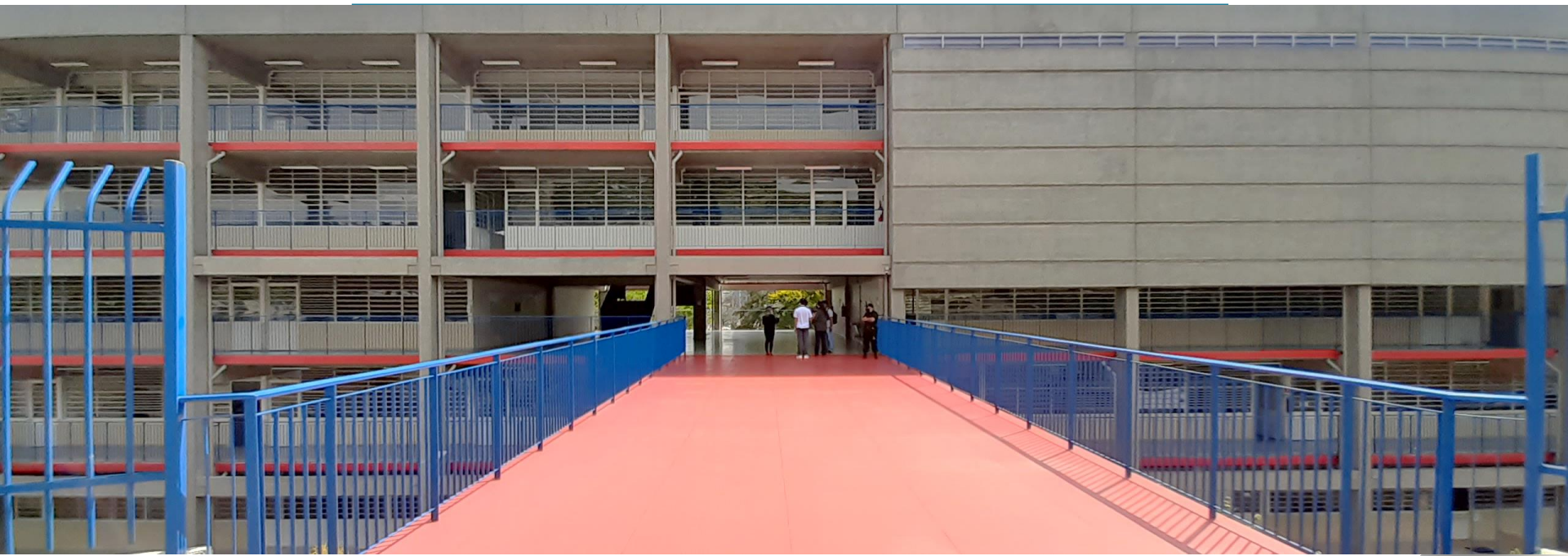


PPP Novos CEUs



São Paulo, janeiro de 2022



AGENDA

- Oportunidade
- Aspectos Principais
- Áreas e Ambientes
- Obras
- Operação
- Sistema de Mensuração de Desempenho
- Contraprestação e Pagamento
- Qualificação Técnica e Exigências
- Cronograma

CEUs¹ são referência educacional e de articulação de políticas públicas **no território**



Equipamentos educacionais com infraestrutura para prática de esportes e cultura



Localizados em territórios socialmente vulneráveis

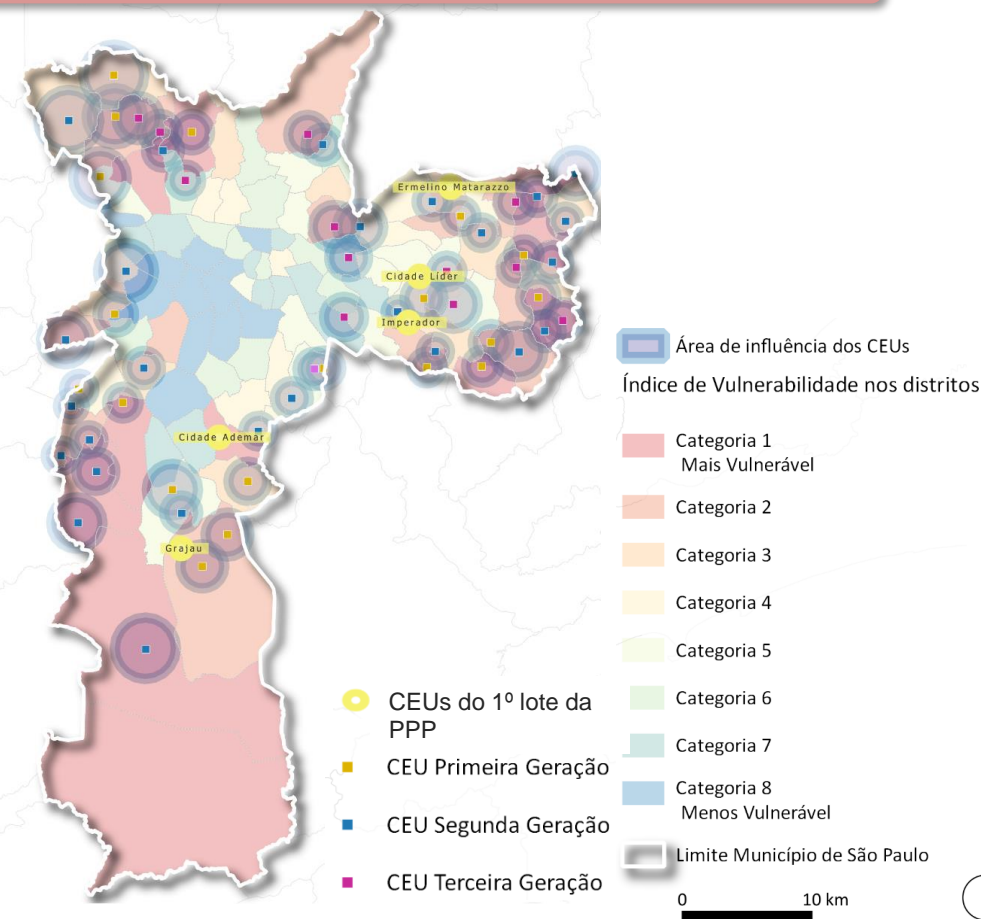


Pilar da Meta de expansão do Ensino Integral para 25% da rede municipal²



Construção de novas unidades é aderente ao Programa de Metas³: total de 70 CEUs até 2024

5 NOVOS CEUs



Nota 1: Análise de Vulnerabilidade no Distrito Municipal de acordo com dados do Mapa da Desigualdade de 2021 da Rede Nossa São Paulo, utilizando variáveis de quantidade de equipamentos esportivos e culturais; população feminina; população preta e parda; tempo médio das viagens ao trabalho por transporte público; feminicídio; evasão escolar; homicídio jovem; e renda média mensal

Nota 2: Área de influência variável – ponderado para cada CEU, de acordo com a população e densidade. O raio se expande até atingir uma média de 115 mil hab (público estimado do CEU de acordo com a área do equipamento).

Nota 3: Renda Média do raio de influência. FONTE: CENSO, 2010.



LOCALIZAÇÃO AMPLIADA



Ermelino Matarazzo

- População total no entorno: **114.691 habitantes**
- Proporção da população em vulnerabilidade social alta: **21,77%**
- Renda média mensal: **R\$ 1.910,30**



Cidade Líder

- População total no entorno: **112.500 habitantes**
- Proporção da população em vulnerabilidade social alta: **4,42%**
- Renda média mensal: **R\$ 2.565,92**



Imperador

- População total no entorno: **103.748 habitantes**
- Proporção da população em vulnerabilidade social alta: **10,80%**
- Renda média mensal: **R\$ 1.976,23**



Cidade Ademar

- População total no entorno: **103.241 habitantes**
- Proporção da população em vulnerabilidade social alta: **12,30%**
- Renda média mensal: **R\$ 2.562,92**



Grajaú

- População total no entorno: **110.155 habitantes**
- Proporção da população em vulnerabilidade social alta: **26,79%**
- Renda média mensal: **R\$ 1.649,37**

Renda Média do Município: **R\$ 3.589,82**

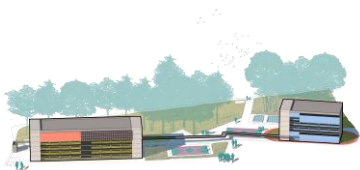
Distrito com maior Renda Média: Morumbi – **R\$ 13.954**

Implantação do 1º Lote de CEUs via PPP

5 CEUs inseridos na parceria

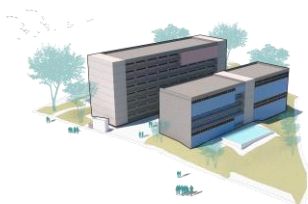
CEU CIDADE
ADEMAR

15,6 mil m²



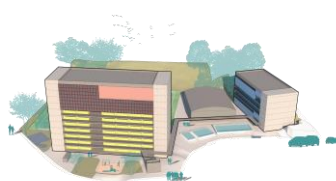
CEU CIDADE
LÍDER

20,3 mil m²



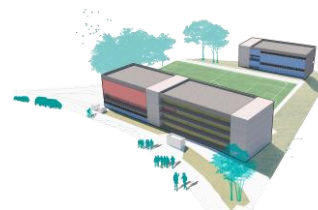
CEU ERMELINO
MATARAZZO

21,1 mil m²



CEU
GRAJAÚ

10,8 mil m²



CEU
IMPERADOR

18,1 mil m²



+



+



+



+



+



+



+



+



PROJETO DE
ARQUITETURA E
ENGENHARIA

CONSTRUÇÃO

MOBILIAÇÃO

CONSERVAÇÃO
E
MANUTENÇÃO
PREDIAL

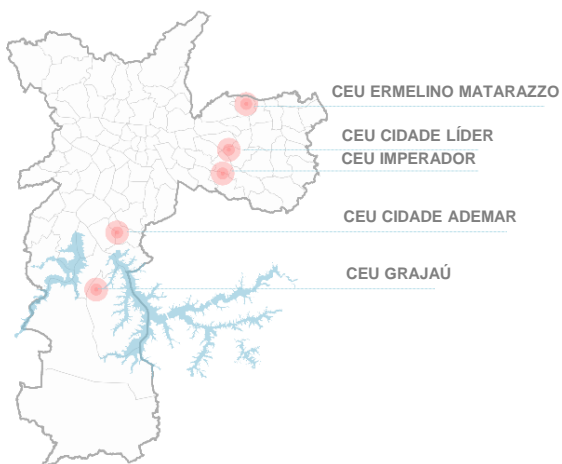
LIMPEZA

VIGILÂNCIA

HELP DESK

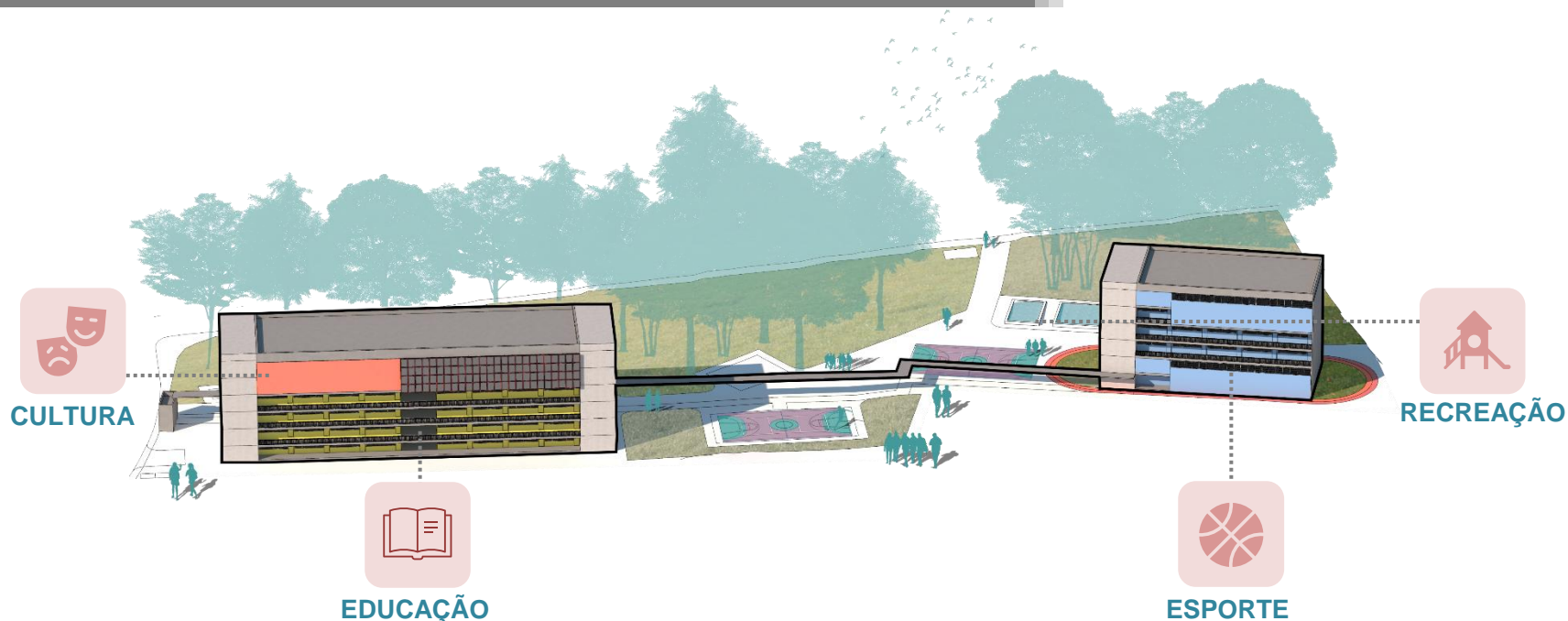
MERENDA
ESCOLAR

FORNECIMENTO
DE UTILITIES



- Terrenos em áreas públicas
- Áreas localizadas em áreas desassistidas de equipamentos de cultura, lazer e esporte
- Impacto estimado em 32 mil pessoas

ASPECTOS PRINCIPAIS



- **Parceria Público-Privada** na modalidade concessão administrativa
- **Prazo:** 25 anos
- **Prazo máximo para construção dos CEUs:** 24 meses
- **Proposta vencedora:** menor valor de contraprestação mensal do Poder Público
- **Contraprestação máxima do Poder Público:** R\$ 6,23 MM/mês ou R\$ 74,8MM/ano
- **Investimentos durante o contrato:** R\$ 303,7 MM
- **OPEX estimado:** R\$ 30,8 MM/ano
- **Garantia do Poder Público:** Saldo de 6 contraprestações mensais
- **Comitê de Prevenção e Solução de Disputas e Arbitragem**

ÁREAS E AMBIENTES

ASPECTOS PRINCIPAIS

BLOCO EDUCACIONAL

Mais salas para Ensino Fundamental
Salas para Ensino Integral,
aumentando o tempo do aluno na
escola

Promoção da segurança alimentar
dos alunos

Ambientes para ensino superior
(UniCEU)

BLOCO CULTURAL

Aumento do acesso a cultura, nas
suas variadas expressões (livros,
música, teatro, cinema)

Promoção de entretenimento

Inclusão digital

Infraestrutura para produção de
conteúdos

BLOCO ESPORTIVO

Infraestrutura para diversos esportes,
como: atletismo, ginástica rítmica,
ginástica artística, tênis de mesa, xadrez,
natação, artes marciais, esportes de
quadras e recreação.

PRINCIPAIS AMBIENTES DO BLOCO

- UNIDADE EDUCACIONAL DE ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL (EMEF)
- ESPAÇOS PARA ENSINO INTEGRAL PARA A EMEF DO CEU E/OU DO ENTORNO
- UNIVERSIDADE no CEU (UniCEU)
- LABORATÓRIO DE ACESSO DIGITAL
- ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO
- ESTÚDIO ÁUDIOVISUAL
- BIBLIOTECA
- SALA DE ARTES VISUAIS
- SALA DE CIRCO
- COZINHA EXPERIMENTAL
- CINETEATRO
- SALA DE ARTES CÊNICAS
- SALA DE MÚSICA
- PISCINA SEMIOLÍMPICA
- SALA DE ARTES MARCIAIS
- SALA DE DANÇA
- SALA DE GINÁSTICA
- SALA MULTIUSO DE ESPORTES
- PISCINAS DESCOBERTAS
- PISTAS DE SKATE

CEU ERMELINO MATARAZZO



Distrito: Ermelino Matarazzo

Uso atual: Centro Esportivo Ermelino Matarazzo

Tabela de áreas

Área da Concessão	19.692 m ²
Área construída total	21.070 m ²
Área construída computável	16.126 m ²

ÁREA DA CONCESSÃO



Endereço: R. Rev. João Euclides Pereira - Jardim Matarazzo, São Paulo - SP, 03814-080

Zoneamento ZEU
CA máx: 2,0 | CA atingido: 0,819
TO máx: 0,7 | TO atingido: 0,222



Programa de necessidades

Bloco Educacional

- EMEF 1.120 alunos
- Salas de Contraturno 1.120 alunos
- UniCEU 504 alunos

Bloco Esportivo

Ambiente	Qdd
• Piscina Semiolímpica	1
• Sala de ginástica	2
• Sala esportiva multiuso	8
• Sala de dança	2
• Sala de artes marciais	2
• Quadra coberta	1
• Piscinas descobertas	3
• Playground	1
• Pista de Skate	1

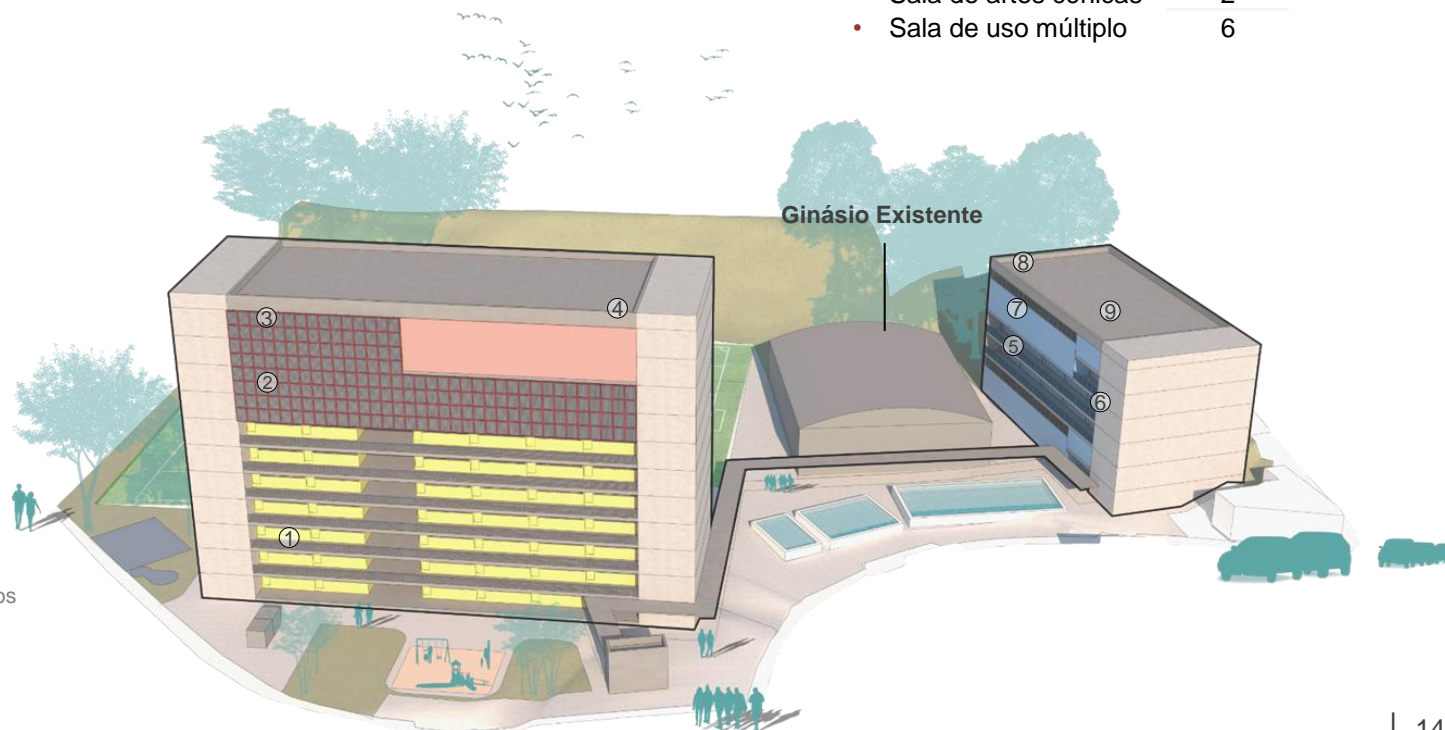
Bloco Cultural

Ambiente	Qdd
• Biblioteca	1
• Cineteatro	1
• Cozinha Experimental	1
• Sala de circo	2
• Sala de audiovisual	1
• Estúdio de gravação	2
• Sala de acesso digital	2
• Sala de Música	4
• Sala de Artes	2
• Sala de artes cênicas	2
• Sala de uso múltiplo	6

Bloco Educacional

- 1 – EMEF
 - 2 – UniCEU
- #### Bloco Cultural
- 3 – Salas Bloco Cultural
 - 4 – Cineteatro
- #### Bloco Esportivo
- 5 – Piscina Semi-Olímpica
 - 6 – Salas de Artes Marciais

- 7 – Sala de Ginástica e Multiusos
- 8 – Quadra Coberta
- 9 – Salas de Dança



CEU CIDADE LÍDER



Distrito: Cidade Líder



Uso atual: Parte da Praça José Ênio da Silveira

Tabela de áreas	
Área da Concessão	13.682 m ²
Área construída total	20.381 m ²
Área construída computável	16.485 m ²

ÁREA DA CONCESSÃO



- LEGENDA
- 1 - Bloco Administrativo/Cultural
 - 2 - Bloco Esportivo
 - 3 - Estacionamentos/Areas de Utilidades
 - 4 - Praça da Água
 - 5 - Praça Principal
 - 6 - Praça
 - 7 - Menor
 - 8 - Área Permeável
 - 9 - Piscina Desportiva
 - 10 - Área de Estacionamento
 - 11 - Alameda (Circulação)
 - 12 - Calçada
 - 13 - Calçada

- Topografia - Contorno de nível - 5 metros
- Topografia - Contorno de nível - 5 metros
- Área de Concessão
- Área de Permeabilidade
- Área de Estacionamento (DE OCE/SP-9)
- Área de Concessão (PRECATORIO)

TERRENO - CEU Cidade Líder

Plano de Cotação/Intervenção - Concessão

0 20 40 80m

1:500

SP

Parcerias

Plano de Cotação/Intervenção - Concessão

10/2014

Zoneamento Zona Mista
CA máx: 2,0 | CA atingido: 1,205
TO máx: 0,7 | TO atingido: 0,281

Endereço: Área situada em parte da Praça José Ênio da Silveira



Programa de necessidades

Bloco Educacional

- EMEF 1.190 alunos
- Salas de Contraturno 1.190 alunos
- UniCEU 756 alunos
- Sala de COWORKING

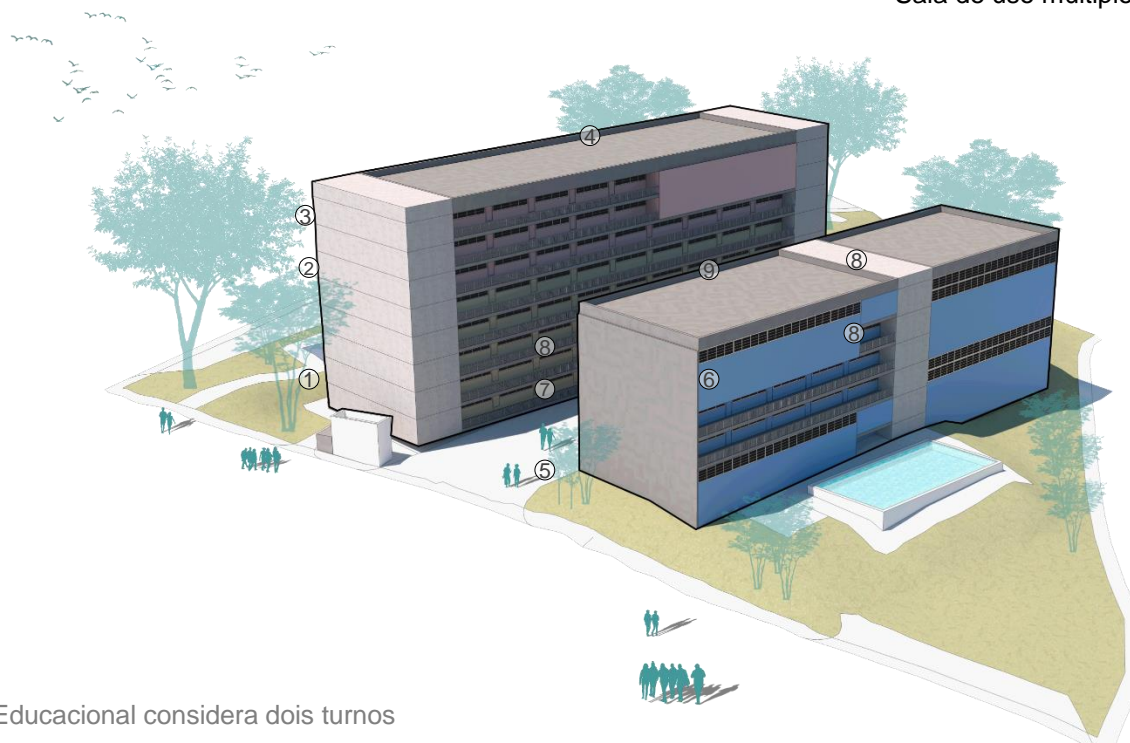
Bloco Esportivo

Ambiente	Qdd
• Piscina Semiolímpica	1
• Sala de ginástica	2
• Sala esportiva multiuso	8
• Sala de dança	2
• Sala de artes marciais	2
• Quadra coberta	2
• Piscinas descobertas	1
• Playground	1
• Pista de Skate	1

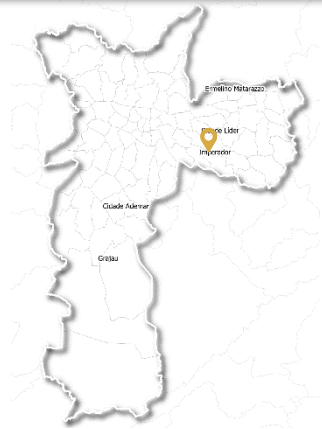
Bloco Cultural

Ambiente	Qdd
• Biblioteca	1
• Cineteatro	1
• Cozinha Experimental	1
• Sala de circo	2
• Sala de audiovisual	2
• Estúdio de gravação	2
• Sala de acesso digital	2
• Sala de Música	2
• Sala de Artes	2
• Sala de artes cênicas	2
• Sala de uso múltiplo	3

- Bloco Educacional
1 – EMEF
2 – UniCEU
Bloco Cultural
3 – Salas Bloco Cultural
4 – Cineteatro
Bloco Esportivo
5 – Piscina Semi-Olímpica
6 – Salas de Artes
Marciais
7 – Sala de Ginástica e Multiusos
8 – Quadra Coberta
9 – Salas de Dança



CEU IMPERADOR



- Distrito:** Sapoemba
- Uso atual :** CDC Panta Alves

Tabela de áreas	
Área da Concessão	9.694 m ²
Área construída total	18.188 m ²
Área construída computável	14.360 m ²



Endereço: R. Pedro de Castro Velho, 87 - Jardim Iva, São Paulo - SP, 03921-000

Zoneamento Zona Mista
CA máx: 2,0 | CA atingido: 1,481
TO máx: 0,7 | TO atingido: 0,517



Programa de necessidades

Bloco Educacional

- EMEF 980 alunos
- Salas de Contraturno 980 alunos
- UniCEU 672 alunos

Bloco Esportivo

Ambiente	Qdd
• Piscina Semiolímpica	1
• Sala de ginástica	2
• Sala multiuso de esportes	7
• Sala de dança	2
• Sala de artes marciais	1
• Quadra coberta	1
• Piscinas descobertas	3
• Playground	1
• Pista de Skate	1
• Pista de Corrida	1

Bloco Cultural

Ambiente	Qdd
• Biblioteca	1
• Cineteatro	1
• Cozinha Experimental	3
• Sala de circo	2
• Sala de audiovisual	1
• Estúdio de gravação	2
• Sala de acesso digital	2
• Sala de Música	2
• Sala de Artes	2
• Sala de artes cênicas	2
• Sala de uso múltiplo	4



Bloco Educacional

1 – EMEF

2 – UniCEU

Bloco Cultural

3 – Salas Bloco Cultural

4 – Cineteatro

Bloco Esportivo

5 – Piscina Semi-Olímpica

6 – Salas de Artes

Marciais

7 – Sala de Ginástica e Multiusos

8 – Quadra Coberta

9 – Salas de Dança

Nota 1: Capacidade do Bloco Educacional considera dois turnos

CEU CIDADE ADEMAR






-  **Distrito:** Cidade Ademar
-  **Uso atual :** ACPEF/SP
Clube da Caixa
-  **Desapropriação:** DUP nº
57.287/2016

Tabela de áreas	
Área da Concessão	20.616 m ²
Área construída total	15.690 m ²
Área construída computável	12.024 m ²



*Área objeto de DUP em 2016
 Zoneamento AC1
 CA máx: 0,6 | CA atingido: 0,583
 TO máx: 0,6 | TO atingido: 0,209

Endereço: Avenida Yervant Kissajikian, 1256, São Paulo – SP



Programa de necessidades

Bloco Educacional

- EMEF 840 alunos
- Salas de Contraturno 840 alunos
- UniCEU 756 alunos

Bloco Educacional

1 – EMEF

2 – UniCEU

Bloco Cultural

3 – Salas Bloco Cultural

4 – Cineteatro

Bloco Esportivo

5 – Piscina Semi-Olímpica

6 – Salas de Artes

Marciais

7 – Sala de Ginástica e Multiusos

8 – Quadra Coberta

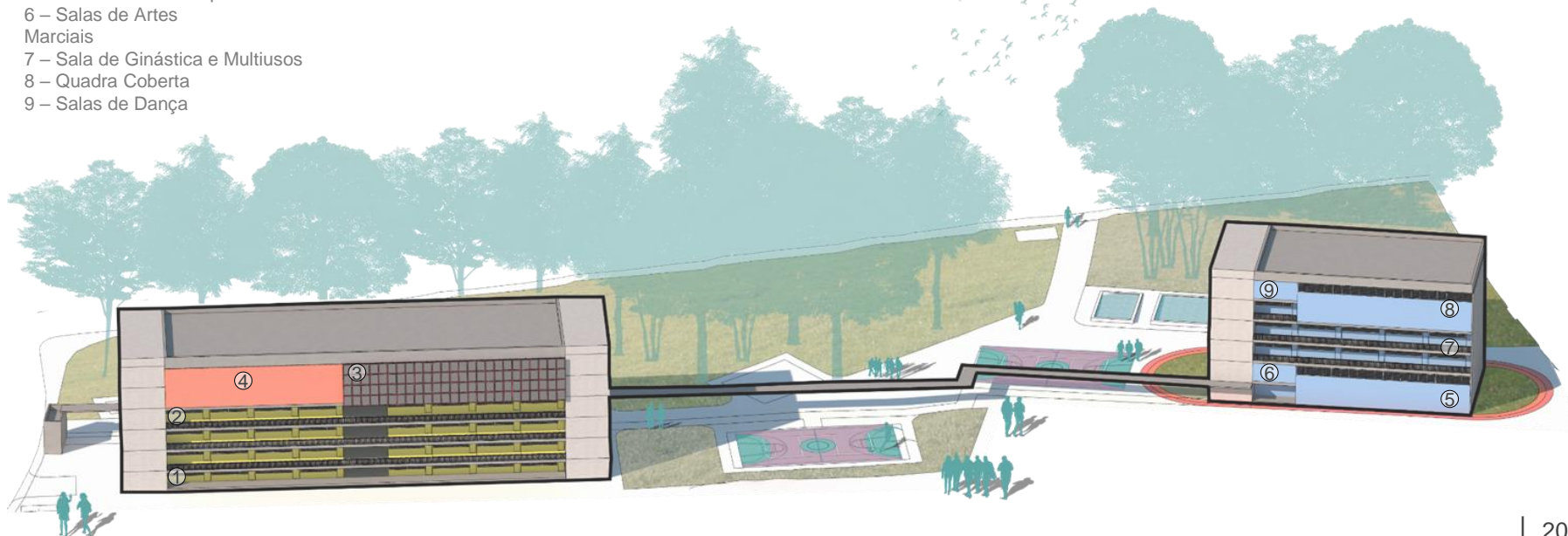
9 – Salas de Dança

Bloco Esportivo

Ambiente	Qdd
• Piscina Semiolímpica	1
• Sala de ginástica	2
• Sala esportiva multiuso	8
• Sala de dança	2
• Sala de artes marciais	2
• Quadra coberta	1
• Quadra descoberta	1
• Piscinas descobertas	3
• Playground	1
• Pista de corrida	1

Bloco Cultural

Ambiente	Qdd
• Biblioteca	1
• Cineteatro	1
• Cozinha Experimental	1
• Sala de circo	1
• Sala de audiovisual	1
• Estúdio de gravação	2
• Sala de acesso digital	1
• Sala de Música	1
• Sala de Artes	1
• Sala de artes cênicas	1



CEU GRAJAÚ



Distrito: Cidade Ademar



Uso atual : CDC Jardim Petronita



Tabela de áreas	
Área da Concessão	15.331 m ²
Área construída total	10.887 m ²
Área construída computável	9.155 m ²

ÁREA DA CONCESSÃO

Espaço da futura UBS Jd. São Bernardo



- LEGENDA
- 1 - Bloco Educacional Cultural
 - 2 - Bloco Esportes
 - 3 - Auditório
 - 4 - Praça Copacabana
 - 5 - Colocação de Degr. PCD (de acesso)
 - 6 - Praça de Jogos
 - 7 - Campo de Futebol
 - 8 - Casa de Banheiro
 - 9 - Área de Estacionamento

- Topografia - Contorno Original - 1 em 50
- Topografia - Contorno Proposto - 1 em 50
- Área de Concessão
- Fiação - Linha de Transmissão, 100V e 220V (10/10/10/10)
- Fiação - Cabos de Fibra Óptica
- Fiação - Cabos de Rede de Dados
- Fiação - Cabos de Rede de Energia
- Fiação - Cabos de Rede de Sinalização
- Fiação - Cabos de Rede de Segurança

TERRENO - CEU Grajaú
Plano de Integração Referencial - Situação 1



Zoneamento ZMa
CA máx: 1,0 | CA atingido: 0,597
TO máx: 0,5 | TO atingido: 0,183

Endereço: Av. Antonio Carlos Benjamin dos Santos, 1614-1726 - Parque Novo Grajaú, São Paulo - SP, 04847-005



Programa de necessidades

Bloco Educacional

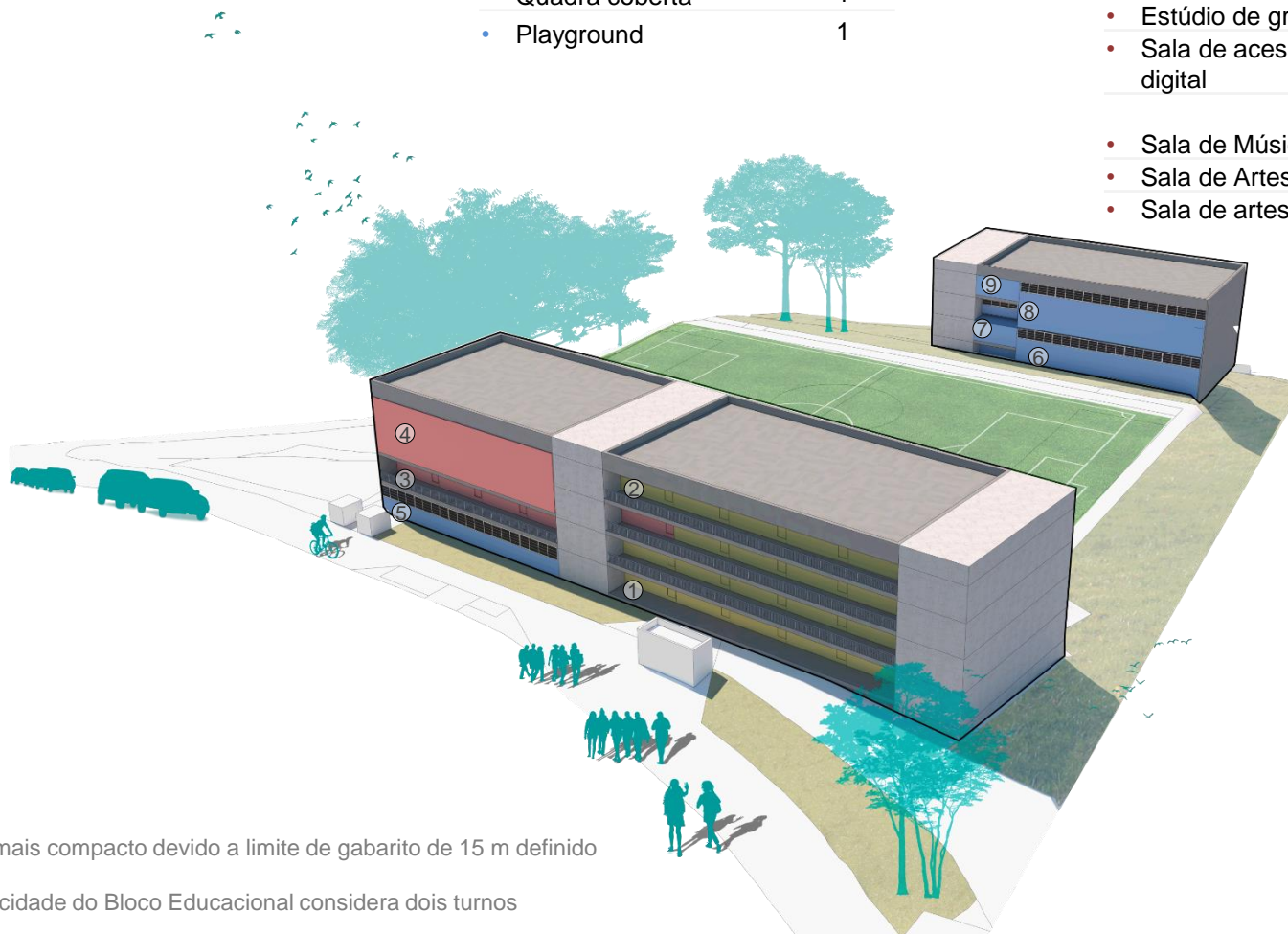
- EMEF 490 alunos
- Salas de Contraturno 490 alunos
- UniCEU 504 alunos

Bloco Esportivo

Ambiente	Qdd
• Piscina Semiolímpica	1
• Sala de dança	2
• Sala de artes marciais	1
• Quadra coberta	1
• Playground	1

Bloco Cultural

Ambiente	Qdd
• Biblioteca	1
• Cineteatro	1
• Cozinha Experimental	1
• Estúdio de gravação	1
• Sala de acesso digital	1
• Sala de Música	1
• Sala de Artes	1
• Sala de artes cênicas	1



- Bloco Educacional
- 1 – EMEF
- 2 – UniCEU
- Bloco Cultural
- 3 – Salas Bloco Cultural
- 4 – Cineteatro
- 5 – Quadra coberta semi-enterrado
- Bloco Esportivo
- 6 – Piscina Semiolímpica
- 7 – Salas de Artes Marciais
- 8 – Quadra Coberta
- 9 – Salas de Dança

Nota1: CEU mais compacto devido a limite de gabarito de 15 m definido pela LPUOS

Nota 2: Capacidade do Bloco Educacional considera dois turnos

OBRAS

Aprovações e Licenças



LEVANTAMENTOS INICIAIS



DEMOLIÇÃO DE PREEXISTÊNCIAS



MANEJO ARBÓREO



CONSTRUÇÃO

INCENTIVOS PARA OBTENÇÃO DE LICENÇAS

REAP

Regime Especial de Atendimento Prioritário

Tramitação prioritária dos processos administrativo, perante órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.

TCAEP

Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública

Comprovação da posse da área para obras e edificações públicas concedida a particulares, **para licenciamento**, por meio de termo contratual e peça gráfica do perímetro de intervenção

Demora para obtenção de licenças em prazo superior à **8 meses** do protocolo **é risco do Poder Concedente**³

PROJETO BÁSICO e PLANO DE OBRAS

90 dias após a data da ordem de início¹

PROJETOS PARA LICENCIAMENTO

Após a aprovação do Projeto Básico²

PLANO DE MOBILIÁRIOS

120 dias após a data de início das obras¹

PLANO DE SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL

120 dias após a data de início das obras¹

CONCLUSÃO DAS OBRAS

24 meses após a data da ordem de início

OPERAÇÃO



Limpeza

Limpeza e conservação periódica de todos ambientes
Controle de pragas



Segurança

Proteção de usuários e patrimônio, com pessoal e CFTV



TI e Informática

Oferta de equipamentos de TI com rede cabeada
Wi-Fi público a todos os usuários



Alimentação escolar

Gestão, operação e preparo de refeições escolares
Controle de qualidade das refeições oferecidas



Resíduos Sólidos

Controle e destinação sustentável de resíduos sólidos



Manutenção e Conservação

da infraestrutura, incluindo mobiliário
Help Desk
Manutenção de áreas verdes

Planos Operacionais

Administrativo e de Interlocução	Atendimento ao Usuário	Bem-estar do Usuário	Zeladoria
<ul style="list-style-type: none"> Interlocução com SME Rotinas administrativas Escuta à comunidade 	<ul style="list-style-type: none"> Help Desk Atendimento a emergências 	<ul style="list-style-type: none"> Segurança TI Merenda Funcionamento ambientes 	<ul style="list-style-type: none"> Limpeza Conservação de Infraestrutura, Edificações, Equipamentos e Mobiliário Controle de Pragas Conservação de Áreas Verdes Gerenciamento de Resíduos Sólidos

Sistema de Mensuração de Desempenho

Objetivo

SMD destina-se a fixar os níveis de qualidade e disponibilidade mínimos, mediante o cálculo do Fator de Desempenho

Dimensões de Avaliação	Indicadores	Formas de Avaliação
Índice de Qualidade e Disponibilidade (IQD) 60%	Higiene e Limpeza (20%)	<u>Verificador Independente (VI)</u> <u>Fator de Multiplicador</u> <u>Help Desk</u>
	Manutenção e Conservação (20%)	
	TIC (20%)	
	Merenda (20%)	
	Energia e gás (5%)	
	Água (5%)	
	Acessibilidade (10%)	
Índice de Segurança (ISE) 10%	Eventos Relatados (50%)	<u>Pesquisa Bimestral de Satisfação</u>
	CFTV (50%)	
Índice de Satisfação (ISA) – Comunidade e Público Escolar 20%	Higiene e Limpeza (25%)	
	Qualidade dos Ambientes (25%)	
	Qualidade do Mobiliário Disponível (25%)	
	Merenda (somente público escolar) (25%)	
Índice de Coordenação e Comunicação (ICC) 10%	Articulação com a comunidade de usuários (40%)	
	Help Desk (40%)	
	Auxílio na organização de eventos e atividades (20%)	

Impacto

- O Fator de Desempenho (FD) é um valor entre 0 e 1, aferido **mensalmente**;
- FD impacta até 20% na contraprestação mensal devida pelo Poder Público.
- Avaliação pelo verificador independente representa 70% do FD, enquanto a avaliação realizada pelos usuários representa 30% do FD.

CONTRAPRESTAÇÃO e PAGAMENTO

Objetivo

- A contraprestação mensal será paga pelo Poder Concedente em virtude da prestação dos serviços pela Concessionária

Cálculo

$$CME = CMM \times \sum FO_i \times (0,8 + 0,2 \times FD)$$

Em que:

- **CME** é a contraprestação mensal efetiva referente ao mês em que foi prestado o serviço;
- **CMM** é a contraprestação mensal máxima, estabelecida conforme a proposta comercial da concessionária;
- **FO** é o fator de operação de cada um dos CEUs “i” que receberam o Termo Definitivo de Conclusão das Obras e obtiveram Ordem de Serviço;
- **FD** é o fator de desempenho calculado para o mês correspondente de que trata a **CME** e apurado de acordo com a metodologia estabelecida no SMD

Fator de Operação

CEU	FATOR DE OPERAÇÃO
Cidade Líder	23%
Imperador	20%
Ermelino Matarazzo	23%
Grajaú	15%
Cidade Ademar	19%



Fator de Desempenho passa a incidir no 3º mês após Ordem de Serviço do 1º CEU entregue

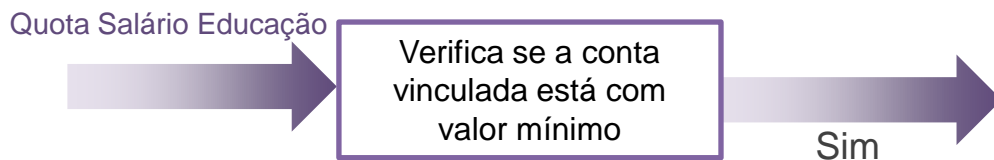
Pagamento ordinário



Garantia inicial



Execução do contrato

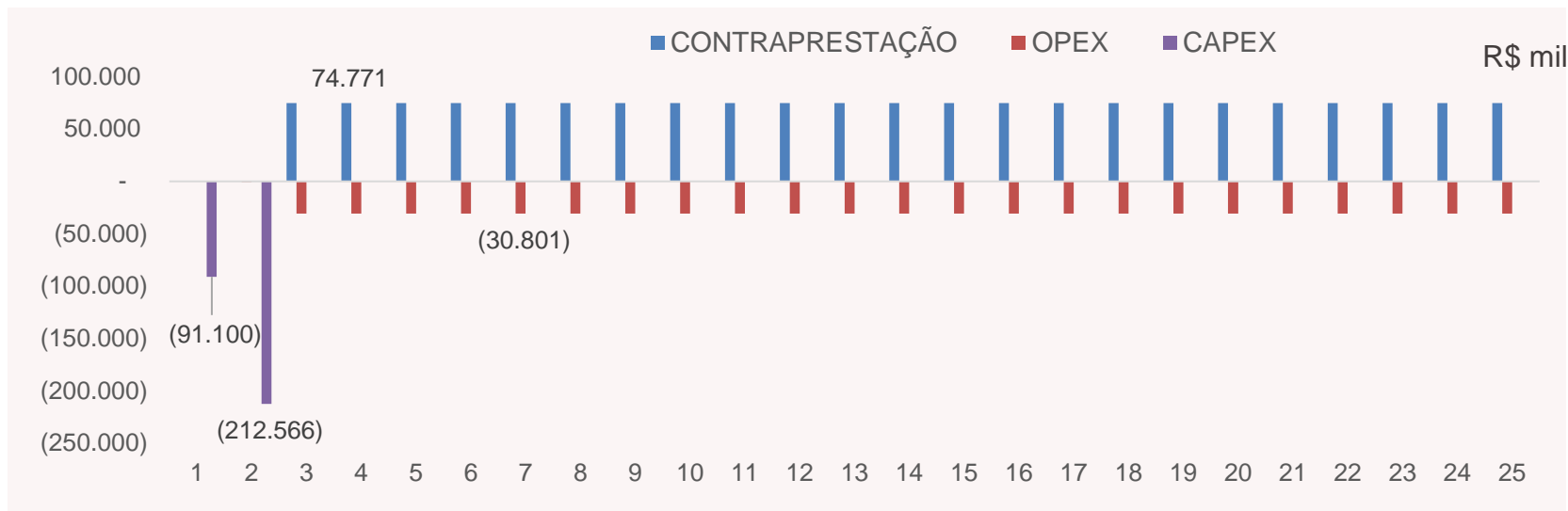


Características da Quota Salário-Educação (QSE)

- Contribuição social;
- Arrecadação vinculada, pela União;
- Repasse automático aos Municípios, com base no n° de alunos;

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

Contraprestação máx. de R\$74,8 MM/ano \leftrightarrow TIR = WACC de 8,4%



CAPEX	
ITEM	<u>CAPEX (R\$MM)</u>
Cidade Ademar	54,89
Cidade Líder	71,96
Ermelino Matarazzo	73,39
Grajaú	39,90
Imperador	63,54
CAPEX	303,67

OPEX		
ITEM	CUSTO (R\$MM/ANO)	%
Vigilância	R\$ 7,0	23%
Limpeza	R\$ 7,0	23%
Merenda	R\$ 6,7	22%
Água, energia etc	R\$ 3,8	12%
Outros	R\$ 2,4	8%
Manutenção	R\$ 2,3	7%
SPE	R\$ 1,5	5%
OPEX	R\$ 30,8	

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E EXIGÊNCIAS

A

Experiência na **construção de edificações** de uso institucional, comercial e/ou de serviços, com fluxo constante de pessoas, que, somadas, compreendem no mínimo **25.866 m²** de área construída. **(Racional: 30% da metragem estimada dos 5 CEUs)**

Ou

Participação na **viabilização de edificações** no qual tenha sido realizado investimento de, no mínimo, **R\$ 91.099.925,00**, com recursos próprios ou de terceiros. **(Racional: 30% do CAPEX estimado do Projeto)**

B

Experiência na **execução direta ou indireta de serviços de gestão predial**, incluindo, ao menos limpeza e conservação, manutenção e vigilância, em edificações, de propriedade pública ou privada, com **capacidade de ocupação** de, no mínimo, **2.555 pessoas**. **(Racional: Ocupação máxima média estimada dos 5 CEUs)**

*

Demais regras: Admitido atestados de terceiros do mesmo grupo econômico

- Admite-se o somatório de atestados de mais de um empreendimento, desde que ao menos um dos atestados contemple **pelos menos 50%** da exigência
- Serão admitidos somente atestados com participação relevante do Licitante (superior a **30%**)

*

Exigências após adjudicação

Integralização de Capital Social Mínimo na SPE: R\$ 45.549.963,00, sendo metade antes da assinatura do Contrato e o restante em até 8 meses da data da ordem de início

Garantia de Execução Contratual: 5% do valor do Contrato (liberação de 60% após a obra)

CRONOGRAMA



RECEBIMENTO DE CONTRIBUIÇÕES



Obrigado!

