



Conselho Gestor
Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas
Unidade Executiva de Concessões e Parcerias Público-Privadas

RESOLUÇÃO Nº 72/2026

O Conselho Gestor do Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas do Estado do Rio Grande do Sul – CGCPPP/RS, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 53.495, de 30 de março de 2017, com alterações do Decreto nº 54.499, de 10 de fevereiro de 2019 e Decreto nº 55.791, de 13 de março de 2021, em reunião realizada em 17 de março de 2026; e considerando o que consta nos processos administrativos nº 25/0400-9000003-5 e 26/0400-0000227-6.

RESOLVE

Art. 1º Aprovar o Parecer Prévio UCPPP nº 03/2026, que trata do projeto de **Parceria Público-Privada, na modalidade de Concessão Administrativa, para a reforma, equipagem, operação e manutenção do Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF), bem como exploração da área do terreno do CAFF;**

Art. 2º. Acolher as recomendações exaradas pela Unidade Executiva do Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas e **autorizar a abertura de Consulta Pública;** e

Art. 3º Incluir, no Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas do Estado do Rio Grande do Sul, o projeto de **Parceria Público-Privada, na modalidade de Concessão Administrativa, para a reforma, equipagem, operação e manutenção do CAFF e exploração de seu terreno.**

I. Objeto do projeto de concessão e sua relevância, bem como a prioridade da respectiva execução:

O projeto tem por objeto a contratação de uma Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade concessão administrativa, para a reforma, equipagem, operação e manutenção do Centro Administrativo Fernando Ferrari, bem como exploração da área de seu terreno.

O serviço compreenderá a entrega inicial da infraestrutura do CAFF, incluindo edificações, mobiliários previstos e sistemas inteligentes de gestão, segurança e automação. Os reinvestimentos necessários ao longo da concessão para reposição ou atualização desses ativos seguirão a matriz de riscos, permanecendo as responsabilidades do Poder Concedente quando



Conselho Gestor
Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas
Unidade Executiva de Concessões e Parcerias Público-Privadas

aplicável. Além disso, os serviços finalísticos exclusivos das Secretarias usuárias permanecerão segregados da operação predial e não integrarão o escopo da concessionária.

A operação será organizada em sete subcondomínios, estruturados conforme a distribuição física e funcional do complexo. Essa divisão orientará a alocação de equipes, rotinas de manutenção e gestão operacional. Os serviços compartilhados serão centralizados no Condomínio Geral.

A relevância deste projeto decorre da necessidade de modernizar, requalificar e integrar a infraestrutura administrativa do Estado, assegurando condições adequadas de funcionamento para os órgãos públicos instalados no complexo e promovendo maior eficiência operacional, previsibilidade orçamentária e sustentabilidade ao longo do ciclo de vida dos ativos. A prioridade do empreendimento está evidenciada por sua inclusão nos instrumentos de planejamento estratégico do Estado e pela demanda recorrente por renovação e racionalização dos espaços administrativos. O projeto também se mostra relevante para sanar uma situação histórica de desatualização e fragmentação da infraestrutura pública existente, marcada por décadas de intervenções pontuais e ausência de gestão integrada dos edifícios.

II. Forma jurídica específica definida para o contrato de concessão:

Foi adotada como forma jurídica para a contratação a **Concessão Administrativa**, conforme disposições da Lei Federal nº 11.079/2004, observando a legislação estadual pertinente.

III. Órgãos ou entidades da Administração Estadual envolvidos e responsáveis pela implementação da concessão:

Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG); Secretaria da Reconstrução Gaúcha (SERG); Secretaria da Fazenda (SEFAZ); Procuradoria-Geral do Estado (PGE); Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem (DAER); Unidade Executiva do Programa de Concessões e PPP (UCPPP); e Conselho Gestor do Programa PPP/RS (CGPPP).

IV. As metas e resultados a serem atingidos, os respectivos prazos de execução e os critérios objetivos de avaliação de desempenho a serem utilizados:



Conselho Gestor

Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas

Unidade Executiva de Concessões e Parcerias Público-Privadas

1. Regularizar a gestão e a operação do Complexo CAFF, assegurando conformidade jurídica, técnica e operacional dos edifícios e dos serviços prediais.
2. Resultados esperados: SPE mobilizada, projetos executivos e planos operacionais aprovados; licenças e laudos críticos (PPCI, elevadores, potabilidade etc.) obtidos/renovados; cronograma de entrega por fases validado; ocupação formalizada por Termos de Aceitação e Ocupação. Prazos: Transição de 6 meses para mobilização, diagnósticos e planejamento; implantação faseada ao longo de 24 trimestres (6 anos), com disponibilização progressiva por Fator de Disponibilidade dos Ativos (FDISP).
3. Estabelecer incentivos contratuais para garantir nível de serviço homogêneo em todos os subcondomínios e períodos, inclusive os de menor demanda. Resultados esperados: Padrões de atendimento equivalentes entre os 7 subcondomínios, com cobertura de postos e Acordo de Nível de Serviços (SLA) de chamados conforme criticidade; variações de desempenho entre prédios controladas pelo indicador de desempenho consolidado. Prazos: Desde o go-live de cada prédio (após o termo de ocupação) e durante toda a concessão, com medições mensais/trimestrais pelo verificador independente.
4. Alcançar ganhos de sustentabilidade e eficiência por meio de *retrofit*, modernização dos sistemas prediais e plano de reinvestimentos, reduzindo consumos e custos de ciclo de vida. Resultados esperados: Redução de consumo específico de energia (kWh/m².mês) e água (m³/m².mês) frente à linha de base; manutenção preditiva/preventiva prevalente; disponibilidade de sistemas críticos ≥ padrões de referência; integração CCO/BMS e gestão de *utilities* em ambiente livre. Prazos: Metas anuais a partir do início da operação de cada prédio; revisões periódicas alinhadas ao plano de reinvestimentos do ciclo de vida.
5. Melhorar a experiência de uso para servidores e cidadãos, com sinalização clara, acessibilidade universal e processos padronizados de atendimento e circulação. Resultados esperados: Padrões de orientação, acessibilidade e atendimento implantados desde a transição; comunicação de intervenções; rotas acessíveis e experiência uniforme



Conselho Gestor
Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas
Unidade Executiva de Concessões e Parcerias Público-Privadas

nos prédios.

Prazos: Padrões mínimos na transição; melhoria contínua nas fases subsequentes, com revisões trimestrais pela governança e pelo verificador independente.

O contrato prevê critérios objetivos de desempenho, que estão definidos por meio de indicadores com impacto na remuneração:

- Índice de Disponibilidade (IQD) — avalia a entrega e *uptime* de serviços, utilidades e infraestrutura
 - SIDS – Serviços: disponibilidade do sistema de chamados, elevadores, CFTV, BMS e desempenho do CCO.
 - SIDU – Utilidades: disponibilidade de energia elétrica e água e laudo de qualidade da água.
 - SIDI – Infraestrutura: disponibilidade de equipamentos de combate a incêndio e ordens de manutenção (preventivas/corretivas) atendidas no prazo.
 - SIDA – Ambientes Críticos: disponibilidade de salas de TI/servidores, geradores, sistemas de bombeamento e sistemas hídricos-sanitários.
- Índice de Qualidade (IQT) — mede a qualidade técnica e a percepção do usuário
 - SIQT – Qualidade técnica: índice de limpeza (checklist), pontualidade da coleta de resíduos, separação/destinação, conforto térmico (temperatura), controle de pragas, qualidade de jardins, rondas de segurança e treinamento das equipes.
 - SIQS – Satisfação: pesquisa trimestral junto a servidores/usuários (higiene e limpeza; manutenção; jardinagem; mobiliário; help desk; utilidades; instalações).
- Indicador de Desempenho (ID) - mede a performance operacional da concessionária e alimenta o FID que ajusta o pagamento mensal. Assim como IQD e IQT, é apurado por prédio (nota 1 a 5) e é calculado pela ponderação entre esses índices (20% para IQD e 80% para IQT). O ID é consolidado para o complexo ponderando a % de disponibilidade de cada prédio para cálculo da contraprestação.

V. A forma de remuneração do concessionário pelos bens ou serviços disponibilizados e, observada a natureza do instituto escolhido para viabilizar a concessão, o prazo necessário à amortização dos investimentos, mediante Indicadores de resultado:



Conselho Gestor
Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas
Unidade Executiva de Concessões e Parcerias Público-Privadas

A remuneração do concessionário será composta por Contraprestação Pública e Receitas Acessórias, observada a natureza de concessão administrativa, os indicadores contratuais e o prazo necessário à amortização dos investimentos. A Contraprestação Mensal Efetiva (CME) decorre do mecanismo de pagamento e é calculada por:

$$\text{CME} = \text{CMMáx} \times \text{FDISP} \times \text{FID},$$

em que FDISP reflete a disponibilidade por fases de implantação e FID resulta do Índice de Desempenho (ID) apurado pelo verificador independente com base em disponibilidade (IQD) e qualidade/satisfação (IQT). Os prédios sujeitos à medição para fins de Contraprestação Mensal são CAFF, SEDUC, PGE, DAER e Edifícios D e H (Garagem).

A CMMáx segue o teto definido no Plano de Negócios; sua aplicação é gradual via FDISP, acompanhando a entrega das áreas (Fase 0, 1 e 2), e sofre ajustes via FID conforme o resultado do ID (escala 1–5) — inclusive com penalidades por notas < 2,0 em IQD/IQT e por insuficiência de POP. A aferição é por prédio e consolidada ponderando a % de disponibilidade do prédio (Anexo V), com janela de dois trimestres de medição inicial sem efeito financeiro.

Além da contraprestação, o parceiro privado poderá auferir receitas acessórias (ex.: locações corporativas e comerciais, estacionamento, condomínios), conforme premissas econômico-financeiras. Essas receitas não substituem a contraprestação e edifícios/unidades exclusivamente acessórias não integram o cômputo do ID para efeito de pagamento (ex.: Edifícios K e L, F e G, E, I, J e M, e O, nos termos do relatório).

Com base no fluxo de caixa projetado, o *payback* do projeto (FCFF) se dá por volta de 12 anos, e o *payback* do acionista ocorre por volta de 9 anos, dentro do horizonte contratual de 30 anos, sujeito ao desempenho e ao cronograma de disponibilização (FDISP).

VI. Enquadramento, compatibilidade e adequação do projeto com o Programa de concessões, com o interesse público e a eficiência, com os interesses e direitos dos destinatários dos serviços e dos entes privados incumbidos da sua execução:

O projeto está enquadrado nos objetivos e diretrizes do **Programa PPP/RS**, atendendo aos seguintes critérios:

- **Atendimento ao interesse público primário** e direitos dos usuários;
- **Fomento à Inovação e Eficiência** na prestação de serviços públicos e na sustentabilidade do modelo;



Conselho Gestor

Programa de Concessões e Parcerias Público-Privadas

Unidade Executiva de Concessões e Parcerias Público-Privadas

- **Melhoria na Gestão Pública.** Modelo híbrido *Property/Facilities Management* com Condomínio Geral e subcondomínios, governança multinível (Comitê, Fiscalização do Estado, Gestor do Contrato), indicadores de desempenho, matriz de responsabilidades e relatórios periódicos, elevando transparência, controle e qualidade da fiscalização.
- **Compatibilidade com a legislação estadual** e com os marcos regulatórios setoriais;
- Incentivo à **atração de investimentos privados** para a prestação de serviços públicos.
- **Inclusão e Acessibilidade.** requisitos de acessibilidade universal, PPCI e conformidades técnicas incorporados aos planos de obra/*retrofit* e às rotinas de O&M; a qualidade de uso é monitorada pelos subíndices de qualidade técnica e satisfação do usuário (pesquisas trimestrais) do ID;
- **Estímulo à Concorrência.** A concessionária responde pela operação predial e serviços gerais; sistemas finalísticos e telefonia PROCERGS permanecem com o Estado — reduzindo interfaces críticas, padronizando níveis de serviço e reforçando a eficiência do gasto público.

Considerando-se o exposto em relação à relevância e prioridade, conclui-se que o projeto de **Parceria Público-Privada, na modalidade de Concessão Administrativa, para a modernização, operação e manutenção do CAFF**, atende às condições para inclusão/compatibilidade com o Programa de PPP do Estado, alinhado às diretrizes legais e aos critérios de desempenho e sustentabilidade previstos na modelagem econômico-financeira.

Porto Alegre, 17 de março de 2026.

Eduardo Leite,
Presidente do CGCPPP/RS