

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 P

DIRETRIZES PARA LICENCIAMENTO AMBIENTAL E URBANÍSTICO

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

Parte I – Licenciamento Ambiental.....	3
1. Introdução.....	3
2. Aspectos gerais para o licenciamento ambiental	4
3. Competência do licenciamento ambiental	6
4. Procedimentos para o licenciamento ambiental.....	6
5. Relatório de passivos ambientais.....	7
6. Autorização para supressão de exemplares arbóreos.....	9
7. Compensação financeira	9
Parte II – Licenciamento Urbanístico	10
1. Introdução.....	10
2. Licenciamento Edifício.....	11
3. Licença de Funcionamento	13
4. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	13
5. Certidão de Diretrizes - Polos Geradores de Tráfego	13
6. Companhia de Engenharia de Tráfego – CET	15
7. Órgãos de preservação do patrimônio cultural, arqueológico, imaterial ou edificado	16
8. Concessionárias de Serviços Públicos	19

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

Parte I – Licenciamento Ambiental

1. Introdução

1.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção e manutenção da vigência, em tempo hábil, de todas as licenças, autorizações, certidões e alvarás, de qualquer natureza, exigidos por órgãos públicos municipais, estaduais e federais, inclusive as licenças ambientais, para implantação do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, obras relacionadas e helipontos.

1.2. Quando e no que couber, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelos custos e pela adoção de todas as providências ambientais necessárias ao atendimento da Lei Estadual nº 13.798/2009, que institui a Política Estadual de Mudanças Climáticas – PEMC, bem como ao Decreto Estadual nº 68.308/2024, que regulamenta a Política Estadual de Mudanças Climáticas – PEMC, em especial:

1.3. Nos estudos e nos PROJETOS DE ENGENHARIA, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental; e

1.4. No planejamento e na execução de investimentos e intervenções, em conformidade com as exigências do licenciamento ambiental.

1.5. Observada a responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE acompanhará a obtenção das licenças cabíveis por parte da CONCESSIONÁRIA nos termos do ANEXO H – DIRETRIZES PARA VERIFICADOR INDEPENDENTE E CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

1.6. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar a documentação necessária, submeter às autoridades competentes o pedido de obtenção de todas as licenças, inclusive licenças ambientais, caso sejam exigíveis ou venham a ser exigidas, autorizações e alvarás necessários à plena execução da CONCESSÃO, e acompanhar todo o processamento do pedido até a sua regular aprovação, devendo, para tanto, cumprir com todas as providências exigidas, nos termos da legislação vigente, bem como arcar com todas as despesas e demais custos envolvidos, observado o previsto no presente ANEXO.

1.7. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, conforme prazo do PLANO DE EXECUÇÃO mencionado na Cláusula 9 do CONTRATO, o cronograma para obtenção das licenças ambientais, alvarás, autorizações e demais documentos pertinentes, observado o disposto no ANEXO A – CADERNO DE INVESTIMENTOS.

1.8. O PODER CONCEDENTE e a ARSESP, sem prejuízo à alocação de riscos e responsabilidades definidas nas Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do CONTRATO, deverão envidar todos os esforços para que, uma vez entregues, os pedidos sejam analisados e as licenças, autorizações e alvarás sejam expedidos no prazo máximo estabelecido pelas autoridades competentes, observado o disposto nas Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do CONTRATO, e, para tanto, prestarão apoio institucional à

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

CONCESSIONÁRIA junto aos órgãos ou entidades de controle ambiental do Estado de São Paulo e municípios no processo de obtenção, manutenção e renovação das licenças ambientais.

1.9. A CONCESSIONÁRIA deverá atender às condicionantes e exigências que forem estabelecidas ao longo dos processos de licenciamento ambiental ou geradas durante o PRAZO DA CONCESSÃO, bem como adotar as medidas exigidas para mitigação ou compensação de impactos ambientais negativos decorrentes da execução do objeto do CONTRATO, observada a alocação de riscos deste CONTRATO.

1.10. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção e pela renovação das licenças ambientais ao longo do PRAZO DA CONCESSÃO, em atendimento à legislação ambiental vigente, considerando o disposto no ANEXO A – CADERNO DE INVESTIMENTOS.

1.11. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar as diretrizes de sustentabilidade apresentadas no ANEXO A – CADERNO DE INVESTIMENTOS e elaborar o Plano de Gestão Sustentável nos termos descritos no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS OPERACIONAIS.

1.12. Na hipótese de não estarem sujeitas ao licenciamento ambiental as obras de implantação de determinadas QUADRAS ou em casos de dispensa de licenciamento ambiental, a CONCESSIONÁRIA não será eximida de obter as demais autorizações, permissões e outorgas de natureza ambiental eventualmente exigidas pela legislação vigente, sob pena de aplicação das sanções previstas no CONTRATO e ANEXO J – PENALIDADES.

1.13. Na hipótese de eventual mudança na legislação e normas ambientais aplicáveis que passem a exigir requisitos adicionais para o licenciamento ambiental para a construção, reforma e/ou operação das QUADRAS, a CONCESSIONÁRIA será responsável por conduzir o processo de licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, devendo apresentar as licenças ambientais emitidas à ARSESP no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da sua emissão.

1.14. A partir da data de assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar uma carta consulta à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, com o objetivo de verificar se a implantação do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, obras relacionadas e obras dos Helipontos são sujeitas ao licenciamento ambiental e também qual o procedimento aplicável.

1.15. O presente ANEXO inclui as diretrizes para o licenciamento ambiental, no caso de sua eventual aplicabilidade, seguindo o previsto na legislação vigente.

2. Aspectos gerais para o licenciamento ambiental

2.1. O licenciamento ambiental é uma obrigação legal prévia à instalação de qualquer atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente, sendo um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente – PNMA (Lei Federal nº 6.938/1981).

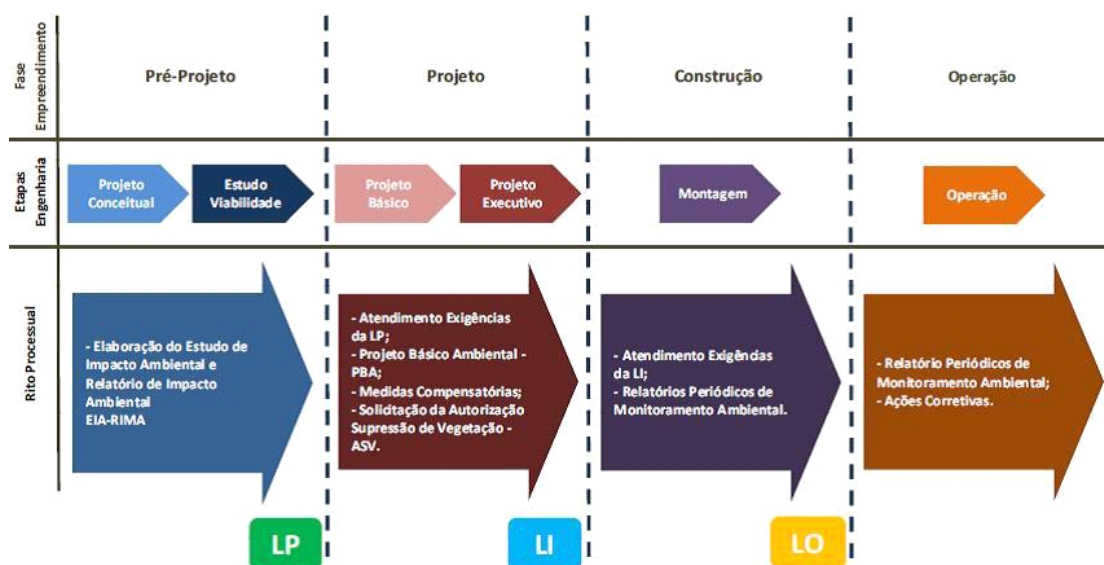
PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

2.2. O processo de licenciamento ambiental compreenderá 03 fases distintas, quais sejam: Licença Prévia - LP, Licença de Instalação - LI e Licença de Operação - LO, conforme Resolução CONAMA nº 01/1986 e Resolução CONAMA nº 237/1997. As licenças ambientais são assim definidas:

- Licença Prévia – LP: concedida na fase do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e exigências técnicas a serem atendidas nas próximas fases;
- Licença de Instalação – LI: autoriza a construção do projeto ou a instalação de uma determinada atividade, de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais exigências técnicas;
- Licença de Operação – LO: autoriza o funcionamento da atividade mediante o cumprimento integral das exigências técnicas contidas na LP e LI, e pode ser emitida a Título Precário, nos casos em que o funcionamento ou operação da fonte for necessário para testar a eficiência dos sistemas de controle de poluição ambiental.

2.3. De maneira a ilustrar o funcionamento geral do processo de licenciamento, a seguir é apresentado o fluxo genérico de um processo e as atividades associadas.

Figura 1 - Fluxograma de Licenciamento Ambiental



2.4. Além da obtenção das licenças listadas acima, o processo de licenciamento poderá demandar a necessidade de manifestações técnicas, autorizações ou anuências complementares dos demais órgãos da Administração Pública, tais como corte de vegetação, interferência em patrimônio histórico, cultural e arqueológico, entre outros.

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

3. Competência do licenciamento ambiental

3.1. A Resolução CONAMA nº 237/1997 determina que o licenciamento ambiental pode ser processado na esfera federal, estadual ou municipal, a depender principalmente do porte do empreendimento e da abrangência geográfica da sua área de influência.

3.2. A cidade de São Paulo foi reconhecida como apta a licenciar atividades e empreendimentos de baixo, médio e alto impacto ambiental local, conforme disposto na Deliberação Normativa Consema nº 01/2024, que fixa a tipologia para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local.

3.3. Desta forma, houve também atendimento à Lei Federal Complementar nº 140/2011, que determina que o licenciamento ambiental de empreendimentos que provoquem impacto local seja de competência dos municípios.

3.4. O órgão do município de São Paulo que será responsável pelo licenciamento das obras do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS é a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA.

4. Procedimentos para o licenciamento ambiental

4.1. No âmbito da SVMA, os procedimentos para serem adotados no processo de licenciamento ambiental junto ao Município de São Paulo são estabelecidos na Resolução do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES nº 207/2020.

4.2. No âmbito desta Resolução, empreendimentos que causem impactos locais, isto é, aquelas atividades cuja área de influência direta – AID esteja circunscrita ao território do Município de São Paulo, estão sujeitas aos procedimentos da SVMA. Como mencionado no item 1, caberá à CONCESSIONÁRIA realizar consulta junto à Secretaria para verificação do procedimento aplicável.

4.3. Uma vez definido o procedimento, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar o Plano de Trabalho (se aplicável) instruído com a caracterização do empreendimento e um diagnóstico simplificado de sua área de influência, visando à elaboração, por parte de SVMA, do respectivo Termo de Referência final.

4.4. Caso seja aplicável, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um estudo e submetê-lo à SVMA. Posteriormente, haverá uma verificação de atendimento do conteúdo mínimo solicitado no Termo de Referência definindo sua aceitação para prosseguimento da análise ou sua devolução, com devida publicidade, conforme estabelece o Art. 13º. O prazo de verificação do Estudo pelo órgão ambiental licenciador será de até 30 (trinta) dias.

4.5. Posteriormente, a partir da análise do estudo, a SVMA poderá expedir as seguintes Licenças, em consonância com o exposto na Seção 2:

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

- Licença Ambiental Prévia - (LAP), concedida na fase preliminar de planejamento do empreendimento ou atividade, aprova sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implantação;
- Licença Ambiental de Instalação (LAI) autoriza a instalação do empreendimento ou atividade, de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle socioambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante;
- Licença Ambiental de Operação (LAO) autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle socioambiental e condicionantes determinados para a operação.

4.6. O Parágrafo 1º do Art. 4º da Resolução CADES nº 207/2020 ainda determina que as licenças ambientais poderão ser concedidas isoladas, sucessivamente ou concomitantemente, de acordo com a natureza, características e fase do empreendimento ou atividade.

4.7. Importante ressaltar que o Art. 14º da mesma Resolução define que os prazos para as etapas do processo de licenciamento ambiental serão aqueles previstos na Resolução CONAMA nº 237/97. Ou seja, para cada modalidade de Licença (LAP, LAI ou LAO), o prazo será de até 12 meses a contar do protocolo do requerimento pela CONCESSIONÁRIA.

5. Relatório de passivos ambientais

5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS dos TERRENOS que tenham sido transferidos do PODER CONCEDENTE, e deverá ser submetido à apreciação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE no prazo de até 60 (sessenta) dias da data de emissão da ORDEM DE INÍCIO, prorrogável justificadamente por igual período, mediante não objeção da ARSESP, observado o disposto na Cláusula 13 do CONTRATO.

5.2. A não apresentação do RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS dentro do prazo previsto implicará a renúncia, irrevogável e irretratável, da CONCESSIONÁRIA de pleitear reequilíbrios econômico-financeiros por passivos ambientais existentes nos TERRENOS.

5.3. Caso sejam identificados novos passivos, deverá ser elaborado laudo técnico individual da evolução de cada ocorrência, o qual deverá ser assinado por profissional competente e com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as seguintes informações:

5.4. Localização do passivo ambiental;

5.5. Caracterização geral da área, incluindo um mapeamento geológico e geotécnico e de uso e cobertura do solo em escala detalhada (1:1.000);

5.6. Descrição geral do tipo de passivo e da situação identificada por meio de levantamento in loco;

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

- 5.7. Análise temporal da área em estudo, por meio da utilização de imagens de satélite atualizadas e antigas, para fins de comparação;
- 5.8. Resultados de investigações geotécnicas de campo e laboratoriais que venham a demonstrar a situação de estabilidade do local;
- 5.9. Apresentação das soluções para recuperação do passivo ambiental;
- 5.10. Croqui da situação identificada e das soluções propostas para o passivo ambiental; e
- 5.11. Registro fotográfico da situação observada.
- 5.12. Os apontamentos constantes do RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS, serão apreciados pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE em até 15 (quinze) dias, e submetidos posteriormente para avaliação, em até 15 (quinze) dias, pela ARSESP.
- 5.13. Em caso de solicitação de ajustes pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE ou pela ARSESP, a CONCESSIONÁRIA deverá adequar o RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS em até 10 (dez) dias.
- 5.14. Recebido o RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS com os ajustes indicados no item 3.5, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE poderá se manifestar favoravelmente ao documento, em até 10 (dez) dias, cabendo à ARSESP avaliá-lo subsequentemente, em até 10 (dez) dias, e convertê-lo em RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS aprovado.
- 5.15. Eventuais controvérsias que ainda sejam levantadas pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE ou ARSESP, deverão ser submetidas para análise do COMITÊ DE PREVENÇÃO E SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS, que deverá apresentar sua deliberação final em até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação emitida, observado o regramento do CONTRATO, a qual constituirá o RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS aprovado.
- 5.16. Todos os passivos ambientais identificados nos TERRENOS, apontados no RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS aprovado, deverão ser tratados e recuperados pela CONCESSIONÁRIA, assegurando-se o reequilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO nas hipóteses em que o risco tenha sido assumido pelo PODER CONCEDENTE.
- 5.17. Os apontamentos constantes do RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS aprovado, constituirão EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO do CONTRATO, desde que a solução do passivo não seja possível através de ações originalmente impostas à CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO e de seus ANEXOS.
- 5.18. Eventual EVENTO DE DESEQUILÍBRIO deverá ser processado na forma da Cláusula 35 do CONTRATO.
- 5.19. Após a implementação do reequilíbrio econômico-financeiro, a CONCESSIONÁRIA não terá nada mais a reclamar sobre os passivos existentes, inclusive aqueles identificados no RELATÓRIO DE PASSIVOS AMBIENTAIS aprovado, salvo vícios ocultos, nos termos deste CONTRATO.

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

6. Autorização para supressão de exemplares arbóreos

6.1. Na hipótese de necessidade de supressão de indivíduos arbóreos na ÁREA DA CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá obter a respectiva autorização para supressão da vegetação junto ao órgão ambiental municipal ou estadual competente, observada a legislação vigente, devendo observar e cumprir todas as eventuais condicionantes e compensações ambientais exigidas pelos referidos órgãos e pela legislação aplicável.

6.2. No âmbito municipal, o Decreto nº 53.889/2013 regulamentou o Termo de Compromisso Ambiental – TCA. A aplicabilidade deste Termo deverá ser verificada por meio da Carta Consulta à SVMA, conforme destacado no item 1.

6.3. O TCA será firmado entre a CONCESSIONÁRIA e a SVMA, com base em Projeto de Compensação Ambiental, a fim de realizar manejo arbóreo e intervenção em área de preservação permanente – APP, necessários à implantação de edificações, parcelamento do solo, obras de infraestrutura, entre outras atividades mediante a medida compensatória.

6.4. A aprovação de Projeto de Compensação Ambiental é um requisito obrigatório para obter o Alvará de Aprovação e/ou Execução de Edificação Nova ou Reforma pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

6.5. A SVMA exige ainda que seja realizado o transplante das espécies sadias para uma outra área. Para as demais, será necessário o plantio de arvoretas, caracterizadas como mudas com Diâmetro a Altura do Peito – DAP entre 3 e 5 cm. Obrigatoriamente, tanto o transplante quanto o plantio deverá ser executado para arborização urbana.

7. Compensação financeira

7.1. Em função das definições do procedimento de licenciamento pela SVMA, a CONCESSIONÁRIA poderá ser responsável por apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral, conforme prevê a Lei Federal nº 9.985/2000, regulamentada pelo Decreto Federal nº 4.340/2002.

7.2. O montante de recursos a ser destinado pela CONCESSIONÁRIA para esta finalidade será de até 0,5% dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento. A formalização dessa compensação deverá ser tratada com o órgão ambiental licenciador, no caso, a SVMA.

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

Parte II – Licenciamento Urbanístico

1. Introdução

1.1. O presente ANEXO tem caráter exemplificativo e referencial, cabendo à CONCESSIONÁRIA atender a todas as exigências legais e condicionantes formuladas pelos órgãos ambientais competentes, sejam da esfera municipal, estadual ou federal, para a emissão das respectivas licenças.

1.2. A CONCESSIONÁRIA não poderá, em nenhuma hipótese, alegar que eventual descumprimento de suas responsabilidades de obtenção de autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias de órgãos decorre da ausência de informações neste ANEXO.

1.3. A documentação para licenciamento consiste na documentação técnica necessária para submissão ao processo de aprovação nos órgãos públicos competentes para cada edificação constante do Projeto.

1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá obter todos os licenciamentos cabíveis, necessários para a execução de todas as obras de construção e reformas.

1.5. A Documentação para Licenciamento conterá o Projeto Legal de Arquitetura e/ou outros projetos que serão solicitados pelos órgãos competentes para o licenciamento.

1.6. O Projeto Legal de Arquitetura deverá ser elaborado para a aprovação da Administração Pública Municipal, considerando as regras de Projeto Legal para novas edificações conforme o Código de Obras e Edificações da Prefeitura Municipal de São Paulo e na ABNT NBR 13.532 (Elaboração de Projetos de Edificação – Arquitetura).

1.7. A CONCESSIONÁRIA se responsabilizará pela obtenção de quaisquer licenças, alvarás, certidões, permissões e quaisquer autorizações e licenciamentos necessários para a execução de quaisquer atividades atinentes ao objeto contratual, cabendo à CONCESSIONÁRIA a conferência das informações junto aos órgãos competentes, listados neste documento ou não.

1.8. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo recolhimento dos custos, taxas, tarifas e quaisquer outras cobranças relacionadas à obtenção de licenças e demais autorizações necessárias à execução do OBJETO.

1.9. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar consulta formal a cada um dos órgãos municipais, estaduais e federais, os quais tenham competência relativa ao licenciamento de quaisquer aspectos do projeto ou sobre a operação dos serviços que integram o objeto contratual, sejam eles sobre decisões de Projeto, autorizações para obras e suas etapas, ou autorizações referentes às atividades operacionais desenvolvidas na área da concessão.

1.10. De forma referencial e não exaustiva, apresenta-se a seguir as licenças e autorizações dos órgãos públicos dos quais a CONCESSIONÁRIA deverá obter expressa aprovação para a implantação do Centro Administrativo.

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

2. Licenciamento Edilício

2.1. A regulamentação do licenciamento e alvará para novas construções no Município de São Paulo está estabelecida pela Lei nº 16.642/2017, conhecida como Código de Obras e Edificações (COE). Essa lei detalha os requisitos para o licenciamento de atividades edilícias, exigindo que todo projeto e obra em construção, demolição ou reforma no município seja submetido à análise e aprovação da Prefeitura.

2.2. A documentação específica para imóvel é o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova e é emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, entretanto, conforme artigo 14 do Código de Obras, a atividade edilícia em imóvel do Estado independe da expedição destes documentos, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento de suas disposições e da legislação pertinente à matéria.

2.3. O Decreto Municipal nº 58.943/2019 regulamentou o citado dispositivo legal, e dispôs em seu artigo 9º que a atividade edilícia do imóvel público, depende da expedição do Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP, instituído pelo citado dispositivo.

2.4. Conforme o § 1º do mencionado artigo da norma municipal, a expedição do TCAEP também se aplica à atividade edilícia nos imóveis públicos estaduais, ainda que cedidos a particular em cumprimento de contrato de concessão, em qualquer modalidade, destinada à prestação de serviço público delegado, desde que a expedição do TCAEP seja requerida pelo Estado.

2.5. Já o § 2º do mesmo artigo estabelece que o TCAEP também poderá ser requerido diretamente pelo concessionário, porém prevê esta possibilidade apenas nos ajustes celebrados com a Prefeitura do Município de São Paulo, logo não se aplica para o presente contrato.

2.6. Desta forma, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, bem como os Alvarás de Reforma, este especificamente para o Palácio Campos Elíseos e demais edificações a serem preservadas, conforme disposições do Decreto Municipal nº 57.776/17.

2.7. Os responsáveis pelo projeto devem solicitar o licenciamento com a devida documentação, e o projeto deve ser elaborado por profissional habilitado. Esse processo é realizado por meio do Portal de Licenciamento do município (<https://portaldelicenciamento.prefeitura.sp.gov.br/>) e envolve o atendimento a normas de segurança, estabilidade e salubridade, respeitando ainda o Plano Diretor Estratégico (PDE) e a Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

2.8. Diante do exposto, a CONCESSIONÁRIA deverá protocolar processo de licenciamento e obter as autorizações necessárias, consolidadas nos seguintes documentos:

2.8.1. Alvará de Aprovação de Reforma e Alvará de Execução de Reforma para as obras nas edificações a serem preservadas;

2.8.2. Alvará de Aprovação de Edificação Nova e Alvará de Execução de Edificação Nova para as obras relativas ao Centro Administrativo e demais novas edificações que componham o projeto;

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

2.8.3. Alvará de Aprovação de Demolição e Alvará de Execução de Demolição para as atuais edificações que deverão ser demolidas, sendo dispensados estes alvarás caso os pedidos de Alvará de Aprovação e Execução ou de Alvará de Execução, de Edificação Nova ou Reforma contemplarem a demolição;

2.8.4. Alvarás de Autorização de tapume e para implantação e utilização de grua; e

2.8.5. Outras autorizações aplicáveis necessárias para as etapas de obras.

2.9. As obras em regra não poderão ser iniciadas sem a aprovação prévia dos alvarás, porém a legislação municipal prevê que se decorridos 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do pedido do Alvará de Execução, caso o processo não tenha sido indeferido, a obra pode ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a adequação da obra às posturas municipais.

2.10. Antes do início da FASE DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá obter as autorizações necessárias, conforme Decreto Municipal nº 57.776/17, junto à SMUL, caso aplicável, em sua plataforma São Paulo Mais Fácil (SLC) ou Sistema de Licenciamento Eletrônico de Construção (SLCe) ou outra que venha substituí-los, consolidadas nos seguintes documentos:

2.10.1. Certificado de Conclusão (Habite-se);

2.10.2. Certificado de Conclusão de Demolição; e

2.10.3. Outros certificados necessários para o início das operações.

2.11. Antes do início da ETAPA DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá obter as autorizações necessárias, conforme Decreto Municipal nº 57.776/17, junto à Coordenadoria de Controle e Uso de Imóveis - CONTRU, caso aplicável, no portal de licenciamento Aprova Digital ou outro que o venha a substituir, consolidadas nos seguintes documentos:

2.11.1. Cadastro eletrônico de elevadores;

2.11.2. Alvará de Funcionamento para Local de Reunião, caso aplicável, consistindo na licença para funcionamento de atividades geradoras de público, considerando todos os recintos abertos ou fechados destinados a reuniões públicas, com lotação superior a 250 pessoas, conforme Art. 4º e 23º do Decreto nº 49.969/2008.

2.11.3. Alvará de Autorização Para Evento Temporário, caso aplicável, consistindo na licença para funcionamento de atividades geradoras de público para um determinado local, com duração limitada ao máximo de 6 (seis) meses, renovável por igual período, por uma única vez, conforme Art. 5º e 24º do Decreto nº 49.969/2008 e Portaria nº 039/2020/SEL.G.;

2.11.4. Documentos sobre a segurança da edificação, composto por: (i) Certificado de Segurança para as edificações existentes e (ii) Cadastro do Sistema Especial de Segurança para as edificações novas;

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

2.11.5. Certificado de Acessibilidade, certificação que comprova a adequação das edificações à acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da Lei nº 16.642/2017 e Decreto 57.776/2017; e

2.11.6. Outras autorizações necessárias para o início das operações.

3. Licença de Funcionamento

3.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela obtenção do Auto de Licença de Funcionamento (ALF) junto à SMSUB, conforme Lei Municipal nº 16.402/16, Decreto Municipal nº 49.969/2008 e Portaria SMSUB nº 17/2023.

3.2. A instalação de heliponto depende da emissão de Alvará de Instalação, a ser expedido pela Prefeitura, a pedido do interessado, sendo que o requerimento para o Alvará de Instalação de Heliponto deve ser assinado e protocolado pelo interessado acompanhado dos documentos estabelecidos no artigo 5º do Decreto nº 58.094/18.

3.3. O funcionamento e operação de Heliponto e Heliporto depende da prévia emissão de Auto de Licença de Funcionamento, conforme estabelecido nos artigos de 9º a 12 do Decreto 58.094/2018 e devem constar os dados referentes à operação do equipamento fixados pela CTLU.

3.4. É expedido a título precário e deve ser revalidado a cada 5 (cinco) anos ou quando expirar o prazo concedido para operação pela Agência Nacional de Aviação - ANAC sempre que esse for inferior.

3.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável em obter o alvará de instalação e o auto de licença de funcionamento do Heliponto, bem como quaisquer outras autorizações necessárias nos órgãos competentes para instalação e funcionamento do Heliponto.

4. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar documentação para a aprovação do projeto e obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) no Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, segundo o Decreto Estadual nº 63.911/18, que estabelece os critérios técnicos e administrativos para a emissão do AVCB no Estado de São Paulo e detalha as condições que as edificações devem atender para serem consideradas seguras em termos de prevenção e combate a incêndios.

5. Certidão de Diretrizes - Polos Geradores de Tráfego

5.1. A análise de Polos Geradores de Tráfego é uma atividade realizada por SMT/CET, com o objetivo de diminuir o impacto que empreendimentos de grande porte causam sobre o tráfego das vias que lhes dão acesso, nos termos da legislação aplicável.

5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá iniciar o processo de licenciamento e obter as autorizações necessárias junto à SMT, bem como executar as melhorias viárias fixadas às suas expensas, devendo obter:

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

5.2.1. Certidão de Diretrizes, elaborada pela CET, no âmbito da análise de Polos Geradores de Tráfego, conforme Lei Municipal nº 15.150, de 6 de maio de 2010;

5.2.2. Termo de Recebimento e Aceitação Parcial – TRAP ou Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD para o ateste da realização das adequações e medidas mitigadoras especificadas pela Certidão de Diretrizes.

5.3. Essa atividade é constituída de duas fases:

5.3.1. **Fase 1:** a CET elabora estudos para quantificar a atração/geração de viagens do polo e identificar seu impacto no sistema viário de acesso; analisa as condições de segurança dos pedestres; avalia as condições das áreas de estacionamentos, embarque e desembarque e pátios de carga e descarga; e aprecia a suficiência de vagas propostas. Em alguns casos, tais estudos determinam modificação do projeto do empreendimento.

5.3.1.1. Após estes estudos, a SMT que emite a Certidão de Diretrizes - CD, em que constam parâmetros a serem seguidos no projeto do empreendimento e as melhorias viárias necessárias.

5.3.1.2. A Certidão de Diretrizes - CD é documento exigido para a aprovação do projeto do empreendimento na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL.

5.3.1.3. O interessado na aprovação, reforma, mudança de uso ou regularização de um Polo Gerador de Tráfego, deverá protocolar processos distintos, em SMUL e SMT.

5.3.1.4. O custo das melhorias viárias a serem executadas pelo empreendedor não poderá representar mais que 5% (cinco por cento) do custo total do empreendimento, conforme §1º do artigo 8º da Lei Municipal nº 15.150, de 6 de maio de 2010.

5.3.2. **Fase 2:** a CET supervisiona tecnicamente o cumprimento da Certidão de Diretrizes quanto às melhorias viárias nela fixadas; acompanha as etapas de elaboração e aprovação dos projetos executivos, de execução de obras civis, de fornecimento de equipamentos e de implantação dos dispositivos de sinalização viária.

5.3.3. Após a constatação e verificação in loco do cumprimento das melhorias viárias fixadas, a CET emite o Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD, documento exigido para que o empreendimento obtenha o Certificado de Conclusão do Imóvel (HABITE-SE).

5.4. A transformação das vias vizinhas ao Centro Administrativo em vias de pedestre poderá ser incluída na Certidão de Diretrizes, a critério da CET ou ser solicitada posteriormente, a qualquer tempo, não existindo procedimento específico para tal solicitação.

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

5.5. Caso necessário que a execução das obras de implantação da via de pedestre venha a ser realizada pela CONCESSIONÁRIA, a mesma deve solicitar autorização junto à CET, nos termos da Portaria SMT-GAB nº 002/2007.

6. Companhia de Engenharia de Tráfego – CET

6.1. O Termo de Permissão para Ocupação de Vias (TPOV) é um documento que regulamenta a ocupação e o uso de vias públicas para obras e serviços de infraestrutura urbana. Ele é regido pela Lei nº 13.614/03 e regulamentado pelo Decreto nº 59.108/19.

6.2. O TPOV é emitido pela Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) e está disponível no Sistema GEOINFRA.

6.3. O TPOV não isenta a contratante da obra e a empresa executante do cumprimento de outras normas e legislação vigente. O responsável pela execução da obra ou serviço deve sinalizar a ocupação e mantê-la em boas condições.

6.4. A CET pode suspender o TPOV em caso de irregularidades ou se as condições de segurança e de fluidez no trânsito exigirem.

6.5. A CET também analisa se é necessária a divulgação prévia da obra ou serviço para a comunidade afetada.

6.6. Além do TPOV, pode ser necessária a autorização da CET para implantação de canteiro de obras, fechamento de vias e propostas de desvios de tráfego.

6.7. A CONCESSIONÁRIA deverá obter junto à CET, autorizações necessárias para implantação de canteiro de obras, fechamento de vias e propostas de desvios de tráfego, consolidadas, bem como obter:

6.7.1. Termo de Permissão para Ocupação de Vias (TPOV), no âmbito das interdições viárias necessárias para as obras e serviços de infraestrutura urbana ou da realização de eventos, conforme Decreto Municipal nº 59.108/19; e

6.7.2. Outras autorizações eventualmente necessárias.

6.8. Todos os projetos para utilização das vias públicas municipais, inclusive dos respectivos subsolos e espaços aéreos e das obras de arte de domínio municipal, para a implantação e instalação de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos e privados, devem ser submetidos à CONVIAS, conforme Lei Municipal nº 13.614/03 e Decreto 59.108/19, devendo ser obtida a TPOV correspondente, conforme Portaria SMT nº 34/2023. As eventuais obras necessárias nas redes de drenagem/galerias de água pluvial são de responsabilidade da Prefeitura, que poderá autorizar que as obras sejam realizadas pela CONCESSIONÁRIA mediante a celebração de instrumento jurídico próprio.

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

7. Órgãos de preservação do patrimônio cultural, arqueológico, imaterial ou edificado

7.1. O CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS poderá causar interferências no subsolo e, portanto, com risco de danos ao patrimônio arqueológico e ainda interferirá na reforma de edificações tombadas e na área Envolvente de Bens Tombados, conforme a seguir destacado:

7.1.1. O Palácio Campos Elíseos é tombado pela Resolução Condephaat s/n, de 2/8/77 e *ex-officio* pela Resolução nº 05/CONPESP/1991. Já os imóveis da Rua Guaianases 1050/1058/1112 são também tombados pela Resolução Condephaat nº 20/2013 e *ex-officio* pela Resolução nº 03/CONPESP/2018, sendo que os dois outros imóveis da QUADRA 24 se encontram na área envolvente dos bens tombados, com limitação de gabarito de 10 metros.

7.1.2. A QUADRA 25 se encontra em frente ao Palácio Campos Elíseos pela Av. Rio Branco e de frente para o Liceu Sagrado Coração de Jesus pela Alameda Barão de Piracicaba e possui 11 (onze) imóveis tombados, a saber:

Contribuinte nº	Logradouro	Número	Complemento
008.025.0002-1	Alameda Glete	234	238
008.025.0003-1	Alameda Glete	224	226
008.025.0004-8	Alameda Glete	218	222
008.025.0005-6	Al. Barão de Piracicaba	389	399, 401 e 403
008.025.0036-6	Avenida Rio Branco	1318	
008.025.0037-4	Avenida Rio Branco	1312	
008.025.0038-2	Avenida Rio Branco	1294	
008.025.0039-0	Avenida Rio Branco	1278	
008.025.0040-4	Avenida Rio Branco	1260	
008.025.0041-2	Avenida Rio Branco	1210	

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

008.025.0111-7	Alameda Glete	240	
----------------	---------------	-----	--

7.1.3. Os contribuintes 0002-1, 0003-1, 0004-8, 0005-6 e 0111-7 foram tombados pela Resolução Conpresp nº 22/2016 e os demais imóveis foram tombados pela Resolução Condephaat nº 20/2013 e *ex-officio* pela Resolução nº 03/CONPRESP/2018.

7.1.4. Ressalte-se que por força das normas de tombamento, todos os demais imóveis da QUADRA 25 foram considerados como área envoltória, sendo estabelecido que novas construções não deverão ter altura superior a 10 metros.

7.1.5. Parte dos imóveis do Centro Administrativo são atingidos pelas seguintes áreas envoltórias:

- Área Envoltória Bem Tombado pelo CONDEPHAAT (300 metros)
 - Palácio dos Campos Elíseos
 - Estação Júlio Prestes
 - Edifício do Antigo DOPS
- Área Envoltória Bem Tombado pelo CONPRESP (300 metros)
 - Estação Júlio Prestes (300 m)
 - Edifício do Antigo DOPS (300 m)

7.2. No que se refere ao Patrimônio Arqueológico, será necessário que o empreendedor abra um processo no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

7.2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá ser obrigada a obter o licenciamento arqueológico, nos termos da Instrução Normativa IPHAN nº 001/2015, quer no licenciamento ambiental do empreendimento, quer na aprovação dos demais órgãos de preservação (Condephaat/Conpresp).

7.2.2. Com base no Anexo II da IN IPHAN nº 001/2015, considera-se que o IPHAN poderá classificar o projeto no Nível II, visto que se trata de edificações com área de projeção superior a 5.000 metros quadrados. Esse Nível considera que as atividades construtivas serão de baixa e média interferência sobre as condições vigentes do solo e cujas características e dimensões são compatíveis com a adoção de ajustes ou medidas preventivas em campo.

7.2.3. Adotado o Acompanhamento Arqueológico, nos termos do artigo 16 da norma citada, serão exigidos, dentre outros, os seguintes documentos:

- Preenchimento da Ficha de Caracterização de Atividade – FCA e do TCE – Termo de Compromisso do Empreendedor;

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

- Atendimento aos estudos necessários ao Licenciamento definidos em Termo de Referência Específico – TRE emitido pelo IPHAN;
- Apresentar o Relatório de Avaliação de Impacto aos Bens Culturais Tombados, Valorados e Registrados (se o TRE exigir);
- Apresentar o Relatório de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Arqueológico.
- Apresentar o Programa de Gestão dos Bens Culturais Tombados, Valorados e Registrados (se exigido);
- Apresentar Pedido de Autorização de Acompanhamento Arqueológico.
- Apresentar o Relatório de Gestão dos Bens Culturais Tombados, Valorados e Registrados (se exigido);
- Apresentar o Relatório de Acompanhamento Arqueológico.

7.2.4. Durante a implantação do projeto, quando constatada a ocorrência de achados arqueológicos, e mediante impossibilidade de preservação *in situ* do patrimônio arqueológico, o IPHAN exigirá o Projeto de Salvamento Arqueológico.

7.3. No âmbito estadual, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT é o responsável pela proteção de bens tombados, conforme determina o Decreto Estadual nº 48.137/2003, que atualiza o Decreto Estadual nº 13.426/1979.

7.3.1. O projeto deverá ser avaliado pelo Conselho que poderá impor condições específicas para garantir que a intervenção não descaracterize o bem tombado nem prejudique a paisagem ou a visibilidade da área.

7.3.2. No âmbito da obtenção de autorizações junto ao Condephaat, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar as diretrizes e obter autorização para as obras de edificações novas e das reformas, conforme Portaria UPPH 003/2023, de 01 de setembro de 2023.

7.4. No que tange aos Bens Tombados existentes, no âmbito municipal, a proteção a esses bens é determinada pela Lei nº 10.032/1985, cuja responsabilidade é do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP.

7.4.1. No caso de tombamento municipal realizado por essa instituição, a área denominada espaço envoltório ou área envoltória é definida individualmente, por meio de uma Resolução de Tombamento ou de Regulamentação de Área Envoltória, podendo, em algumas situações, restringir-se ao próprio lote do edifício tombado. Qualquer intervenção dentro desse perímetro, como novas construções, reformas, demolições, instalação de anúncios ou colocação de mobiliário urbano, entre outras, deve ser previamente aprovada, sendo necessário anuência da Divisão de Preservação e aprovada pelo CONPRESP.

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

7.4.2. No âmbito da obtenção de autorizações junto ao CONPRESP, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar as diretrizes das respectivas Resoluções e obter autorização para as intervenções nos bens tombados e aqueles que ocorram dentro dos perímetros de Áreas Envolatórias.

7.4.3. A CONCESSIONÁRIA deve autuar processo no Conpresp que contenha o projeto da intervenção devidamente elaborado por arquiteto. A Resolução 54/CONPRESP/2018 estabelece a documentação mínima necessária para dar entrada no processo.

8. Concessionárias de Serviços Públicos

8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá diligenciar junto à concessionária de energia elétrica para quaisquer obras que venham a intervir com a rede de distribuição de energia.

8.2. Para início das obras ou do período operacional, a CONCESSIONÁRIA deverá obter junto à concessionária de energia elétrica, caso pertinente:

8.2.1. Aprovação de cabine primária;

8.2.2. Aprovação da Análise de Viabilidade Técnica (AVT);

8.2.3. Aprovação para remanejamento da rede de distribuição elétrica; e

8.2.4. Demais aprovações necessárias.

8.3. A CONCESSIONÁRIA deverá, em conjunto com o remanejamento da rede de distribuição elétrica, obter diretrizes e a aprovação expressa das concessionárias de telefonia para compatibilizar seus projetos com eventual vala técnica e aterramento de fios.

8.4. A CONCESSIONÁRIA deverá obter expressa aprovação junto à concessionária de abastecimento de água e esgoto para obter permissão de execução de quaisquer obras que venham a intervir com a rede de abastecimento.

8.5. A CONCESSIONÁRIA deverá obter aprovação para desligamento, religamento ou mudança do local de ligação da água, alteração de titularidade da fatura, instalação ou mudança do local de instalação de esgoto, entre outras autorizações necessárias junto à concessionária de abastecimento de água e esgoto.

8.6. A CONCESSIONÁRIA deverá diligenciar junto à concessionária de abastecimento de gás para todas as obras, intervenções ou quaisquer possíveis interferências que possam impactar a rede de gás.

8.7. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar a rede de gás existente, em especial a rede subterrânea, sendo responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a garantia da integridade e segurança tanto dos sistemas de gás quanto de dutos enterrados.

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

8.8. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer à concessionária de abastecimento de gás todos os detalhes necessários dos projetos que possam afetar a rede de gás, obtendo anuência expressa da concessionária para a execução das obras.