



PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

CONTRATO Nº [●]/2025

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025

ANEXO K

DIRETRIZES DE CONVIVÊNCIA

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A CONSTRUÇÃO, REFORMA, ADEQUAÇÃO, MANUTENÇÃO,
CONSERVAÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

SUMÁRIO

1. DOS OBJETIVOS GERAIS	3
2. DA CONVENÇÃO DE QUADRA	3
3. DO REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA	4
4. DOS REPRESENTANTES	5
5. DA COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO	6
6. DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA	7
7. DA COMPOSIÇÃO DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA	8
8. RESPONSABILIDADES DOS MEMBROS DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA	8
9. COMPETÊNCIAS DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA	8
10. PERIODICIDADE DAS REUNIÕES DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA	9
11. PROCESSOS DE DECISÃO E QUÓRUM DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA	10
12. DISPOSIÇÕES FINAIS	10

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

1. DOS OBJETIVOS GERAIS

1.1. São objetivos do presente ANEXO:

1.1.1. Dispor de diretrizes gerais para a coordenação entre PODER CONCEDENTE, CONCESSIONÁRIA e SERVIDORES para as atividades relacionadas à operação e manutenção do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

1.1.2. Promover e facilitar a execução da CONCESSÃO por meio de mecanismos que permitam a participação ativa das partes interessadas;

1.1.3. Estabelecer estrutura de governança abrangente e adequada à dinamicidade da CONCESSÃO, diante da pluralidade de atividades e pessoas a usufruírem do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, de modo a garantir maior transparência e previsibilidade à sua governança.

2. DA CONVENÇÃO DE QUADRA

2.1. Para aprimorar a administração e convivência no CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar versão inicial da CONVENÇÃO DE QUADRA da respectiva QUADRA, no prazo de até 90 (noventa) dias da data do ACEITE PROVISÓRIO ou do ACEITE DEFINITIVO da ETAPA DE OBRAS para a QUADRA correspondente.

2.2. A versão inicial da CONVENÇÃO DE QUADRA de cada QUADRA deverá buscar homogeneizar as regras para a utilização dos seus espaços, observadas eventuais peculiaridades relacionadas à destinação de cada QUADRA, inclusive quanto as questões de segurança e de utilização do patrimônio histórico-cultural.

2.3. A versão inicial da CONVENÇÃO DE QUADRA de cada QUADRA deverá conter ao menos os seguintes elementos:

2.3.1. Disposições gerais sobre as áreas que compõem a QUADRA, inclusive quanto ao objetivo de seu uso e natureza;

2.3.2. Definições gerais sobre o uso das áreas comuns do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS pelos USUÁRIOS, SERVIDORES, prepostos da CONCESSIONÁRIA e terceiros que venham a utilizar desses espaços;

2.3.3. Direitos e deveres gerais para o uso das áreas comuns do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS pelos USUÁRIOS, SERVIDORES, prepostos da CONCESSIONÁRIA e terceiros que venham a utilizar desses espaços, dispondo de regras para a convivência harmônica, inclusive quanto a produção de poluição sonora;

2.3.4. Regras para a atuação do REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA, observado o disposto no presente ANEXO;

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

2.3.5. Regras para a atualização da CONVENÇÃO DE QUADRA.

2.4. Após o recebimento da versão inicial da CONVENÇÃO DE QUADRA de cada QUADRA, o PODER CONCEDENTE terá um prazo de até 30 (trinta) dias para analisar a documentação e as informações apresentadas pela CONCESSIONÁRIA e manifestar sua concordância ou a necessidade de ajuste ao documento apresentado.

2.5. Caso o PODER CONCEDENTE deixe de se manifestar no prazo previsto acima, presume-se sua concordância com o documento apresentado pela CONCESSIONÁRIA, passando a vigorar enquanto CONVENÇÃO DE QUADRA definitiva para sua respectiva QUADRA.

2.6. Havendo objeção pelo PODER CONCEDENTE à versão inicial da CONVENÇÃO DE QUADRA, caberá à CONCESSIONÁRIA efetuar as correções necessárias e reapresentá-la no prazo de 15 (quinze) dias para nova apreciação.

2.7. Alternativamente, caso constatada a necessidade de correções, o PODER CONCEDENTE poderá proceder com sua realização, apresentando à CONCESSIONÁRIA a versão definitiva da CONVENÇÃO DE QUADRA para a respectiva QUADRA.

2.7.1. Na hipótese acima, deve ser resguardado a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e as obrigações nele previstas e em seus ANEXOS, sendo expressamente vedado ao PODER CONCEDENTE causar ônus indevidos à CONCESSIONÁRIA para o cumprimento da CONVENÇÃO DE QUADRA por ele definida.

2.8. A CONVENÇÃO DE QUADRA poderá ser atualizada pela CONCESSIONÁRIA quando verificada a necessidade de melhoria nas regras condominiais de sua respectiva QUADRA, observada a necessidade de análise do PODER CONCEDENTE ou terceiros por ele designados para sua avaliação em até 30 (trinta) dias.

3. DO REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA

3.1. Cada uma das QUADRAS integrantes do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS terá um profissional designado pela CONCESSIONÁRIA para atuar como REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA.

3.1.1. O profissional competente deverá ser indicado pela CONCESSIONÁRIA em até 30 (trinta) dias após a finalização da ETAPA DE OBRAS;

3.2. O REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA terá as seguintes atribuições:

3.2.1. Fazer cumprir as atividades relacionadas à gestão predial prevista na CONVENÇÃO DE QUADRA, observadas suas atribuições nela previstas e no presente ANEXO;

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

3.2.2. Gerenciar o atendimento das demandas que se enquadrem como obrigações de O&M da CONCESSIONÁRIA durante o período de até 06 (seis) meses da data da emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO, de modo a supervisionar a execução do PLANOS DE O&M preliminares de cada QUADRA, visando aprimorar a versão definitiva dos PLANOS DE O&M, observando ainda as diretrizes estabelecidas no item 4.5 e seguintes do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS OPERACIONAIS;

3.2.3. Após a etapa de teste mencionada no item acima, gerenciar o atendimento das demandas que se enquadrem como obrigações da CONCESSIONÁRIA, de modo a supervisionar a execução do PLANOS DE O&M definitivos de cada QUADRA e a necessidade de sua atualização periódica;

3.2.4. Receber as demandas encaminhadas pelos REPRESENTANTES, correspondentes aos serviços de operação e manutenção (O&M) de maior complexibilidade, que não possam ser solicitadas pela Central de Serviços Compartilhados (CSC), a ser implantada na forma do item 5.4 do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS OPERACIONAIS;

3.2.5. Gerenciar e acompanhar o atendimento das demandas previstas no item 3.2.4 pela CONCESSIONÁRIA;

3.2.6. Intermediar o relacionamento entre REPRESENTANTES e a CONCESSIONÁRIA em relação às demandas de manutenção, conservação e operação do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

3.2.7. Elaborar, mensalmente, relatório contendo, no mínimo, (i) as solicitações encaminhadas pelos REPRESENTANTES; (ii) a indicação de solicitações atendidas; (iii) a relação de solicitações não atendidas pela CONCESSIONÁRIA, acompanhada do motivo para não atendimento e (iv) solicitações não encaminhadas à CONCESSIONÁRIA, acompanhadas da respectiva justificativa; e

3.2.8. Gerenciar a utilização da Área Bruta Locável (ABL) por terceiros e/ou pela própria CONCESSIONÁRIA, buscando garantir a convivência harmônica entre a referida utilização e as atividades dos ENTES PÚBLICOS.

4. DOS REPRESENTANTES

4.1. O PODER CONCEDENTE realizará processo de seleção para a escolha dos REPRESENTANTES, que serão responsáveis pela interface direta com o REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA.

4.2. Deverá ser escolhido um REPRESENTANTE por QUADRA;

4.3. São condições mínimas para seleção enquanto REPRESENTANTE:

4.3.1. Ser servidor estadual transferido para o CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

4.3.2. Não possuir qualquer histórico de sindicância ou de processos administrativos transitados em julgado relacionados a condutas vedadas pela Lei Estadual nº 10.261, de 28 de outubro de 1968.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

4.4. São atribuições dos REPRESENTANTES:

4.4.1. Realizar solicitações relacionadas aos serviços de operação e manutenção (O&M) de maior complexibilidade. Esses pleitos somente poderão ser encaminhados ao REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA por meio do REPRESENTANTE, exceto em casos de iminente risco à segurança e à saúde dos SERVIDORES e USUÁRIOS ou em outros casos de urgência;

4.4.2. Encaminhar eventual dúvida, sugestão ou crítica ao REPRESENTANTE DA CONCESSIONÁRIA quanto aos termos da CONVENÇÃO DE QUADRA de sua respectiva QUADRA, a qual deverá ser considerada para sua eventual atualização.

4.4.3. A eventual ausência de solicitação ou demora dos REPRESENTANTES em realizá-la não isenta a CONCESSIONÁRIA de suas obrigações para garantir a prestação dos serviços de O&M na CONCESSÃO, não afastando ou reduzindo eventuais penalidades ou descontos decorrentes de eventual descumprimento do CONTRATO e de seus ANEXOS.

5. DA COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO

5.1. Caso observada a necessidade de um fórum mais amplo para a discussão das questões relativas à operação e manutenção do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, poderá ser instalada a COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO.

5.2. A COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO terá como objetivo reunir-se para:

5.2.1. Discutir e solucionar questões operacionais relacionadas à manutenção, organização, conservação e operação do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

5.2.2. Propor e discutir melhorias relacionadas à convivência nas QUADRAS;

5.2.3. Propor e discutir melhorias nas CONVENÇÕES DE QUADRA, observado o disposto no item 2 deste ANEXO;

5.2.4. Submeter conflitos não resolvidos ao COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA;

5.2.5. Propor pautas para encaminhamento ao COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA.

5.3. A COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO terá como membros:

5.3.1. Os REPRESENTANTES DA CONCESSIONÁRIA de cada uma das QUADRAS; e

5.3.2. Os REPRESENTANTES.

5.4. A instalação e coordenação da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO será exercida por um dos REPRESENTANTES DA CONCESSIONÁRIA selecionados pela CONCESSIONÁRIA.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.5. Os membros da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO não farão jus ao recebimento de nenhum pagamento em contrapartida à participação nas reuniões e atividades da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO.

5.6. As reuniões da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO ocorrerão em periodicidade a ser definida pelos seus membros, conforme necessário.

5.7. As discussões e encaminhamentos eventualmente propostos no âmbito da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO não possuem caráter vinculante, devendo ser submetidas ao PODER CONCEDENTE e/ou à ARSESP, conforme o caso, para ratificação ou reforma, que deverá ser devidamente justificada.

6. DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA

6.1. Caso constatadas questões de convivência de maior complexibilidade que (i) não possam ser sanadas no âmbito da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO; e/ou (ii) possam impactar o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou a avaliação dos INDICADORES DE DESEMPENHO; e/ou (iii) envolvam a utilização de mais de uma QUADRA do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, deverá ser constituído o COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA.

6.2. São objetivos da constituição do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA:

6.2.1. Buscar a convergência de interesses, respeitando as missões institucionais e competências do PODER CONCEDENTE, dos ENTES PÚBLICOS e seus respectivos servidores, de forma a reduzir ou eliminar os conflitos e otimizar o uso integrado do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

6.2.2. Perseguir a sustentabilidade econômico-financeira da CONCESSÃO, o atendimento aos INDICADORES DE DESEMPENHO, a otimização do uso dos espaços e seus entornos, o respeito à legislação, principalmente relacionada à segurança, meio-ambiente e patrimônio histórico-cultural;

6.2.3. Apoiar a implementação das regras de convivência nos espaços de circulação comum nas áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, bem como realizar sua revisão periódica, utilizando como referência eventuais relatórios encaminhados pela COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO;

6.2.4. Racionalizar o processo de transferência dos ENTES PÚBLICOS para o CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, quando ocorrer, visando a minimizar eventuais impactos na circulação de pessoas e realização de atividades dos entes e serviços já instalados no CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

6.2.5. Submeter ao PODER CONCEDENTE avaliações sobre as MUDANÇAS DE LAYOUT do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS para melhor adequação às necessidades dos ENTES PÚBLICOS, de acordo com o CONTRATO DE CONCESSÃO.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.2.6. Abordar mecanismos de modo a não onerar a CONCESSIONÁRIA, ou impor nova obrigação além do disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS, devendo ser resguardada a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro ao longo da CONCESSÃO.

7. DA COMPOSIÇÃO DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA

7.1. O COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA será composto por:

7.1.1. 2 (dois) membros de indicação do PODER CONCEDENTE

7.1.2. 1 (um) representante da ARSESP;

7.1.3. O VERIFICADOR INDEPENDENTE;

7.1.4. 1 (um) REPRESENTANTE, selecionado pelos demais REPRESENTANTES de QUADRAS do PODER CONCEDENTE; e

7.1.5. 1 (um) representante dos REPRESENTANTES DA CONCESSIONÁRIA.

7.2. Os membros do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA não farão jus ao recebimento de nenhum pagamento em contrapartida à participação nas reuniões e atividades do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA.

8. RESPONSABILIDADES DOS MEMBROS DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA

8.1. São responsabilidades dos membros do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA:

8.1.1. Comparecer pontualmente às reuniões ordinárias e extraordinárias ou justificar sua ausência;

8.1.2. Dispensar tratamento equitativo a todos os membros do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA;

8.1.3. Contribuir proativamente nos processos de análise e deliberação dos membros do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA;

8.1.4. Colaborar para a efetivação dos objetivos do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA;

8.1.5. Apoiar os processos de elaboração e revisão de diretrizes de convivência e de uso adequado das áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS.

9. COMPETÊNCIAS DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA

9.1. Compete ao COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA:

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

9.1.1. Propor ao PODER CONCEDENTE as diretrizes gerais para uso, ocupação e convivência nas áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, observadas as obrigações previstas no CONTRATO DE CONCESSÃO, seus ANEXOS e na legislação aplicável;

9.1.2. Receber e avaliar os relatórios e sugestões da COMISSÃO OPERACIONAL DE GESTÃO;

9.1.3. Avaliar MUDANÇAS DE LAYOUT do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS para atender à solicitação dos entes públicos que venham a se instalar no CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS ou que já estejam instalados, observado o disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO e em seus ANEXOS;

9.1.4. Acompanhar a implementação das medidas deliberadas para MUDANÇAS DE LAYOUT do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, apoiando o ente público requerente da alteração na satisfação de seu pedido;

9.1.5. Acessar e ter pleno conhecimento sobre os planos de operação para os distintos espaços utilizados na exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS pela CONCESSIONÁRIA, desde que relacionados à utilização das áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS;

9.1.6. Promover campanhas e atividades para fomento da convivência harmônica entre os servidores públicos, comunidade local e usuários dos serviços e atividades realizadas no CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, valorizando a preservação patrimonial, a segurança, proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural;

9.1.7. Dar transparência às deliberações e discussões realizadas pelo COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA, conforme regulamentação própria; e

9.1.8. Submeter ao PODER CONCEDENTE todas as deliberações e avaliações no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a sua realização.

10. PERIODICIDADE DAS REUNIÕES DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA

10.1. As reuniões ordinárias do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA serão realizadas a cada 3 (três) meses, a serem iniciadas em até trinta (30) dias corridos da data de início da transferência dos ENTES PÚBLICOS ao CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS.

10.2. Extraordinariamente, caso ocorra situação atípica que demande discussão junto ao COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA, este poderá se reunir após o recebimento do pedido de reunião emitido por meio de e-mail de contato definido de seus membros, desde que devidamente justificado.

10.3. O VERIFICADOR INDEPENDENTE poderá ser convocado a participar das reuniões ordinárias e/ou extraordinárias do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA, devendo apresentar justificativas técnicas para subsidiar a análise e deliberação no âmbito de suas atribuições.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

11. PROCESSOS DE DECISÃO E QUÓRUM DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA

11.1. Todas as recomendações geradas pelo COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA devem derivar de um processo de construção de consenso entre seus membros, devendo suas recomendações serem submetidas ao PODER CONCEDENTE para deliberação e ratificação que passem a ter efeitos no âmbito da CONCESSÃO.

11.1.1. As discussões no âmbito do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA que possam afetar o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ou a avaliação dos INDICADORES DE DESEMPENHO deverão ser formalizadas junto à ARSESP para sua manifestação em momento anterior à submissão ao PODER CONCEDENTE.

11.1.2. O PODER CONCEDENTE poderá acolher ou não, de maneira justificada, as recomendações.

11.2. No caso de solicitação de MUDANÇA DE LAYOUT das áreas internas do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, o COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA deverá se manifestar previamente, em caráter opinativo, na forma do ANEXO C – CADERNO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS. Os extratos das deliberações do COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA devem ser disponibilizados, conforme regulamentado pelo PODER CONCEDENTE.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As disposições tratadas neste ANEXO não alteram as competências de fiscalização e deliberação do PODER CONCEDENTE e da ARSESP, conforme previsto no CONTRATO DE CONCESSÃO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável.