

CONCURSO CENTRO ADMINISTRATIVO DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETOS
ARQUITETÔNICOS
EM PARCERIAS
PÚBLICO-
PRIVADAS

PROMOTOR

Companhia
Paulista de Parcerias

ORGANIZADOR

 instituto de
arquitetos do brasil
são paulo

APOIO

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

concursogovspnocentro.org.br



Processo CPP nº SEI 378.00000043/2024-65

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE ARQUITETURA Nº 001/2024-CPP

Concurso Público Nacional de Arquitetura para seleção de Estudo Preliminar para a implantação do Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo, a ser localizado no Bairro Campos Elíseos, Distrito Santa Cecília, no município de São Paulo

ANEXO XI DO EDITAL – PROJETOS ARQUITETÔNICOS EM PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

Promotor

**Companhia
Paulista de Parcerias**

Organizador



Apoio





CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE ARQUITETURA N° 001/2024-CPP

Este anexo resume o processo de estruturação da Parceria Público-Privada (PPP) destinada ao Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo, com ênfase no papel desempenhado pelo Concurso Público Nacional de Arquitetura (“concurso”).

O objetivo principal deste documento é esclarecer o papel do concurso no âmbito da estruturação e execução da PPP, e como este concurso se relaciona com a PPP. O texto (i) define PPPs e as diferencia, no que é aqui relevante, de concessões comuns e licitações para construção de obra pública; (ii) delinea as etapas que compõem a estruturação de uma PPP, desde os estudos preliminares até a execução contratual; (iii) apresenta o conceito do projeto de PPP do Centro Administrativo do Estado de São Paulo e destaca o papel do concurso nesse contexto.

Destaca-se que o concurso, suas regras e seus resultados, não se confunde com a futura licitação da PPP para construção, operação e manutenção do Centro Administrativo do Estado de São Paulo, um projeto de complexa estruturação que iniciou-se em meados de 2023. Ademais, não há garantia de que o projeto de PPP tal como descrito atualmente será licitado ou que eventual licitação selecione parceiro privado capaz de executar o contrato, embora seja de total interesse de todas as partes interessadas a efetividade do mesmo, tendo em vista os diversos benefícios para a administração pública bem como a importante revitalização urbana que o projeto pode trazer em consonância com o projeto arquitetônico vencedor do concurso.

1. Parcerias Público-Privadas e o uso de anteprojetos

As Parcerias Público-Privadas (“PPPs”) são um tipo de contrato de concessão firmado entre o Poder Público e a iniciativa privada para a prestação de um serviço público ou execução de uma obra pública. Essa modalidade de contratação se destina à utilização do setor privado para desenvolver obras e serviços de interesse público de alta complexidade, compartilhando riscos, aproveitando a capacidade técnica de especialistas privados e criando os incentivos corretos para trazer positividade para todas as partes envolvidas (população, administração pública e parceiro privado). As PPPs são regidas por legislação específica (Lei Federal nº 11.079) e não se confundem com as concessões comuns regidas pela Lei Federal n. 8.897/95 em que, em regra, os serviços são totalmente custeados pela tarifa cobrada dos usuários finais. As PPPs existem em duas modalidades:

- i. Concessão patrocinada, para a concessão de serviços públicos ou de obras públicas que envolvem, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários, contraprestação pecuniária do poder público ao parceiro privado. Nessa modalidade, o poder público participa, ao lado dos usuários finais, do custeio dos serviços contratados à iniciativa privada.
- ii. Concessão administrativa, para prestação de serviços em que a Administração Pública é a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens. Aqui, em geral, por ser o destinatário imediato dos serviços, o poder público é o principal responsável pelo custeio.

Promotor

Companhia
Paulista de Parcerias

Organizador



Apoio





Também é importante destacar que PPPs se diferem de contratações diretas regidas pela Lei federal 14.133/21 (Lei Geral de Licitações, anteriormente 8.666/93), em especial a respeito da natureza dos projetos de arquitetura e engenharia que informam a execução de obras públicas contratadas. Enquanto a Lei de Licitações trabalha, em regra, com a contratação de obras com projetos executivos desenvolvidos, o conceito de parceria e de divisão de riscos que rege a lei de PPPs dá maior liberdade ao concessionário para estruturar e executar obras e serviços, mesmo que provenientes de um projeto pré-definido.

2. Etapas de Estruturação da PPP e o Papel do Concurso Público

A estruturação de um projeto de PPP pode ser dividido em quatro etapas, lideradas pelo poder público por meio de uma equipe técnica:

Figura 1. Etapas de desenvolvimento de um projeto de Parceria Público-Privada



Fonte: Elaboração própria.

- **Estudos preliminares:** Nesta fase, o Poder Público define todos os contornos do projeto, desenvolvendo os serviços técnicos necessários para o Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental (EVTEA) e documentação base para contratação. Em regra, ao final dessa fase, o poder público realiza rodadas de audiência e consulta pública para dar publicidade e colher contribuições da sociedade.
- **Estruturação final:** Com os resultados da Consulta e Audiência Pública em mãos, são finalizados os estudos de estruturação do projeto de PPP. Contrato e anexos técnicos, edital e modelo econômico-financeiro do projeto finais serão utilizados para embasar o processo licitatório.
- **Processo licitatório:** Procedimento administrativo para selecionar a proposta mais vantajosa para o Estado para execução do contrato de PPP. Os licitantes analisarão os documentos divulgados e apresentarão suas propostas comerciais. Seguindo as regras do edital, o Poder Público analisa as propostas e seleciona o licitante vencedor de acordo com um rígido processo estabelecido pelos documentos licitatórios publicados.
- **Execução contratual:** Após a definição do vencedor do processo licitatório, o futuro concessionário deverá cumprir as obrigações do edital para assinar o contrato – o que pode envolver, dentre outros, abertura de empresas, entrega de garantias e certificações, retirada de licenças e autorizações. Assinado o contrato, o agora concessionário será obrigado a cumprir as diretrizes da PPP, com as obrigações e indicadores contratualmente pré-estabelecidos. Quaisquer descumprimentos desses pelo privado pode acarretar sanções e até na rescisão contratual.

Promotor

Companhia
Paulista de Parcerias

Organizador

 Instituto de
arquitetos do Brasil
São Paulo

Apoio

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



3. A PPP do Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo e o concurso para seleção do projeto arquitetônico

A PPP do Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo tem o objetivo imediato de prover infraestrutura administrativa coesa e eficiente para o Governo do Estado, aprimorando a oferta de serviços públicos aos cidadãos enquanto requalifica e revitaliza o centro da capital.¹ Para isso, o Estado de São Paulo planeja delegar à iniciativa privada a construção, operação e manutenção de um Centro Administrativo, composto de edifícios comerciais para abrigar órgãos e entidades da Administração Pública estadual e de uma esplanada localizada no Parque Princesa Isabel, por um período determinado, através de uma PPP na modalidade de contrato de concessão administrativa.

Como parte da Etapa 1: Estudos Preliminares, o poder público decidiu realizar um concurso público² para selecionar o projeto arquitetônico que fará parte dos estudos da PPP para construção, manutenção e operação do Centro Administrativo do Estado de São Paulo.

O Concurso de Arquitetura tem suas regras específicas, pautadas pelo seu Edital e seus Anexos, e não se confunde com o contrato de PPP a ser firmado para a construção, manutenção e operação do Centro Administrativo do Estado de São Paulo. Desta maneira, o vencedor do concurso será remunerado conforme as disposições deste edital. A efetiva execução do projeto arquitetônico, e eventos correlatos como o desenvolvimento de projetos básico e executivo de arquitetura, assim como a contratação do vencedor para a continuidade dos seus trabalhos, está totalmente atrelada às próximas Etapas do projeto de estruturação (Figura 1) e efetiva assinatura do contrato de PPP que utilize os resultados deste concurso como parâmetro para desenvolvimento do Centro Administrativo.

Ainda assim, é importante destacar o papel crucial que o resultado deste concurso terá na finalização do EVTEA do projeto, assim como nas obrigações futuramente assumidas pelo concessionário da PPP do Centro Administrativo do Estado de São Paulo. A intenção do poder público é utilizar o projeto arquitetônico vencedor como parte integrante do Contrato de PPP (p.ex. como parte do Caderno de Encargos).

Por sua vez, o orçamento do projeto como um todo será um dos elementos principais para embasar os estudos que definirão o parâmetro licitatório da PPP, sendo que a economia dos recursos públicos é um dos principais pilares do presente projeto.

Neste contexto, como mostra a Figura 2, o concurso acontece ainda durante a Etapa 1. Preliminar de estruturação do projeto de PPP. O resultado do concurso será essencial para concluir o EVTA da Etapa 1 e prosseguir para a realização de Audiência e Consulta Públicas. As posteriores Etapas 2, 3 e 4 ainda exigirão tempo e envolvem os riscos comuns da estruturação de projetos deste porte.

¹ A iniciativa foi qualificada no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos do Estado (PPI-SP), conforme estabelecido pela Resolução SPI nº 4, de 20 de março de 2023, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 21 de março de 2023.

² Nos termos do inciso XXXIX, do art. 6º, da Lei Federal 14.133/21, a presente licitação, na modalidade Concurso.

Promotor

Companhia
Paulista de Parcerias

Organizador

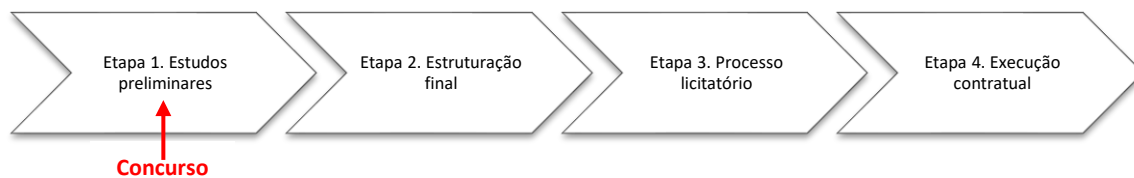


Apoio





Figura 2. Concurso de Arquitetura e a expectativa de Etapas de desenvolvimento de PPP do Centro Administrativo



Fonte: Elaboração própria.

Promotor

Companhia
Paulista de Parcerias

Organizador



Apoio

