



**SÃO PAULO**  
GOVERNO DO ESTADO  
SÃO PAULO SÃO TODOS

Concessão Administrativa  
**Centro Administrativo Campos Elíseos**

# Visão Geral do Projeto

A iniciativa de concessão administrativa do **Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo** foi qualificada no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos do Estado (PPI- SP), de acordo com a Resolução SPI nº 4, de 20 de março de 2023, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 21 de março de 2023.

O escopo do Projeto inclui a **transferência de responsabilidades para a iniciativa privada no que diz respeito a construção, reformas, adequações, manutenção, conservação, gestão e operação nas edificações do Centro Administrativo Campos Elíseos.**



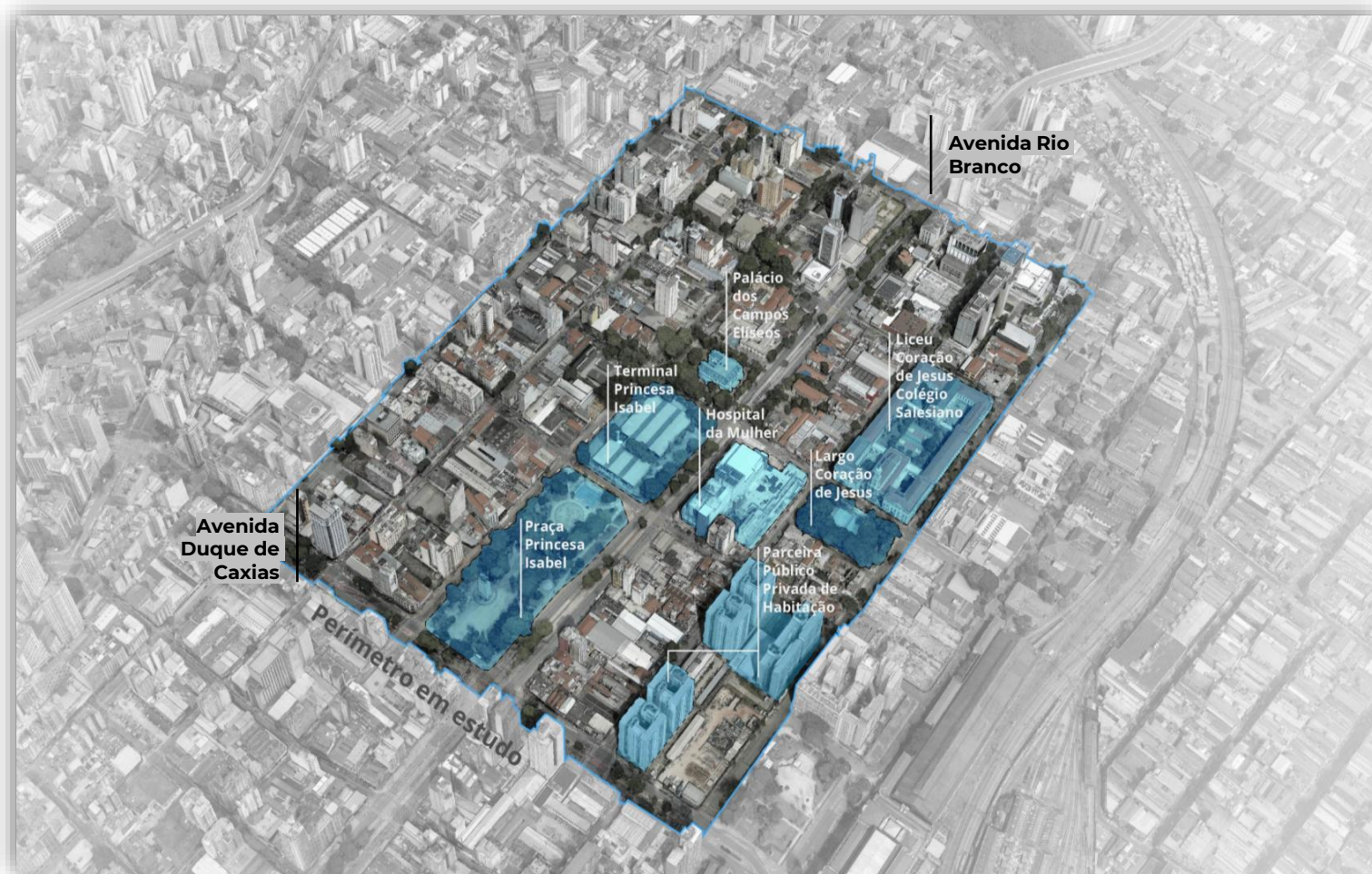
Novo espaço público icônico, destacando o **Palácio dos Campos Elíseos** integrado aos **novos edifícios de Centro Administrativo**

## Região da Intervenção

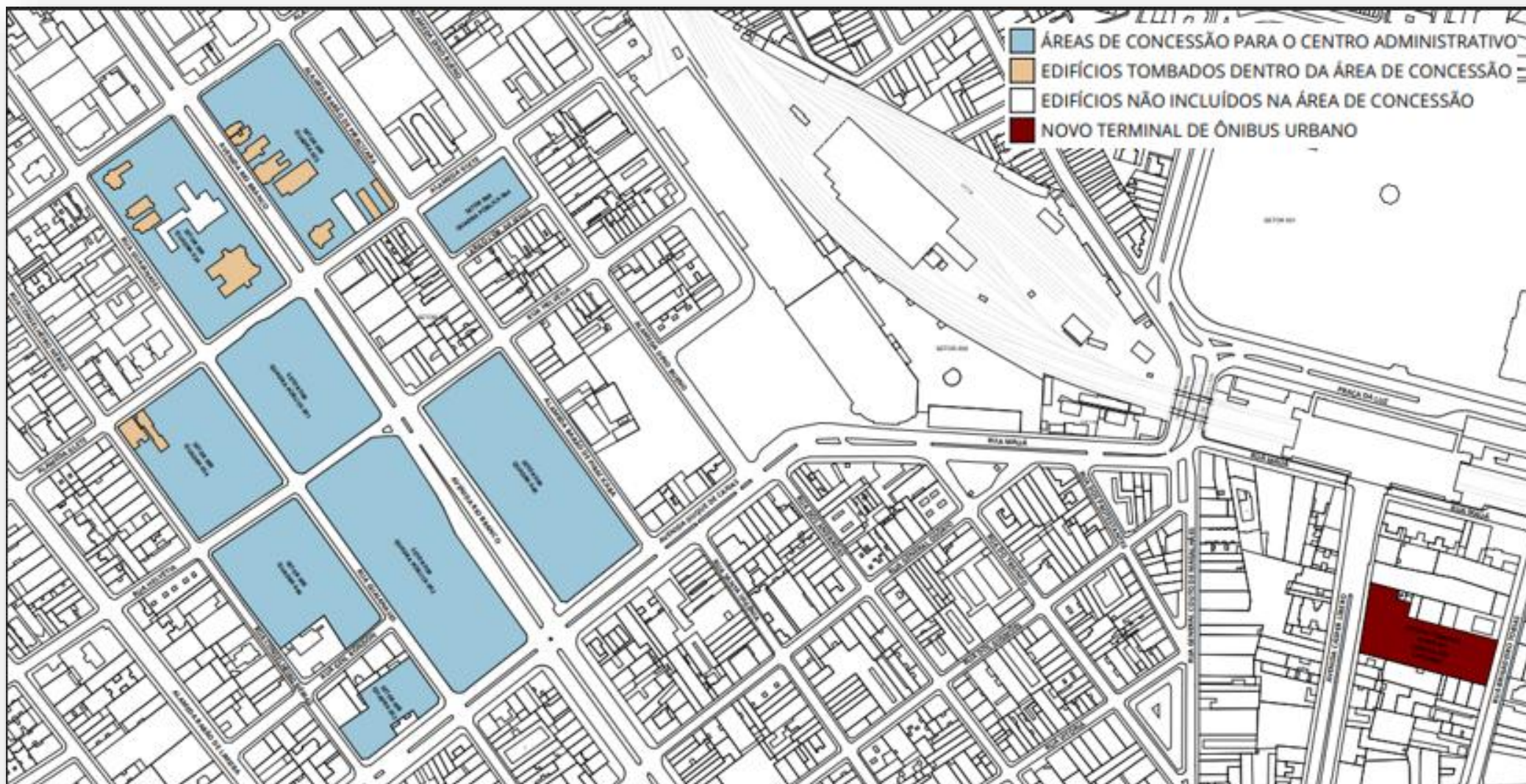
Os **Campos Elíseos** concentram importantes equipamentos públicos e patrimônio histórico notável da capital paulista.

Trata-se de **uma das regiões de maior acessibilidade da Região Metropolitana de São Paulo**, em razão da oferta abundante de transporte público de alta capacidade.

Além disso, existe um elevado potencial de **requalificação da área por meio de políticas e iniciativas de planejamento urbano e visão intersetorial**.

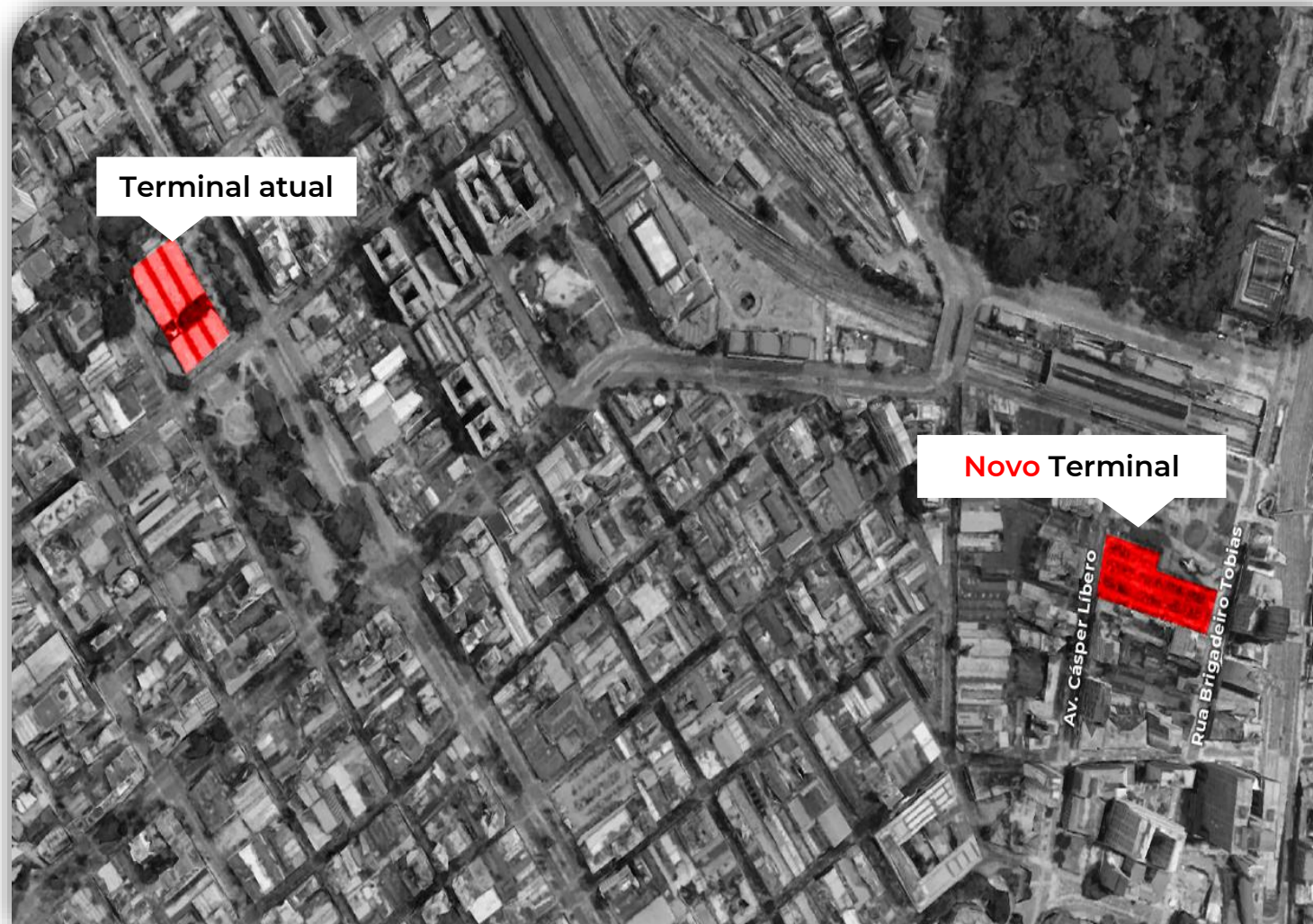


# Área da Concessão



# Terminal Princesa Isabel - Realocação

- **Construção obrigatória** do Novo Terminal **antes da desmobilização** do Terminal Princesa Isabel
- Concessionária responsável pela **elaboração dos projetos/estudos técnicos** com base no Anexo A - Apêndice IV – Terminal Luz
- **Prazo: 2 anos** (início ano 1 - término ano 2)
- Terreno do **Novo Terminal de posse da Fazenda do Estado**
- **Convênio** assinado regra **transferência entre PMSP e GESP** após finalização do Novo Terminal
- Imóvel **revertido a PMSP após construção**



# Patrimônio Histórico - Restauro e Manutenção



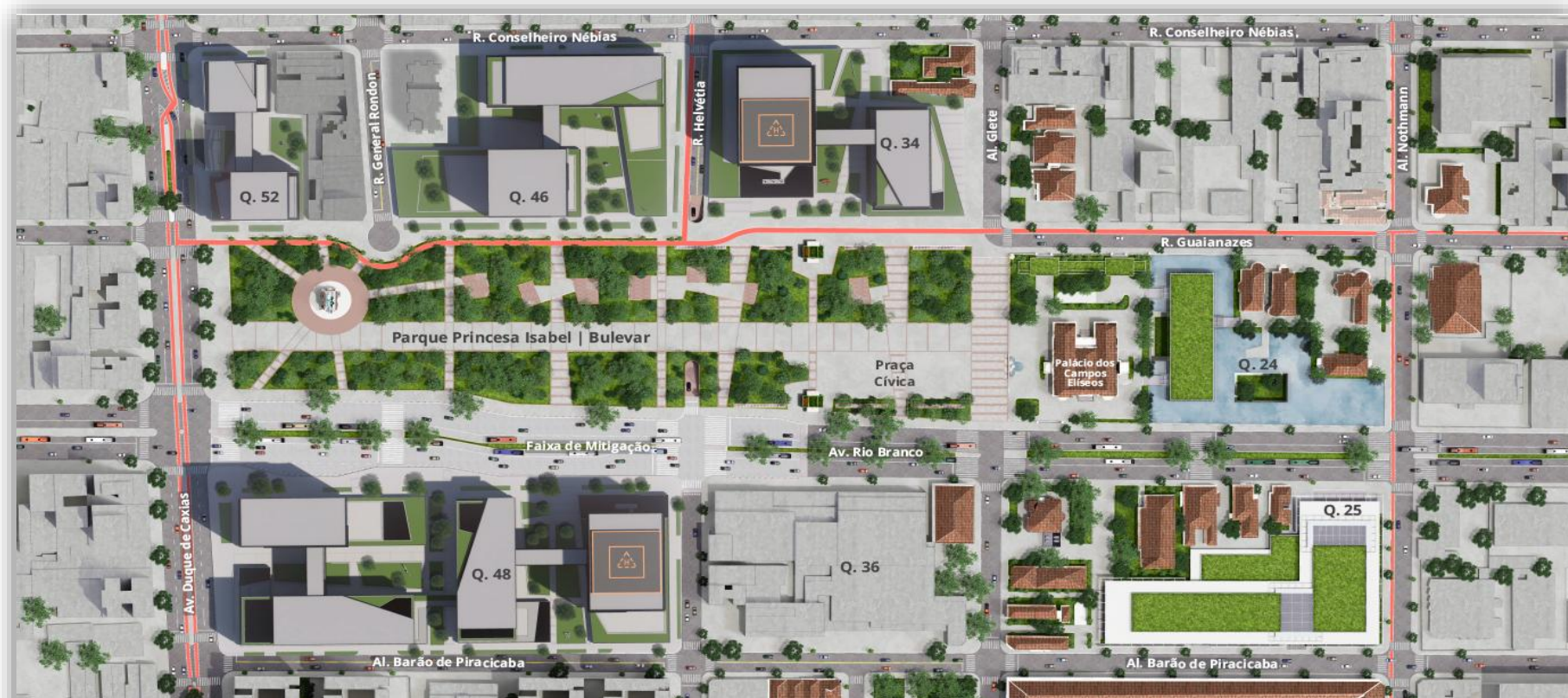
## 17 imóveis

tombados na Área de Concessão, 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

Somente o **Palácio dos Campos Elíseos** será de uso exclusivo do Poder Concedente

# Projeto Arquitetônico – Visão Geral



Edificações

**Edifícios - 7**  
**Torres - 10**



Área  
Computável (m<sup>2</sup>)

**291.608**



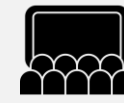
Área Bruta  
Locável (m<sup>2</sup>)

**26.070**



Capacidade  
Estimada (pessoas)

**22.695**



Auditório/Teatro  
(lugares)

**Auditório - 817**  
**Salas Multiuso - 960**



Vagas Veiculares

**Total - 4.439**  
**Exclusivo PC - 2.963**

# Projeto Arquitetônico - Parque Princesa Isabel

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



# Projeto Arquitetônico - Quadra 48

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



# 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 Glete



# Projeto Arquitetônico - Quadra 52

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



# Projeto Arquitetônico - Quadra 25 (Equipamento Cultural)

- Centro de Convenções e Eventos
- Teatro/Auditório (utilização pelo GESP e Parceiro Privado)



- Cessão não onerosa de todo Centro de Convenções e Eventos e Teatro, por até 90 dias ao ano, conforme calendário trimestral enviado pelo GESP

- Exploração de receitas acessórias pela Concessionária com a locação do Auditório/Teatro e Salas de eventos

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

## Projeto Arquitetônico - Fachadas Ativas

- Mais de 25 mil m<sup>2</sup> de novos espaços nos térreos
- Mais lojas, serviços e comércios para a população e servidores
- Mais espaços de permanência
- Indicador de Desempenho atrelado a ocupação mínima variando entre 20% (ano 4) e 90% (ano 9)



# Cronograma do Projeto - Investimentos

Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Constituição da SPE	Entrega Estudos e Projetos Executivos	Início das obras das <b>Quadras 24 e 25 e da Urbanização/Praça</b>	Entrega das <b>Quadras 24 e 25 e da Urbanização/Praça</b>	Entrega das <b>Quadras 34, 46, 48 e 52</b>
Elaboração dos Planos da Concessão	Entrega do <b>Terminal Luz e Edifício dos Correios</b>			
Elaboração do Projeto Básico e Executivo	Término das Desapropriações	Início das obras das <b>Quadras 34, 46, 48 e 52</b>		
Obtenção das Licenças	Término do Reassentamento			
Início das obras do <b>Terminal Luz e Edifício dos Correios /</b> Desapropriações das Quadras				

# Serviços

---



Segurança patrimonial e vigilância eletrônica



Portaria, recepção e controle de acesso



Limpeza predial



Controle de pragas



Prevenção e combate a incêndio



Conservação de áreas verdes



Fornecimento e gestão das utilidades (água e esgoto, energia elétrica e GLP)



Coleta interna de resíduos sólidos



Aquisição e manutenção de mobiliário



Manutenção das edificações, equipamentos e redes internas

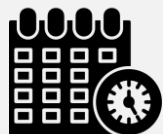


Copeiragem, garçons e café



Gestão dos estacionamentos e ABLs

# Modelo Econômico-Financeiro - Resumo



## Prazo da Concessão

30 anos



## Prazo de Obras

Início: ano 3  
Término: anos 4 e 5



## Aporte Governamental

3,00 bilhões



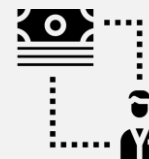
## CAPEX Total

5,43 bilhões



## OPEX Total

10,53 bilhões



## Contraprestação Máxima

Anual: 828,48 milhões  
Mensal: 69,04 milhões



## WACC

10,97%

## Regime Fiscal

Lucro Real

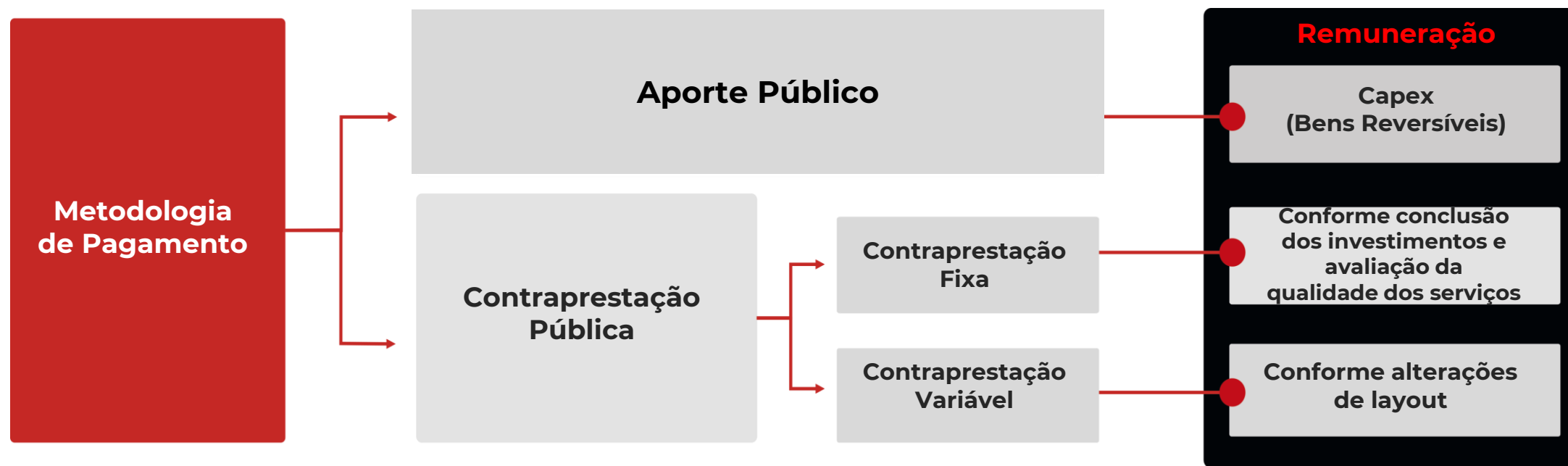


## Data Base

Fevereiro de 2025

# Metodologia de Pagamento - Aporte e Contraprestação

## Componentes da Remuneração da Concessionária



# Parâmetros Contratuais - Resumo



## Modalidade da Licitação

Concorrência Internacional



## Valor Estimado do Contrato

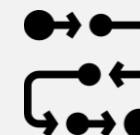
R\$ 5,43 bilhões



## Qualificação das licitantes

(i) Experiência prévia com **construção ou investimento de ativo de infraestrutura** com investimento mínimo de **R\$ 543.515.199,40**.

(ii) Mínimo de **12 meses** como responsável pela **gestão ou administração de ativo de infraestrutura** no qual tenha sido realizado investimento mínimo de **R\$ 543.515.199,40**.



## Critério de julgamento

Maior percentual de desconto sobre o valor da Contraprestação Pública Mensal Máxima



## Participação

Sociedades e demais Pessoas jurídicas nacionais ou estrangeiras, isoladamente ou em consórcio



## Regulador

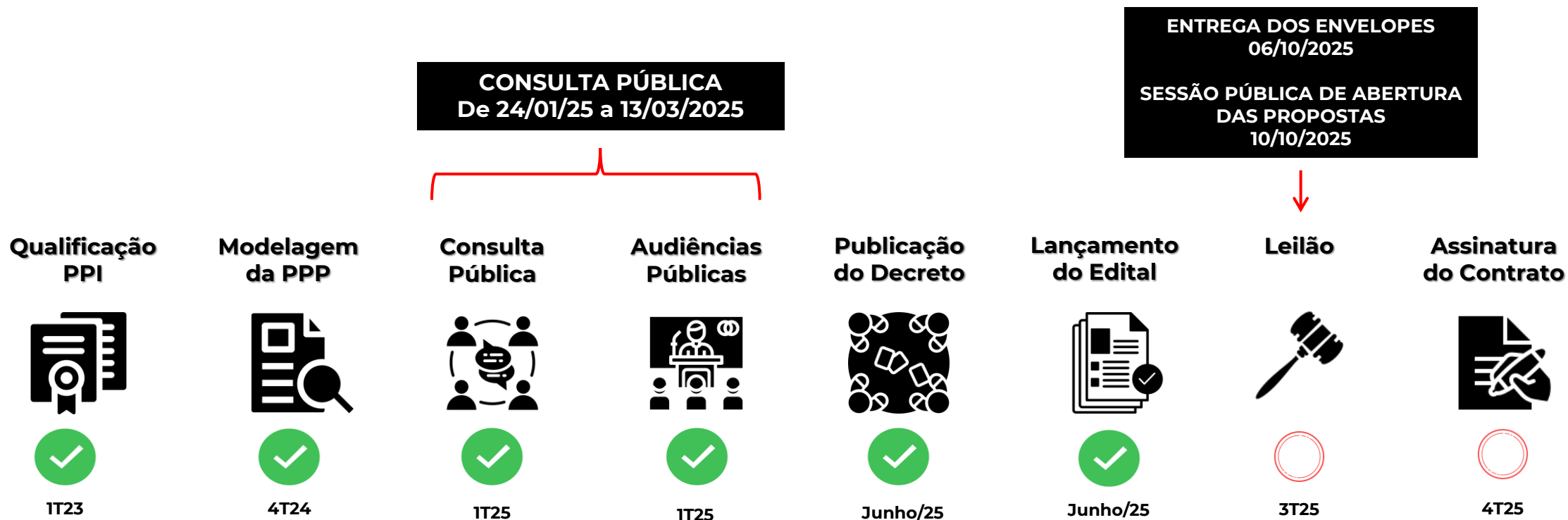
ARSESP com apoio de Certificador e Verificador Independente



## Regime de Bens

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

# Cronograma da Licitação



Concluído



Em andamento



A realizar



**OBRIGADO**

mais informações no site:

[Centro Administrativo Campos Elíseos - Secretaria de Parcerias em Investimentos](#)