

Projeto de Parceria Público Privada Centro Administrativo Fernando Ferrari

CAFF

27 DE ABRIL DE 2026



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL



PROGRAMAÇÃO

- ✓ **Contexto Geral da PPP**
- ✓ Aspectos Técnicos
- ✓ Aspectos Econômico-Financeiros
- ✓ Principais Benefícios do Novo CAFF
- ✓ Próximos Passos



CONTEXTO GERAL DA PPP



POR QUE PENSAR EM UM NOVO PROJETO PARA O CAFF?

1

- Demanda por espaço e concentração administrativa
- Secretarias e órgãos estão dispersos em imóveis alugados pela cidade, o que fragmenta o atendimento ao cidadão e encarece o funcionamento do Estado
- Máquina pública mais ágil e qualificação do serviço prestado ao cidadão

2

- Substituição de gastos dispersos por investimento estruturante
- A PPP não cria um gasto novo — ela reorganiza e racionaliza despesas existentes, transformando-as em uma contraprestação previsível, vinculada à qualidade dos serviços entregues
- Ao final dos 30 anos de contrato, todo o patrimônio reverte integralmente ao Estado

3

- Reintegração do CAFF à cidade
- projeto resgata o caráter público do espaço, com retirada das cercas, abertura de praças, praça de alimentação e conexão com o entorno
- Devolve à cidade um equipamento que hoje lhe é inacessível

CONTEXTO GERAL DA PPP

Escopo da PPP

Concessionária

Investimentos (CAPEX)



Construção



Reforma



Mobiliário e Equipamentos



Urbanização e Infraestrutura Externa

Custos e Despesas (OPEX)



Operação e Manutenção



Equipe Administrativa e Gestão da SPE



Seguros e Garantias



Verificador Independente e Certificador de Obras

Escopo do Estado



Gestão Contratual



Pagamento da Contraprestação

CONTEXTO GERAL DA PPP



Principais aspectos da PPP



Prazo

Prazo contratual de 30 anos



Escopo Integrado

Retrofit (CAFF, SEDUC e DAER), construção de novos edifícios (PGE, garagens e áreas corporativas e comerciais), equipagem e operação



Investimentos e Custos

R\$ 1,3 bilhão em CAPEX, OPEX anual de R\$ 80,6 milhões



Modelo de Remuneração

Estrutura modular com pagamento vinculado à disponibilidade (FDISP), com contraprestação mensal máxima de R\$ 21,9 milhões

CONTEXTO GERAL DA PPP

Objeto

Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade de **Concessão Administrativa, para a realização de Reformas, Equipagem, Operação, Manutenção e Exploração do Centro Administrativo Fernando Ferrari (“CAFF”), no Município de Porto Alegre/RS.**

Modalidade da Licitação

Concorrência Internacional com o critério de julgamento de menor valor de contraprestação mensal

Prazo

30 anos

Obras

72 meses para conclusão das obras, divididas em 3 fases modulares

Local da Sessão Pública

Sede da B3

PROGRAMAÇÃO

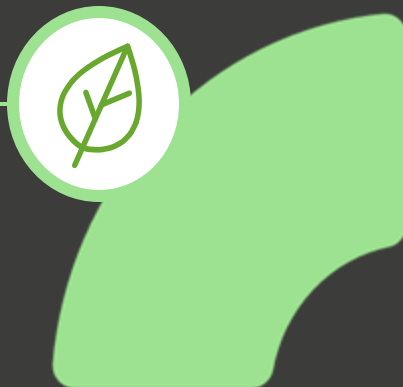
- ✓ Contexto Geral da PPP
- ✓ **Aspectos Técnicos**
- ✓ Aspectos Econômico-Financeiros
- ✓ Principais Benefícios do Novo CAFF
- ✓ Próximos Passos



ASPECTOS TÉCNICOS

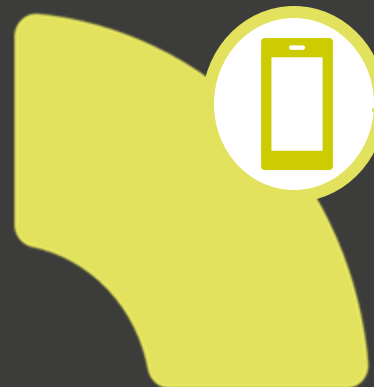
SUSTENTABILIDADE

Certificações Ambientais
Áreas Verdes
Resiliência Climática



MODERNIZAÇÃO

Retrofit Completo
Novas Edificações
Infraestrutura de Ponta



PATRIMÔNIO

Preservação Histórica
Valorização Arquitetônica
Identidade Cultural



INTEGRAÇÃO

Diversidade de Usos
Acessibilidade Universal
Mobilidade Eficiente



DIRETRIZES URBANÍSTICAS

- ✓ Integração com o entorno e qualificação do espaço público
- ✓ Uso múltiplo e vitalidade urbana

- ✓ Valorização do patrimônio cultural e paisagístico
- ✓ Conexão com eixos de mobilidade e transporte

ASPECTOS TÉCNICOS



ASPECTOS TÉCNICOS

O projeto está organizado em um Condomínio Geral (áreas externas comuns) e sete subcondomínios onde se distribuem as edificações de diferentes tipologias.

1

CAFF e SEDUC

Área privativa: 71.861,81 m² | População: 6.766 | Estacionamento: 369 vagas

2

Edifício C (PGE)

Área privativa: 20.985,71 m² | População: 1.974 | Estacionamento: 238 vagas

3

Edifício D (Garagem)

Área privativa: 14.775 m² | Estacionamento: 1.182 vagas

4

Edifícios E, F, G e H (Serviço)

Área privativa: 18.753,38 m² | População: 866 | Estacionamento: 866 vagas

5

Edifício I (Praça Comercial)

Área privativa: 552,39 m² | Lojas, restaurantes e serviços

6

Edifícios J, K, L e M

Área privativa: 8.186,95 m² | População: 647 | Estacionamento: 221 vagas

7

Edifícios N e O (DAER)

Área privativa: 22.214,21 m² | População: 2.389

* Existem ainda 367 vagas descobertas, ao longo do terreno do CAFF / A escola comportará 150 crianças.

ASPECTOS TÉCNICOS

Diagrama de Implantação



Edifícios Existentes

- A** Edifício A – CAFF
- B** Edifício B – SEDUC
- N** Edifício N – DAER



Reforma e
Ampliação (+ 9
andares CAFF)



Novas Construções

- C** Prédio C – PGE
- D** Prédio D – Estacionamento
- H** Prédio H – Garagem
- P** Prédio P – Escola
- E** Prédio E – Escritórios
- F G** Prédios F e G - Mix
Comercial/Corporativo
- I** Prédio I - Praça comercial
- J M** Prédios J e M – Restaurantes
- K L** Prédios K e L – Mix
Comercial/Corporativo
- O** Prédio O - Torre Corporativa



Prédios comerciais,
corporativos e
estacionamentos

ASPECTOS TÉCNICOS

Faseamento de Obras



Fase 1

Trimestres 1-10

- Ampliação do CAFF (A)
- Novas edificações: C (PGE), D (Garagem), O (Torre Apoio) e Escola (P)
- Intervenções urbanísticas iniciais

Fase 2

Trimestres 5-16

- Retrofit do CAFF (A), SEDUC (B) DAER (N)
- Construção dos edifícios K e L (mix comercial e corporativo)
- Continuidade da urbanização

Fase 3

Trimestres 14-24










- Novas edificações: E, F, G, H, J e M (mix comercial e corporativo)
- Implantação da praça comercial (Ed. I)
- Finalização da urbanização

ASPECTOS TÉCNICOS

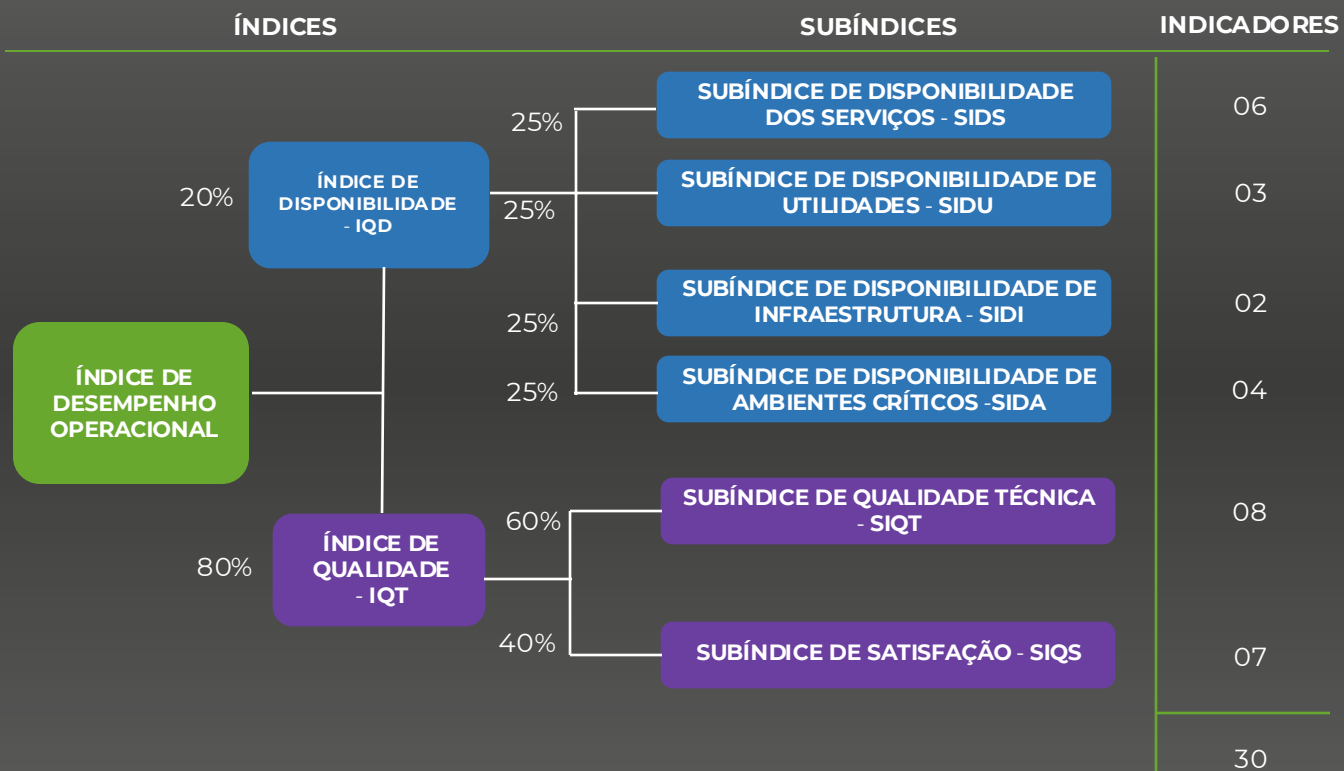


ASPECTOS TÉCNICOS

Escopo de Serviços

-  Administrativo
-  Elevadores
-  Grupo Gerador
-  Limpeza
-  Manutenção Predial
-  No Breaks
-  Seg. Patrimonial e Comb. a Incêndio
-  Taxas e Licenças
-  Utilidades

Indicadores de Desempenho



Pagamento por desempenho: a contraprestação integral depende da qualidade e disponibilidade dos serviços.

PROGRAMAÇÃO

- ✓ Contexto Geral da PPP
- ✓ Aspectos Técnicos
- ✓ **Aspectos Econômico-Financeiros**
- ✓ Principais Benefícios do Novo CAFF
- ✓ Próximos Passos

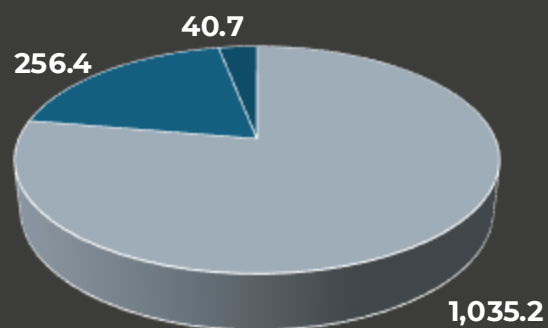


ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

CAPEX total de R\$ 1,3 bilhão, composto por R\$ 1,0 bilhão referentes às três fases de implantação do projeto, R\$ 256,4 milhões de reinvestimentos programados ao longo do período contratual e R\$ 40,7 milhões associados a outros investimentos previstos.

OPEX Médio anual de R\$ 80,6 milhões, sendo serviços de manutenção predial, segurança patrimonial e limpeza os mais relevantes.

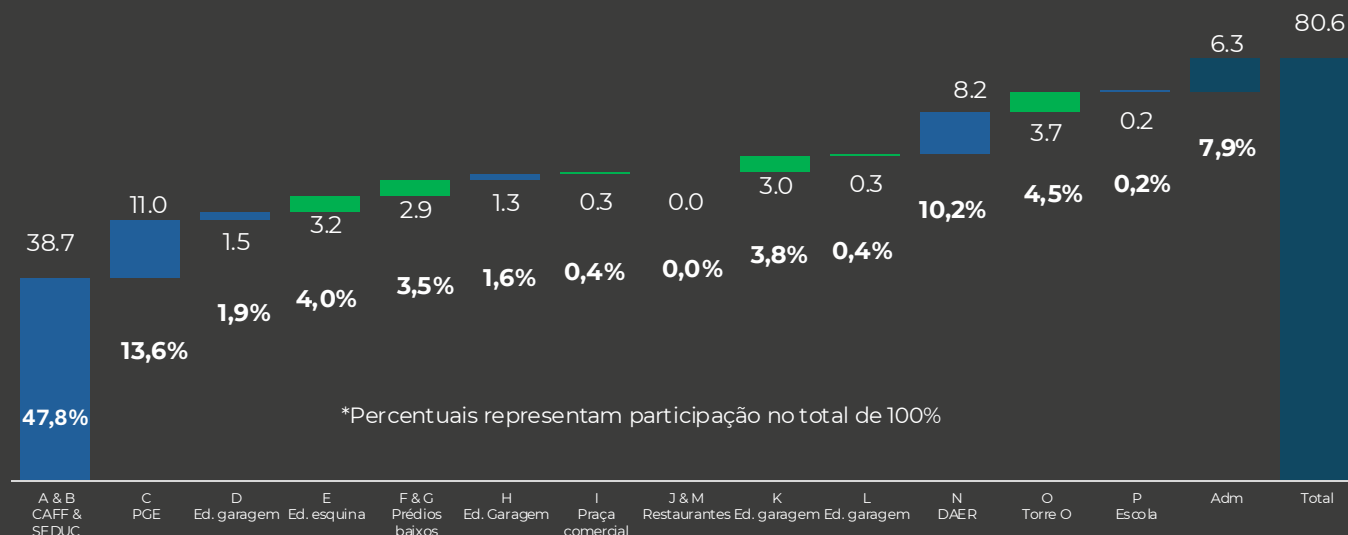
CAPEX Total (R\$ Milhões)



- Fase de Construção
- Reinvestimentos
- Outros Investimentos

CAPEX Total > R\$ 5,7 mil/m²

OPEX Médio Anual (R\$ Milhões)

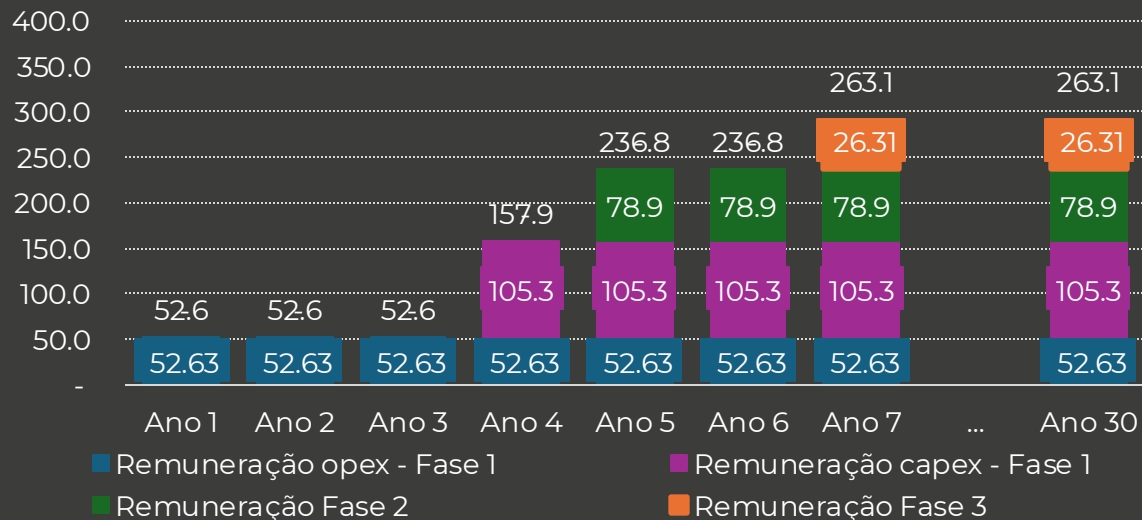


OPEX Total > R\$ 357/m²/ano

ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

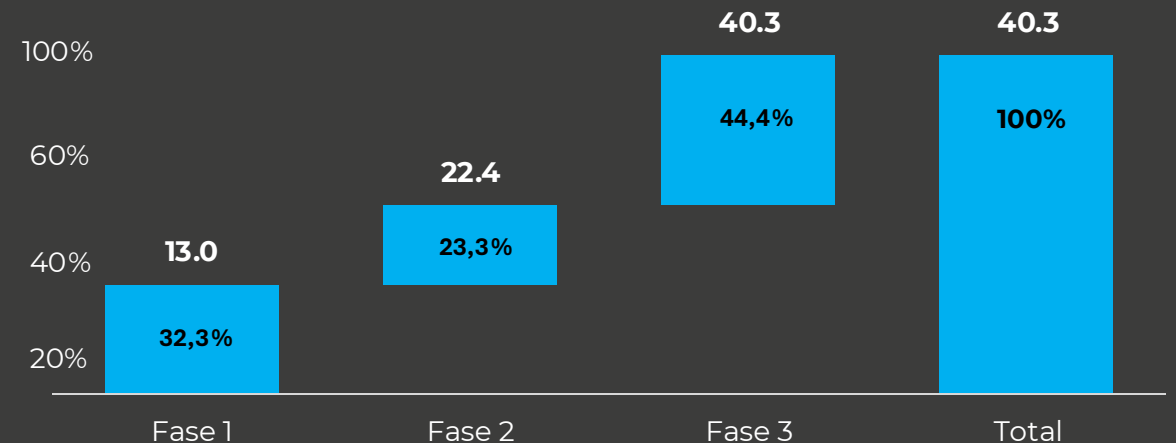
Contraprestação anual máxima de R\$ 263,1 MM e receitas acessórias de R\$ 40,3, incluindo locação comercial, corporativa, condomínio e exploração de estacionamentos

Ramp-up de Contraprestação por Fase (R\$'MM)



Contraprestação Anual > R\$ 1,16 mil/m²/ano

Ramp-up de Receita Acessória por Fase (R\$'MM)



Locação, condomínio e estacionamentos.

PROGRAMAÇÃO

- ✓ Contexto Geral da PPP
- ✓ Aspectos Técnicos
- ✓ Aspectos Econômico-Financeiros
- ✓ **Principais Benefícios do Novo CAFF**
- ✓ Próximos Passos



PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Modernização da infraestrutura administrativa com instalações modernas, seguras e sustentáveis.



Maior controle e transparência, por meio da aplicação de indicadores de desempenho e atuação do Verificador Independente.



Centralização de secretarias e órgãos, agilizando o atendimento ao cidadão e reduzindo custos com aluguéis.



Economia de recursos públicos em relação à contratação tradicional.
Preservação do caixa do Estado



Requalificação urbana: retirada das cercas e integração com a **malha urbana de Porto Alegre**



Resiliência climática: novas diretrizes de drenagem e infraestrutura verde após enchentes de 2024.

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Complexo Integrado

- Área total de aproximadamente 225 mil m² construídos;
- Organização em modelo de condomínio e subcondomínios, permitindo gestão mais eficiente;
- Integração entre secretarias, serviços, comércio e áreas de convivência.



Estrutura Moderna

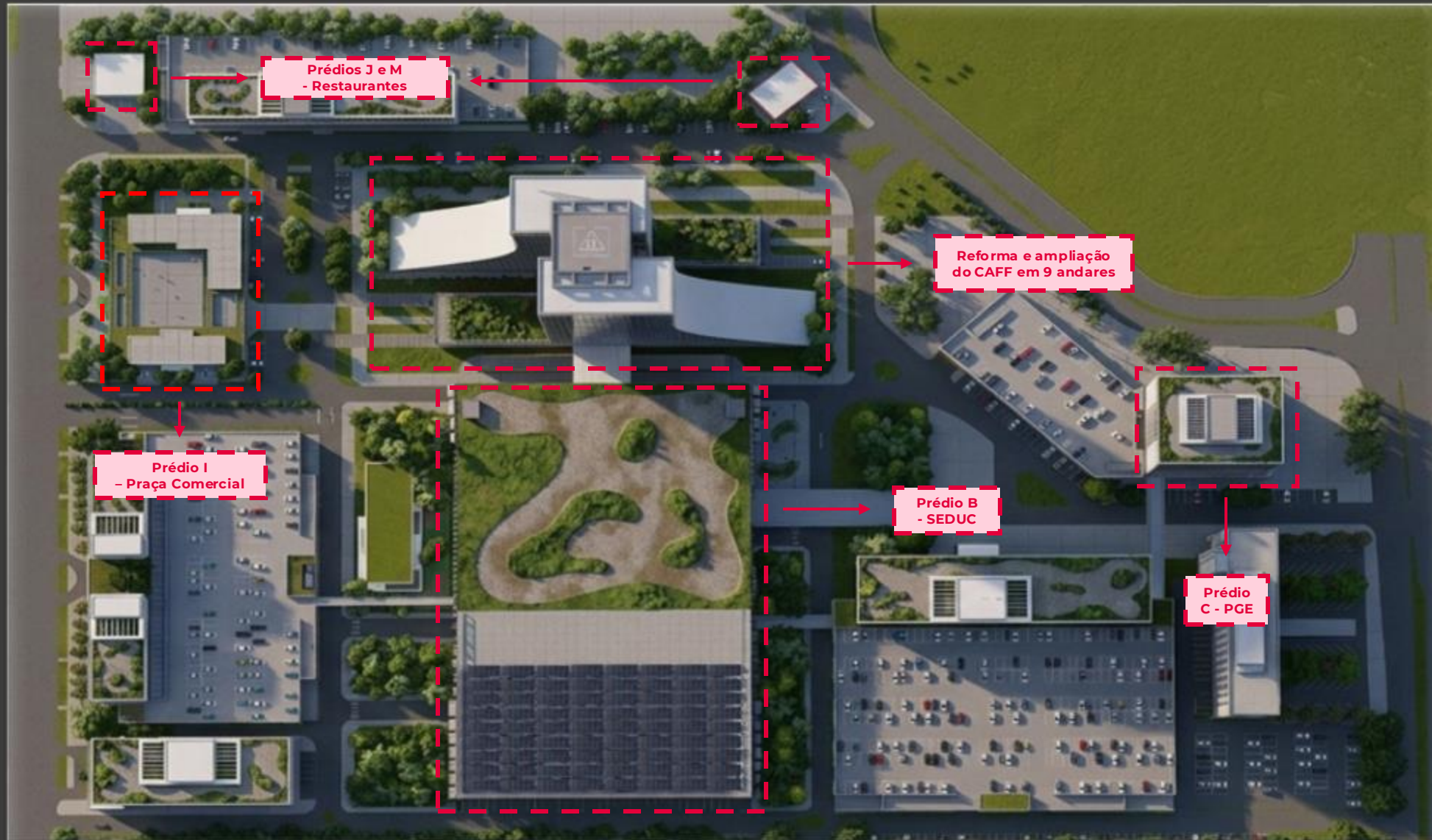
- Retrofit completo do CAFF;
- Nova climatização, iluminação adequada e infraestrutura elétrica e lógica modernizada;
- Mobiliário em conformidade com normas ergonômicas (NR17);
- Espaços reformulados, incluindo sanitários, copas e áreas administrativas.



Novos Espaços

- Restaurantes e cafés dentro do complexo;
- Praça comercial com lojas e serviços;
- Auditório com aproximadamente 200 lugares (Prédio C - PGE);
- Biblioteca (Prédio C - PGE);
- Espaços de coworking e salas de reunião (Prédio B - SEDUC);
- Áreas de convivência e lazer.

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Mobilidade e Acessos

- Reorganização e melhoria das áreas de estacionamento;
- Estacionamento gratuito e suficiente para todos os servidores
- Estruturação dos fluxos de entrada e circulação;
- Integração com diferentes formas de acesso, incluindo transporte público e mobilidade ativa.



Serviços e Suporte

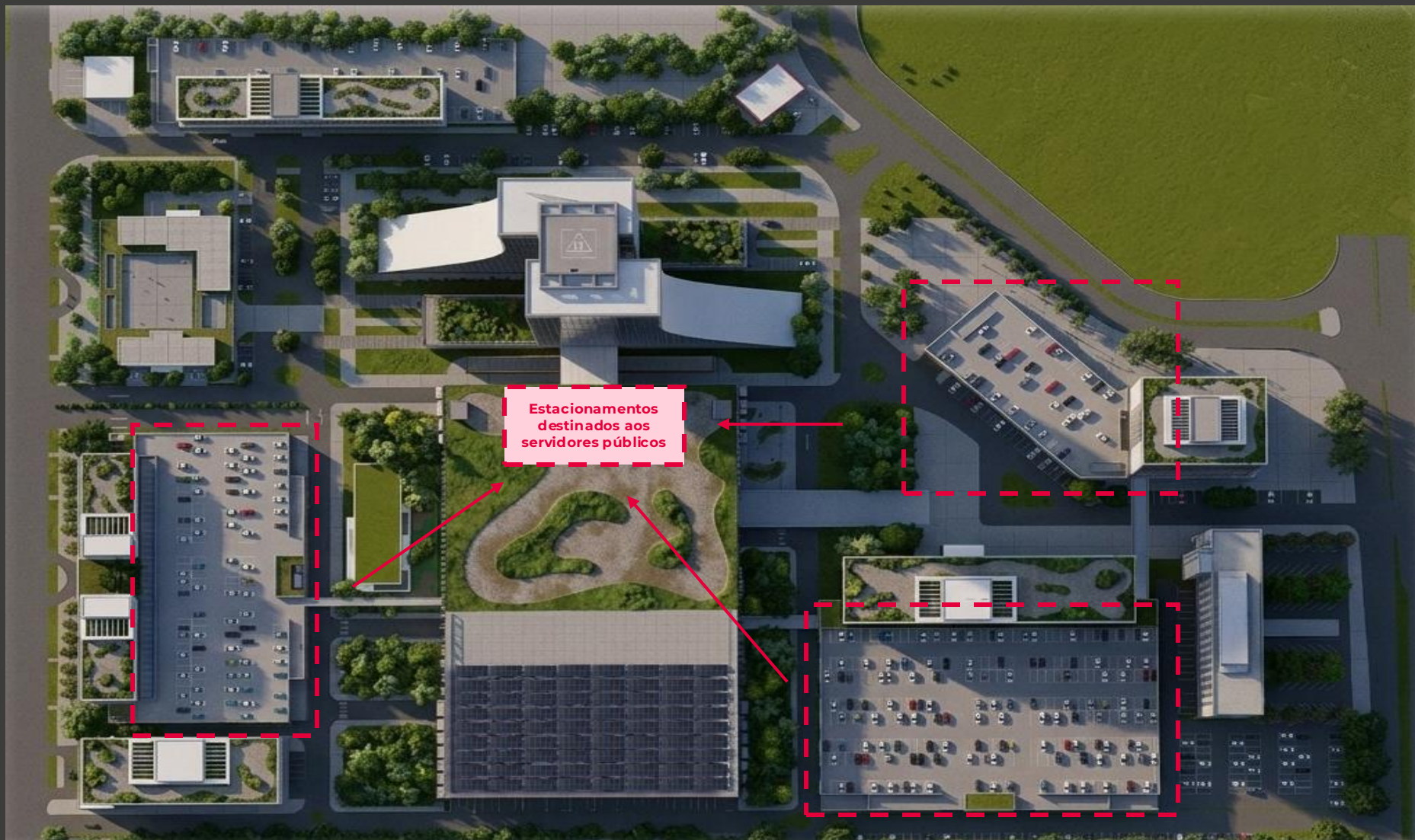
- Disponibilização de serviços de apoio no próprio complexo;
- Maior praticidade para resolver demandas cotidianas.



Sustentabilidade e Segurança

- Adoção de soluções sustentáveis, com ganhos de eficiência e conforto ambiental;
- Melhoria na organização dos espaços e controle de acessos;
- Estrutura mais segura, funcional e adequada ao uso diário.

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Sustentabilidade e Segurança

Soluções baseadas na natureza <ul style="list-style-type: none">• Áreas verdes /telhados verdes integradas ao projeto• Uso de pisos permeáveis• Implantação de bio-valas para drenagem	Resiliência climática <ul style="list-style-type: none">• Projeto adaptado às enchentes de 2024• Estratégias de drenagem urbana• Melhor organização do uso do solo	Conforto ambiental <ul style="list-style-type: none">• Aproveitamento de ventilação e iluminação natural• Redução da necessidade de climatização artificial• Sistema VRF em todos os edifícios	Certificação ESG <ul style="list-style-type: none">• NBR 9050 – acessibilidade universal• Certificação LEED ou similar• Selo Diamante (Decreto 21.789/POA)• PPCI nos edifícios	Eficiência energética e uso de recursos <ul style="list-style-type: none">• Iluminação LED em todo o complexo• Uso de energia solar (painéis fotovoltaicos)• Sistemas de reuso de água e irrigação automatizada• Usina solar e migração para o mercado livre.
Controle de acessos <ul style="list-style-type: none">• Acesso controlado por edificação• Separação entre áreas públicas e restritas	Setorização do complexo <ul style="list-style-type: none">• Organização por usos (administrativo, serviço, comercial)• Fluxos separados de pedestres e veículos	Monitoramento e gestão integrada <ul style="list-style-type: none">• Gestão centralizada da operação do complexo• Maior capacidade de monitoramento e resposta• CFTV 24h, alarmes	Iluminação e qualificação dos espaços <ul style="list-style-type: none">• Iluminação eficiente em áreas internas e externas• Redução de áreas ociosas e mal iluminadas	Ativação do espaço urbano <ul style="list-style-type: none">• Presença de comércio e serviços• Maior circulação de pessoas ao longo do dia

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Apoio real ao servidor com filhos

- Novo prédio para a Escola de Educação Infantil integrada ao complexo;
- Estrutura moderna e centralizada
- Substitui a atual creche, com melhor capacidade e qualidade
- Atendimento voltado aos filhos dos servidores



Continuidade e organização durante as obras

- Execução do projeto em fases, permitindo a manutenção das atividades administrativas
- Estratégia de realocação planejada dos servidores ao longo das etapas de obra
- Coordenação entre intervenções físicas e operação do complexo
- Minimização de interferências nas rotinas de trabalho

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Nova unidade com:

- Capacidade ampliada (~150 crianças)
- Berçários e salas infantis
- Lactário e fraldário
- Biblioteca e pátio

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS DO NOVO CAFF



Transformação de Despesa em Investimento Estruturante

Substituição de gastos dispersos por ativo moderno e integrado



Redução do Custo Total no Longo Prazo

Racionalização de despesas e eliminação gradual de alugueis



Geração de Receitas Acessórias

Locações comerciais e serviços que reduzem a contraprestação pública



Previsibilidade e Controle Fiscal

Contraprestação fixa e vinculada à performance



Reversão Integral ao Poder Público

Ao fim do contrato, os bens retornam ao Estado

O Estado substitui despesa recorrente por investimento, reduz custo no longo prazo e ainda amplia seu patrimônio.



VISTA
NOVO ACESSO CAFF

VISTA EXPANSÃO CAFF



VISTA
AV. BORGES DE MEDEIROS



VISTA AUGUSTO DE CARVALHO



VISTA AUGUSTO DE CARVALHO PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



VISTA PRAÇA EXTERNA NORTE



IMAGEM AÉREA



IMAGEM AÉREA



PROGRAMAÇÃO

- ✓ Contexto Geral da PPP
- ✓ Aspectos Técnicos
- ✓ Aspectos Econômico-Financeiros
- ✓ Principais Benefícios do Novo CAFF
- ✓ **Próximos Passos**

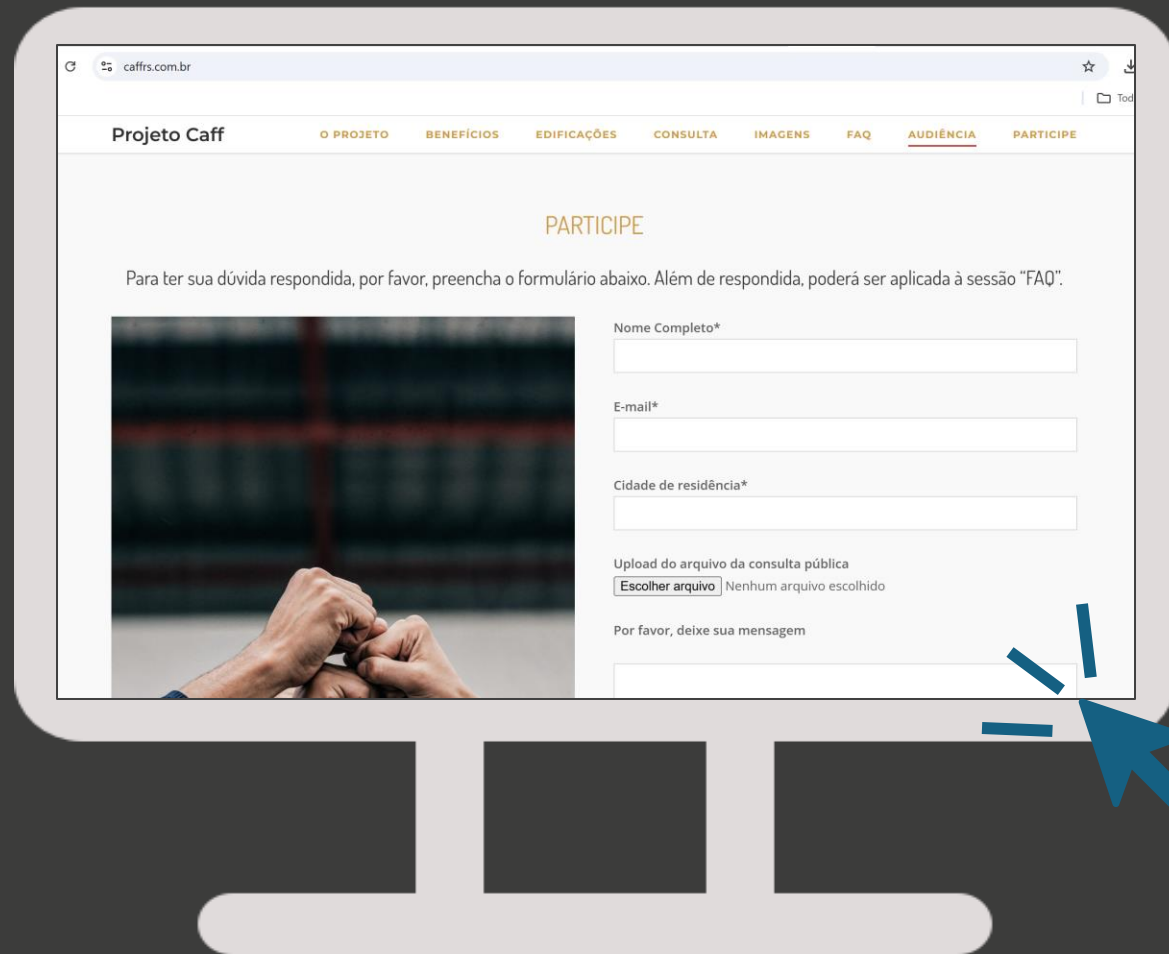


PRÓXIMOS PASSOS



PARTICIPE DA CONSULTA PÚBLICA

ENVIE SUA
CONTRIBUIÇÃO
O ATRAVÉS DO
FORMULÁRIO
NO SITE



The screenshot shows a web browser at the URL caffrs.com.br. The navigation menu includes: PROJETO, BENEFÍCIOS, EDIFICAÇÕES, CONSULTA, IMAGENS, FAQ, AUDIÊNCIA, and PARTICIPE. The main heading is "PARTICIPE". Below it, a message reads: "Para ter sua dúvida respondida, por favor, preencha o formulário abaixo. Além de respondida, poderá ser aplicada à sessão 'FAQ'". The form contains the following fields: "Nome Completo*" (text input), "E-mail*" (text input), "Cidade de residência*" (text input), "Upload do arquivo da consulta pública" (with a button "Escolher arquivo" and the text "Nenhum arquivo escolhido"), and "Por favor, deixe sua mensagem" (text area). A blue arrow points to the bottom right corner of the form area.

Mais informações:

parcerias.rs.gov.br



Projeto de Parceria Público Privada Centro Administrativo Fernando Ferrari

CAFF

27 DE ABRIL DE 2026



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

