



Relatório de Audiência e Consulta Pública

Estruturação de Concessão Administrativa do Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF)

Estruturação, Financiamento e Coordenação:



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL



Desenvolvimento:



RADAR PPP

PATRINVEST
Investindo para o futuro



premium
solution



CONTRATO BNDES OCS Nº 330/2024

Etapa 03: Produto 17

RELATÓRIO DE AUDIÊNCIA E CONSULTA PÚBLICA

Estruturação de Concessão Administrativa
do Centro Administrativo Fernando Ferrari
(CAFF)

Produto 17

17 de junho de 2026

CONTRATO BNDES OCS Nº 330/2024

SAP Nº 4400006120

Designação do Projeto

Estruturação de Concessão Administrativa do Centro Administrativo Fernando Ferrari
(CAFF)

Produto

17 – Relatório de evento de Audiência Pública e de Consulta Pública

Entidade Estruturadora

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)

Consórcio de Consultores

Radar PPP, Patrinvest, Premium Solution, ZEBL, Machado Meyer

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Visão geral da página inicial do website.....	16
Figura 2 - Página com disponibilização de documentos para download	17
Figura 3 - Página com perguntas frequentes sobre o projeto - FAQ.....	18
Figura 4 - Slides da apresentação.....	19
Figura 5 - Vídeo de apresentação do projeto.....	21
Figura 6 - Lista de presença na Audiência Pública	23
Figura 7 - Participantes da Audiência Pública	24
Figura 8 - Manifestação escrita	26
Figura 9 - Manifestação escrita	27
Figura 10 – Portal do Estado do RS de divulgação da Consulta Pública	31
Figura 11 - Notícias publicadas sobre a consulta pública.....	32
Figura 12 - Dashboard de acompanhamento de comentários em publicações e sentimentos em redes sociais e websites	33
Figura 13 - Modelo da planilha de contribuições.....	37

SUMÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO	7
1. INTRODUÇÃO	10
1.1. Premissas	10
1.2. Materiais e métodos	12
2. AUDIÊNCIA PÚBLICA	13
2.1. Contextualização do projeto para a Audiência Pública - Introdução	13
2.2. Relação de materiais utilizados previamente e durante a Audiência Pública .	15
2.2.1. Website caffrs.com.br	15
2.2.2. Apresentação do projeto	19
2.2.3. Vídeo de apresentação do projeto.....	20
2.3. Registro de participação e lista de presença.....	21
2.3.1. Lista de presença:	22
2.3.2. Registros dos participantes	23
2.4. Contribuições e respostas.....	24
2.4.1. Manifestações orais	24
2.4.2. Manifestações por escrito.....	26
3. CONSULTA PÚBLICA.....	29
3.1. Contextualização da consulta pública e canais de participação.....	29
3.2. Market Sounding com investidores	34
3.3. Relação dos materiais técnicos e documentos disponibilizados.....	35
3.4. Contribuições.....	37
3.4.1. Tema 1 – Aspectos Urbanísticos e Arquitetônicos.....	38
3.4.2. Tema 2 – Modelagem Econômico-Financeira.....	43
3.4.3. Tema 3 – Obras, <i>Retrofit</i> e Cronograma	47

3.4.4.	Tema 4 – <i>Facilities</i> e Transição.....	49
3.4.5.	Tema 5 – Governança Contratual e Indicadores.....	49
3.4.6.	Tema 6 – Condições de Licitação e Qualificação Técnica.....	53
4.	CONCLUSÃO.....	55
5.	BIBLIOGRAFIA.....	57
6.	ANEXOS	58

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente documento constitui o Relatório de Audiência e Consulta Pública (Produto 17), referente ao processo de estruturação do projeto de Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade de Concessão Administrativa, voltado à reforma, equipagem, modernização, operação e manutenção do Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF), localizado em Porto Alegre/RS. O projeto é conduzido pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul, sob a coordenação técnica e financeira do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e desenvolvido pelo consórcio de consultores RECAFF, formado pelas empresas Radar PPP LTDA, Patrinvest Investimento, administração de Patrimônio, Intermediação e Serviços LTDA, Premium Solution, ZEBL Arquitetura LTDA e Machado Meyer, Sendacz e Opice Advogados.

O objetivo central deste Sumário Executivo é sintetizar os principais resultados, dados operacionais e deliberações regulatórias decorrentes do período de participação social e interlocução com o mercado.

1. Atividades de Participação Social

O rito de transparência e controle social foi operacionalizado por meio de três frentes integradas, ocorridas entre abril e maio de 2026:

- Consulta Pública (07/04 a 22/05/2026): Disponibilização integral dos estudos e minutas jurídicas no portal eletrônico oficial (caffrs.com.br) para recebimento de contribuições formais via formulários padronizados.
- Audiência Pública (27/04/2026): Sessão presencial realizada no auditório do CAFF com a participação de 25 representantes institucionais, servidores públicos e sociedade civil, com transmissão de vídeo institucional e abertura para manifestações orais e escritas.
- *Market Sounding* (28/04 a 08/05/2026): Realização de 7 reuniões individuais com grandes *players* e grupos econômicos dos setores de infraestrutura, construção civil e gestão de ativos (MDP Engenharia, RB Asset, Acciona, CS Infra, Vier Engenharia, GK Capital e Construcap) para avaliar a bancabilidade do projeto.

2. Escopo Técnico

A modelagem de engenharia e arquitetura prevê uma área construída total de 225.667 m², com faseamento executivo planejado para não interromper as atividades do Estado. O escopo físico e a alocação do Plano de Investimentos (CAPEX) foram validados conforme a seguinte proporção:

- Retrofit (*Brownfield*): Compreende 123.694 m² das edificações existentes (incluindo a ampliação vertical de 9 andares no edifício principal), representando 22% do CAPEX total devido ao reaproveitamento estrutural.
- Novas Construções (*Greenfield*): Compreende as demais edificações e o edifício-garagem, concentrando 78% do CAPEX total.

3. Principais Aperfeiçoamentos à Modelagem Regulatória e Contratual

As contribuições colhidas resultaram em ajustes estratégicos nas minutas de Edital, Contrato e Caderno de Encargos, visando mitigar riscos e aumentar a atratividade do certame:

- Compartilhamento de Risco de Utilidades: Inclusão de um mecanismo de faixas de risco volumétrico para o consumo de água e energia. Variações de até 130% do referencial anual são da concessionária; de 130% a 150% são compartilhadas em 50%; e acima de 150% geram reequilíbrio integral. O risco tarifário foi mitigado com a previsão de contratação no Ambiente de Contratação Livre (ACL).
- Mitigação de Riscos Estruturais e Históricos: Alocação ao Poder Concedente do risco de engenharia sobre falhas ou reforços estruturais imprevistos para a ampliação do edifício principal, bem como custos supervenientes com tombamentos históricos e achados arqueológicos.
- Garantias da Concessionária: Manutenção da robusta estrutura de garantia em duas camadas (Conta-Garantia via fundo garantidor da Caixa de Administração Caixa de Administração da Dívida Pública Estadual (CADIP cobrindo) até 6 contraprestações mensais máximas, associada ao fluxo de recursos do FPE), patamar validado como adequado perante as exigências de mercado.
- Definição de "Atualidade Tecnológica": Revisão da Cláusula 17.1 para atrelar de forma objetiva a substituição obrigatória de *softwares* e equipamentos a gatilhos de perda

severa de funcionalidade ou descumprimento de Indicadores de Desempenho, eliminando a discricionariedade por mera novidade de mercado.

- Diretrizes de Habilitação Técnica: Manutenção dos critérios que autorizam o somatório de atestados e o aproveitamento de capacidade técnica de subcontratados (nos termos da Lei nº 14.133/2021), porém com a introdução de pisos financeiros e de metragem individualizada por documento para assegurar a qualificação das licitantes.

4. Sequência do projeto

O processo de Consulta e Audiência Pública chancelou a viabilidade e a alta maturidade técnica do projeto. Com a incorporação das providências e decisões consolidadas neste relatório, as modelagens técnica, jurídica e econômico-financeira encontram-se calibradas. O projeto avança para as etapas de aprovação interna e análise pelos órgãos de controle, mantendo-se o planejamento regulatório para a publicação do edital de leilão e a respectiva assinatura do contrato de concessão estimada para o final do presente exercício de 2026.

1. INTRODUÇÃO

O Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF) constitui o principal centro administrativo do Estado do Rio Grande do Sul, localizado em sua capital, Porto Alegre. O projeto proposto contempla o *retrofit*, modernização e construção de novos prédios para concentrar as secretarias estaduais e órgãos administrativos, com objetivo de consolidar a infraestrutura governamental em um complexo único, integrado e modernizado.

Este relatório de evento de Audiência e Consulta Pública foi elaborado com os seguintes objetivos específicos:

1. **Participação social** da comunidade, organizações e partes interessadas possam apresentar opiniões, dúvidas e sugestões sobre o projeto;
2. **Transparência das informações** que consiste em disponibilizar dados claros sobre objetivos, impactos, custos, cronograma e benefícios do projeto para que todos compreendam a proposta;
3. **Análise dos impactos do projeto** a partir de discussões sobre possíveis impactos ambientais, sociais, econômicos e urbanos que o projeto pode gerar na região afetada, a partir do levantamento de demandas durante os eventos;
4. **Registro de manifestações** feitas durante a audiência e consulta pública que foram registradas e analisadas pela equipe de consultores; e
5. **Tomada de decisão** que contribui para o aprimoramento do projeto alinhada às necessidades dos *stakeholders* e dos órgãos envolvidos.

Além da apresentação das contribuições captadas durante os eventos, respostas apresentadas e possível aprimoramento do projeto, também será apresentado materiais e métodos utilizados durante os eventos para a completa e pormenorizada apresentação de todos os aspectos do projeto.

1.1. Premissas

A partir do escopo estabelecido no âmbito das especificações técnicas do Anexo I relacionado à RFP nº 02/2024, contratado pelo BNDES, no que em seu contexto cita a

“Contratação de SERVIÇOS TÉCNICOS necessários para a estruturação de PROJETO, relativo à Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, para a reforma, equipagem, operação e manutenção (com a prestação de serviços gerais de limpeza, segurança e gestão condominial) do Centro Administrativo Fernando Ferrari (“CAFF”), bem como exploração da área do TERRENO do CAFF, nos termos destas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS”.

Nesse contexto, a atividade relacionada ao “Produto 17 Relatório de evento de Audiência Pública e Consulta Pública”, tem como objetivo atender às seguintes diretrizes:

(i) Deverá ser elaborado e entregue o Relatório de Contribuições da Consulta e Audiência Públicas, conforme disposições dos itens a seguir e da TABELA DE PRODUTOS E SERVIÇOS; (ii) A CONTRATADA deverá acompanhar e auxiliar a equipe indicada pelo BNDES na(s) audiência(s) pública(s) do PROJETO, elaborando, em até 10 (dez) dias corridos da sua realização, relatório do evento, contendo: detalhes da realização, lista de participantes, apresentações realizadas, resumo promocional do projeto (“teaser”) em inglês e português, descrição das principais informações e contribuições colhidas durante o evento, bem como relação de perguntas formuladas e propostas de respostas; (iii) A CONTRATADA deverá apresentar ao BNDES, em até 30 (trinta) dias corridos após o encerramento do processo de consulta pública o Relatório de Contribuições da Consulta e Audiência Públicas, contendo a descrição dos meios utilizados para a divulgação da consulta e audiência públicas, relação dos participantes, descrição/cópia dos documentos e apresentações disponibilizados, bem como relação de perguntas formuladas pelos participantes, respostas fornecidas e providências e/ou decisões tomadas em relação ao PROJETO para fins de consolidação da modelagem e documentação; (iv) O Relatório de Contribuições da Consulta e Audiência Públicas deverá seguir estrutura / roteiro mínimo; e (v) Cada Relatório de Contribuições da Consulta e Audiência Públicas deverá considerar as contribuições recebidas durante as audiências públicas, bem como aquelas recebidas via e-mail, ouvidoria e ofício durante todo o processo de consulta e audiências públicas.

1.2. Materiais e métodos

Para a elaboração dos eventos presentes neste relatório, utilizou-se ferramentas necessárias para captação das demandas, divididas aqui entre os dois produtos diferentes:

Audiência pública – desenvolvimento de apresentação em *power point*; criação de vídeo promocional com todas as premissas do projeto; criação de *press-release* para a apresentação do projeto em veículos de comunicação convidando para o evento; e desenvolvimento de website específico para conhecimento de dados técnicos do projeto.

Consulta Pública – O mesmo website utilizado na Audiência Pública para apresentação de estudos realizados para a ampla divulgação do projeto, além de compreender espaço para captação das demandas para a consulta Pública através de preenchimento de formulários; e realização de apresentações específicas, os *market soundings*, que também contribuíram para o aprimoramento do projeto através do preenchimento dos formulários de contribuições oficiais.

2. AUDIÊNCIA PÚBLICA

Para fins de sistematização e organização das informações, o documento está estruturado nos tópicos subsequentes, contemplando: (i) a contextualização e introdução do projeto e da audiência pública; (ii) a relação dos materiais disponibilizados previamente e utilizados durante a audiência; (iii) o registro de participação e lista de presença; (iv) a consolidação das contribuições, manifestações, questionamentos e sugestões apresentados pelos participantes e as respectivas respostas e esclarecimentos elaborados pelas equipes técnicas responsáveis pela estruturação do projeto.

O relatório contempla os documentos e materiais anexos relacionados ao processo de consulta pública, incluindo apresentações técnicas, manifestações encaminhadas pelos participantes e demais registros produzidos no âmbito da audiência pública.

2.1. Contextualização do projeto para a Audiência Pública - Introdução

A audiência pública sobre o projeto de Parceria Público-Privada destinado à requalificação, modernização, ampliação, operação e manutenção do complexo administrativo estadual, foi realizada na manhã de 27 de abril de 2026, no auditório do CAFF, em Porto Alegre/RS que integrou o processo de consulta pública referente ao projeto. A íntegra da audiência pública está disponível em vídeo no canal do Youtube da Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão¹.

A iniciativa, conduzida pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul, com apoio técnico do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e consultoria especializada contratada, insere-se no contexto das políticas de modernização da infraestrutura administrativa estadual, buscando promover a atualização funcional,

¹ <https://www.youtube.com/watch?v=tHdCHN1Csis>

estrutural e urbanística do CAFF, bem como a racionalização dos serviços de operação, manutenção e gestão predial do complexo.

A audiência pública constituiu etapa procedimental voltada à apresentação da modelagem preliminar do projeto e ao recebimento de contribuições da sociedade, agentes públicos, entidades representativas, órgãos de controle, potenciais investidores e demais interessados, em conformidade com os princípios da transparência, participação social e publicidade aplicáveis aos projetos de concessão e parceria público-privada.

No âmbito das apresentações técnicas realizadas durante o evento, foram expostos os principais elementos da modelagem proposta, compreendendo aspectos urbanísticos, arquitetônicos, operacionais, econômico-financeiros e contratuais. O projeto prevê a execução de intervenções estruturais de grande porte no complexo do CAFF, incluindo obras de *retrofit* e modernização das edificações existentes, ampliação da capacidade instalada, implantação de novas estruturas de apoio e qualificação dos espaços de uso coletivo e circulação.

Entre as intervenções apresentadas, destacam-se a ampliação vertical do edifício principal, a criação de novas áreas administrativas, a expansão da capacidade de estações de trabalho, a ampliação da infraestrutura de estacionamento e a implantação de edificações complementares destinadas a usos institucionais, corporativos e de apoio aos usuários do complexo.

A modelagem também contempla a requalificação urbanística do entorno imediato do CAFF, mediante reorganização dos fluxos internos, qualificação dos acessos, criação de áreas de convivência e integração entre os diferentes usos previstos para o empreendimento, observando diretrizes de funcionalidade, acessibilidade, sustentabilidade e eficiência operacional.

No que se refere aos aspectos contratuais, foi apresentada estrutura de parceria de longo prazo, com delegação ao parceiro privado das atividades relacionadas à execução das obras, operação, manutenção e gestão predial do complexo, mediante estabelecimento de indicadores de desempenho e mecanismos de monitoramento contratual. A

modelagem proposta busca assegurar maior previsibilidade na execução dos investimentos, padronização dos serviços prestados e manutenção continuada da infraestrutura ao longo da vigência contratual.

Durante a audiência, também foram apresentados os fundamentos técnicos e econômicos que justificam a adoção do modelo de PPP, especialmente em relação à necessidade de modernização da infraestrutura administrativa estadual, à redução da fragmentação contratual atualmente existente e à busca por maior eficiência na gestão operacional e patrimonial do complexo.

As apresentações técnicas igualmente abordaram o cronograma preliminar de implantação das intervenções, estruturado em fases executivas compatíveis com a continuidade das atividades administrativas desenvolvidas no CAFF, bem como diretrizes relacionadas à sustentabilidade, resiliência da infraestrutura para eventos climáticos, modernização tecnológica e qualificação das condições de uso dos espaços públicos e administrativos.

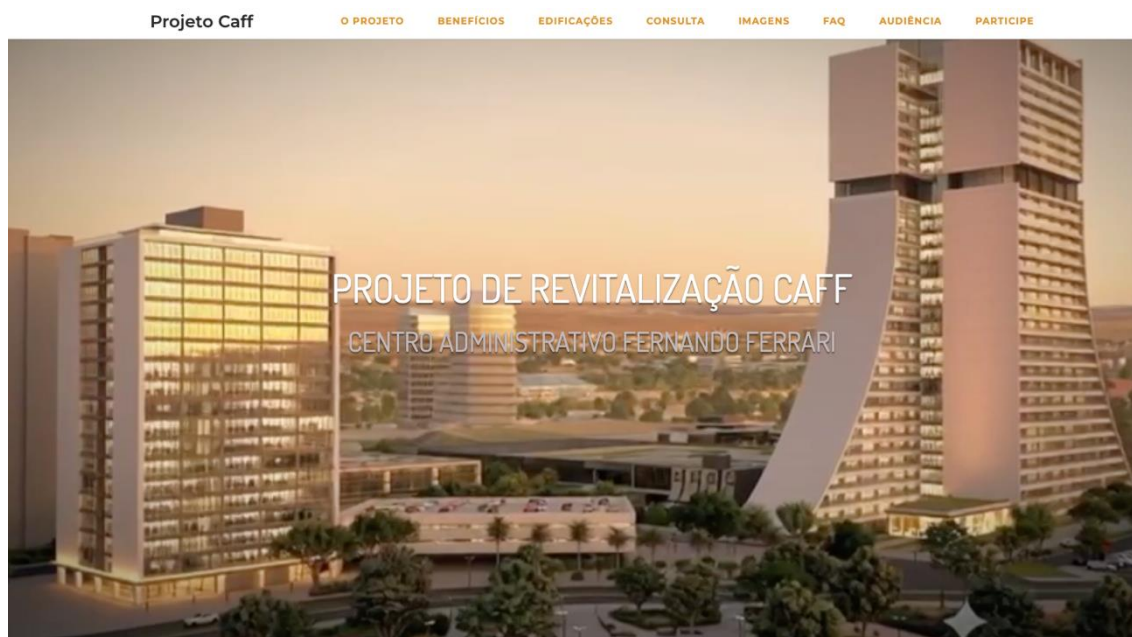
A audiência pública permitiu, ainda, a coleta de manifestações, questionamentos e sugestões dos participantes, os quais serão objeto de análise pelas equipes técnicas responsáveis pela estruturação do projeto, contribuindo para o aprimoramento da modelagem e para a consolidação dos documentos definitivos da futura licitação.

2.2. Relação de materiais utilizados previamente e durante a Audiência Pública

2.2.1. Website [caffrs.com.br](https://www.caffrs.com.br)

Como instrumento de apoio ao processo de consulta e participação social relacionado ao projeto de PPP do CAFF, foi disponibilizado o portal eletrônico específico do projeto, acessível por meio do endereço eletrônico <https://www.caffrs.com.br> (Figura 1).

Figura 1 - Visão geral da página inicial do website.

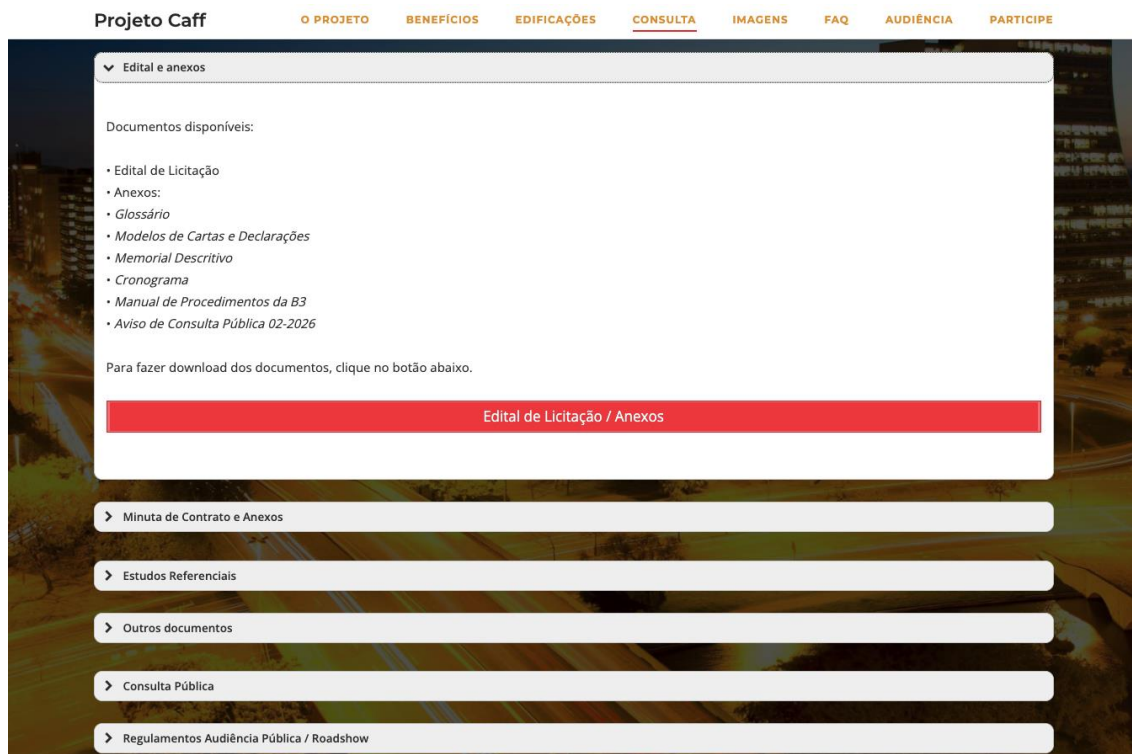


Fonte 1 - Consórcio Recaff

A plataforma foi desenvolvida com acesso público, irrestrito e em formato responsivo, permitindo sua utilização em diferentes dispositivos eletrônicos e observando diretrizes de acessibilidade digital. O ambiente virtual foi estruturado com o objetivo de centralizar e disponibilizar informações técnicas, institucionais e operacionais relacionadas ao projeto, assegurando maior transparência ao processo de consulta pública e ampliando os canais de comunicação com os diversos públicos interessados.

No portal, foram disponibilizados conteúdos relacionados à modelagem do projeto, incluindo apresentações institucionais, imagens referenciais e renderizações preliminares, notícias e comunicados oficiais, além da íntegra dos documentos técnicos, estudos, minutas, relatórios e demais materiais vinculados ao processo de estruturação da PPP, conforme visualizado na Figura 2.

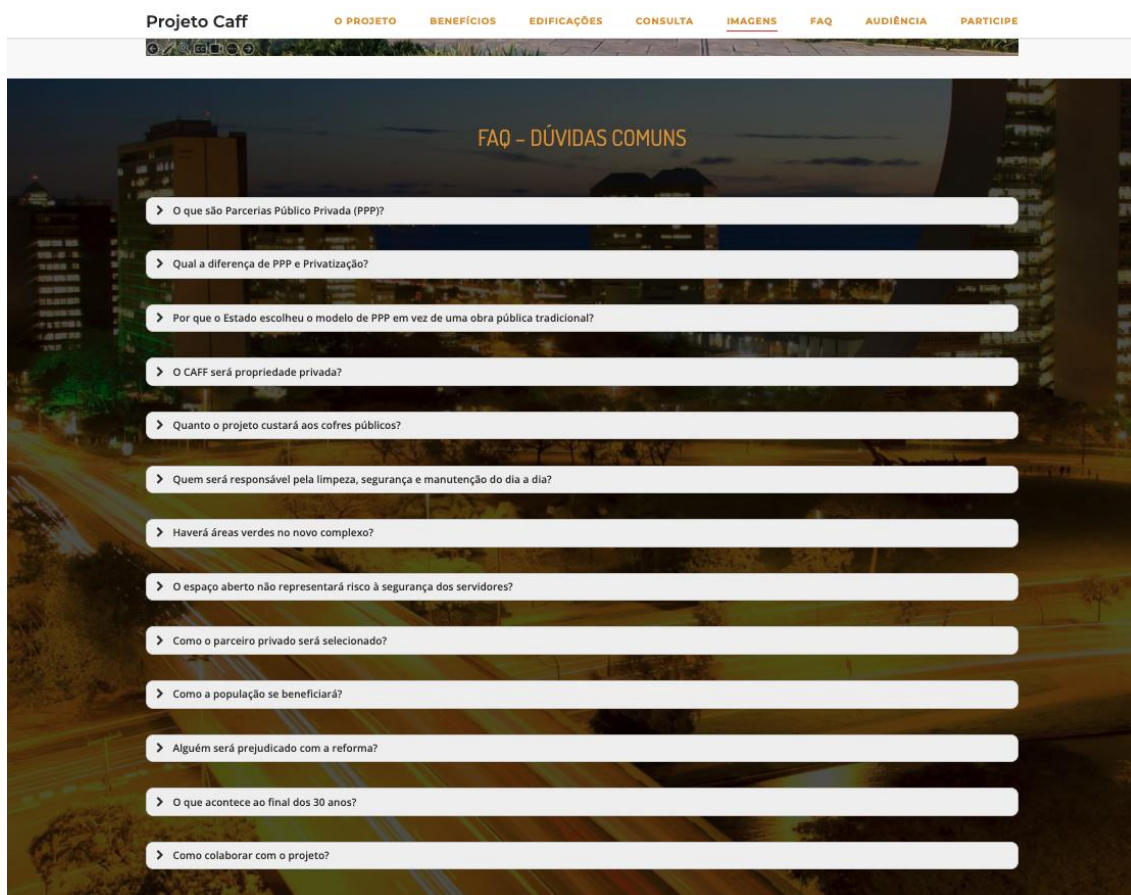
Figura 2 - Página com disponibilização de documentos para download



Fonte 2 - Consórcio Recaff

A plataforma também incorporou funcionalidades voltadas à interação com a sociedade, contemplando seção de perguntas frequentes (FAQ), ilustrada na Figura 3, além de canais de atendimento e ouvidoria, formulários eletrônicos para envio de dúvidas, sugestões e manifestações, bem como mecanismos específicos para participação no processo de consulta pública e encaminhamento de contribuições formais (que será mais bem detalhado no terceiro capítulo deste relatório).

Figura 3 - Página com perguntas frequentes sobre o projeto - FAQ



Fonte 3 - Consórcio Recaff

O portal foi desenvolvido utilizando sistema de gerenciamento de conteúdo (CMS) Wordpress, possibilitando atualização contínua das informações e maior flexibilidade na disponibilização dos documentos e conteúdos relacionados ao projeto.

No contexto da audiência pública realizada em 27 de abril de 2026, o portal eletrônico constituiu ferramenta complementar de apoio à participação social, permitindo acesso prévio aos documentos e estudos técnicos disponibilizados pelo Estado, contribuindo para qualificação do debate público e para ampliação das condições de análise e formulação de manifestações pelos participantes da audiência e demais interessados.

2.2.2. Apresentação do projeto

A apresentação utilizada durante a audiência pública, anexa a este documento e previamente visualizada através da Figura 4, teve como finalidade contextualizar os principais fundamentos técnicos, urbanísticos, econômico-financeiros e jurídico-institucionais da modelagem do projeto. O material apresentou o complexo como ativo estratégico do Estado do Rio Grande do Sul, destacando sua localização, relevância administrativa, potencial de requalificação urbana e capacidade de integração com os sistemas de mobilidade e desenvolvimento da região de Porto Alegre. Também foram detalhadas as principais intervenções previstas, incluindo obras de *retrofit* das edificações existentes, ampliação do edifício principal, construção de novas estruturas administrativas, comerciais e de apoio, além da reorganização urbanística e funcional do complexo.

Utilizando linguagem bastante visual com complementação em textos e gráficos para facilitar a compreensão do conteúdo, também objetivava expor as diretrizes de modernização, sustentabilidade, acessibilidade, preservação patrimonial e eficiência da infraestrutura previstas na modelagem do projeto. Foram apresentados o faseamento das obras, a organização espacial do empreendimento, os programas de manutenção e zeladoria, bem como os mecanismos de operação e avaliação de desempenho da futura concessionária. O material também detalhou os serviços abrangidos pela concessão, os indicadores de qualidade e disponibilidade, além das estratégias de integração entre os diferentes usos previstos para o complexo administrativo.

Figura 4 - Slides da apresentação



Fonte 4 - Consórcio Recaff

2.2.3. Vídeo de apresentação do projeto

Com o objetivo de qualificar a comunicação institucional e ampliar a compreensão dos principais aspectos técnicos e visuais do projeto, foi produzido vídeo institucional (Figura 5) contendo narração, imagens referenciais, renderizações do empreendimento e apresentação dos principais indicadores e números.

O material audiovisual foi incorporado à apresentação realizada durante a audiência pública, disponibilizado no portal eletrônico oficial do projeto e utilizado como instrumento de apoio em apresentações institucionais promovidas pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul. Sua elaboração buscou facilitar a visualização das intervenções previstas, do faseamento das obras, das diretrizes urbanísticas e das soluções arquitetônicas e operacionais contempladas na proposta.

Além de contribuir para a divulgação das informações técnicas do projeto, o vídeo atuou como ferramenta complementar de apoio à transparência e à participação social, possibilitando comunicação mais acessível e objetiva dos elementos centrais da modelagem apresentada no âmbito da consulta e audiência pública. Foi elaborada também uma versão com legendas em inglês do vídeo promocional, visando ampliar a acessibilidade do material caso necessário. Ambas as versões (português e inglês) estão disponíveis no canal oficial do projeto no YouTube ².

² <https://www.youtube.com/watch?v=PYtIPHO4EqM>.
<https://www.youtube.com/watch?v=aWdsesJrtO0>

Figura 5 - Vídeo de apresentação do projeto



Fonte 5 - Consórcio Recaff

2.3. Registro de participação e lista de presença

Participaram da audiência pública representantes do Governo do Estado do Rio Grande do Sul, do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), das equipes técnicas responsáveis pela estruturação da modelagem econômico-financeira, jurídica, urbanística do projeto.

Os representantes institucionais e técnicos atuaram na apresentação dos principais aspectos da modelagem proposta, bem como estavam presentes para prestação de informações complementares e resposta às manifestações e questionamentos formulados ao longo da audiência pública.

Também participaram do evento representantes da sociedade civil, servidores públicos, entidades representativas, profissionais técnicos, potenciais interessados e demais participantes, conforme registro constante na lista de presença apresentada na sequência deste relatório.

Mestre de cerimônias:

Cris Lunardelli

Mesa de apresentação do projeto:

Ana Clara Yaginuma, presidente da Audiência Pública

Liege Pascotine subsecretária de Administração da SPGG

Luciene Ferreira – Superintendente de soluções para cidades do BNDES

Rafael Azeredo – Gerente de projetos do BNDES

2.3.1. Lista de presença:

O evento contou com a participação de 25 pessoas, conforme lista de presenças do evento, apresentada através da Figura 6.

Figura 6 - Lista de presença na Audiência Pública

			
Audiência Pública - Parceria Público-Privada Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF) Auditório CAFF - Av. Borges de Medeiros, 1501 - Praia de Belas, Porto Alegre 27 de abril de 2026			
Nome	Entidade	E-mail	Telefone
Marcelo Frizzo	PGE - RS	MARCELO.FRIZZO@PGE.RS.GOV.BR	3270 1230
Bruno Oliveira	SERG - RS	bruno.oliveira@serg.rs.gov.br	(51) 9 9418 0536
Tatiane Pastana	SME Pelotas	tatiane.pastana@pelotas.rs.gov.br	53 984 1615 47
Pedro Giovanni	SERG - RS	pedro.giovanni@serg.rs.gov.br	(51) 995561-4870
João Eli	SERG - RS	joao-eli@serg.rs.gov.br	(51) 97402-1043
Elisângela Farias	SERG - RS	elisangela.farias@serg.rs.gov.br	(51) 9 9103 2541
Luciano Machado	BNDES	luciano.machado@bndes.gov.br	(21) 9700025
Paulo R. D. Lira	PATRINVEST	lira@patrinvest.com.br	(11) 99781.8997
Regiani Lopes da Silva	SPGG	regiani-silva@spgg.rs.gov.br	(51) 99667 2892
MARCIO ALEXANDRE COSTA	SPGG	marcio-costa@spgg.rs.gov.br	(51) 99455-8602
Mathias Estrogilas	SPGG	mathias.estrogilas@spgg.rs.gov.br	(51) 99169-6161
Cesar Martins	SPGG/PGG	cesar-martins@pgg.rs.gov.br	(51) 99508909C
LUCIANO MACHADO MOREIRA	SPGG	LUCIANO.MOREIRA@SPGG.RS.GOV.BR	(51) 90212-4698
Carla Oliveira	SPGG	CARLA-OLIVEIRA@SPGG.RS.GOV.BR	(51) 977170920
Cássio Fonseca	Jornal do Comércio	cassiof@jccs.com.br	(51) 99109-6855
MIRIAM DANTAS	SPGG RS	miriam-dantas@spgg.rs.gov.br	52 99919 5518
Wailane Douglas Komar	SME - Pelotas	wailane3@gmail.com	53 991 689402
Matheus Andreighi	SPGG-DIEP	matheus-andreighi@spgg.rs.gov.br	51 98662 5360
Wilson W.F. Pinheiro	SPGG-DIEP	wilson-pinheiro@spgg.rs.gov.br	992675575
GUSTAVO CAICANDI	SES	GUSTAVO.CAICANDI@SES.RS.GOV.BR	51 9919 9719
Virgínia Viana	UFRGS	virginia.viana@ufrgs.br	51 98484 2212
DEYSE BORGES	DGAE/SES	DEYSE-BORGES@DGAE.RS.GOV.BR	51 99624 2520
Donna Marques	DAER	donna-marques@daer.rs.gov.br	51 99678 7885
MARCO BENIGNO	SPGG	marco-benigno@spgg.rs.gov.br	9989476

Fonte 6 - SPGG

2.3.2. Registros dos participantes

O evento foi registrado pela fotógrafa Paloma Fleck, da SPGG, e divulgado no banco de imagens da secretaria³.

³ Link para o banco de imagens: https://www.flickr.com/photos/spgg_rs/albums/7217772033325410/with/55232858482

Figura 7 - Participantes da Audiência Pública



Fonte 7 - Flickr - Paloma Fleck

2.4. Contribuições e respostas

As manifestações são divididas entre orais e por escrito. Após a apresentação do projeto, foi aberto espaço para a recepção de interessados em contribuir com o projeto. Foram duas contribuições orais e duas por escrito, conforme próximos itens.

2.4.1. Manifestações orais

As contribuições orais correspondem às manifestações realizadas pelos participantes durante a audiência pública, destinadas à apresentação de questionamentos e considerações acerca dos aspectos apresentados. As manifestações foram imediatamente registradas e respondidas pelos representantes da mesa, conforme detalhado nos tópicos subsequentes.

Contribuição 01 - Matheus Hartz – Sugestão de ampliar a participação de servidores públicos na contribuição para desenvolvimento do projeto e a nova maneira de trabalhar no novo espaço.

Resposta: Foi informado que a implementação do projeto será acompanhada de forma permanente pela Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG), que exercerá papel central na fiscalização e no monitoramento da execução contratual sob uma perspectiva estratégica e institucional. Foi destacado, ainda, que a proposta contempla a criação de espaços voltados à integração e convivência dos servidores, onde antes estava instalada a SEDUC, incluindo a requalificação de áreas destinadas à interação e desenvolvimento de atividades de caráter inovador, com o objetivo de fomentar ambientes mais participativos e adequados às novas formas de trabalho.

Como complemento, foi ressaltado que a modelagem da Parceria Público-Privada foi estruturada com base em mecanismos de governança e gestão orientados por indicadores de desempenho, buscando assegurar elevados padrões de qualidade e eficiência operacional. Nesse contexto, o contrato prevê instrumentos de monitoramento contínuo e mecanismos de responsabilização da concessionária, incluindo medidas corretivas e sanções aplicáveis em caso de descumprimento das metas e obrigações contratuais estabelecidas.

Contribuição 02 – Luciano Machado – Levando em conta o cronograma cumprido com a assinatura do contrato sendo feita no final de 2026, em que momento seria feita a transição com um novo operador considerando os contratos ainda vigentes com serviços de *facilities* contratados.

Resposta: Foi esclarecido que, após a conclusão do processo licitatório e a adjudicação do objeto, a futura concessionária deverá constituir a Sociedade de Propósito Específico (SPE), etapa necessária para a formalização da contratação e início das atividades, o que leva em torno de 60 dias. Informaram, ainda, que a modelagem prevê um plano estruturado de transição operacional, destinado a assegurar a continuidade dos serviços e a adequada transferência das responsabilidades para o novo operador. Nesse contexto, a situação dos contratos vigentes será avaliada, definindo-se aqueles que poderão ser

sub-rogados pela concessionária e aqueles que seguirão seu curso até o encerramento contratual.

É explicado também que, a partir da assinatura do contrato, a concessionária assume a responsabilidade pela administração do complexo e passa a conduzir a análise detalhada do processo de transição operacional. Durante esse período, os contratos existentes deverão ser mantidos de forma a garantir a continuidade dos serviços prestados. À medida que esses instrumentos contratuais atingirem seus respectivos prazos de encerramento, caberá à concessionária avaliar sua renovação, ou substituição dos serviços, observadas as diretrizes contratuais e operacionais do projeto. Foi destacado que eventuais rescisões antecipadas poderão ocorrer, desde que observados os requisitos legais e contratuais aplicáveis, considerando-se, inclusive, os impactos econômicos e financeiros associados a essa decisão.

2.4.2. Manifestações por escrito

As contribuições por escrito compreendem as manifestações encaminhados pelos interessados durante a audiência Pública. Foram realizadas duas contribuições apresentadas e respondidas imediatamente durante o evento, realizadas por Deyse Borges, digitalizadas e visualizadas através da Figura 8 e da Figura 9.

Figura 8 - Manifestação escrita

MANIFESTAÇÃO ESCRITA

Nome: DEYSE BORGES Telefone: 98021-2676

(X) Pessoa Física
() Pessoa Jurídica - Instituição: _____

Considerações: _____
Em relação ao modelo econômico-financeiro e social para
em relação às receitas acessórias, qual será o percentual
que o Estado irá receber?

Fonte 8 - SPGG

Resposta: Foi esclarecido que a modelagem econômico-financeira da concessão não prevê o compartilhamento direto das receitas acessórias com o Estado. O mecanismo

adotado consiste na consideração dessas receitas para fins de reequilíbrio da contraprestação pública, de modo que o desempenho econômico obtido pela concessionária possa refletir na redução do valor da contraprestação a ser paga pelo Poder Concedente, conforme parâmetros definidos no plano de negócios e na modelagem contratual.

Foi destacado que determinadas oportunidades de exploração econômica, como a comercialização de direitos de nomeação, os *naming rights*, por exemplo, não integram as premissas atualmente consideradas na modelagem, em razão da ausência de elementos que permitissem sua adequada quantificação durante a fase de estruturação do projeto. Contudo, caso surjam novas oportunidades de geração de receitas ao longo da execução contratual e haja interesse das partes em sua implementação, estas poderão ser objeto de avaliação específica, mediante revisão das premissas econômicas e análise conjunta entre a concessionária e o Poder Concedente, observados os mecanismos de governança e equilíbrio contratual aplicáveis.

Figura 9 - Manifestação escrita

MANIFESTAÇÃO ESCRITA

Nome: DEYSE BORGES Telefone: 98021-2676
☒ Pessoa Física
☐ Pessoa Jurídica - Instituição:
 Considerações: EM RELAÇÃO ÀS MODELAGENS ESTRUTURADAS DENTRO DOS
SETORES DAS SECRETARIAS, GERA "ESTÁTICO" OU PODERÁ OCORRER
AO LONGO DOS ANOS? SE SIM, IRA GERAR REEQUILÍBRIO
ECONÔMICO?

Fonte 9 - SPGG

Resposta: Foi esclarecido que a modelagem do projeto foi concebida com o objetivo de promover maior padronização dos ambientes e espaços administrativos, buscando ganhos de eficiência operacional. Entretanto, foi destacado que o contrato prevê mecanismos que permitem a realização de adaptações e alterações nos layouts internos,

de modo a atender necessidades futuras da Administração Pública decorrentes de mudanças organizacionais ou funcionais.

Foi informado que a modelagem estabelece limites e parâmetros contratuais para a realização dessas modificações, contemplando determinado percentual de alterações que poderá ser executado sem impactos relevantes na estrutura econômico-financeira da concessão. Caso as demandas de adaptação ultrapassem os limites originalmente previstos, poderão ser aplicados os mecanismos contratuais de avaliação de impacto e eventual reequilíbrio econômico-financeiro, observados os critérios e procedimentos estabelecidos no contrato.

3. CONSULTA PÚBLICA

Assim como para a Audiência Pública, a estruturação das informações se dá conforme os tópicos subsequentes, contemplando: (i) a contextualização e introdução do projeto e do processo de consulta pública; (ii) a descrição dos canais de participação disponibilizados à sociedade, incluindo o portal eletrônico do projeto; (iii) a relação dos materiais técnicos e documentos disponibilizados para consulta dos interessados; e (iv) a consolidação das contribuições encaminhadas durante o período de consulta pública, acompanhadas das respectivas respostas e esclarecimentos elaboradas pelas equipes técnicas responsáveis pela estruturação do projeto.

Durante o período de consulta pública, os interessados puderam acessar, por meio do portal eletrônico do projeto, informações institucionais, estudos técnicos, documentos da modelagem, apresentações e demais materiais de suporte, bem como utilizar os canais disponibilizados para envio de dúvidas, sugestões e contribuições formais. O ambiente virtual constituiu o principal instrumento de transparência e participação social do processo, permitindo amplo acesso às informações e promovendo a interação entre a sociedade e os responsáveis pela estruturação da Parceria Público-Privada do CAFF.

O relatório contempla também os documentos e materiais anexos relacionados ao processo de consulta pública, incluindo pastas para os estudos técnicos, minutas, apresentações institucionais e, principalmente, contribuições recebidas e demais registros produzidos ao longo do período de consulta.

3.1. Contextualização da consulta pública e canais de participação

O processo de consulta pública foi realizado entre os dias 7 de abril e 22 de maio de 2026, constituindo a etapa de promoção da transparência e participação social para o

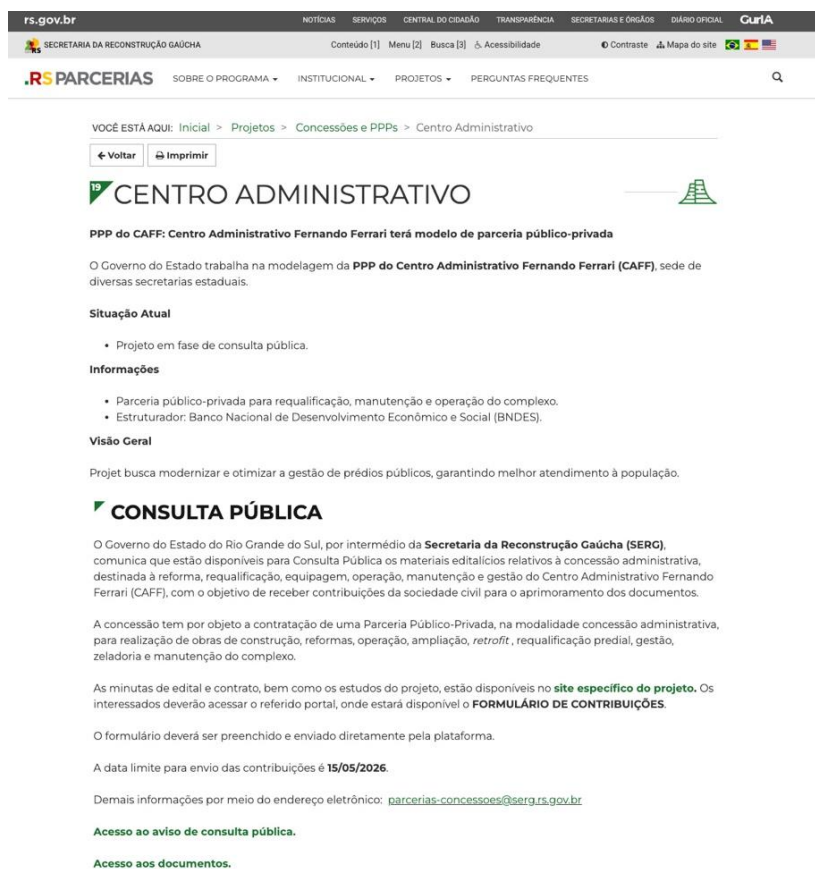
aperfeiçoamento da modelagem proposta. Durante esse período, cidadãos, servidores públicos, entidades representativas, empresas e demais interessados tiveram acesso aos documentos e estudos técnicos do projeto, através canais formais para envio de manifestações.

Como principal instrumento de divulgação e participação, foi disponibilizado o portal eletrônico do projeto, o mesmo apresentado no item 2.2.1, desenvolvido especificamente para centralizar todas as informações relacionadas à PPP. A plataforma reuniu documentos técnicos, entre eles: estudos de viabilidade, minutas contratuais, apresentações institucionais, imagens referenciais, renderizações do empreendimento, material audiovisual explicativo, seção de perguntas frequentes (FAQ) e formulário eletrônico como porta de entrada para a participação onde as contribuições formais eram encaminhadas.

O Governo do Estado do Rio Grande do Sul disponibilizou informações sobre o processo em seus canais institucionais, incluindo página específica⁴ contendo orientações sobre a consulta pública e, principalmente, direcionando o acesso à documentação no portal do projeto, onde estavam concentrados os mecanismos de participação.

⁴ <https://parcerias.rs.gov.br/centro-administrativo-fernando-ferrari>

Figura 10 – Portal do Estado do RS de divulgação da Consulta Pública



rs.gov.br NOTÍCIAS SERVIÇOS CENTRAL DO CIDADÃO TRANSPARÊNCIA SECRETARIAS E ÓRGÃOS DIÁRIO OFICIAL CurIA

SECRETARIA DA RECONSTRUÇÃO GAÚCHA Conteúdo [1] Menu [2] Busca [3] Acessibilidade Contraste Mapa do site

.RS PARCERIAS SOBRE O PROGRAMA INSTITUCIONAL PROJETOS PERGUNTAS FREQUENTES

VOCÊ ESTÁ AQUI: Inicial > Projetos > Concessões e PPPs > Centro Administrativo

[Voltar](#) [Imprimir](#)

CENTRO ADMINISTRATIVO

PPP do CAFF: Centro Administrativo Fernando Ferrari terá modelo de parceria público-privada

O Governo do Estado trabalha na modelagem da PPP do Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF), sede de diversas secretarias estaduais.

Situação Atual

- Projeto em fase de consulta pública.

Informações

- Parceria público-privada para requalificação, manutenção e operação do complexo.
- Estruturador: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

Visão Geral

Projeto busca modernizar e otimizar a gestão de prédios públicos, garantindo melhor atendimento à população.

CONSULTA PÚBLICA

O Governo do Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da **Secretaria da Reconstrução Gaúcha (SERG)**, comunica que estão disponíveis para Consulta Pública os materiais editalícios relativos à concessão administrativa, destinada à reforma, requalificação, equipagem, operação, manutenção e gestão do Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF), com o objetivo de receber contribuições da sociedade civil para o aprimoramento dos documentos.

A concessão tem por objeto a contratação de uma Parceria Público-Privada, na modalidade concessão administrativa, para realização de obras de construção, reformas, operação, ampliação, *retrofit*, requalificação predial, gestão, zeladoria e manutenção do complexo.

As minutas de edital e contrato, bem como os estudos do projeto, estão disponíveis no **site específico do projeto**. Os interessados deverão acessar o referido portal, onde estará disponível o **FORMULÁRIO DE CONTRIBUIÇÕES**.

O formulário deverá ser preenchido e enviado diretamente pela plataforma.

A data limite para envio das contribuições é **15/05/2026**.

Demais informações por meio do endereço eletrônico: parcerias-concessoes@serg.rs.gov.br

Acesso ao aviso de consulta pública.

Acesso aos documentos.

Fonte 10 - Consórcio Recaff

Além dos portais oficiais para a participação social, também houve ampla divulgação através de veículos de comunicação (Figura 11).

Figura 11 - Notícias publicadas sobre a consulta pública



Fonte 11 - Consórcio Recaff

Como elemento complementar ao processo de consulta pública, foi realizado monitoramento de manifestações em ambientes digitais através de termos relacionados ao projeto. A análise contemplou conteúdos publicados em veículos de comunicação, canais institucionais e plataformas digitais, como Instagram, Facebook, Twitter e Threads, bem como as interações, utilizando ferramentas de processamento de linguagem natural e classificação automatizada de sentimento e visualizadas através de um *dashboard* produzido pelo Power BI. Conforme apresentado na Figura 12, observa-se, de forma geral, através das cores sendo azuis para interações positivas, cinzas para neutras e vermelhas para negativas. Embora tais manifestações não integrem o conjunto de contribuições formais consideradas no processo consultivo, os resultados obtidos permitiram acompanhar a repercussão pública do projeto, identificar temas de maior

interesse da sociedade e subsidiar as estratégias de comunicação e transparência adotadas ao longo do processo de divulgação e participação social e absorção de contribuições relevantes para o aperfeiçoamento do projeto.

Figura 12 - Dashboard de acompanhamento de comentários em publicações e sentimentos em redes sociais e websites



Fonte 12 - Consórcio Recaff

Além do formulário eletrônico disponibilizado no portal do projeto, principal canal de recebimento das contribuições formais, os demais meios de participação previstos no termo de referência, como e-mail, ouvidoria e ofício, foram adotados de forma complementar ao longo do processo de consulta e audiência públicas. Foram criados dois endereços de e-mail específicos: consultapublica@caffrs.com.br, vinculado ao recebimento das contribuições realizadas por meio do próprio formulário web, e participe@caffrs.com.br, utilizado para envio de convites a investidores. A ouvidoria, por sua vez, foi operacionalizada pelo mesmo formulário do portal, que também serviu como canal para captação e resposta de dúvidas e questionamentos. Já a comunicação por ofício foi realizada por meio de *press-releases* enviados ao Governo do Estado, que posteriormente os distribuiu em seus canais oficiais. Dessa forma, todas as manifestações registradas no âmbito da consulta pública estão refletidas nos resultados.

3.2. Market Sounding com investidores

Como parte das atividades de estruturação do projeto, foi realizado processo *de market sounding* com o objetivo de apresentar seus principais aspectos ao mercado e obter contribuições qualificadas de potenciais *players* com interesse no futuro certame licitatório.

O *market sounding* constitui ferramenta amplamente utilizada em projetos de infraestrutura e concessões, permitindo ao Poder Público avaliar a percepção do mercado acerca da modelagem proposta e identificar oportunidades de aprimoramento dos documentos licitatórios e contratuais. Tem como objetivo também compreender eventuais condicionantes técnicas, operacionais, financeiras e regulatórias que possam influenciar a atratividade e a competitividade da futura licitação. Nesse contexto, além da apresentação das características gerais do empreendimento, foram compartilhadas informações relacionadas aos estudos de viabilidade, modelo de remuneração, matriz de riscos, cronograma de implantação, receitas acessórias e demais aspectos relevantes da modelagem.

As reuniões ocorreram entre os dias 28 de abril e 8 de maio de 2026, período em que foram realizadas sete reuniões individuais com empresas e grupos econômicos atuantes nos setores de infraestrutura, construção, operação de ativos, investimentos e gestão de empreendimentos. Os encontros possibilitaram a coleta de percepções, questionamentos, sugestões e contribuições técnicas relacionadas à estruturação do projeto, constituindo importante fonte de informações para o aperfeiçoamento dos documentos submetidos à consulta pública.

Participaram do processo as seguintes empresas e representantes:

- MDP Engenharia Ltda., representada por Gabriel Montagnini;
- RB Asset Management Ltda., representada por Regis Dall'Agnese;
- Acciona do Brasil Ltda., representada por Ricardo Sanches;
- CS Infra S.A., representada por Raul Costa;
- Vier Engenharia Ltda., representada por Lucas Vier;
- GK Capital e Participações Ltda., representada por Gustavo Kosnitzer; e
- Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A., representada por Ana Carolina Jelmayer.

As contribuições recebidas durante o *market sounding* foram consolidadas juntamente com as manifestações obtidas na consulta pública e na audiência pública, como subsídios para o aprimoramento da modelagem técnica, jurídica, econômico-financeira e operacional da concessão.

3.3. Relação dos materiais técnicos e documentos disponibilizados

A Figura 2 apresentou a sessão “Consulta Pública” do website do projeto onde todos os documentos ficaram disponibilizados. Entre eles, estão:

Editais e anexos

- Edital de Licitação
- Anexos:
 - Glossário
 - Modelos de Cartas e Declarações
 - Memorial Descritivo
 - Cronograma
 - Manual de Procedimentos da B3
 - Aviso de Consulta Pública 02-2026

Minuta de contrato e Anexos

- Minutas de Contrato
- Anexos:
 - Caderno de Encargos da Concessionária
 - Sistema de Mensuração de Desempenho
 - Mecanismo de Pagamento da Contraprestação

- Diretrizes para Licenciamento Ambiental
- Matriz de Risco
- Penalidades
- Minuta de Contrato com a Instituição Financeira
- Diretrizes para Contratação de Terceiros Independentes

Estudos referenciais

- Anteprojeto de Engenharia e Arquitetura
- Diretrizes Operacionais e Especificações Técnicas
- Plano de Negócios Referencial
- MEF Simplificado

Outros documentos

- Projeto Estrutural do CAFF
- Balanço Anual da CADIP
- Relatório Resumido de Execução Orçamentária (6º Bimestre)

Consulta pública

- Planilha para preenchimento para participação da consulta pública

Regulamentos Audiência Pública / Roadshow

- Regulamento Audiência Pública
- Regulamento Roadshow

Para os documentos constantes nas sessões “Estudos referenciais” e “outros documentos”, era necessário fazer um cadastro que, finalizado, gerava um link automático com os documentos a serem acessados pelo e-mail recebido.

Para a participação com contribuição para a Consulta Pública, era necessário baixar a planilha (Figura 13) disponível na sessão “Consulta Pública”, preenchê-la e encaminhar via formulário da aba “Participe”.

Figura 13 - Modelo da planilha de contribuições

 CONSULTA PÚBLICA Nº 02/2026 FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES O referido formulário preenchido deverá ser encaminhado através da página do projeto, aba participe, de 06/04/26 a 22/05/26: www.cafrs.com.br Concessão Administrativa para a realização de Reformas, Equipagem, Operação, Manutenção e Exploração do Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF)				
Solicitante:				
Empresa/Entidade:				
CNPJ / CPF:				
Município / Estado:				
Meios de contato (telefone/e-mail):				
Número da Contribuição	Minuta/Documento (Indicação de qual documento se refere a contribuição - Edital, Contrato ou anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula, item ou conteúdo da minuta (transcrever o dispositivo ao qual a contribuição se refere, ou tema tratado em seu conteúdo)	Contribuição (indicar as observações, dúvidas, críticas ou sugestões acerca do dispositivo ou assunto)	Redação sugerida para o dispositivo (apresentar, se for o caso, sugestão de nova redação para o dispositivo)
1				
2				

Fonte 13 - Consórcio Recaff

3.4. Contribuições

Abaixo, lista de contribuições captadas na consulta pública e no *market sounding*. Este último teve o objetivo de apresentar o projeto a grupos de investidores possivelmente interessados no projeto que também tiveram a oportunidade de colaborar para o seu aperfeiçoamento.

As contribuições apresentadas, bem como as respectivas respostas, a origem das colaborações e os nomes dos participantes, estão relacionadas no Anexo 1.

Para melhor fluidez da exposição, as contribuições constantes do item 3.4.1 foram divididas em seis temáticas e agrupadas por similaridade, de modo que uma mesma resposta pode corresponder a mais de uma contribuição.

As temáticas são: Aspectos Urbanísticos e Arquitetônicos; Modelagem Econômico-Financeira; Obras, Retrofit e Cronograma; Facilities e Transição; Governança Contratual e Indicadores; e Condições de Licitação e Qualificação técnica.

3.4.1. Tema 1 – Aspectos Urbanísticos e Arquitetônicos

Contribuição: Como o projeto garantirá que a escola atenda adequadamente aos requisitos de funcionalidade, segurança, acessibilidade, dimensionamento dos ambientes, infraestrutura e qualidade dos espaços, considerando que o anteprojeto ainda não apresenta esse nível de detalhamento?

Resposta: O Anteprojeto constitui uma referência espacial e volumétrica que norteou o posicionamento das edificações no terreno e permitiu o desenvolvimento do orçamento preliminar da proposta. As definições detalhadas de espacialidade, materiais, acabamentos, mobiliários e demais especificações serão plenamente desenvolvidas nas etapas de projeto básico e projeto executivo. Nessas fases, todas as soluções serão validadas por levantamentos in loco e análises técnicas rigorosas, assegurando o cumprimento da legislação específica vigente, bem como manuais de boas práticas de projeto e execução, e de todas as Normas Brasileiras (NBRs/ABNT) pertinentes, garantindo a viabilidade, segurança, sustentabilidade e qualidade para o usufruto dos cidadãos e servidores. Foram feitas análises sobre incidência solar e volumetria, e os afastamentos entre volumes são superiores aos exigidos pela legislação, para que seja aproveitada, de forma sustentável, a ventilação e a iluminação natural, garantindo a insolação das áreas abertas de acordo com a necessidade e a renovação do ar.

Contribuição: Aderência do anteprojeto aos parâmetros dimensionais do MEC (metragem de recreação, proporção por aluno): verificar se o anteprojeto tem aderência programática aos parâmetros mínimos exigíveis e, se necessário, promover revisões no projeto, refletindo na planilha orçamentária.

Resposta: O projeto da Escola de Educação Infantil do CAFF seguiu parâmetros e legislações pertinentes para o pré-dimensionamento, conforme a etapa de projeto apresentada. Segue abaixo as leis, portarias, resoluções e encarte utilizados para embasar o pré-dimensionamento:

- A Constituição Federal de 1988 no seu artigo 211, parágrafo 2º diz que “Os Municípios atuarão prioritariamente no ensino fundamental e na educação básica”.

- A lei 9394/96 Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, traz em seu artigo 11, inciso V, que: “Os Municípios incumbir-se-ão de: V- oferecer a educação infantil em creches e pré-escolas nas zonas urbanas e rurais, na proporção da distribuição populacional...”
- Logo, a legislação federal não traz leis específicas para o dimensionamento das escolas de educação infantil. Entretanto no encarte chamado “Parâmetros Básicos de Infraestrutura para Instituições de Ensino Infantil” realizado pela Secretária de Educação Básica do Ministério da Educação, em 2006, traz algumas sugestões como descrições de espaços e aspectos construtivos para Instituições de Ensino Infantil destinadas a educação de crianças de 0 a 6 anos.

De acordo com o encarte, os ambientes que devem compor o espaço para crianças de 0 a 1 ano são: Sala de repouso e de atividades(berçário), fraldário, lactário e solário, e o projeto para a Escola Infantil do CAFF atende a essa diretriz. Ainda de acordo com a recomendação do encarte, as janelas deverão ter abertura mínima de 1/5 da área do piso para permitir ventilação e iluminação natural para a sala de repouso (berçário), sala de atividades (berçário, maternal, jardim), sala multiuso e refeitório, 1/8 da área do piso para o fraldário e refeitório, e também está contemplado no projeto da escola do CAFF.

O encarte também recomenda a inclusão de algumas áreas administrativas como: sala dos professores, recepção, secretaria, direção e coordenação, e que foram adotadas no projeto da escola do CAFF.

Além das recomendações acima, que foram incorporadas no projeto, algumas considerações gerais sobre mobiliários, revestimentos e equipamentos presentes no documento devem ser observadas no desenvolvimento do projeto executivo e detalhamento (etapa posterior).

Na esfera estadual foram observadas: a Resolução 339/2018 do Conselho Estadual de Educação que fixa Diretrizes Curriculares para a Educação Infantil no Sistema Estadual de Ensino, e a Portaria 940/2022 da Secretária Estadual de Saúde do Rio Grande do Sul que estabelece o regulamento técnico para o licenciamento sanitário de Estabelecimentos de Educação Infantil.

A resolução 339 traz algumas orientações, como a inclusão de dependências de uso exclusivo nas Instituições de Educação Infantil (Art.27), que são: acesso próprio desde o

logradouro público, portaria (recepção), secretaria, coordenação, secretaria, sala dos professores, sala multiuso e locais para atividades ao ar livre. Essas áreas podem ser compartilhadas por diversas faixas etárias em horários diferenciados, e estão contemplados no projeto da Escola do CAFF.

Nos Art.28 e Art.29 a resolução traz algumas observações de mobiliários, revestimentos e equipamentos que devem ser adotados na etapa de projeto executivo e detalhamento, entretanto a resolução também traz a metragem quadrada mínima de 1,20m² por criança para as salas de atividades, para crianças de 0 até 2 anos, e para crianças a partir de 3 anos, que está sendo contemplada no projeto da Escola do CAFF.

A Portaria 940/2022 da Secretaria de Saúde traz a classificação das instituições de ensino infantil, na qual a Escola Infantil do CAFF se enquadraria como de grande porte por atender mais de 121 crianças. Essa portaria traz tabelas com a lista de salas e suas respectivas metragens quadradas (recomendáveis e obrigatórias) que devem ser contempladas no projeto das Escolas de Ensino Infantil, e o projeto da Escola de Ensino Infantil do CAFF atende a todas essas especificações.

Conforme a Constituição Federal de 1988, os municípios atuam com prioridade na educação básica, e as legislações municipais que se aplicam na estruturação física de uma Escola de Educação Infantil são a Lei Complementar 284/92 (Código de Obras), Lei Complementar 544/06 (Aprovação e o licenciamento de projetos arquitetônicos para construção e/ou reciclagem de prédios para escolas de educação infantil, modificando a lei complementar 284/92) e o Anexo X da Secretaria Municipal de Educação, que traz as “Orientações Pedagógicas para as Instituições Educacionais que ofertam Educação Infantil no Município de Porto Alegre”.

Na LC 284/92, seção VII, estão citados os anexos 9.1 e 9.2 que tratam dos requisitos para a estruturação física de edificações destinadas a Creches, Maternais e Jardins de Infância como programa mínimo de salas de uma escola infantil, a metragem quadrada de salas de acordo com as faixas etárias, a quantidade de conjuntos sanitários pela quantidade de crianças e funcionários, bem como proporções para ventilação e iluminação das salas. Esses quesitos estão atendidos em sua totalidade pelo projeto da escola Infantil do CAFF.

Na LC 544/06 que ajusta a LC 284/92, traz requisitos que devem ser atendidos para a construção de Escolas de Ensino Infantil, como metragem quadrada por aluno, quantidade de conjuntos sanitários, pé direito mínimo, dentre outros, que estão contemplados no projeto.

O Anexo X da Secretaria Municipal de Educação traz as tabelas de organização das crianças em grupos de acordo com as faixas etárias, a metragem quadrada de sala por criança e a quantidade de profissionais de deverá atender a esses grupos de crianças. Esses requisitos foram aplicados para o cálculo de salas, e para o cálculo da população (crianças e funcionários) da Escola.

Portanto, toda a legislação pertinente a estruturação física de uma Escola de Ensino Infantil está sendo contemplada no projeto da Escola de Ensino Infantil do CAFF. Para as etapas de projeto posteriores e seus respectivos detalhamentos, os requisitos dessas legislações para mobiliários, equipamentos e revestimentos deverão ser contemplados.

Ação: o projeto foi ajustado pontualmente em alguns itens tais como nomenclatura de algumas salas, inclusão de depósito de limpeza, almoxarifado, despensa de alimentos e vestiário funcionários.

Contribuição: Qualificação do espaço externo: avaliar condições de sombreamento e ventilação do pátio frente à altura das edificações vizinhas, e como o projeto qualifica esse espaço para uso pedagógico. Impacto da Torre H: tratar o impacto acústico e de privacidade visual das salas de aula em relação à movimentação no edifício garagem e no prédio da SEDUC.

Resposta: Houve uma preocupação na implantação desta edificação no que se refere ao conforto térmico, conforto acústico e insolação. O local, no qual a escola está inserida, possui excelente insolação, pois todas as salas recebem incidência solar em todas as estações do ano, e ao longo do dia. Foi realizado um estudo solar (imagens anexas) para analisar e comprovar a incidência solar.

Para melhorar o conforto térmico e acústico da escola, estão sendo utilizadas esquadrias de vidros insulados que evitam a troca de calor entre o ambiente interno e externo, e

isola significativamente o ambiente. O entorno da escola conta ainda com diversidade de árvores que auxiliam no conforto térmico, acústico e visual formando uma barreira verde em relação aos demais prédios e vias do complexo.

Ação: Desenvolvido estudo de sombras com imagens e texto explicativo incluídos no Relatório de Arquitetura-R06.

Contribuição: Mobiliário detalhado em memorial

Resposta: Substituição do mobiliário e divisórias existentes, por mobiliários corporativos em mdf/mdp.

Mesas onde os tampos tenham bordas arredondadas (para evitar pontos de pressão nos braços), superfície fosca ou antirreflexo, que permitam o apoio correto dos braços de acordo com os requisitos de utilização e as normas pertinentes.

As cadeiras devem ser dotadas de base estável (fixa ou com rodízios), com regulagem de altura do assento em relação ao piso, regulagem de altura e de inclinação do encosto (com apoio lombar), borda frontal do assento arredondada e os braços devem possuir regulagem de altura.

As divisórias poderão ser de mdf/mdp com espessura de 18mm, complementadas com lã de PET antimofo, ou ainda com vidro duplo, para atenuação de ruídos, garantindo que os níveis de pressão sonora estejam de acordo com as resoluções e normas de conforto acústico, além de preservar os níveis de conforto térmico no ambiente, previstas na NR 17. As divisórias de vidro deverão utilizar vidros de segurança que preservem a integridade física do usuário em caso de dano ou quebra, e poderão, ainda, ter persianas para controle da privacidade no ambiente.

Todos os mobiliários deverão seguir diretrizes das normas específicas, como a NBR 13962, NBR 13966, NR-17, NR-17 anexo II, e outras.

Ação: Texto explicativo incluídos no Relatório de Arquitetura-R06.

Contribuição: inclusão de auditório e biblioteca no edifício da PGE

Resposta / Ação: Reformulada a planta do 1º pavimento apresentando o layout proposto para os ambientes.

Contribuição: Sugeriu-se a previsão de maior flexibilidade metodológica para viabilizar alterações no projeto arquitetônico e na proposta de ocupação.

Resposta: Projeto arquitetônico é apenas referencial e pode ser modificado / reestruturado.

Contribuição: Quantidade e metragem destinada a fachadas ativas no escopo da concessão.

Resposta: Em Porto Alegre não existe incentivo para fachadas ativas, deste modo, a quantificação destes dados não gera impacto.

3.4.2. Tema 2 – Modelagem Econômico-Financeira

Contribuição: Questionamentos e sugestões acerca da alocação dos custos operacionais com utilidades (água e energia elétrica) no OPEX da concessionária. Diante das incertezas no consumo causadas pela indefinição do número final de funcionários e usuários do complexo administrativo, sugeriu-se a aplicação de tetos (caps) de consumo, a criação de mecanismos de compartilhamento de custos ou a transferência integral dessa obrigação de custeio para o Poder Concedente, devido ao risco de volatilidade tarifária e bandeiras.

Resposta: A alocação do custeio de utilidades ao concessionário é estrutural ao modelo de concessão administrativa e está em linha com a prática consolidada em PPPs de edificações públicas no Brasil. O risco de volatilidade tarifária já está mitigado na origem pela previsão de contratação de energia no Mercado Livre (ACL), eliminando a exposição a bandeiras tarifárias. Contudo, para mitigar o risco de desvios volumétricos de consumo, a sugestão foi acolhida para instituir faixas de compartilhamento de risco com base em

um volume de referência anual apurado pelo Verificador Independente: variações de consumo de até 130% do volume referencial são suportadas integralmente pela concessionária; desvios entre 130% e 150% geram reequilíbrio de 50% do excedente através de fórmula contratual expressa; e desvios superiores a 150% conferem direito ao reequilíbrio econômico-financeiro integral do excedente em favor do parceiro privado.

Contribuição: Propostas de alteração e aprimoramento da estrutura de garantias do projeto para mitigar o risco de inadimplemento do parceiro público. Solicitou-se a avaliação da suficiência dos mecanismos protetivos, a inclusão de conta-garantia com prioridade de acionamento em caso de *default* e a sugestão de elevar o montante de garantia de 6 para 12 contraprestações mensais máximas para aumentar a bancabilidade e atratividade do projeto frente ao mercado financeiro.

Resposta: O projeto já contempla uma robusta estrutura de garantia em duas camadas. A primeira camada consiste em uma conta-garantia acionável em caso de inadimplemento estatal, abastecida com recursos aportados pela CADIP no montante de até 6 contraprestações mensais máximas, formalizada via contrato de penhor de saldo bancário. A segunda camada prevê a utilização de recursos do FPE para complementar o colchão de garantias, estando o Estado em fase de verificação de viabilidade para definir a prioridade regulatória desses recursos. A proposta de elevar o limite para 12 parcelas foi rejeitada, pois o patamar de 6 meses está em perfeita consonância com a prática de mercado de infraestrutura no Brasil, e duplicar esse volume imobilizaria montantes orçamentários excessivos, gerando um custo de oportunidade ineficiente para o Estado sem justificativa técnica de insuficiência da estrutura atual.

Contribuição: Questionamentos regulatórios sobre as diretrizes de financiamento e solicitações de inclusão de aportes públicos diretos por parte do Estado como forma de remuneração vinculada à entrega das obras (com cronogramas mensais ou trimestrais), cobrindo ao menos 40% do valor total dos investimentos (CAPEX), a fim de suavizar a

necessidade de captação de financiamentos privados de grande vulto que poderiam inviabilizar o projeto.

Resposta: O tema está sendo endereçado. A equipe técnica e o Estado estão testando e rodando cenários na modelagem econômico-financeira para avaliar o percentual adequado de um eventual aporte público sobre o investimento total, mensurando seus impactos diretos na estrutura de capital e no valor da contraprestação regular. Paralelamente, em relação ao mercado de crédito, está sendo avaliada junto ao BNDES a obtenção de uma Carta Conforto (documento sinalizador e não vinculativo) manifestando a disposição preliminar do banco em analisar o financiamento de longo prazo do projeto, conferindo maior segurança aos licitantes.

Contribuição: Proposta de alteração estrutural no mecanismo de pagamento para segregar a remuneração de CAPEX e OPEX dentro da contraprestação pública, restringindo a parcela variável de desempenho exclusivamente ao OPEX e elevando a componente fixa acima do patamar de 80% atual. Solicitou-se também a possibilidade de antecipar o pagamento da contraprestação caso as obras sejam concluídas antes do cronograma referencial, bem como o detalhamento de remunerações por demandas de expansão ou modificações.

Resposta: A proposta de segregação entre CAPEX e OPEX foi rejeitada porque adicionaria complexidade contratual excessiva sem um benefício estrutural claro. A proporção de 80/20 (fixa/variável) é o padrão consolidado e amplamente aceito pelo mercado financeiro nacional como bancável, preservando o incentivo necessário à performance e manutenção dos ativos a longo prazo. Quanto às antecipações, caso a concessionária conclua determinadas obras antes do prazo, tal eficiência será capturada no fator de disponibilidade que compõe o cálculo da contraprestação mensal efetiva, resultando em sua majoração antecipada. Expansões ou revisões de layout determinadas pelo Poder Concedente que superem o gatilho de 110% do teto anual estabelecido serão remuneradas por meio de uma Contraprestação Mensal Complementar calculada com base em custos unitários pré-determinados em contrato, garantindo a neutralidade financeira.

Contribuição: Indicação de que o indexador monetário adotado na modelagem financeira não reflete com precisão as oscilações de custos da construção civil, demandando a substituição do IPCA por índices paramétricos setoriais mais específicos para conferir maior previsibilidade financeira aos desembolsos de CAPEX.

Resposta: A sugestão foi acolhida. O indexador INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) poderá ser formalmente considerado no modelo para o reajuste e calibração das projeções financeiras relativas aos investimentos em obras.

Contribuição: Crítica à taxa de desconto do projeto, alegando que a estrutura financeira apresentada não reflete a realidade macroeconômica. Apontou-se que a taxa WACC de 10,23% está desalinhada com as condições atuais de mercado e que a atratividade mínima para o investidor privado deveria estipular uma Taxa Interna de Retorno (TIR) real entre 5% e 6% acima do custo de carregamento da dívida.

Resposta: A contribuição mistura conceitos financeiros de maneira confusa em sua formulação. O parâmetro de WACC estabelecido em 10,23% está perfeitamente alinhado com projetos comparáveis e diretrizes regulatórias vigentes no setor de infraestrutura no Brasil, razão pela qual não haverá modificação na taxa base. Reforça-se que o ambiente competitivo e a disputa do leilão público consistem, por natureza, no instrumento definitivo e mais eficiente para calibrar o modelo econômico às condições reais de mercado.

Contribuição: Solicitação de esclarecimentos sobre o modelo de exploração de receitas acessórias e receitas condominiais decorrentes da comercialização de espaços, realização de eventos comerciais no complexo administrativo e exploração de edifícios-garagem (incluindo a proporção entre vagas obrigatórias de servidores e vagas comerciais). Sugeriu-se também a cessão de espaço comercial gratuito para a implantação de uma academia de ginástica focada na saúde dos servidores públicos, nos moldes de outras parcerias vigentes.

Resposta: O projeto básico possui caráter referencial, conferindo à concessionária ampla liberdade para definir sua própria estratégia de exploração econômica de fontes acessórias, inclusive expandindo os edifícios-garagem. Há duas condições obrigatórias: a garantia do número mínimo de vagas gratuitas destinadas aos servidores e a preservação da permeabilidade visual do CAFF, permitindo que a proporção de vagas comerciais seja ajustada conforme o plano de negócios privado.

As receitas de locações comerciais de prédios do complexo e de eventos (autorizados pelo Poder Concedente via regramento da cláusula 28.16) serão de remuneração exclusiva da concessionária. Esta poderá cobrar dos ocupantes privados uma taxa condominial para rateio das despesas de operação (limpeza, segurança, utilidades compartilhadas), garantindo que as áreas comerciais se sustentem sozinhas e não onerem o parceiro público. A ocupação de áreas específicas (como academias de musculação) seguirá os critérios futuros de conveniência da administração pública.

3.4.3. Tema 3 – Obras, *Retrofit* e Cronograma

Contribuição: Pedido de detalhamento de engenharia e abertura das proporções métricas e financeiras estimadas na modelagem para as intervenções em estruturas existentes (*retrofit/brownfield*) comparadas ao desenvolvimento de novas edificações (*greenfield*).

Resposta: Do total de 225.667 m² de área construída previstos para o projeto, as intervenções de *retrofit* compreendem 123.694 m², enquanto o restante abrange construções inteiramente novas. Do ponto de vista financeiro (CAPEX), os investimentos em *retrofit* representam aproximadamente 22% do orçamento totalizado, ficando os 78% restantes alocados para as novas construções. Destaca-se que, embora o *retrofit* ocupe mais da metade da área física total do complexo, sua fatia no CAPEX é menor devido ao elevado custo unitário de construção civil associado a erguer novas estruturas do zero.

Contribuição: Questionamento técnico sobre a responsabilidade civil e de engenharia quanto à capacidade e higidez estrutural do edifício referencial do CAFF para suportar com segurança a sobrecarga e ampliação planejada de mais 9 andares.

Resposta: A modelagem técnica e jurídica do projeto está sendo reajustada para mitigar o risco do parceiro privado. Ficará estipulado em contrato que eventuais acréscimos de CAPEX decorrentes de inadequações, falhas ou insuficiências de cálculo do projeto referencial original quanto à capacidade estrutural do edifício do CAFF para suportar a ampliação vertical serão integralmente alocados como risco do Poder Concedente.

Contribuição: Solicitação de incorporação de diretrizes e abordagens de engenharia específicas para a mitigação de riscos associados a enchentes, alagamentos e eventos climáticos extremos que possam afetar a infraestrutura predial e a continuidade das atividades no local.

Resposta: O projeto referencial de engenharia já prevê soluções estruturais robustas voltadas à resiliência da infraestrutura, com a previsão de drenagem urbana de alta performance, pisos permeáveis e bio-valas (*bio-swales*) nas áreas externas, cabendo à fase de elaboração do projeto executivo a definição das soluções técnicas específicas e dos respectivos dimensionamentos, de modo a assegurar o atendimento às exigências estabelecidas para o projeto. A relevância do tema foi acatada e será dado maior destaque técnico a essas soluções protetivas na consolidação dos anexos de engenharia. Ademais, cabe ao município mitigar riscos de alagamento na região central e no bairro de Praia de Belas, onde o CAFF está localizado, através da manutenção e aperfeiçoamento do sistema de proteção contra cheias na cidade que consiste no muro, comportas, diques e casas de bomba (23 equipamentos que fazem a drenagem da água nas regiões mais baixas do município levanto a água de volta para o lago Guaíba) (CNN BRASIL, 2024).

3.4.4. Tema 4 – *Facilities* e Transição

Contribuição: Demandas de aperfeiçoamento nos Cadernos de Encargos e editais para detalhar o padrão de qualidade, quantitativos mínimos e limites de custos do mobiliário predial. Questionou-se também o funcionamento da "Unidade de Crédito" para modificações de layout demandadas pela administração, e solicitou-se a especificação clara de quais equipamentos de infraestrutura e tecnologia serão de fornecimento obrigatório da concessionária ou do Poder Concedente.

Resposta: As sugestões foram acolhidas para dotar o projeto de maior objetividade. A administração complementar as especificações de mobiliário e acabamentos no Memorial Descritivo e inserirá faixas de referência de padrão técnico mínimo e máximo no Caderno de Encargos, eliminando subjetividades financeiras. A "Unidade de Crédito" operará como o parâmetro métrico contratual com base em m² para precificar reconfigurações de layout e fornecimento de equipamentos associados, integrando a Contraprestação Mensal Complementar (mecanismo que passa por revisão regulatória para maior clareza). Ficará explícito que mudanças de layout ordenadas pelo parceiro público acima do teto estabelecido serão tratadas como serviços adicionais remunerados. O detalhamento exato do rol de equipamentos divididos entre as partes está sendo consolidado conjuntamente pelas equipes técnicas.

3.4.5. Tema 5 – Governança Contratual e Indicadores

Contribuição: Questionamentos contratuais em torno das diretrizes de gerenciamento de sinistros e compartilhamento de prejuízos (cap de prejuízos) decorrentes de danos materiais causados aos bens reversíveis vinculados à concessão (como destruição, furtos, depredações e vandalismo), bem como pedidos de autorização para a contratação modular e proporcional de seguros patrimoniais e de engenharia civil de acordo com as fases de execução do cronograma.

Resposta: O gerenciamento desses eventos seguirá a sistemática de divisão de riscos detalhada na Matriz de Riscos: a concessionária responderá de forma integral por perdas, roubos, depredações ou danos causados aos bens vinculados até o limite de um teto (cap) financeiro anual (a ser estabelecido na versão final do Edital). Superado esse limite anual, o Poder Concedente assumirá a responsabilidade por 90% dos custos excedentes de reparo e reposição.

Quanto aos seguros, a sugestão foi aceita e o clausulado será ajustado para permitir expressamente que a concessionária contrate os seguros de engenharia e operacionais de forma proporcional e escalonada, acompanhando a evolução física das fases do projeto.

Contribuição: Pleito de alteração nas minutas contratuais para explicitar que a obrigação de segurança imposta à concessionária restringe-se exclusivamente à segurança patrimonial dos ativos e vigilância interna, devendo o Poder Concedente responder isoladamente por todas as consequências, danos e custos decorrentes de quebras de segurança pública, tumultos civis e atos de vandalismo.

Resposta: A sugestão foi acolhida no plano institucional e de redação. O texto das Cláusulas 11 e 12.5 será ajustado para deixar evidente que o escopo de atuação e responsabilidade da concessionária limita-se à segurança privada e patrimonial das instalações. A preservação da ordem pública e a aplicação de medidas coercitivas civis permanecem como competências indelegáveis e obrigações do Estado no exercício do Poder de Polícia. No entanto, o ressarcimento financeiro ou reparo de bens danificados por atos isolados de vandalismo observará os limites financeiros e regras de compartilhamento fixados na Matriz de Riscos do contrato.

Contribuição: Proposta de alteração na Cláusula 14 do Contrato de Concessão para determinar que todos os atos operacionais e custos financeiros relativos a processos de desapropriação, reassentamento e remoção de ocupações irregulares na poligonal da concessão sejam suportados pelo Poder Concedente, garantindo o direito da

concessionária ao reequilíbrio econômico-financeiro por quaisquer prejuízos ou atrasos gerados em seus cronogramas de obra ou operação.

Resposta: A proposta foi parcialmente acatada. No arranjo regulatório atual do projeto, a responsabilidade jurídica e financeira pela condução de desapropriações e reassentamentos habitacionais já está alocada ao Poder Concedente. A minuta contratual receberá aperfeiçoamento formal para esclarecer que eventuais descumprimentos de prazos ou atrasos de cronograma decorrentes de entraves nos processos expropriatórios imputáveis ao Estado conferirão à concessionária o direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Contudo, exigências de atuação estatal tempestiva frente a ocupações irregulares não serão incorporadas além das obrigações gerais já traçadas.

Contribuição: Proposta de inclusão de cláusula de exclusão de responsabilidade para assegurar que a concessionária não sofra aplicações de penalidades contratuais ou reduções em seus indicadores de disponibilidade e qualidade na hipótese de falha, interrupção ou desabastecimento de utilidades públicas básicas provocadas por culpa exclusiva das concessionárias de serviços públicos locais.

Resposta: A sugestão foi parcialmente acatada. A Matriz de Riscos do Contrato de Concessão já desenha o risco de interrupção ou falta de utilidades por culpa de concessionárias responsáveis ao Poder Concedente. A redação técnica do contrato e do Caderno de Encargos será ajustada com o objetivo de conferir maior clareza, transparência e segurança jurídica à aplicação desse dispositivo mitigador.

Contribuição: Crítica ao poder discricionário do Poder Concedente na Cláusula 17.1, que prevê a determinação compulsória de atualizações de softwares e substituições de equipamentos sob o pretexto de "atualidade tecnológica" por ocasião das Revisões Ordinárias, sem direito a reequilíbrio econômico para a concessionária. Solicitou-se a introdução de critérios objetivos para mitigar a subjetividade, bem como a criação de

uma cláusula de ressarcimento por danos e desgastes gerados pelo mau uso intencional dos bens por parte dos servidores e usuários públicos.

Resposta: A demanda sobre atualidade tecnológica foi acolhida. A redação da Cláusula 17.1 será modificada para atrelar a caracterização de obsolescência tecnológica a dois gatilhos objetivos e mensuráveis: a perda severa da funcionalidade original do ativo ou a incapacidade técnica demonstrada de cumprimento dos Indicadores de Desempenho contratuais. A mera inovação mercadológica, sem reflexo nos indicadores, não justificará trocas obrigatórias. Já a inserção de cláusula de reequilíbrio por mau uso dos usuários foi rejeitada. A gestão, a manutenção corretiva e o desgaste decorrente do uso intensivo das instalações integram o escopo operacional básico da concessionária e devem ser previstos e precificados em sua proposta comercial.

Contribuição: Demandas de equalização de riscos para prever o compartilhamento de impactos decorrentes de atrasos e omissões injustificadas de órgãos públicos na emissão de licenças, instituindo prazos limites para a assunção de riscos pelo Estado.

Solicitou-se também a inclusão explícita de riscos e custos associados a tombamentos históricos supervenientes, achados arqueológicos, paleontológicos, riscos geológicos ou passivos ambientais preexistentes no rol de obrigações do parceiro público.

Resposta: As demandas foram atendidas em parte. O risco associado a atrasos na obtenção de licenças, alvarás e permissões decorrentes de mora comprovada e imputável à Administração Pública já figura alocado ao Poder Concedente na Matriz de Riscos, e o texto será aprimorado para registrar o dever de apoio institucional do Estado na interlocução com esses órgãos.

Além disso, a sugestão de proteção contra imprevistos históricos foi acolhida, inserindo na Cláusula 23 que os custos adicionais e os impactos em cronogramas decorrentes de tombamentos históricos e descobertas arqueológicas, paleontológicas ou históricas na Área da Concessão correrão por conta e risco do Poder Concedente.

3.4.6. Tema 6 – Condições de Licitação e Qualificação Técnica

Contribuição: Contestação e debates regulatórios em torno da possibilidade de as licitantes comprovarem seus requisitos de qualificação técnica através da apresentação de atestados de capacidade técnico-operacional emitidos em nome de terceiros (potenciais subcontratados). Houve manifestações solicitando a proibição expressa dessa modalidade e outras demandando sua regulamentação.

Resposta: As propostas de supressão desse mecanismo foram rejeitadas. O Edital manterá a permissão para que as licitantes demonstrem o atendimento aos critérios de qualificação técnica (experiência em gestão predial e execução de obras/reformas de engenharia) mediante o aproveitamento de atestados emitidos em favor de potenciais subcontratados, nos exatos termos autorizados pelo §9º do art. 67 da Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), como medida essencial para expandir o universo de competidores e a competitividade do certame.

Contribuição: Conjunto abrangente de impugnações e sugestões de alteração sobre as regras de habilitação técnica do item 13.5 do Edital. Propôs-se: restringir os atestados de engenharia e investimentos a setores específicos (como hospitais e escolas) com piso mínimo de R\$ 399,7 milhões; eliminar os critérios alternativos baseados em metros quadrados; suprimir do rol exemplificativo de ativos setores considerados distantes do escopo administrativo (como universidades, centros culturais e casas de eventos); e promover correções de coerência para separar os atestados de capacidade técnico-operacional da comprovação de vínculo de profissionais.

Resposta: As propostas de restrição do mercado concorrencial foram rejeitadas. O parâmetro de metragem mínima por área construída é mantido por ser considerado indispensável e juridicamente legítimo para aferir a real aptidão operacional das empresas em administrar complexos de grande porte, operando como alternativa técnica justa ao piso de valor financeiro. A amplitude do rol de edificações institucionais e comerciais com fluxo constante de pessoas (como aeroportos, postos de saúde,

shoppings e terminais) é deliberada para ampliar a competitividade do leilão, incluindo-se também edifícios comerciais e corporativos.

Contudo, acolheu-se a correção de um erro material no subitem 13.5.1.3 para sintonizar as regras de comprovação de obras e investimentos com a gestão prévia realizada pelas licitantes. Informa-se que todo o bloco normativo de qualificação técnica, incluindo os pisos financeiros de admissibilidade dos atestados, passa por revisão e harmonização com o BNDES para publicação final.

Contribuição: Pedidos de flexibilização e revisão nas condições de admissibilidade do somatório de atestados de capacidade técnica para fins de habilitação das licitantes. Solicitou-se a exclusão de travas contratuais específicas e alíneas de validação restritivas, bem como a adequação de exigências anuais de custo operacional mínimo (fixadas inicialmente em R\$ 12.095.112,07 por ano durante 3 anos) para que estivessem mais alinhadas ao histórico de investimentos em gestão.

Resposta: As propostas de eliminação irrestrita dos critérios de validação de somatório de atestados foram rejeitadas, visto que a autorização para a soma de documentos já constitui um mecanismo de abertura para a participação de um maior número de consórcios.

Entretanto, a sugestão de ajuste técnico foi parcialmente acolhida: a sistemática de permissão de somatório de atestados de capacidade técnica será reformulada na versão definitiva do Edital para adotar como parâmetro balizador a fixação de um valor financeiro mínimo admissível por atestado isolado ou, alternativamente, o estabelecimento de uma metragem quadrada mínima individual por documento apresentado.

4. CONCLUSÃO

O expressivo volume de interações institucionais, setoriais e sociais captado ao longo do período consultivo, estendendo-se de 7 de abril a 22 de maio de 2026, cumpriu com exatidão as diretrizes de transparência e publicidade exigidas pela legislação vigente. Mais do que atender a um rito procedimental formal, o processo consultivo funcionou como um mecanismo de mitigação de assimetrias informacionais, permitindo a calibragem fina dos estudos de viabilidade técnica, econômica, jurídica e ambiental face às expectativas reais do mercado investidor e dos usuários finais do complexo administrativo.

A análise pormenorizada das contribuições e pleitos apresentados ensejou o aperfeiçoamento regulatório da futura documentação licitatória, destacando-se as seguintes decisões e direcionamentos técnicos:

1. **Aperfeiçoamento da Matriz de Riscos e Equilíbrio Econômico-Financeiro:** Acolhendo as demandas por maior previsibilidade nos custos de OPEX, instituiu-se faixas automáticas de compartilhamento de risco volumétrico no consumo de utilidades (água e energia) atreladas à atuação do Verificador Independente. Mitigou-se também o risco de engenharia relacionado à ampliação vertical do edifício principal (*retrofit/brownfield*), alocando eventuais inconformidades estruturais preexistentes ao Poder Concedente.
2. **Salvaguardas Contratuais:** Restringiu-se o poder discricionário da Administração Pública na exigência de investimentos supervenientes em modernização de sistemas, vinculando os gatilhos de substituição de equipamentos e softwares a critérios objetivos de obsolescência técnica ou perda severa de funcionalidade (cumprimento de Indicadores de Desempenho).
3. **Segurança Jurídica:** Consolidou-se o escopo de atuação da futura concessionária em torno da segurança privada e patrimonial das instalações, preservando-se a ordem e a polícia pública como competências indelegáveis do Estado do Rio Grande do Sul. Definiu-se, ainda, as diretrizes de reequilíbrio por atrasos em desapropriações e a assunção de impactos financeiros por tombamentos históricos supervenientes.
4. **Competitividade:** Em consonância com a Lei nº 14.133/2021, preservou-se a permissibilidade de somatório de atestados e o aproveitamento de capacidade técnica de subcontratados. Ajustou-se as balizas normativas de habilitação para harmonizar os

pisos de custos operacionais e metragens mínimas exigidas, assegurando que o leilão na B3 desfrute de ampla competitividade sem prejuízo da segurança operacional do Estado.

Em termos orçamentários e de engenharia, restou cancelada a estratégia de focar 78% do CAPEX estimado no desenvolvimento de novas estruturas (*greenfield*), garantindo eficiência construtiva ao passo que as intervenções de *retrofit* preservarão e modernizarão os 123.694 m² de estruturas existentes sob estritas diretrizes de resiliência e adaptação climática.

Conclui-se, portanto, que a modelagem preliminar do Projeto CAFF demonstrou robustez técnica e alta aderência às práticas de mercado. As providências e calibrações decorrentes deste relatório foram incorporadas à modelagem econômico-financeira referencial e às minutas de edital e contrato. O projeto encontra-se técnica e juridicamente maduro para prosseguimento em seu cronograma regulatório, restando apto para a fase de aprovação final junto aos órgãos de controle e posterior publicação do Edital de Licitação, mantendo-se a meta de assinatura do contrato de concessão para o encerramento do presente exercício de 2026.

5. BIBLIOGRAFIA

- CNN BRASIL. (09 de 05 de 2024). *Enchente em Porto Alegre: como funciona o sistema de proteção contra cheias na cidade*. Acesso em junho de 2026, disponível em CNN Nacional: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/enchente-em-porto-alegre-como-funciona-o-sistema-de-protecao-contra-cheias-na-cidade/>
- CORREIO DO POVO. (27 de abril de 2026). *Projeto de PPP do Caff é apresentado durante audiência pública em Porto Alegre*. Acesso em maio de 2026, disponível em Correio do Povo: <https://www.correiodopovo.com.br/not%C3%ADcias/cidades/projeto-de-ppp-do-caff-e-apresentado-durante-audiencia-publica-em-porto-alegre-1.1708815>
- ESTADO RS. (27 de Abril de 2026). *Governo do Estado apresenta projeto de requalificação do Centro Administrativo Fernando Ferrari (Caff)*. Acesso em maio de 2026, disponível em Governo do Estado do Rio Grande do Sul: <https://www.estado.rs.gov.br/governo-do-estado-apresenta-projeto-de-requalificacao-do-centro-administrativo-fernando-ferrari-caff>
- JORNAL GAÚCHA ZERO HORA. (30 de março de 2026). *Com PPP, governo do RS quer elevar altura do Centro Administrativo e construir novos prédios no entorno*. Acesso em 28 de 2026, disponível em Gaúcha ZH: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/politica/noticia/2026/03/com-ppp-governo-do-rs-quer-elevar-altura-do-centro-administrativo-e-construir-novos-predios-no-entorno-cmndnw0kd00ba013mg57z64yp.html>

6. ANEXOS

Anexo 1 - Lista de participantes, questionamentos / contribuições, nomes e respostas. O anexo tem como nome Anexo _1_CP_AP0626.xlsx e está alocado na pasta “Anexos” no mesmo ambiente do presente relatório.

Anexo 2 – As contribuições formais enviadas por preenchimento do formulário e envio pela sessão de contato do website do projeto estão disponíveis na pasta “contribuições”, dentro de “Anexos” junto ao ambiente de disponibilidade deste relatório.

Equipe – Consórcio RECAFF: Radar PPP – Patrinvest – ZEBL – Premium Solution - Machado

Meyer

Elaboração do Produto

Silvia Lima

Coordenadora de equipe

Patrinvest

Hugo Peroni

Redação e pesquisa

Patrinvest

Gustavo Gonçalves

Pesquisa

Patrinvest

Gerentes de Projeto (PMO)

Rodrigo Sá

Coordenador-Geral do Projeto

Radar PPP

Bruno Freitas

Gestor do Projeto / PMO

Radar PPP

Responsável Técnico pelo Documento

xxxxxxx (nome)

Coordenador do Projeto

Rodrigo Margini Figueiredo Sá