

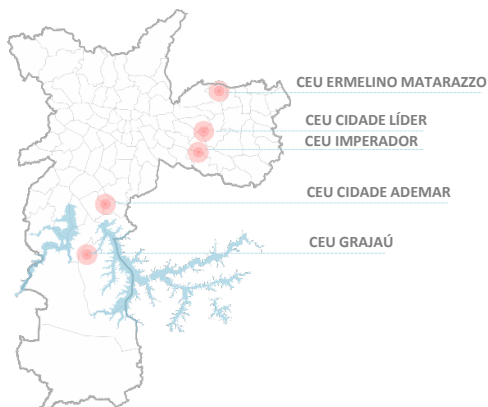
Roadshow Edital de Licitação PPP | Novos CEUs



São Paulo, Abril/2022

Implantação do 1º Lote de CEUs via PPP

5 CEUs na parceria



- **Primeira PPP** na área educacional no **Município de SP**
- Áreas localizadas em áreas **desassistidas de equipamentos de cultura, lazer e esporte**
- Impacto estimado em **31,3 mil pessoas/dia** ¹

MARCOS

MARCOS ULTRAPASSADOS

Audiência Pública
(10/01/2022)



Contribuições da
Consulta Pública
(14/01/2022)



Roadshow
Edital Publicado
(hoje)



Concorrência: EC/002/2022/SGM-SEDP

Objeto: Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para a implantação, manutenção e conservação de 05 (cinco) Centros Educacionais Unificados (CEUs) no Município de São Paulo



DATA PARA SESSÃO DE ABERTURA - RECEBIMENTO DOS ENVELOPES:
11 de maio de 2022, das 10h às 11h



Edital e DataRoom disponíveis em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/novos_ceus/



Esclarecimentos pelo e-mail: novosceus@prefeitura.sp.gov.br

ASPECTOS PRINCIPAIS

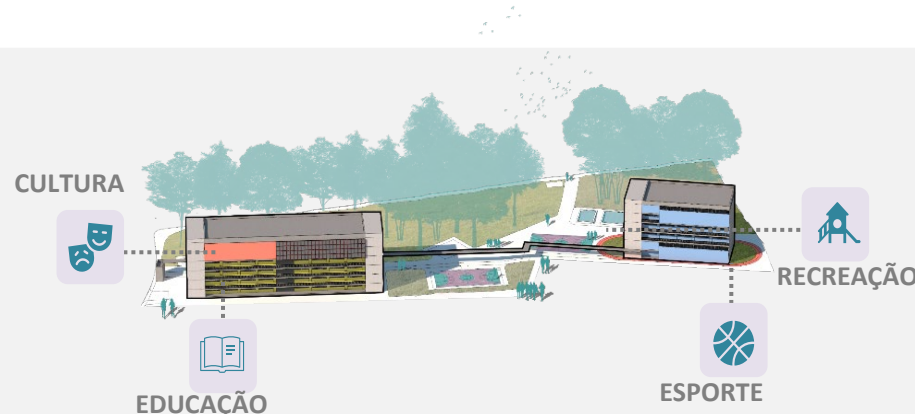
IMPACTO

31 MIL HABITANTES IMPACTADOS

2,9 MIL VAGAS EM UNICEU

**4,6 MIL VAGAS DE ENSINO
FUNDAMENTAL COM ENSINO INTEGRAL**

**23,1 MIL VAGAS POR DIA DE
ATIVIDADES DE CULTURA E ESPORTE**



A PPP

**PARCERIA PÚBLICO PRIVADA NA
MODALIDADE DE CONCESSÃO
ADMINISTRATIVA**

PRAZO: 25 ANOS

**PROPOSTA VENCEDORA: MENOR
VALOR DE CONTRAPRESTAÇÃO
MENSAL DO PODER PÚBLICO ¹**

APORTE: R\$ 150 MM

**CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA DO
PODER PÚBLICO: 52,18 MM/ano**

OPEX ESTIMADO: R\$ 23,9 MM/ano

**INVESTIMENTOS DURANTE O
CONTRATO: R\$ 312 MM**

**COMITÊ DE SOLUÇÃO DE
DISPUTAS E ARBITRAGEM**

**GARANTIA DO PODER
PÚBLICO:**

**6 CONTRAPRESTAÇÕES MENSAIS
(VIA EMPRESA - SPDA)
E, SUBSIDIARIAMENTE,
A QUOTA SALÁRIO-EDUCAÇÃO**

**ÍNDICE DE
REAJUSTE:**

**CONTRAPRESTAÇÃO -> IPCA
APORTE -> INCC**

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

APÓS CONSULTA



Execução da obra em até 18 meses do licenciamento



Encargo de prover Merenda retirado.
Construção e suporte de *facilities* mantido



Impacto de depredação alterado
Foco em coibir, atenuação no SMD



Garantia mais segura para o parceiro privado



Inclusão de Aporte de R\$150 milhões



Revisão Arquitetônica e Econômica do Mobiliário Referencial

Apresentação do Projeto Básico

Até 60 dias

Licenciamento

Execução da obra em até 18 meses do licenciamento

Construção da cozinha;

Manutenção das principais estruturas (instalações elétricas, água e gás; tomadas, torneiras, etc.);

Fornecimento de água e energia elétrica;

Limpeza das áreas externas

Retirada do impacto de eventos específicos do SMD, caso a Concessionária comunique o evento ao Gestor do CEU

Risco de reposição do mobiliário permanece com a Concessionária

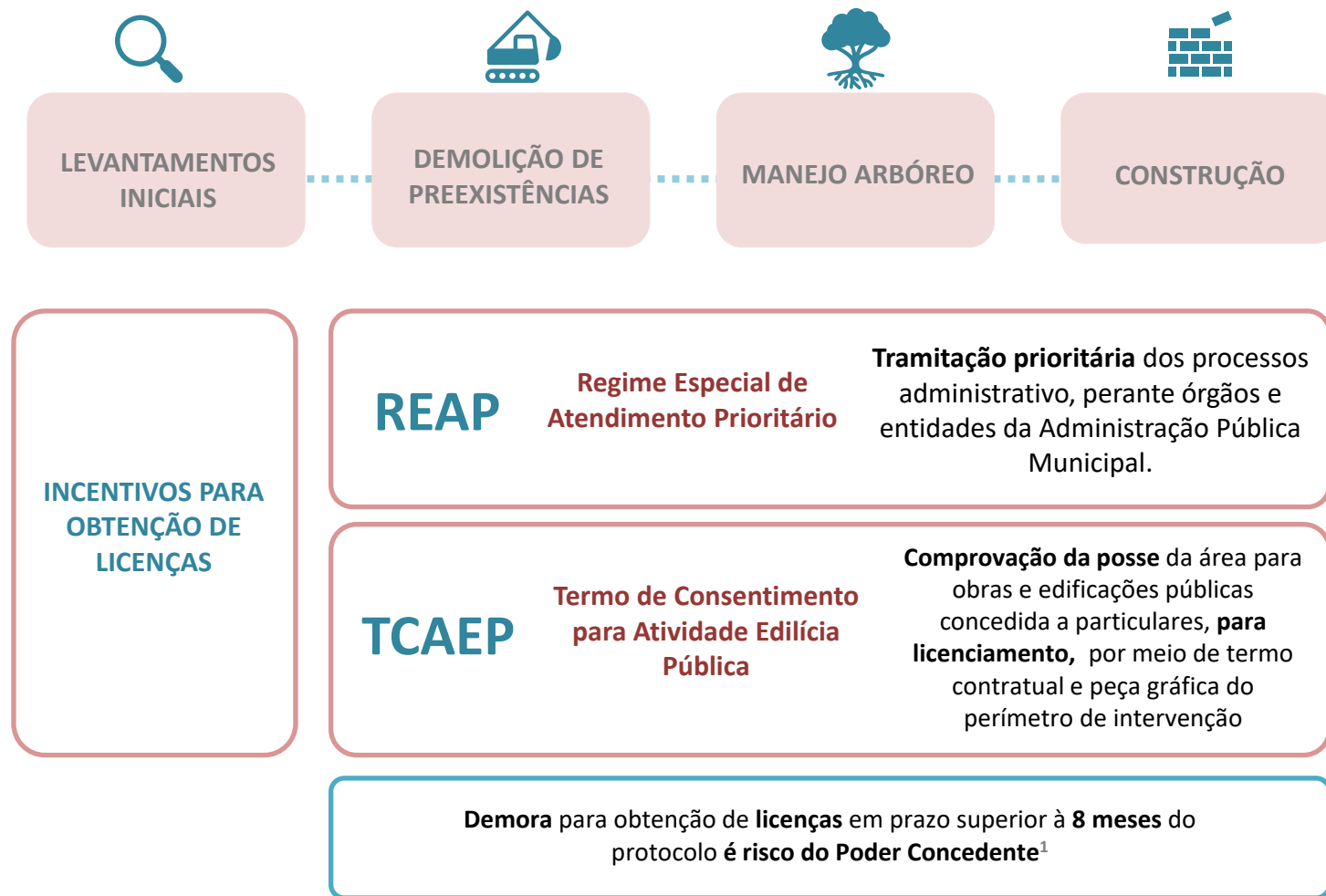
Garantia principal do Município será por meio de penhor de conta de titularidade de Empresa de Economia Mista (SPDA S.A.)

Manutenção da garantia subsidiária da Quota Salário-Educação

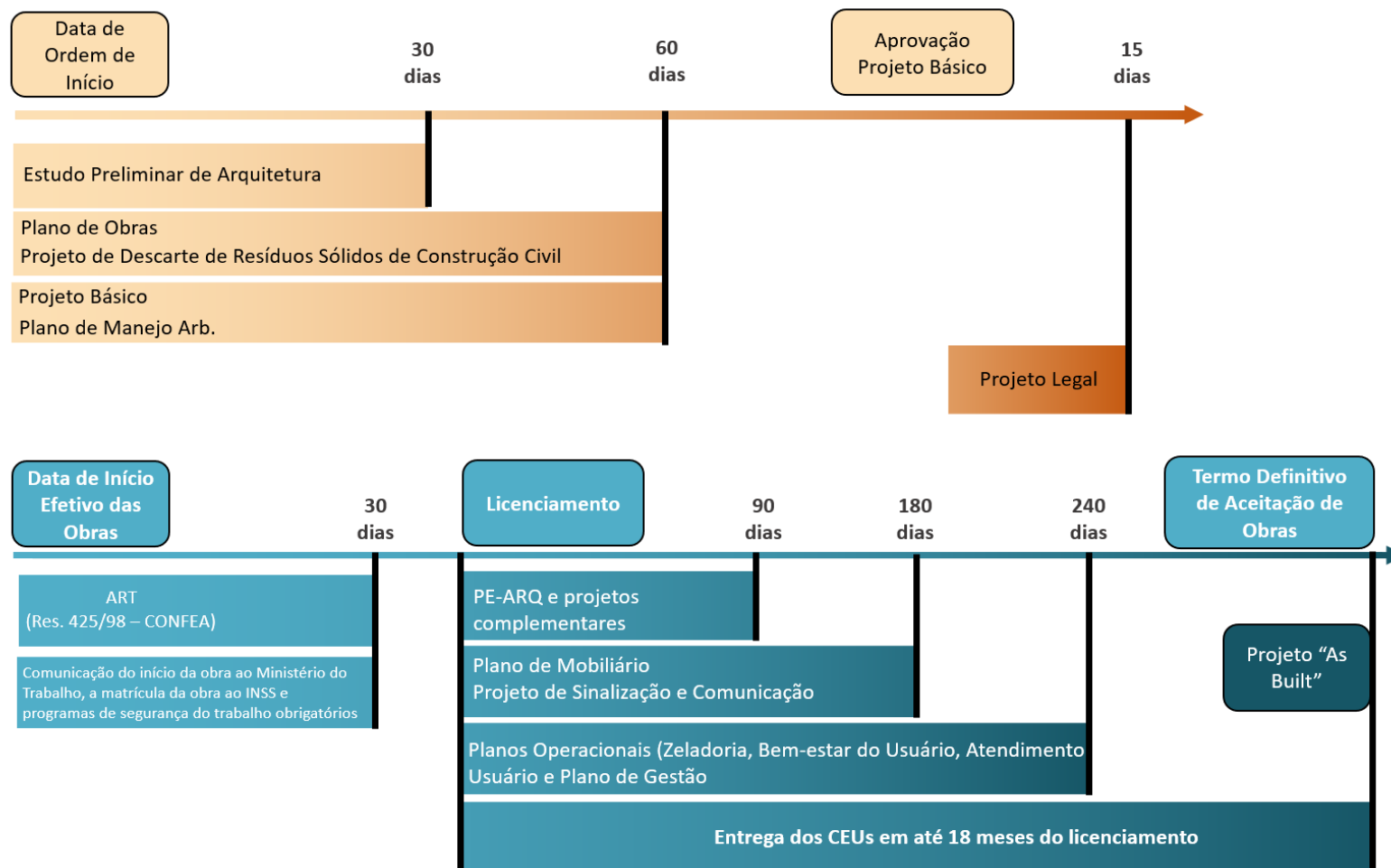
Mais clara a possibilidade de utilização para a contraprestação mensal e para os investimentos não amortizados.

OBRAS

Aprovações e Licenças

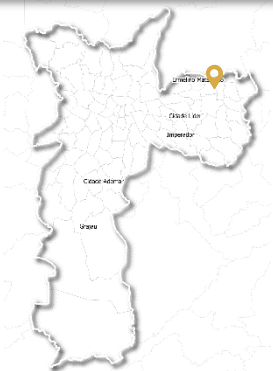


Prazos



CEUS DA PPP

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



Zoneamento ZEU

CA máx: 2,0 | CA atingido: 0,819

TO máx: 0,7 | TO atingido: 0,222

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



Programa de necessidades

Bloco Educacional

- EMEF
- Salas de Contraturno
- UniCEU

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

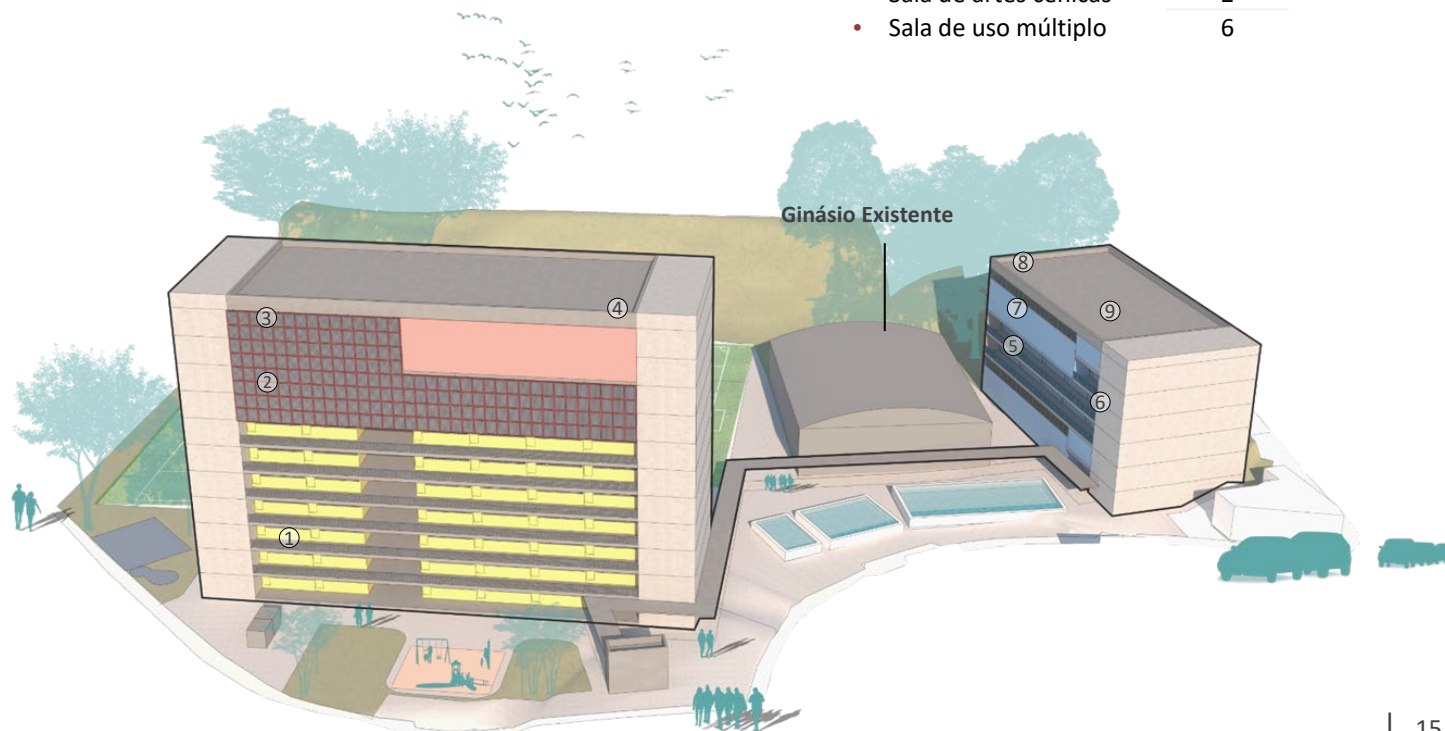
6 – Salas de Artes

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



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
- Salas de Contraturno
- UniCEU
- 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

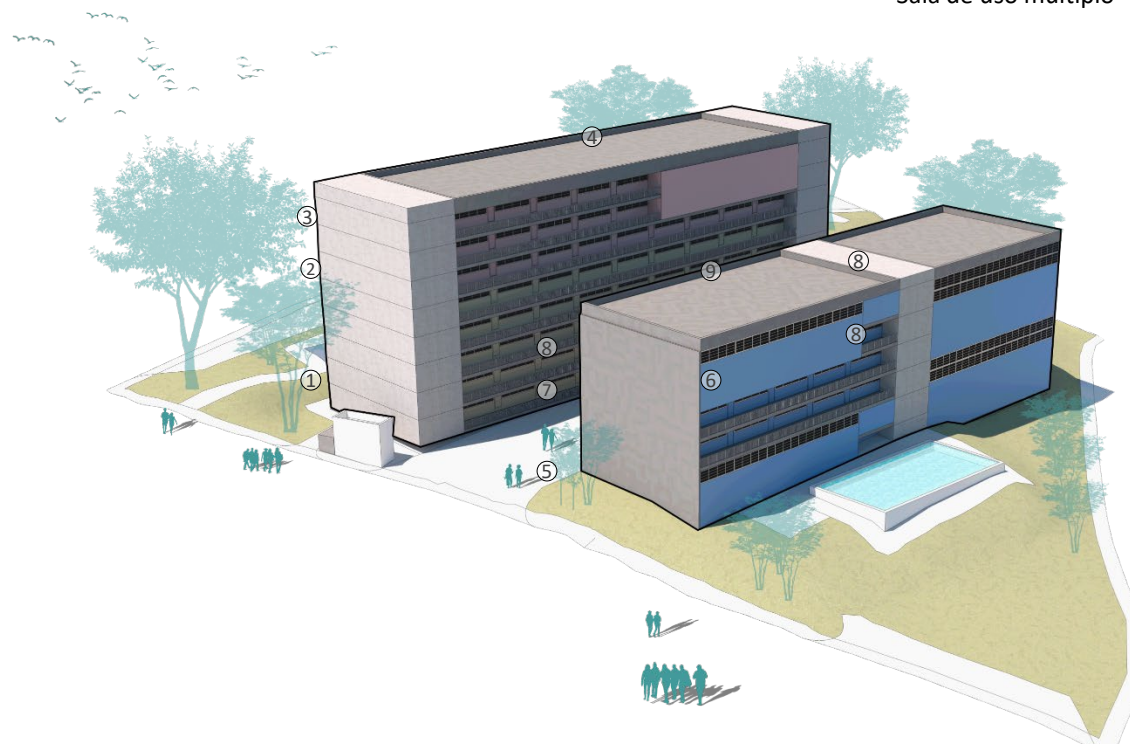
6 – Salas de Artes

Marciais

7 – Sala de Ginástica e Multiusos

8 – Quadra Coberta

9 – Salas de Dança



CEU IMPERADOR



Distrito: Sapopemba



Uso atual: CDC Panta Alves

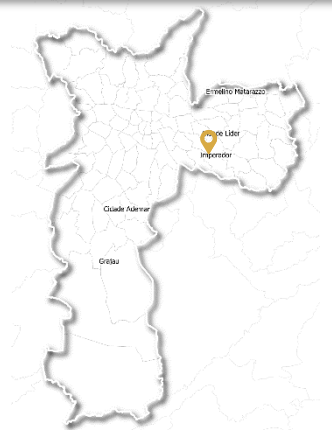


Tabela de áreas

Área da Concessão	9.694 m ²
Área construída total	18.188 m ²
Área construída computável	14.360 m ²

ÁREA DA CONCESSÃO



ÁREA DA CONCESSÃO

Zoneamento Zona Mista

CA máx: 2,0 | CA atingido: 1,481

TO máx: 0,7 | TO atingido: 0,517



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



Programa de necessidades

Bloco Educacional

- EMEF
- Salas de Contraturno
- UniCEU

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

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 DA CONCESSÃO



*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
- Salas de Contraturno
- UniCEU

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

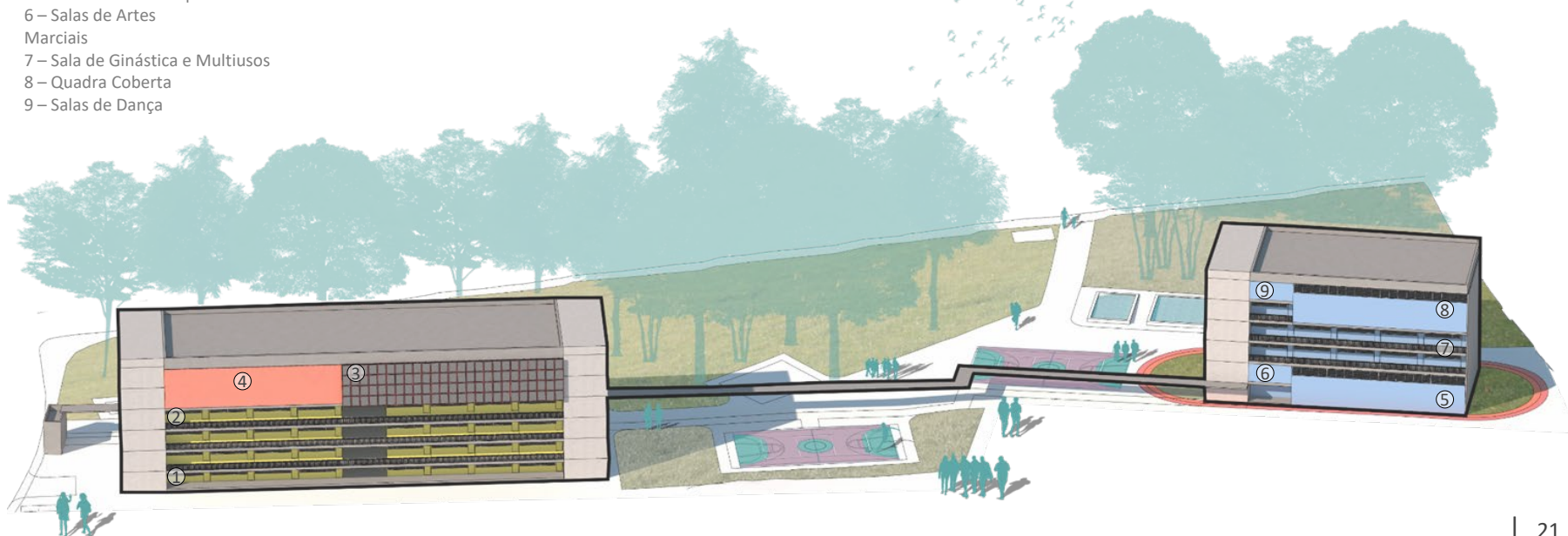
9 – Salas de Dança

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: Grajaú



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



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

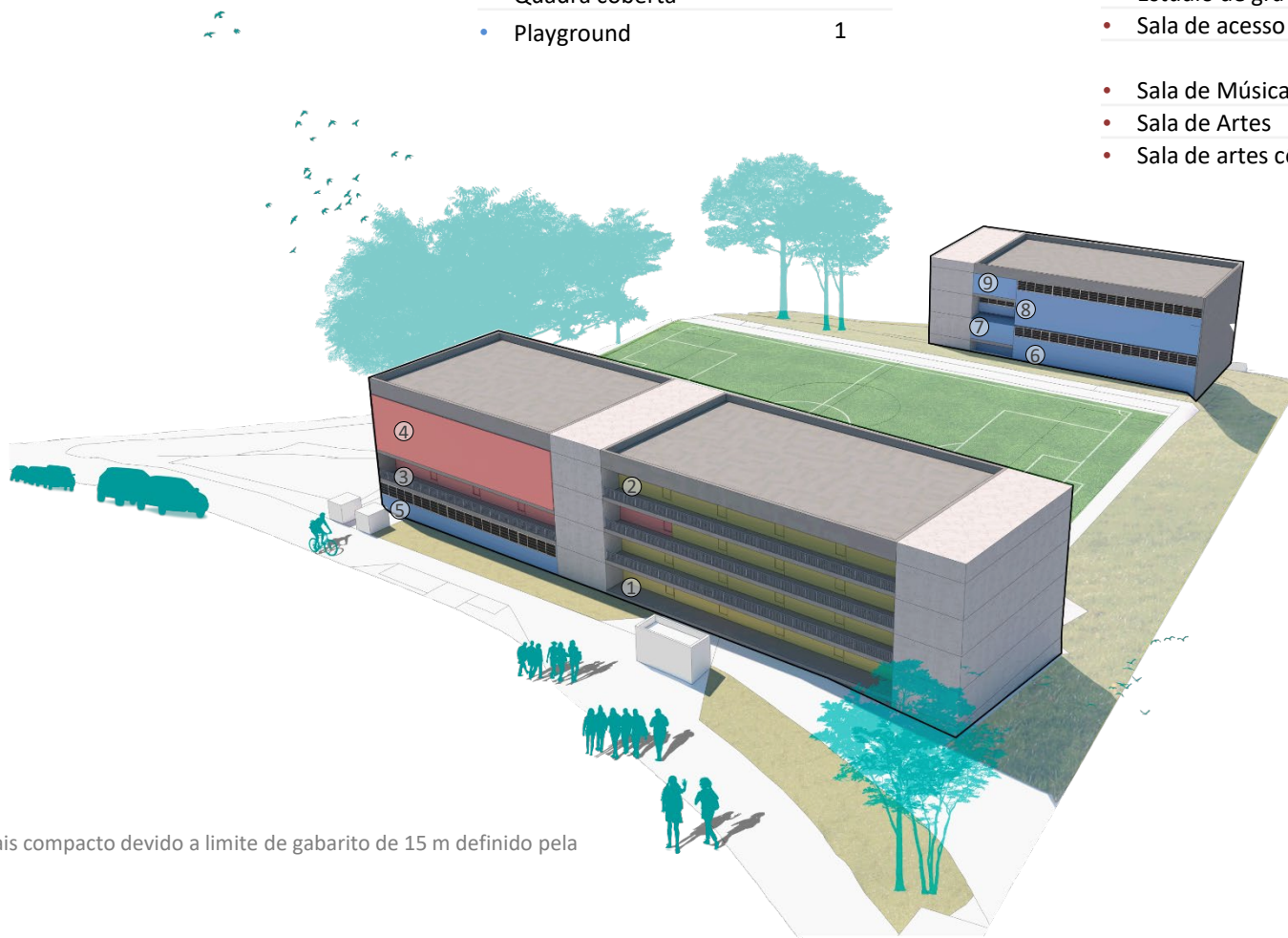
- EMEF
- Salas de Contraturno
- UniCEU

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 Semi-Olímpica
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

CONTRAPRESTAÇÃO E APORTE

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_i** é o fator de operação de cada um dos CEUs “i” que receberam o Termo Definitivo de Aceitação das Obras e tiveram Ordem de Serviço emitida;
- **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

Fatores

CEU	FATOR DE OPERAÇÃO	FATOR DE CONSTRUÇÃO (APORTE)	BLOCO	FATOR PONDERAÇÃO
CIDADE ADEMAR	19,5%	18,4%	EDUCACIONAL	37,1%
CIDADE LÍDER	21,9%	23,6%		
ERMELINO MATARAZZO	22,2%	24,0%	CULTURAL	23,6%
GRAJAÚ	16,0%	12,9%	ESPORTIVO	34,3%
IMPERADOR	20,4%	21,1%	CEU	5%



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

SMD

Objetivo

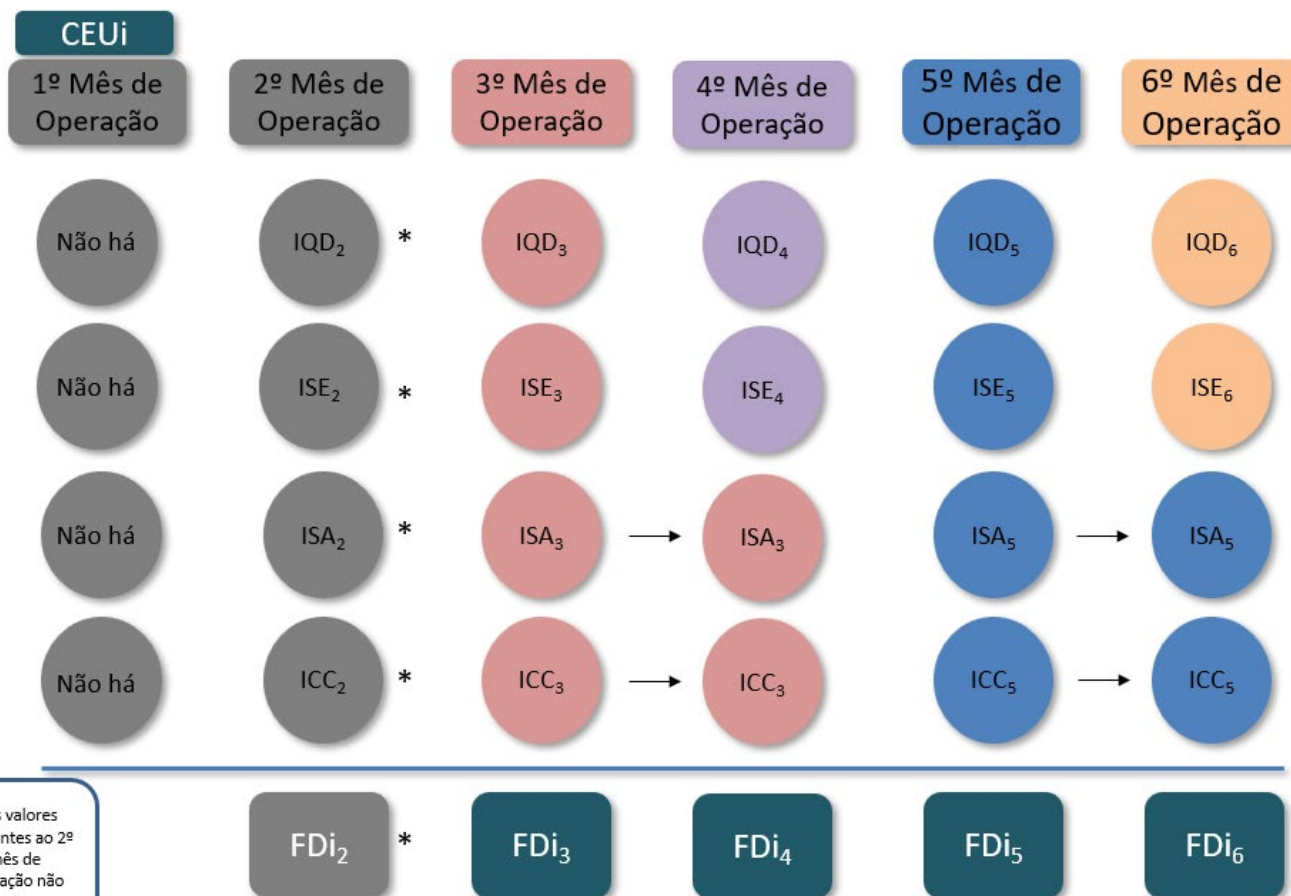
SMD destina-se a fixar os níveis de qualidade e disponibilidade mínimos, mediante o cálculo do Fator de Desempenho

Dimensões de Avaliação	Indicadores	Formas de Avaliação
Índice de Qualidade e Disponibilidade (IQD) 60%	Higiene e Limpeza (25%)	<u>Verificador Independente (VI)</u> <u>Fator de Multiplicador</u> <u>Help Desk</u>
	Manutenção e Conservação (25%)	
	TIC (25%)	
	Energia e gás (10%)	
	Água (5%)	
	Acessibilidade (10%)	
Índice de Segurança (ISE) 10%	Eventos Relatados (50%)	
	CFTV (50%)	
Índice de Satisfação (ISA) – Comunidade e Público Escolar 20%	Higiene e Limpeza (35%)	<u>Pesquisa Bimestral</u> <u>de Satisfação</u>
	Qualidade dos Ambientes (35%)	
	Qualidade do Mobiliário Disponível (30%)	
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

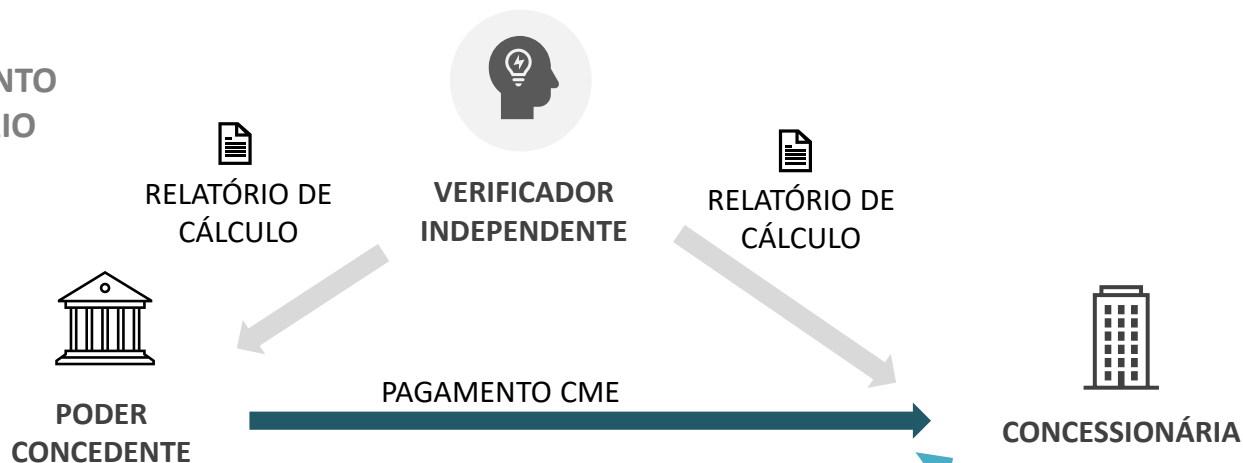
Cronograma



*Os valores referentes ao 2º mês de operação não impactam a contraprestação

GARANTIA

PAGAMENTO ORDINÁRIO



GARANTIA

A SPDA é uma sociedade de economia mista, não dependente, que como uma de suas atribuições legais a prestação de garantias a contratos de PPPs.

Já atua como garantidora em outras PPPs municipais.



GARANTIA SUBSIDIÁRIA

TRANSFERÊNCIA DA UNIÃO

QUOTA SALÁRIO-EDUCAÇÃO (QSE)

Características da Quota Salário-Educação (QSE)

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

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A

Experiência na **construção de edificações** de uso institucional, comercial e/ou de serviços, com fluxo constante de pessoas, que, somadas, compreendam no mínimo **25.866 m²** de área construída.

Ou

Participação na **viabilização de edificações ou de infraestrutura de serviços públicos** no qual tenha sido realizado investimento de, no mínimo, **R\$ 93,6 MM**, com recursos próprios ou de terceiros.

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, **2.600 pessoas**.



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 **pelo menos 50%** da exigência
- Serão admitidos somente atestados com participação relevante do Licitante (superior a **30%**)

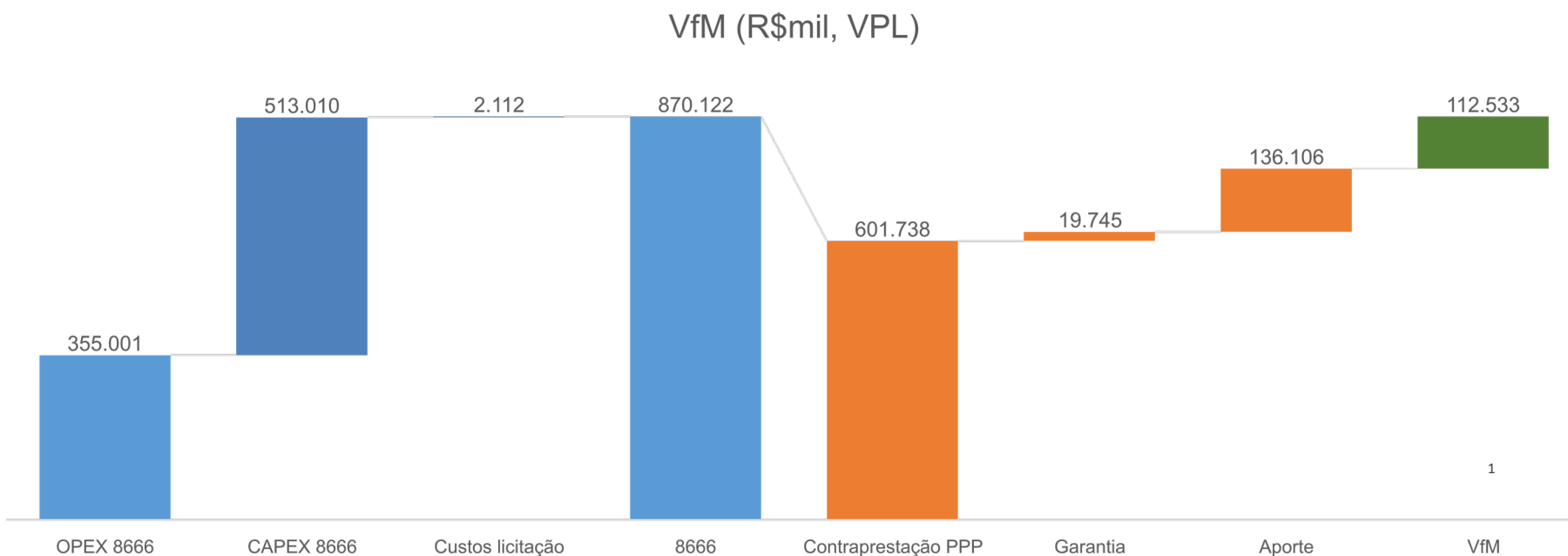
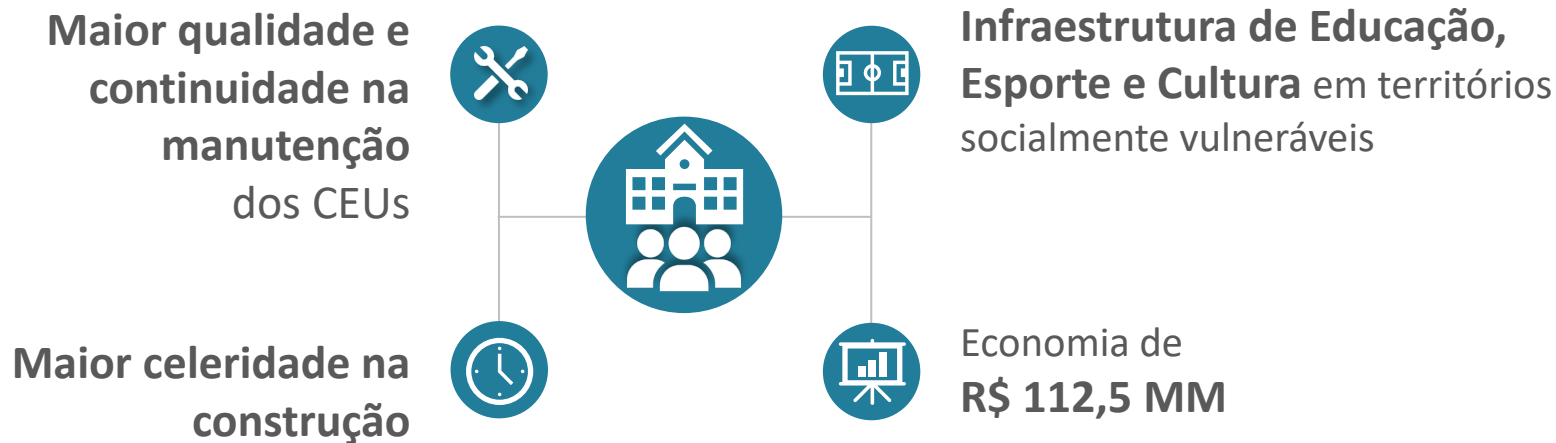


Exigências após adjudicação

Integralização de Capital Social Mínimo na SPE: R\$ 24.302.330,00, 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 Programa de Implantação)

GANHOS PARA O MUNICÍPIO



1

Obrigado!

