

**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

# Sobre a Consulta Pública

**Contribuições até 26/02/2025**

As minutas e documentos técnicos estão disponíveis no site da Secretaria de Parcerias em Investimentos.

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**.

# 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.





# O que acontecerá com os **imóveis** **desocupados?**

Avaliação dos prédios para readequações  
para projetos de habitação social.



# O que se espera com a PPP?

## Ganhos diretos para a administração estadual

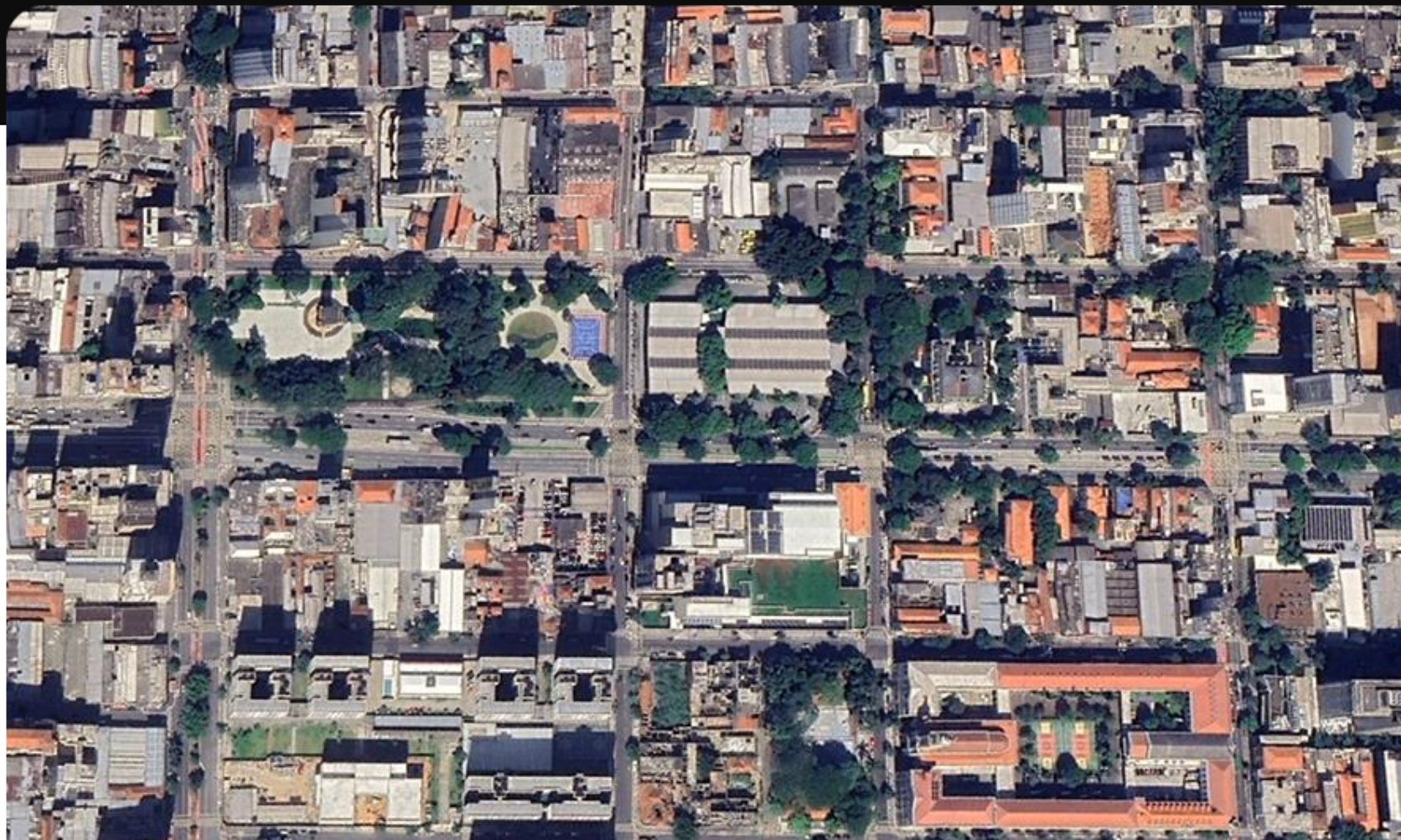
- 1.** Redução de custos operacionais da administração estadual.
- 2.** Modernização da infraestrutura para a administração do estado.
- 3.** Maior eficiência.
- 4.** Mais proximidade com o cidadão.

## Fatores de transformação da região

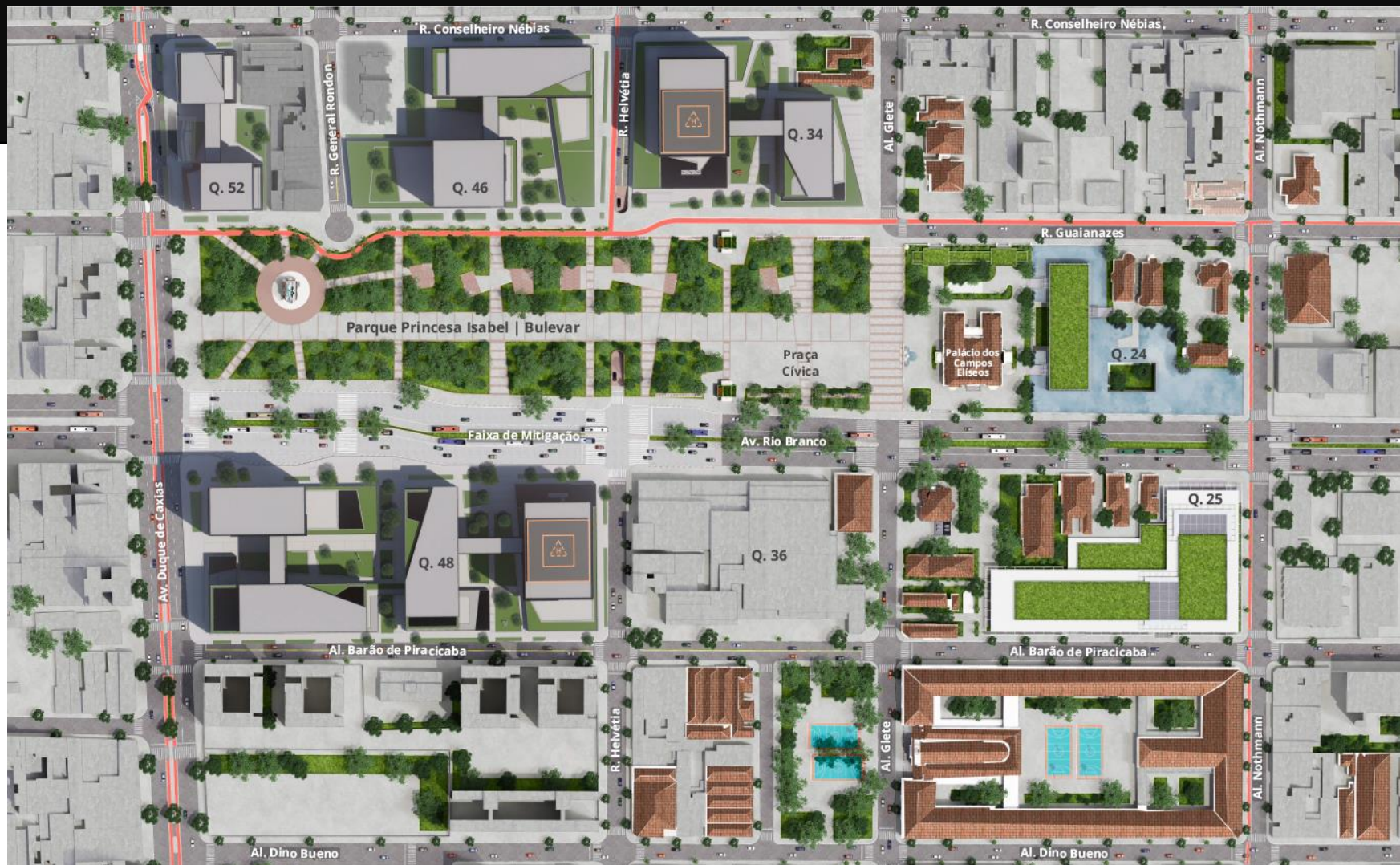
- 1.** Catalisar ações que promovam a requalificação do centro.
- 2.** Oferta de novos espaços públicos.
- 3.** Atração de investimentos para a região central.

# 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.

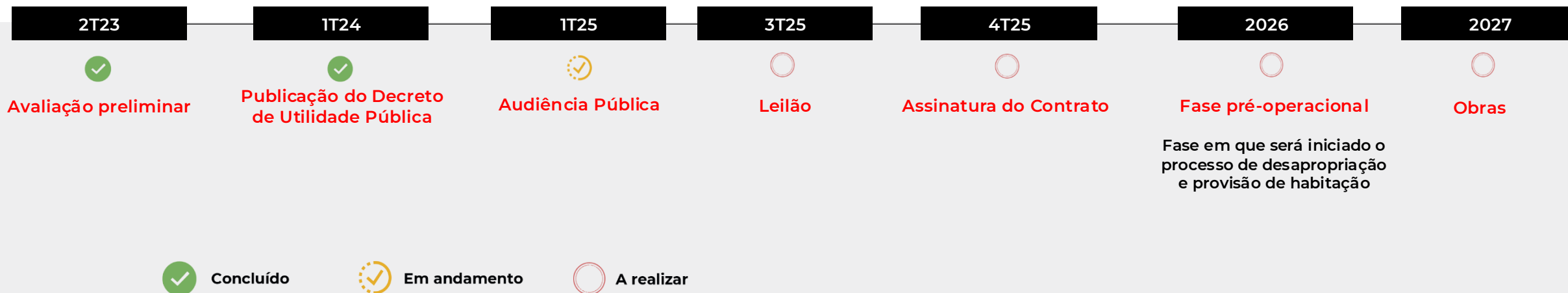


# Vista aérea da intervenção



# 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).

## **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



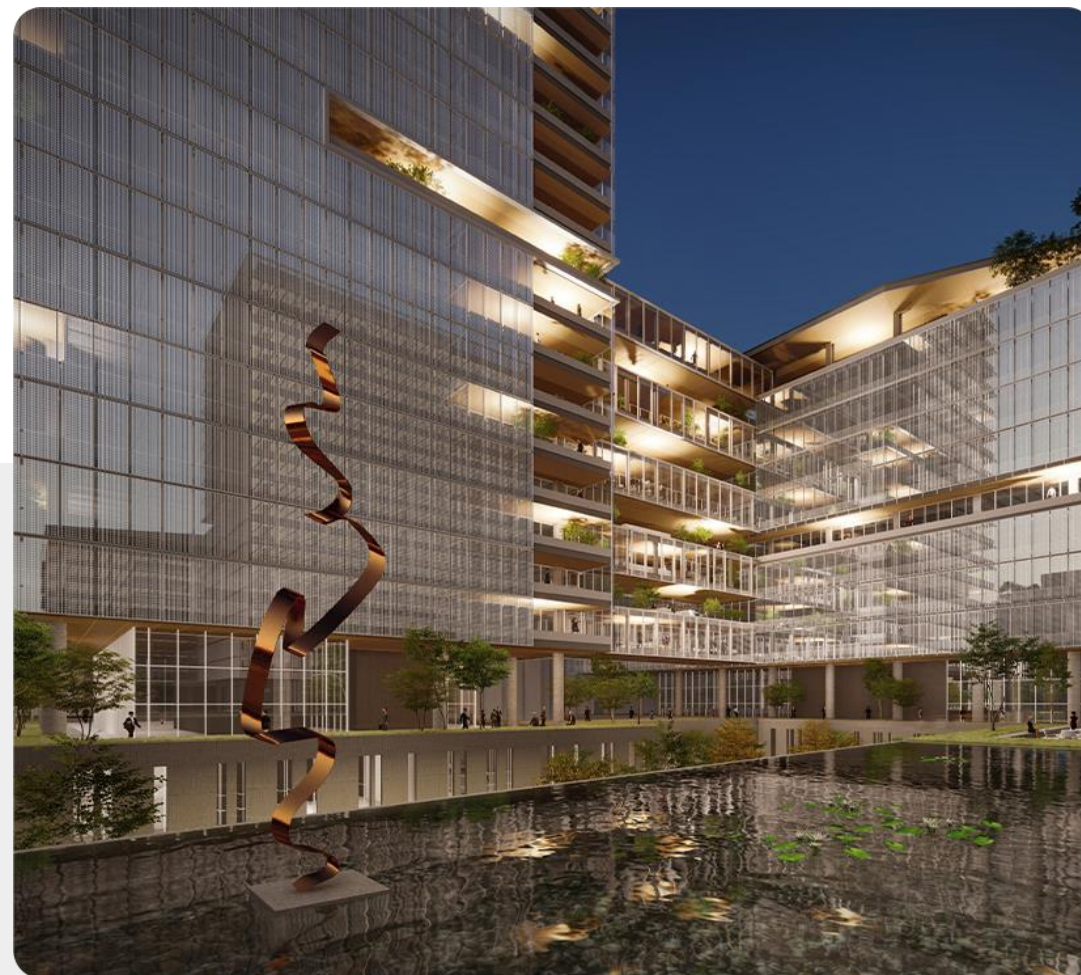
# Projeto Arquitetônico - **Quadra 52**

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



# Fachadas **ativas**

- Mais de 20 mil m<sup>2</sup> 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

# Parque Princesa Isabel

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



CENTRO ADMINISTRATIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO



Imagens do Projeto Arquitetônico vencedor do Concurso Público

# 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.



# Patrimônio Histórico: **Restauração e Manutenção**



## 8 imóveis

tombados de propriedade privada

## 11 imóveis

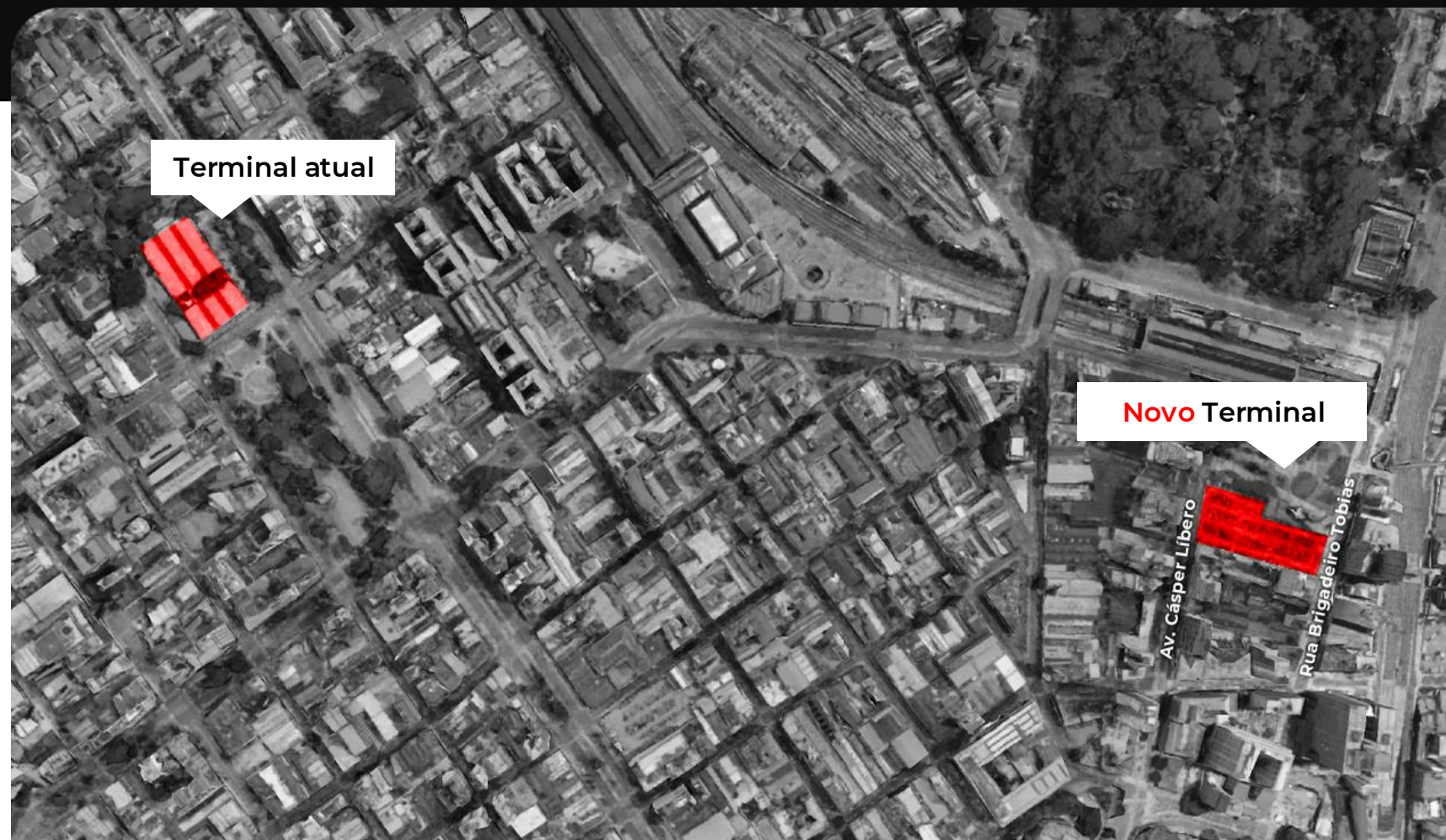
tombados de propriedade do Governo do Estado de São Paulo

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

# 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.



# Projeto Arquitetônico - **Resumo**



Edificações	Terrenos (m <sup>2</sup> )	Área Computável (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locável (m <sup>2</sup> )	Capacidade (pessoas)	Auditório (pessoas)
<b>Edificações – 6 Torres – 10</b>	<b>56.407</b>	<b>219.331</b>	<b>26.070</b>	<b>22.695</b>	<b>Q25 – 1.870 Outros – 300</b>
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	<b>Entrega do Novo Terminal de ônibus</b>	<b>Andamento das Obras</b>	Entrega das Obras das <b>Quadras 24 e 25</b>	Entrega das Obras das <b>Quadras 34, 46, 48 e 52</b>
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**



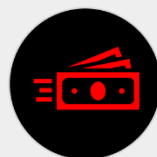
Capex:  
**R\$ 4,7 bi**



Opex:  
**R\$ 7,2 bi**



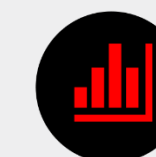
Aporte:  
**R\$ 2,2 bi**  
em 3 anos



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**

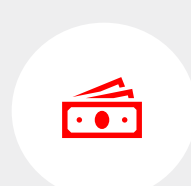
R\$ 64,65 milhões/mês

**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

Qualificação PPI

Concurso Público

Modelagem da PPP

Consulta Pública

Audiência Pública

Lançamento do Edital

Leilão

Assinatura do Contrato



1T23



3T24



4T24



1T25



1T25



2T25



3T25



4T25

24 de jan à 26 de fev

12/02 virtual  
13/02 presencial

# OBRIGADO!

# Retornamos em breve



**Audiência Pública**  
**SPI nº 01/2025**  
**PPP Campos Elíseos**