel.
- Espaços para circulação pública ricos em áreas verdes.
- Promoção de mais segurança na região e a apropriação do espaço público pelos cidadãos.



Vista do Parque Princesa Isabel

Concurso público nacional de arquitetura

- 27/03/2024 a 26/08/2024.
- Organizado por IABsp.
- Recorde de participação (51 inscrições, 45 propostas entregues).
- Primeiro momento de discussão sobre premissas do projeto.
- O concurso arquitetônico compreendeu as quadras 52, 34, 46 e 48.



Vista do Parque Princesa Isabel

Projeto Arquitetônico - **Quadra 48**

Avenida Rio Branco, Avenida Duque de Caxias, Rua Helvétia e Alameda Barão de Piracicaba



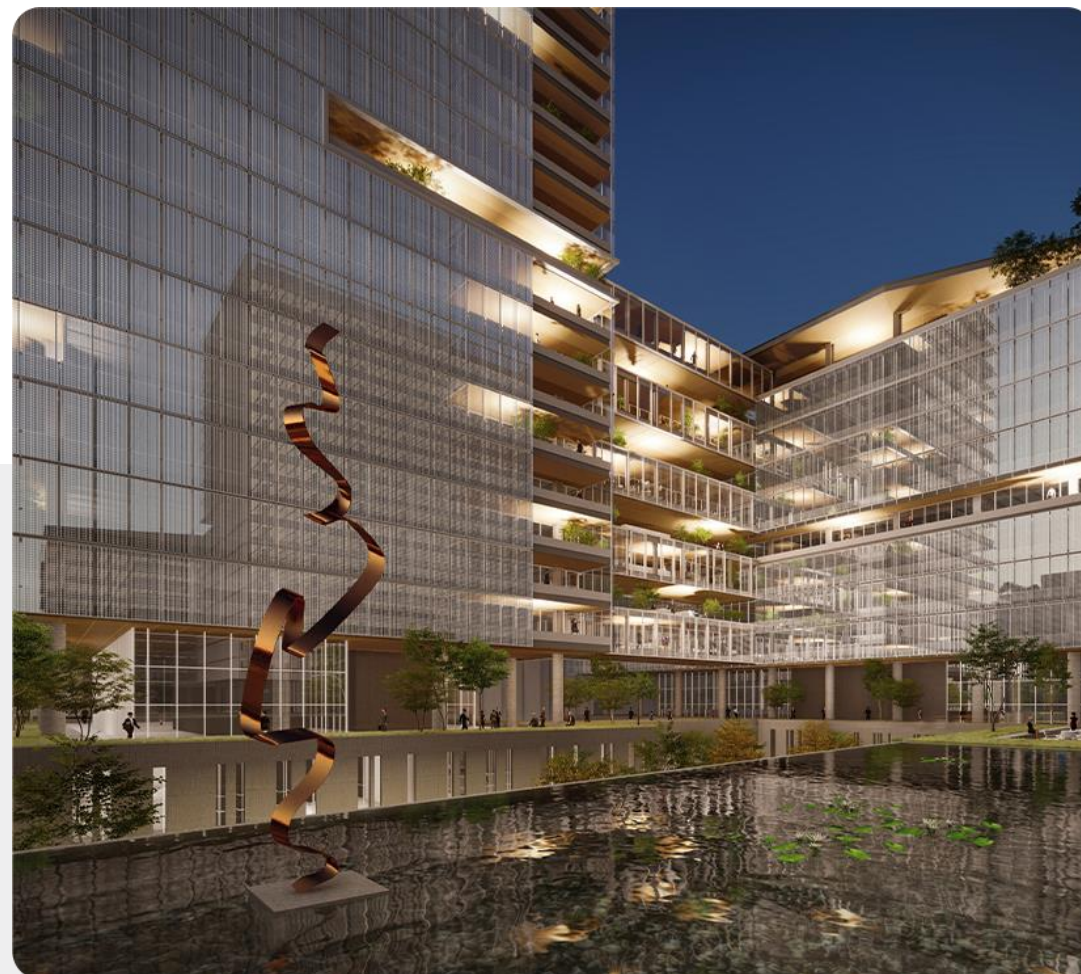
Projeto Arquitetônico - **Quadra 52**

Avenida Duque de Caxias, Rua Conselheiro Nébias, Rua Guaianazes, Rua General Rondon



Projeto Arquitetônico - **Quadra 46**

Rua General Rondon, Rua Conselheiro Nébias, Rua Guaianazes, Rua Helvétia



Projeto Arquitetônico - **Quadra 34**

Rua Helvétia, Rua Guaianazes, Rua Conselheiro Nébias, Alameda Gleite



Projeto Arquitetônico - **Quadra 25**

Avenida Rio Branco, Alameda Nothmann, Alameda Gleite, Alameda Barão de Piracicaba

Centro de Convenções e Eventos. Mais um novo equipamento cultural.



Fachadas **ativas**

- Mais de 20 mil m² de novos espaços nos térreos
- Mais lojas, serviços e comércios para a população
- Mais espaços de permanência



CENTRO ADMINISTRATIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO



Imagens do Projeto Arquitetônico vencedor do Concurso Público

Investimentos Obrigatórios

Realocação do Terminal Princesa Isabel

- A mudança não impactará o itinerário das linhas de ônibus.
- Construção obrigatória do novo terminal antes de desmobilização do Terminal Princesa Isabel.
- Um ponto de ônibus será instalado para garantir a acessibilidade de transporte ao Hospital da Mulher.



Parque Princesa Isabel

- 40% mais áreas verdes
- Mais equipamentos públicos para a população
- Foco na mobilidade ativa



Patrimônio Histórico: **Restau**ro e **Manutenção**



19 imóveis

tombados no perímetro da intervenção, que farão parte do complexo do Centro Administrativo

Requalificação dos imóveis históricos para usos diversos, de acordo com as regras contratuais e resoluções de proteção ao patrimônio.

Projeto Arquitetônico - **Resumo**



Edificações	Terrenos (m²)	Área Computável (m²)	Área Bruta Locável (m²)	Capacidade (pessoas)	Auditório (pessoas)
Edificações – 6 Torres – 10	56.407	219.331	26.070	22.695	Q25 – 1.870 Outros – 300
Q48 – 4 T 2 E	Q48 – 17.780	Q48 – 106.470	Q48 – 6.191	Q48 – 11.673	Q25
Q34 – 2 T 1 E	Q34 – 10.370	Q34 – 41.487	Q34 – 3.913	Q34 – 4.307	Principal: 910
Q46 – 2 T 1 E	Q46 – 10.354	Q46 – 41.407	Q46 – 3.748	Q46 – 4.266	Salas Multiuso: 960
Q52 – 2 T 1 E	Q52 – 3.570	Q52 – 21.419	Q52 – 1.218	Q52 – 2.449	Q46 – 100
Q25 – 1E	Q25 – 14.333	Q25 – 8.548	Tombados – 11.000		Q48 – 200

Cronograma do Projeto

Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Constituição da SPE	Entrega do Novo Terminal de ônibus	Andamento das Obras	Entrega das Obras das Quadras 24 e 25	Entrega das Obras das Quadras 34, 46, 48 e 52
Elaboração dos Planos da Concessão	Início das Obras		Entrega das obras do Parque Princesa Isabel/Urbanização	
Elaboração do Projeto Básico e Executivo	Início das obras do Parque Princesa Isabel/Urbanização			
Obtenção das Licenças	Desmobilização do antigo terminal de ônibus			

Modelo Econômico - **Financeiro**



Prazo:
30 anos



Prazo de obras:
todas quadras iniciando
no **Ano 2** e terminando
entre os **Anos 4 e 5**



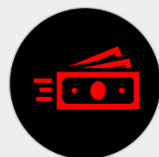
Capex:
R\$ 4,7 bi



Opex:
R\$ 7,2 bi



Aporte:
R\$ 2,2 bi
em 3 anos



Contraprestação:
R\$ 64,6 mi/mês



Desapropriação
e Reassentamento:
**Parceiro
privado**



WACC: 9,89% a.a.
Moeda:
Maio de 2024
Regime fiscal:
Lucro Real

Aporte, Contraprestação e Metodologia de Pagamento

Componentes da Remuneração da Concessionária



Parâmetros da Licitação - **Resumo**



Modalidade da Licitação
Concorrência Internacional



Dinâmica do certame

Menor valor de contraprestação



Participação

Pessoas jurídicas nacionais ou estrangeiras, isoladamente ou em consórcio



Prazo da Concessão
30 anos



Contraprestação Máxima

R\$ 64,65 milhões/mês



Regime de Bens

Todos os bens móveis e imóveis são reversíveis ao final da Concessão



Regulador
ARSESP, com apoio de Verificador Independente



Receitas acessórias

Locação de espaços, estacionamento, publicidade

Parâmetros Contratuais

Indicadores de Desempenho

Indicadores de desempenho baseados nas seguintes diretrizes:

Manutenção da qualidade das estruturas:

Controle da limpeza, segurança e disponibilidade dos equipamentos e sistemas, de modo a buscar o conforto dos usuários.

Utilização comercial dos espaços disponíveis:

Oferta de serviços que agreguem utilidade e qualidade de vida aos usuários e à comunidade do entorno do empreendimento.

Indicadores de mensuração simplificada:

Potencializar o acompanhamento das métricas de qualidade sem onerar o processo.

Benefícios

econômicos e sociais do projeto para a região



Aumento do fluxo de pessoas com impactos positivos na segurança, atividades culturais, entre outros



Transformação e requalificação do cenário urbano e da infraestrutura

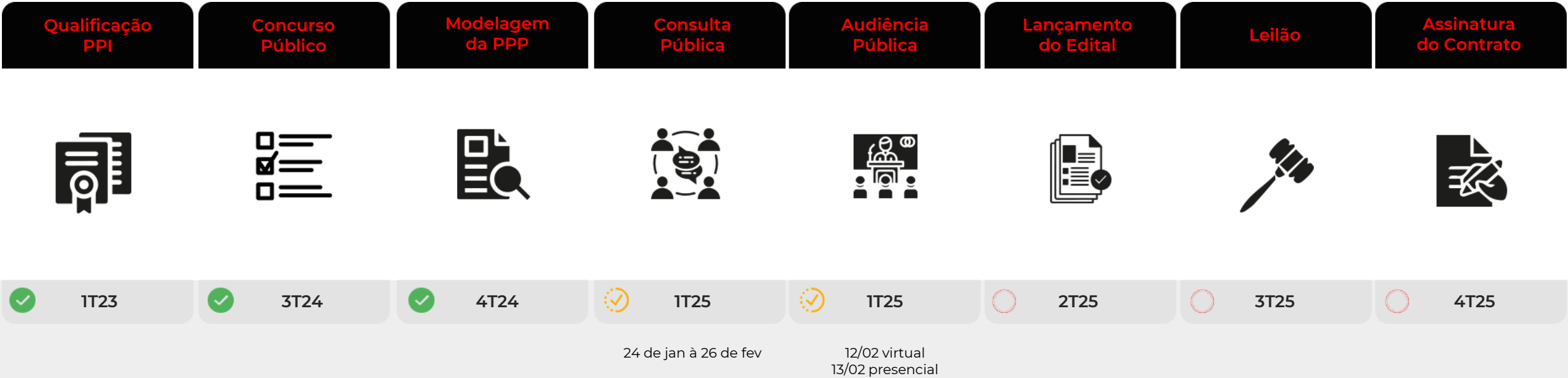


Impulso à atividade econômica

- Geração de **38 mil empregos**, diretos e indiretos, relacionados às obras e seus desdobramentos na cadeia produtiva.
- O aumento da circulação de pessoas gerará abertura e manutenção de cerca de **2,8 mil empregos** formais na região.

Cronograma da Licitação

Concluído Em andamento A realizar



Sobre a Consulta Pública

Contribuições até 26/02/2025

As minutas e documentos técnicos estão disponíveis no site da Secretaria de Parcerias em Investimentos (parceriaseminvestimentos.sp.gov.br).

Para participar da Consulta Pública, basta utilizar o formulário-modelo disponível no site, seguindo as regras do regulamento, e encaminhar as contribuições e dúvidas para **pppcentroadm@sp.gov.br**.

OBRIGADO!



Retornamos em breve



Audiência Pública
SPI nº 01/2025
PPP Campos Elíseos