CIDADE DE
SÃO PAULO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° CH/002/2021/SGM-SEDP

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

CIDADE DE
SÃO PAULO

Sumário

1. Introdução 3
2. Conteúdo 3
3. Produtos 4
4. Diretrizes 19
5. Premissas e vedações 19
6. Critérios de Avaliação 20

1. Introdução

1.1. Este ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA apresenta o conteúdo, as diretrizes e as premissas para a elaboração dos ESTUDOS pelos AUTORIZADOS, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

1.2. A análise e avaliação dos ESTUDOS deverá ser feita com base nos critérios definidos no item 6 deste ANEXO I, os quais contemplam aspectos das modelagens, as diretrizes, premissas e vedações, a saber:

1.3. O conteúdo contempla todos os aspectos das modelagens dos ESTUDOS, previstas no item 3 deste ANEXO I.

1.4. As diretrizes descritas neste ANEXO I correspondem às finalidades que a SME pretende alcançar com as INICIATIVAS, devendo orientar a elaboração dos ESTUDOS.

1.5. As premissas descritas neste ANEXO I são aspectos já definidos pela SME para as eventuais INICIATIVAS, devendo ser atendidas pelos ESTUDOS.

a) Os AUTORIZADOS deverão realizar os ESTUDOS em atendimento ao EDITAL e à legislação aplicável, bem como respeitar os cronogramas apresentados, observando eventuais condicionamentos e sugestões de alteração de conteúdo feitas pela COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO.

b) Quaisquer alterações ou atrasos no cronograma deverão ser imediatamente comunicados pelos AUTORIZADOS à COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO.

c) Os ESTUDOS poderão eventualmente contemplar soluções que dependam de alterações normativas, desde que apresentem, conjuntamente, soluções alternativas, nos marcos da legislação vigente.

1.6. Os AUTORIZADOS poderão apresentar documentos adicionais que considerarem pertinentes, oportunos ou necessários para justificar sua proposta.

2. Conteúdo

2.1. Os ESTUDOS deverão contemplar modelagens de arquitetura e engenharia, operacional, e subsídios para modelagens econômico-financeira e jurídica do projeto, conforme o conteúdo descrito neste ANEXO e seus PRODUTOS.

2.2. Os ESTUDOS deverão contemplar serviços não pedagógicos, atrelados à gestão predial das UNIDADES.

2.2.1. Com o objetivo de prover infraestrutura predial adequada, os ESTUDOS poderão propor alterações físicas das UNIDADES, devendo, nesse caso, ser apresentadas todas as informações referentes à modelagem de arquitetura e engenharia e aos subsídios para modelagem econômica nos moldes previstos neste documento, desde que estas sejam compatíveis com as normas e resoluções dos órgãos competentes.

3. Produtos

3.1. Produto I - Modelagem de Arquitetura e Engenharia

3.1.1. Para a eventual propositura de manutenção corretiva incluindo reformas ou readequações dos espaços, equipamentos, áreas e instalações atualmente existentes nas UNIDADES, os ESTUDOS deverão entregar modelagem de arquitetura e engenharia, respeitadas as normas técnicas aplicáveis às UNIDADES e atender à legislação vigente.

3.1.2. O Produto I - Modelagem de Arquitetura e Engenharia deve incluir todos os elementos de arquitetura e engenharia que caracterizem as UNIDADES, as obras e serviços necessários para manutenções preditiva, preventiva, corretiva e emergenciais, assim como operação e prestação de serviços indispensáveis para consecução de INICIATIVAS e dos parâmetros de desempenho propostos, devendo levar em consideração o Produto II – Subsídios para Modelagem Operacional descrita pelo item 3.2 deste documento.

3.1.3. Na elaboração da Modelagem de Arquitetura e Engenharia deverão ser consideradas soluções de acessibilidade, bem como de sustentabilidade ambiental, a exemplo de a destinação adequada dos resíduos, captação de água de chuva, reuso e racionalização do consumo de água, utilização de fontes renováveis de energia e eficiência energética das UNIDADES.

3.1.4. É desejável que a Modelagem de Arquitetura e Engenharia considere métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços e acabamentos duráveis e adequados para diferentes usos e por um grande número de pessoas.

3.1.5. Devem ser apresentados anteprojetos e as premissas norteadoras a serem adotadas na elaboração dos projetos executivos referentes às UNIDADES. Devem ser realizadas indicações por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual.

3.1.5.1. Deverá ser realizado diagnóstico, medição e parametrização *in loco* das UNIDADES a fim de elaborar todas as representações gráficas necessárias para a completa compreensão de cada UNIDADE e seu terreno, incluindo plantas, cortes, elevações, implantação, imagens 3D renderizadas, entre outros da situação atual e das intervenções propostas

3.1.5.2. Além das medidas dos cômodos e elaboração das plantas baixas, todos os elementos deverão ser representados, tais como, localização de portas e janelas, dados de revestimentos e classificações de cômodos de acordo com o uso para identificação de cada cômodo ou espaço/ambiente de cada unidade.

3.1.5.3. As representações gráficas e plantas geradas deverão ser disponibilizadas em arquivos compatíveis com os formatos “DWG”, “SKP”, “JPEG”, “PNG”, “PDF” e “Shapefile”.

3.1.5.4. Os dados apresentados devem permitir integração com o sistema de informações geográficas da Prefeitura (GEOSAMPA), devendo ser georreferenciados no formato *Shapefile* com base nos dados obtidos junto ao sistema GEOSAMPA, prevendo a geoespacialização de todo o cadastro, sendo que cada unidade deve estar prioritariamente identificada com o seu código de escola ou unidade já utilizado pela SME, de forma a permitir o cruzamento de dados com outras bases, no que couber.

3.1.6. A Modelagem de Arquitetura e Engenharia deverá apresentar os parâmetros de ocupação, tais como o Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), gabarito de altura e recuos, inclusive consideradas eventuais novas intervenções, bem como as justificativas dos limites considerados para cada um dos parâmetros adotados.

3.1.7. Deverão ser observadas as resoluções de tombamento e as normas constantes aplicáveis, e, ainda, para os casos de remanejamento arbóreo, observar a Deliberação CONSEMA Normativa 01/2014 e a Portaria SVMA 130/13, ou outras normas que venham a substituí-las, não se eximindo, em qualquer caso, de observar as demais normas ambientais pertinentes.

3.1.8. O Produto I - Modelagem de Arquitetura e Engenharia deverá apresentar a estimativa dos custos das eventuais obras e equipamentos, a definição do prazo de execução e alocação dos riscos relacionados, assim como os benefícios esperados na manutenção preventiva das UNIDADES, devendo levar em consideração a modelagem dos outros Produtos realizados.

3.1.9. O Produto I - Modelagem de Arquitetura e Engenharia é composto por:

a) Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES; e

b) Relatório de Engenharia e Arquitetura e Programa de Necessidades.

3.1.10. Para fim de realizar o Produto I, os AUTORIZADOS deverão realizar visitas técnicas às UNIDADES, conforme regramentos do item 5 do EDITAL.

3.1.11. O Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES deve apresentar, no mínimo, o conteúdo e mapeamento de dados de acordo com o Subanexo Único – Levantamento Cadastral e Diagnóstico da UNIDADES.

3.1.11.1. O AUTORIZADO deve utilizar o Subanexo Único deste Anexo I – Termo de Referência de base e de guia para o levantamento e apresentação de dados.

3.1.11.2. O AUTORIZADO deve fornecer o modelo do Apêndice do Subanexo Único deste Anexo I – Termo de Referência preenchido na entrega deste Produto I como parte integrante do Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES.

3.1.12. Nos termos do Apêndice do Subanexo Único, o Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES deve conter, no mínimo:

a) Endereço, contendo: dados de endereçamento completo (bairro, CEP, logradouro, número predial, complemento e ponto de referência), informação da Diretoria Regional de Ensino e Subprefeitura a qual pertence, no qual o Endereço deverá estar associado à Coordenada Geográfica do Imóvel utilizando o geocódigo do imóvel disponível no portal GEOSAMPA;

b) Nome da unidade escolar, setor ou departamento; código de identificação interno, utilizado pela SME; metragem alocada, contendo: quantidade de salas, com respectiva metragem alocada a cada uma, identificação de salas de apoio, de biblioteca, auditórios, e quaisquer áreas cobertas, com respectiva metragem alocada; e capacidade de alunos (verificada pela metragem quadrada);

c) Biblioteca de Imagens do Imóvel, catalogadas por tipo e data, contendo: i) imagem aérea; ii) fachada do imóvel, imagens dos cômodos e espaços internos; iii) imagens das áreas externas, tais como piscinas, áreas verdes, quadras esportivas, teatro, auditórios, entre outros;

d) Informação Estrutural, contendo: i) estrutura com os parâmetros como concreto armado, metálica, madeira; ii) fechamento com os parâmetros como alvenaria, madeira, *steel frame/drywall*; e iii) conservação da estrutura;

e) Elevadores e Escadas, contendo: fabricante/modelo com os parâmetros nome do fabricante e modelo; tipo de escada (metálica, concreto); capacidade com os parâmetros peso e número de passageiros;

f) Esquadrias: portas, janelas, guarda-corpos;

g) Ar-Condicionado, contendo: i) classificação com os parâmetros ar-condicionado central e potência (BTU); e ii) fabricante/modelo com os parâmetros fabricante e modelo;

h) Instalações Elétricas, contendo: i) cabine primária com os parâmetros, tensão-voltagem, índice de utilização da capacidade atual; ii) caixa de distribuição e disjuntores; iii) fios e cabos elétricos e estado de conservação; iv) conduítes e tubulações e estado de conservação; v) tomadas e interruptores; vi) estrutura elétrica geral;

i) Instalações Hidráulicas, contendo: i) abastecimento primário com os parâmetros, companhia de saneamento (SABESP), poços artesianos; ii) reservatórios com os parâmetros; tubulações com os parâmetros; iii) estrutura hidráulica geral, incluindo louças e metais sanitários;

j) Computadores, internet, cabeamento estruturado, automação e lógica, contendo: i) cabeamento de rede de computadores com os parâmetros em todos os andares; ii) cabeamento de rede de computadores geral; iii) plano de provedor de internet com os parâmetros, empresa, plano, velocidade;

k) Telefonia, contendo: i) PABX com os parâmetros, marca, modelo linhas e ramais; ii) aparelhos telefônicos tipo IAS com os parâmetros, quantidade; iii) aparelhos telefônicos convencionais com os parâmetros e quantidade;

l) CFTV, alarme, controle de acesso, contendo: parâmetros, marca, modelo, equipamentos, quantidade;

m) Gases GLP, contendo: i) Reservatórios para Gás de Cozinha GLP; e ii) Tubulações para Gás de cozinha GLP;

n) Áreas Verdes, contendo: cadastramento dos indivíduos arbóreos nos terrenos, incluindo os presentes nos passeios públicos;

o) Lote, contendo: descrição geométrica das parcelas de terra, com definição geográfica da área de jurisdição, divisas dos terrenos e dados da malha fundiária dos entornos dos estabelecimentos;

p) Segurança, contendo: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, itens de segurança, com parâmetro de aprovado ou não;

q) Sustentabilidade, contendo: cogeração de energia, eficiência energética, condicionamento acústico e térmico, reuso de água, rede de abastecimento de água e coleta de esgoto, acessibilidade universal, com parâmetro de existente ou não;

r) Cobertura, contendo: i) estrutura: tipo de material, tipo de estrutura; ii) cobertura: tipo de material; iii) impermeabilização: tipo de material;

s) Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA), contendo: levantamento das instalações existentes;

t) Áreas Esportivas e Culturais, contendo: piscinas cobertas ou não, quadras cobertas ou não, teatros, anfiteatros, pistas de caminhada, ciclovias, entre outros, com identificação de materiais, tipos, estruturas e todas as informações necessárias para o bom entendimento, e estado de conservação;

u) Estacionamento: identificação, numeração e quantidade de vagas, cobertas ou não, demarcadas ou não;

v) Levantamentos topográficos planialtimétricos e cadastrais das UNIDADES, inclusive dos indivíduos arbóreos, contemplando o cadastramento dos elementos existentes internamento e no passeio público, tais como postes, equipamentos, tampões com respectivas indicações, bocas de lobo, guias, muros de arrimo, taludes, valas, drenagem natural e artificial, rampas entre outros;

w) Plantas baixas, cortes, elevações e todos os desenhos técnicos que caracterizem as unidades;

x) Todas as informações mapeadas no Subanexo Único deste Anexo I - Termo de Referência; e

y) Outras informações que o AUTORIZADO julgar relevante para este fim, nos termos do Subanexo Único deste Anexo I – Termo de Referência.

3.1.12.1. Todos os itens mapeados pelo AUTORIZADO no Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES deve conter a Adequabilidade do Ambiente ou Graus de Comprometimento correspondentes, nos termos do Subanexo Único deste Anexo I – Termo de Referência.

3.1.12.2. Deverão ser levantados também elementos da construção, tais como, localização de portas e janelas, dados de revestimentos e classificações de cômodos de acordo com o uso, além de relatório fotográfico para identificação de cada cômodo ou espaço/ambiente de cada unidade.

3.1.13. O Relatório de Engenharia e Arquitetura e Programa de Necessidades deve ser apresentado, no mínimo, com o conteúdo a seguir listado:

a) Todos os elementos e direcionamentos necessários para a reforma e adequação das UNIDADES de acordo com as análises realizadas e apontadas no Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES, considerando sempre a melhor solução possível em termos técnicos e financeiros, buscando o melhor custo-benefício para a solução proposta;

b) Anteprojeto e Memorial descritivos, contendo todas as intervenções, obras e manutenções necessárias e descrição técnica globais e localizadas das soluções de arquitetura e engenharia, bem como justificativas para adequação da infraestrutura dos prédios e das instalações;

c) Análise e estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

d) Plantas e representações gráficas das intervenções necessárias;

e) Apresentação de soluções inovadoras com foco na sustentabilidade e eficiência energética das unidades, como captação de água de chuva, reuso e racionalização do consumo, entre outros;

f) Descrição da utilização espacial das UNIDADES e dos equipamentos nelas inseridos (como recepção, áreas de recreação, berçário, áreas de convívio, atividades, alimentação e repouso, área administrativa, biblioteca, depósito, cozinha, refeitório, banheiros e vestiário, despensa, áreas de descanso, entre outros);

g) Plano de implementação, dimensionamento e caracterização das UNIDADES, com os respectivos custos e instalações necessárias para a realização das intervenções e prestação de serviço de manutenção de maneira adequada, incluindo equipamentos e serviços necessários e o faseamento das atividades;

h) Dimensionamento, padrões arquitetônicos a serem seguidos e caracterização dos insumos necessários, incluindo pessoal e equipamentos, para cada atividade a ser contratada ou prestada por eventual futuro parceiro privado;

i) Especificação dos terrenos das UNIDADES, devendo avaliar também a necessidade de intervenções e obras civis para viabilização dos usos e analisando a existência possíveis de obstáculos, como ocupação, construção ou vegetação;

j) Orçamento detalhado contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação mapeadas com os itens de custo discriminados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros), que deve ter como base as tabelas de preços oficiais e, quando não possível, fontes públicas e/ou cotações;

k) Cronograma físico-financeiro dos investimentos que contemple toda a execução das obras.

3.1.14. O Relatório de Engenharia e Arquitetura e Programa de Necessidades deve levar em conta:

a) Os padrões construtivos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos e ambientais necessários para o atendimento das normas e legislações aplicáveis, tais quais os critérios do § 4º do art. 10 da Lei nº 11.079/2004 e as normas de acessibilidade, garantindo o atendimento aos requisitos legais necessários para eventuais INICIATIVAS;

b) As regulações setoriais vigentes no país;

c) Os padrões, as melhores práticas e as concepções que têm sido desenvolvidas nacional e internacionalmente (quando aplicáveis) no setor de educação básica;

d) A racionalização e o atendimento de parâmetros técnicos mínimos a serem indicados no Produto II – Subsídios para Modelagem Operacional;

e) Análises das condições geotécnicas e topográficas dos terrenos;

f) Os requisitos ambientais e de sustentabilidade;

g) A viabilidade da implementação de características visando à sustentabilidade e a minimização dos impactos ambientais das UNIDADES, como, por exemplo: (i) eficiência e sustentabilidade energética, racionalização do uso de energia e/ou viabilizando o uso de fontes renováveis; (ii) uso racional de água e/ou sistemas de captação de reuso de água; (iii) o gerenciamento e destinação adequada dos resíduos; (iv) coleta de lixo reciclável e, quando possível, sua reutilização dentro da unidade; entre outros;

3.1.15. Poderão ser elaborados “Projetos-Modelo” a serem utilizados em mais de uma UNIDADE, desde que as adaptações necessárias para cada terreno e UNIDADE sejam analisadas e detalhadas.

3.1.16. As soluções propostas deverão considerar mecanismos para a mitigação do impacto das obras na operação das UNIDADES, considerado o calendário escolar.

3.1.17. Deverão ser considerados os custos e procedimentos para eventuais regularizações que se façam necessárias para a operação das UNIDADES.

3.1.18. Deverão ser disponibilizadas planilhas com fórmulas e macros abertas, contendo as estimativas detalhadas de CAPEX anuais, assim como deverão ser apresentados o racional, fonte e referência de todos os valores, dimensionamentos e parametrizações.

3.2. Produto II – Subsídios para Modelagem Operacional

3.2.1. O Produto II deverá apresentar os procedimentos e respectivas informações relevantes para a execução das atividades necessárias para a manutenção preditiva, preventiva e corretiva das UNIDADES e de serviços sinérgicos para a satisfação das diretrizes constantes no EDITAL e seus Anexos.

3.2.2. Além das diretrizes descritas no EDITAL e seus Anexos, poderão ser propostas diretrizes adicionais baseadas em normas e padrões internacionais.

3.2.3. Os subsídios para a modelagem operacional deverão incluir, mas não se limitar aos itens abaixo:

h) Procedimentos, modelos e planos para a execução dos serviços não pedagógicos prestados, em especial relativo à operação e manutenção preditiva, preventiva e corretiva das UNIDADES, de modo que sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível;

a) Plano de manutenções preditiva, preventiva, corretiva e emergenciais e estimativa de ciclos periódicos de manutenção necessários;

a) Estrutura operacional de manutenção predial e zeladoria, incluindo fluxos de atividades, rotinas, equipamentos, quantitativo e cargo de pessoal, materiais e gerenciamento para o cumprimento dos serviços inclusos na INICIATIVA;

b) Representação em diagrama esquemático de modelo integrado de todo o funcionamento das UNIDADES incluindo as características operacionais básicas e o planejamento de fluxo de pessoas, considerando as atividades a serem realizadas nas mesmas, incluindo gestão de estoques, implementação de sistema de logística e suprimentos para manutenção e operação das UNIDADES, dimensionamento de equipes, política de gestão de pessoal e custos relacionados, outras especificações relevantes;

c) Apresentação e proposições de potenciais serviços sinérgicos que poderiam gerar ganhos e benefícios caso fossem agregados à INICIATIVA junto aos serviços de manutenção predial, contendo a justificativa técnica e economia correspondente, bem como detalhamento do formato de sua prestação, nos termos do item 3.2.4.

d) Descrição de estruturas das equipes e colaboradores, dimensionamento, responsabilidades, funções e qualificações técnicas, visando ao desenvolvimento das atividades de forma adequada e ao cumprimento das diretrizes deste EDITAL e seus Anexos e INICIATIVAS propostas;

e) Listagem dos procedimentos e formas de trabalho detalhadas a serem criados e seguidos;

f) Listagem dos encargos e serviços propostos a serem realizados nas UNIDADES;

g) Procedimentos e planos para mitigação de possíveis impactos das propostas;

h) Proposta e justificativa para divisão das UNIDADES em lotes de uma INICIATIVA a ser estruturada por SME, podendo, alternativamente, ser proposta a distribuição das UNIDADES em diferentes INICIATIVAS, tendo como base particularidades verificadas no diagnóstico, bem como estimativas de ganhos operacionais, de escala e economicidade;

i) Planos de ação para situações específicas, como emergência, acidentes, eventos externos, escapes, contingenciamento de pessoas etc., com respectiva estimativa de gastos adicionais para atendimento a tais situações; e

j) Todas as fontes e premissas para os custos e despesas anuais para execução da operação e manutenção preventiva e corretiva das UNIDADES, de modo que sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível, com descrição das fontes das premissas utilizadas.

3.2.4. Para fins do item 3.2.3 ”c)” , poderão ser considerados, por exemplo, os serviços de limpeza predial, poda, jardinagem, vigilância e monitoramento eletrônico, provisão de mobiliário, telecomunicações, conectividade, wi-fi, TI, utilidades, entre outros, observado a vedação prevista no item 5.2 ”c)”.

3.2.5. Os subsídios para a modelagem operacional deverão ainda prover todos os elementos técnicos necessários para elaboração de conjunto de parâmetros e obrigações mínimas que garantam que o eventual futuro parceiro privado implementará a INICIATIVA com o nível de serviço adequado, realizará os investimentos necessários e atenderá às diretrizes determinadas, observando as recomendações de normas e padrões técnicos, devendo apresentar:

a) Proposta de indicadores para sistema de mensuração de desempenho, específicos para os serviços prestados na INICIATIVA, que permitam estabelecer e avaliar o nível de serviço, devendo conter a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, frequência e periodicidade da medição dos indicadores e respectiva metodologia de verificação;

b) Proposta de atribuições e responsabilidades do Verificador Independente;

c) Padrão de excelência na prestação de todos os serviços propostos na INICIATIVA, conforme cenário de investimentos definido, e, no que couber, a Lei 13.005/2014 (Plano Nacional de Educação), a Lei 9.394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional), entre outros normativos aplicáveis, e as metas estabelecidas pelas políticas municipais (como o Plano Municipal de Educação de São Paulo, estabelecido pela Lei Municipal 16.271/2015), estaduais e federais relacionadas ao setor de educação, respeitando o princípio da eficiência administrativa;

d) Considerações acerca da relação entre os indicadores e aspectos relativos à sustentabilidade das edificações, com elaboração de parâmetros e indicadores específicos, se e quando for o caso;

e) Referências (*Benchmark)* de indicadores de desempenho para projetos voltados à gestão predial de unidades escolares similares, com avaliação crítica dos principais modelos/projetos e justificativa da metodologia e critérios utilizados para desenvolvimento do Quadro de Indicadores de Desempenho;

f) Impacto de cada indicador de desempenho na remuneração de eventual futuro parceiro privado e fórmulas e demais procedimentos que tornem a avaliação de desempenho o mais objetiva possível;

g) Estimativa de impacto da INICIATIVA em economicidade e eficiência no trabalho executado por SME na fiscalização sobre o serviço prestado em comparação aos modelos vigentes de prestação;

h) Estimativa de impacto da INICIATIVA no dia a dia da UNIDADE, considerando os potenciais benefícios sobre a gestão de tempo dos gestores das UNIDADES e efeitos na relação entre educandos e ambiente escolar.

3.2.6. Os subsídios para a modelagem operacional deverão indicar todos os seus impactos nas demais modelagens, especialmente nos subsídios para modelagem econômico-financeira.

3.2.7. O aproveitamento dos subsídios para a modelagem operacional em cada INICIATIVA dependerá da sua viabilidade jurídica e econômico-financeira como encargo às futuras contratadas.

3.3. Produto III – Subsídios para Modelagem Econômico-Financeira

3.3.1. Os ESTUDOS deverão fornecer os subsídios necessários e suficientes para a construção de modelagem econômico-financeira da INICIATIVA proposta.

3.3.2. Os ESTUDOS deverão incluir os subsídios que permitam completa análise de viabilidade econômico-financeira da INICIATIVA.

3.3.3. Os ESTUDOS deverão expressar todos os valores em reais (R$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País.

3.3.4. Os subsídios para modelagem econômico-financeira deverão analisar todos os aspectos relativos ao fluxo de caixa da INICIATIVA e sua viabilidade econômico-financeira, levando em consideração, inclusive, os riscos envolvidos e as possibilidades de alavancagem.

3.3.5. Os subsídios para modelagem econômico-financeira deverão detalhar e explicar todos os seus itens e premissas, permitir a análise e a identificação das informações de cada UNIDADE separadamente.

3.3.6. Os subsídios para modelagem econômico-financeira deverão contemplar, no mínimo:

a) Premissas fiscais e tributárias, incluindo análise a respeito do regime tributário e incentivos incidentes sobre o objeto do projeto, incluindo, mas não se limitando a incentivos ambientais;

b) Os investimentos (CAPEX) necessários para a consecução da INICIATIVA, considerando todos os elementos relacionados à despesa de capital, incluindo os reinvestimentos necessários ao longo de eventual futuro contrato;

c) Descrição da estrutura de capital, com proposta de metodologia de cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), do capital próprio, do capital de terceiros e as fontes de dados para estimação dos valores propostos;

d) Descrição do tipo de dívida e instrumentos financeiros utilizados (debêntures, financiamentos, hedge, entre outros), montante, prazo e condições;

e) Descrição e o dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes privados e públicos;

f) Análise e projeção do fluxo de caixa anual com e sem participação de capital de terceiros na INICIATIVA (com e sem alavancagem), considerando as fontes de receitas ordinárias (fontes orçamentárias), segregadas no maior nível de detalhamento possível;

g) Custos e despesas (OPEX) de eventual futuro parceiro privado, necessários à prestação dos serviços da INICIATIVA proposta, incluindo os de caráter financeiro, como serviço da dívida, seguros e garantias, e os de cunho ambiental, todos segregados no maior nível de detalhamento possível;

h) Tabela de salários e encargos relativos aos custos de pessoal, a serem incorridos por eventual futuro;

i) Premissas para projeção da necessidade de capital de giro;

j) Prazo contratual da INICIATIVA proposta e a avaliação e justificativa do prazo adotado, devendo este ser suficiente para amortização dos investimentos realizados;

k) Cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo prazos para licenciamento, se aplicável, e incluindo prazos para obtenção e de vigência de licenças ambientais, de instalação e operação, se aplicável, condizente com o Produto I – Modelagem de Arquitetura e Engenharia;

l) Metodologia de depreciação dos ativos, valores de investimentos, e reinvestimentos detalhados e incluindo valores unitários;

m) Valor máximo e o nível de contraprestação pública, bem como o aporte, se for o caso, para viabilidade da INICIATIVA;

n) Cálculo de parâmetros tradicionais de viabilidade de INICIATIVAS (TIR, VPL, payback e outros);

o) Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) mínimo adotado nas projeções e outros indicadores de endividamento da INICIATIVA (EBITDA/ Dívida Líquida e Patrimônio Líquido/Ativo);

p) Projeção da Demonstração do Resultado dos Exercício (DRE) e balanços contábeis em conformidade com a legislação brasileira;

q) Grau de comprometimento da Administração Pública com as despesas da INICIATIVA, os seus limites legais e seu impacto no endividamento público, se aplicável;

r) Mapeamento de todas as despesas, com fontes, segregadas no maior nível de detalhamento possível e possíveis instrumentos de viabilização econômica e dimensionadas de forma que assegurem a capacidade de cumprimento das obrigações;

s) Avaliação justificada do impacto dos indicadores técnicos para sistema de mensuração de desempenho dos serviços prestados da INICIATIVA, e de eventual o futuro parceiro, se aplicável, considerando entre os parâmetros para mensuração;

t) Linhas de financiamento aplicáveis ao projeto;

u) Análise econômica da modalidade de INICIATIVA mais vantajosa para a Administração Municipal, considerando os aspectos de custo-benefício, custo de oportunidade, "*Value for Money*", externalidades positivas, dentre outros;

v) Análise e estimativa de benefícios a serem apropriados pelo objeto contemplado pelo projeto, incluindo ganhos diretos e indiretos, bem como descrição das melhorias quantitativas;

w) Estudo de dimensionamento e valoração dos investimentos, custos e despesas da INICIATIVA, quando aplicável;

x) Relatório explicativo dos subsídios da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e

y) Estimativa de Plano de Negócios da INICIATIVA, por meio de Fluxo de Caixa Descontado do Projeto e seu Excedente Econômico-Financeiro (Valor Presente Líquido).

3.3.7. O modelo econômico-financeiro deverá incluir:

a) Painel de controle (sumário);

b) Premissas;

c) Demonstração de Fluxo de Caixa;

d) Demonstração de Resultados de Exercício;

e) Balanço Patrimonial;

f) Termos e condições de financiamento;

g) Investimentos e manutenções periódicas;

h) Custos de operação e manutenção;

i) Análises de Sensibilidade;

j) Quadro de usos e fontes de recursos, ano a ano; e

k) Outros elementos que se julgar necessários.

3.3.8. Deverão ser fornecidas planilhas fornecidas automatizadas e totalmente desbloqueadas, com detalhamento de todos os subsídios para a modelagem econômico-financeira, contemplando os diferentes cenários avaliados para os investimentos e custos, expondo as fórmulas de cálculo e a origem dos dados.

3.3.9. As planilhas deverão permitir a alteração das diferentes premissas, como o encurtamento do prazo da INICIATIVA, faseamento e volume de investimentos, dentre outras. O conteúdo das planilhas deverá considerar, pelo menos, a seguinte estrutura de divisão.

3.3.10. Nos termos do item 3.3.6 ”q)” apresentados os dispêndios totais esperados por parte da Administração Pública ao longo da INICIATIVA, considerando as contraprestações públicas a serem pagas, aportes e quaisquer demais despesas se aplicável, avaliando o impacto fiscal em termos de comprometimento da Receita Corrente Líquida do da Administração Pública, bem como outros limites legais aplicáveis.

3.3.11. Deverão ser apresentados também conter uma avaliação de externalidades positivas e negativas do projeto, com estimativas econômico-financeiras e de indicadores sociais, bem como de aspectos qualitativos, incluindo, conforme diretrizes do BNDES: efeito multiplicador de renda, recolhimento de impostos, impactos na economia local, geração de empregos, impactos na saúde pública, entre outros.

3.4. Produto IV – Subsídios para Modelagem Jurídica

3.4.1. Esta frente dos ESTUDOS consistirá em relatório de diagnóstico do panorama jurídico-regulatório e relatório de subsídios para a estruturação da modelagem jurídica.

3.4.2. Os relatórios deverão conter uma matriz de tomada de decisões jurídicas e normativas com recomendações, riscos e análises, que possibilite análise, compreensão e tomada de decisão executivas sobre o assunto.

3.4.3. O relatório de diagnóstico deverá incluir:

a) Mapeamento, levantamento e análise da legislação e demais atos normativos aplicáveis que lastreiam a atual prestação dos serviços das INICIATIVAS no Município de São Paulo, inclusive as normas relativas ao meio ambiente e patrimônio histórico que possam influenciar ou afetar o desenvolvimento do projeto;

b) Levantamento e a análise jurídica de todos os instrumentos contratuais, convênios, acordos e outros documentos jurídicos pertinentes ao desenvolvimento e execução da INICIATIVA;

c) Levantamento e análise da jurisprudência e/ou decisões de órgãos de controle, fiscalização e regulação, tribunais superiores, tribunais administrativos, que possam influenciar ou afetar o desenvolvimento da INICIATIVA;

d) Identificação das limitações administrativas, autorizações e licenças, vigentes ou necessárias, que possam afetar o desenvolvimento da INICIATIVA;

e) Listagem e diagnóstico dos litígios existentes e potenciais, no âmbito administrativo ou judicial, que possam influenciar ou afetar o desenvolvimento da INICIATIVA, devendo a descrição conter o detalhamento do litígio sempre que esse for público e estiver disponível em formato eletrônico ou de fácil acesso;

f) Apresentação de alternativas de solução ou mitigação dos principais riscos jurídicos e institucionais da INICIATIVA, devidamente fundamentadas;

g) Análise jurídica das possíveis modalidades de contratação aplicáveis à INICIATIVA e possíveis divisões do objeto, desde que atingidos e contemplados os objetivos deste CHAMAMENTO;

h) Análise das legislações municipal, estadual e federal sobre (i) parcerias público-privadas e gestão predial em geral (ii) repasses federais, vinculados ou não à educação, bem como possibilidades de retenção e utilização em estruturas de garantia e (iii) temas relacionados à educação;

i) Análise da viabilidade jurídica do projeto à luz do arcabouço regulatório (legal e infralegal) aplicável às INICIATIVAS propostas;

j) Análise da propriedade e a posse dos bens e ativos vinculados à prestação do serviço de educação no Município de São Paulo;

k) Identificação, mapeamento e análise dos normativos editados pelos entes que desempenham funções de regulação setorial e ambiental, nas esferas federal, estadual e municipal, identificando compatibilidades e regras vigentes que representem riscos ou comprometam a viabilidade jurídica de aspectos importantes da INICIATIVA;

l) Mapeamento e análise de diretrizes regulatórias de arquitetura, engenharia, operacionais, e de outros aspectos aplicáveis ao projeto;

m) Mapeamento e análise de diretrizes regulatórias ambientais, urbanísticas, de zoneamento, de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis;

n) Identificação de quaisquer aprovações, licenças, alvarás e autorizações aplicáveis à INICIATIVA, de natureza ambiental, arquitetônica, urbanística, paisagística ou relativas ao patrimônio histórico-cultural, bem como os respectivos procedimentos necessários à obtenção dessas aprovações quando imprescindíveis à realização do processo licitatório da INICIATIVA proposta;

o) Indicação das regularizações fundiárias cabíveis, quando os ESTUDOS indicarem a necessidade de tal regularização;

p) Impacto de possíveis alterações regulatórias; e

q) Potenciais interfaces institucionais com os agentes públicos relacionados ao objeto do projeto.

3.4.4. Para fins dos itens 3.4.3 “g)”, “h)” e “i)”, poderão ser consideradas INICIATIVAS que utilizem como arcabouço jurídico as Leis Federais nº 11.079/2004, nº 14.011/2020, nº 14.133/2021, entre outras compatíveis com as Diretrizes, item 4, deste Termo.

3.4.4.1. Os ESTUDOS poderão resultar na propositura de diferentes contratos, a serem regidos por instrumentos e regimes jurídicos distintos. Para cada um dos referidos contratos, os AUTORIZADOS podem propor a divisão do objeto em lotes de UNIDADES, considerando a adequação do regime jurídico aplicável às necessidades e particularidades das obras e serviços a serem prestados naquelas UNIDADES, bem como demais considerações pertinentes.

3.4.5. O relatório de diagnóstico deverá incluir também Análise de Instrumentos Financeiros e Garantias, abrangendo, no mínimo:

a) Análise da viabilidade jurídica do uso de fundos setoriais e demais fluxos de recebíveis como mecanismos pagadores ou garantidores da INICIATIVA, incluindo análise sobre o uso de instrumentos financeiros, como securitização, penhor e outros cabíveis, bem como a análise de riscos relacionados, especialmente no que tange à desvinculação de tais receitas;

b) Análise crítica das alternativas de modelos de garantias públicas para contraprestações e aportes em contratos de parcerias passíveis de aplicação à INICIATIVA, segundo as melhores práticas existentes e com vistas à proposição de um modelo juridicamente sólido e ao mesmo tempo atrativo;

c) Avaliação da incidência de controles sociais, mecanismos de prestação de contas, penalização e outras implicações relacionadas à utilização de recursos constitucionais destinados à educação, apontando riscos e possibilidades jurídicas de mitigação dos mesmos quando cabível.

3.4.6. O relatório de diagnóstico deverá incluir também Análise Tributária, abrangendo, no mínimo:

a) Identificação do ambiente e da estrutura tributária relacionados à INICIATIVA, incluindo, entre outros, a Lei nº 12.973/04 e as instruções regulatórias da Receita Federal, bem como aconselhamento sobre impostos e taxas aplicáveis, incluindo sua metodologia de cálculo, conforme necessário;

b) Análise de todos os possíveis impactos e consequências tributárias relacionadas à INICIATIVA, incluindo, entre outros, a identificação dos tributos e alíquotas aplicáveis, possíveis benefícios fiscais e desonerações.

3.4.7. O relatório de subsídios deverá incluir:

a) Definição do objeto da INICIATIVA;

b) Critérios de qualificação técnica a serem exigidos para participação de eventual licitação que busquem assegurar que o futuro parceiro privado seja apto e capaz de prestar os serviços de acordo com as especificações trazidas pelo ESTUDO;

c) Eventual(is) modelo(s) da INICIATIVA de longo prazo a ser adotado para os fins do projeto (tais como modelos de parceria ou contratação, parceria público-privada (PPP), gestão para ocupação de imóveis públicos, entre outros), considerando a legislação, inclusive municipal;

d) Modelo de matriz de riscos, que contenha, no mínimo, (i) identificação e classificação dos riscos inerentes à INICIATIVA proposta (riscos jurídicos, políticos, de engenharia, operacionais, entre outras); (ii) descrição do fator de risco; (iii) consequências da materialização do risco; (iv) alocação; (v) impacto e fundamentação da materialização na Administração Pública; (vi) impacto e fundamentação da materialização no parceiro privado; (vii) mecanismo de mitigação do risco; (viii) exposição financeira do risco; (ix) chance de materialização do risco; (x) classificação de gravidade do risco à INICIATIVA proposta; e (xi) matriz de responsabilidades, com definição clara do escopo de cada uma das partes;

e) Descrição de seguros de contratação obrigatória necessárias para a realização da INICIATIVA

f) Indicação dos bens vinculados e/ou bens reversíveis, se aplicável; e

g) Estrutura de garantia a ser prestada pela SME, conforme aplicável, que seja específica ao recorte temático da INICIATIVA proposta e que seja acompanhada de análise fundamentada de pré-viabilidade relacionada às finalidades do projeto.

3.4.8. Os relatórios poderão eventualmente contemplar soluções que dependam de alterações legislativas e/ou regulatórias, desde que apresentem, conjuntamente, soluções alternativas e destacando seus possíveis impactos, nos marcos da legislação vigente.

3.4.9. Os subsídios poderão realizar a análise da possibilidade e a aplicação de instrumentos da política urbana, e suas implicações.

3.4.10. Os subsídios também poderão conter explicitação das razões jurídicas adotadas para as premissas do modelo econômico-financeiro, quando cabíveis.

4. Diretrizes

4.1. Sem prejuízo de diretrizes específicas descritas neste documento, os ESTUDOS deverão ser orientados, também, pelas seguintes diretrizes:

a) Apresentar possibilidades eficientes de ampliação da qualidade dos serviços não pedagógicos oferecidos nas UNIDADES, principalmente os serviços de manutenção preditiva, preventiva, corretiva e emergenciais das UNIDADES e aqueles que possuírem sinergia;

b) Propor soluções integradas voltadas ao aumento da eficiência operacional e econômica dos serviços oferecidos nas UNIDADES, visando reduzir os custos e contratos, principalmente de conservação e manutenção das UNIDADES e serviços não pedagógicos sinérgicos;

c) Estabelecer diagnóstico das UNIDADES e propor intervenções, com apresentação de anteprojetos relativos, visando estabelecer necessidades de reforma das UNIDADES amparados em avaliação técnica;

d) Atualizar os registros de dados e informações sobre as condições físicas e materiais das UNIDADES; e

e) Apresentar alternativas que permitam a fiscalização dos resultados pretendidos e o controle e medição da eficiência do serviço prestado.

5. Premissas e vedações

5.1. Os ESTUDOS também deverão observar as seguintes premissas:

a) Propor soluções que possibilitem um melhor resultado do serviço oferecido, qualidade e eficiência da fiscalização;

b) Analisar a necessidade de adequação da infraestrutura das UNIDADES à demanda atual e futura;

c) Garantir a completa acessibilidade para a pessoa com deficiência, bem como a integridade física dos EDUCANDOS e profissionais da educação, propondo intervenções com vistas a adequar à estrutura das UNIDADES à legislação e às demais normas vigentes neste sentido;

d) Orientar os investimentos pretendidos nos ESTUDOS, de forma que sejam executados frente a cronogramas factíveis e com baixo impacto no calendário escolar;

e) Preservar, observar e respeitar as normas aplicáveis, limitações impostas e legislações vigentes; e

f) Considerar a assunção dos serviços de manutenção predial (preditiva, preventiva e corretiva), bem como aqueles serviços não pedagógicos que possuírem sinergia no âmbito da gestão predial.

5.2. É vedada a apresentação de ESTUDOS que:

a) Não apresentem os PRODUTOS descritos no Apêndice I - Subanexo Único do presente Anexo I – Termo de Referência;

b) Não tenham realizado as visitas técnicas com a presença de especialistas para coleta das informações de embasamento e de referência;

c) Incluam como escopo da INICIATIVA a operação serviços educacionais e pedagógicos prestados nas UNIDADES; e

d) Considere concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação.

6. Critérios de Avaliação

6.1. A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO irá avaliar o conteúdo dos ESTUDOS com base nos critérios definidos nas tabelas abaixo, os quais contemplam aspectos da modelagem de arquitetura e engenharia e subsídios para modelagens operacional, econômico-financeira e jurídica, diretrizes, premissas e vedações.

6.1.1. A avaliação supracitada não se confunde com o aproveitamento dos ESTUDOS para fins de estruturação da INICIATIVA.

6.1.2. As seguintes tabelas apresentam os aspectos relacionados aos critérios de avaliação do item 3:

Tabela 1 - Modelagem de Arquitetura e Engenharia

#	Conteúdo	Critérios
1	Modelagem de Arquitetura e Engenharia	**a)** O ESTUDO considerada soluções de acessibilidade, bem como de sustentabilidade ambiental, a exemplo de a destinação adequada dos resíduos, captação de água de chuva, reuso e racionalização do consumo de água, utilização de fontes renováveis de energia e eficiência energética das UNIDADES?
		b) O estudo considera métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços e acabamentos duráveis e adequados para diferentes usos e por um grande número de pessoas?
		c) O ESTUDO realizou diagnóstico, medição e parametrização in loco das UNIDADES e todas as representações gráficas necessárias para a completa compreensão de cada UNIDADE e seu terreno, incluindo plantas, cortes, elevações, implantação, imagens 3D renderizadas, entre outros da situação atual e das intervenções propostas?
		d) O ESTUDO disponibiliza as representações gráficas e plantas geradas em arquivos compatíveis com os formatos DWG", "SKP", "JPEG", "PNG", "PDF" e "Shapefile"?
		e) O ESTUDO apresenta dados que permitem integração com o sistema de informações geográficas da Prefeitura (GEOSAMPA)?
		f) O ESTUDO apresenta os parâmetros de ocupação, tais como o Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), gabarito de altura e recuos, inclusive consideradas eventuais novas intervenções, bem como as justificativas dos limites considerados para cada um dos parâmetros adotados?
		g) O ESTUDO apresenta (i) Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES; e (ii) Relatório de Engenharia e Arquitetura e Programa de Necessidades?

#	Conteúdo	Critérios
2	Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES	**a)** O ESTUDO apresenta, no mínimo, a descrição de todos os itens listados pelo item **3.1.12** deste documento e o conteúdo e mapeamento de dados de acordo com o Subanexo Único – Levantamento Cadastral e Diagnóstico da UNIDADES?
		b) O ESTUDO apresenta para todos os itens mapeados pelo AUTORIZADO no Relatório de Visitas Técnicas e de Diagnóstico das UNIDADES, a Adequabilidade do Ambiente ou Graus de Comprometimento correspondentes, nos termos do Subanexo Único deste Anexo I – Termo de Referência?
		c) O ESTUDO apresenta elementos da construção, tais como, localização de portas e janelas, dados de revestimentos e classificações de cômodos de acordo com o uso, além de relatório fotográfico para identificação de cada cômodo ou espaço/ambiente de cada unidade?
3	Relatório de Engenharia e Arquitetura e Programa de Necessidades	**a)** O ESTUDO apresenta Anteprojeto e Memorial descritivo, contendo todas as intervenções, obras e manutenções necessárias e descrição técnica globais e localizadas das soluções de arquitetura e engenharia, bem como justificativas para adequação da infraestrutura dos prédios e das instalações?
		b) O ESTUDO apresenta análise e estudo conceitual, de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza?
		c) O ESTUDO apresenta dimensionamento, padrões arquitetônicos a serem seguidos e caracterização dos insumos necessários?
		d) O ESTUDO apresenta orçamento detalhado contendo estimativa dos investimentos e despesas de implantação mapeadas com os itens de custo discriminados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento (materiais, equipamentos, obras civis, despesas ambientais, aprovações e licenciamentos, dentre outros)?

#	Conteúdo	Critérios
		e) O ESTUDO apresenta cronograma físico-financeiro dos investimentos que contemple toda a execução das obras e INICIATIVAS?

Tabela 2 – Subsídios para Modelagem Operacional

#	Conteúdo	Critérios
1	Modelagem Operacional	**a)** O ESTUDO apresenta plano de manutenções preditiva, preventiva, corretiva e emergenciais?
		b) O ESTUDO apresenta estrutura operacional de manutenção predial e zeladoria, incluindo fluxos de atividades, rotinas, equipamentos, quantitativo e cargo de pessoal, materiais e gerenciamento para o cumprimento dos serviços inclusos na INICIATIVA?
		c) O ESTUDO apresenta diagrama esquemático de modelo integrado de todo o funcionamento das UNIDADES incluindo as características operacionais básicas e o planejamento de fluxo de pessoas, considerando as atividades a serem realizadas nas mesmas, incluindo gestão de estoques, implementação de sistema de logística e suprimentos para manutenção e operação das UNIDADES, dimensionamento de equipes, política de gestão de pessoal e custos relacionados, outras especificações relevantes?
		d) O ESTUDO apresenta proposições de potenciais serviços não pedagógicos sinérgicos que poderiam gerar ganhos e benefícios caso fossem agregados à INICIATIVA junto aos serviços de manutenção predial, contendo a justificativa técnica e economia correspondente, bem como detalhamento do formato de sua prestação, nos termos do item 3.2.4.?
		e) O ESTUDO apresenta descrição de estruturas das equipes e colaboradores, dimensionamento, responsabilidades, funções e qualificações técnicas, visando ao desenvolvimento das atividades de forma adequada e ao cumprimento das diretrizes deste EDITAL?

#	Conteúdo	Critérios
		f) O ESTUDO apresenta proposta e justificativa para divisão das UNIDADES em lotes de uma INICIATIVA a ser estruturada por SME, ou, alternativamente, proposta de distribuição das UNIDADES em diferentes INICIATIVAS, tendo como base particularidades verificadas no diagnóstico, bem como estimativas de ganhos operacionais, de escala e economicidade?
		g) O ESTUDO apresenta todas as fontes e premissas para os custos e despesas anuais para execução da operação e manutenção preventiva e corretiva das UNIDADES, de modo que sejam segregadas no maior nível de detalhamento possível, com descrição das fontes das premissas utilizadas?
		h) O ESTUDO apresenta proposta de indicadores para sistema de mensuração de desempenho, específicos para os serviços prestados na INICIATIVA, que permitam estabelecer e avaliar o nível de serviço, devendo conter a definição dos parâmetros a serem verificados, metas, frequência e periodicidade da medição dos indicadores e respectiva metodologia de verificação?
		i) O ESTUDO apresenta referências (*Benchmark*) de indicadores de desempenho para projetos voltados à gestão predial de unidades escolares similares, com avaliação crítica dos principais modelos/projetos e justificativa da metodologia e critérios utilizados para desenvolvimento do Quadro de Indicadores de Desempenho?
		j) O ESTUDO apresenta impacto de cada indicador de desempenho na remuneração de eventual futuro parceiro privado e fórmulas e demais procedimentos que tornem a avaliação de desempenho o mais objetiva possível?
		k) O ESTUDO apresenta estimativa de impacto da INICIATIVA em: i) economicidade e eficiência no trabalho executado por SME na fiscalização sobre o serviço prestado em comparação aos modelos vigentes de prestação; ii) no dia a dia da UNIDADE, considerando os potenciais benefícios sobre a gestão de tempo dos gestores das UNIDADES e efeitos na relação entre educandos e ambiente escolar?

#	Conteúdo	Critérios
		I) O ESTUDO indica todos os seus impactos nas demais modelagens, especialmente nos subsídios para modelagem econômico-financeira?

Tabela 2 - Subsídios para Modelagem Econômico-Financeira

#	Conteúdo	Critérios
1	Subsídios para modelagem econômico-financeira	**a)** O ESTUDO apresenta premissas fiscais e tributárias, incluindo análise a respeito do regime tributário e incentivos incidentes sobre o objeto do projeto?
		b) O ESTUDO apresenta os investimentos (CAPEX) necessários para a consecução da INICIATIVA, considerando todos os elementos relacionados à despesa de capital, incluindo os reinvestimentos necessários ao longo de eventual futuro contrato?
		c) O ESTUDO apresenta descrição da estrutura de capital, com proposta de metodologia de cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), do capital próprio, do capital de terceiros e as fontes de dados para estimação dos valores propostos?
		d) O ESTUDO apresenta análise e projeção do fluxo de caixa anual com e sem participação de capital de terceiros na INICIATIVA (com e sem alavancagem), considerando as fontes de receitas ordinárias (fontes orçamentárias), segregadas no maior nível de detalhamento possível?
		e) O ESTUDO apresenta custos e despesas (OPEX) de eventual futuro parceiro privado, necessários à prestação dos serviços da INICIATIVA proposta, incluindo os de caráter financeiro, como serviço da dívida, seguros e garantias, e os de cunho ambiental, todos segregados no maior nível de detalhamento possível?
		f) O ESTUDO apresenta tabela de salários e encargos relativos aos custos de pessoal, a serem incorridos por eventual futuro?
		g) O ESTUDO apresenta premissas para projeção da necessidade de capital de giro?
		h) O ESTUDO apresenta prazo contratual da INICIATIVA proposta e a avaliação e justificativa do prazo adotado, devendo este ser suficiente para amortização dos investimentos realizados?

#	Conteúdo	Critérios
		i) O ESTUDO apresenta o cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, incluindo prazos para licenciamento, se aplicável, e incluindo prazos para obtenção e de vigência de licenças ambientais, de instalação e operação, se aplicável, condizente com o Produto I – Modelagem de Arquitetura e Engenharia?
		j) O ESTUDO apresenta metodologia de depreciação dos ativos, valores de investimentos, e reinvestimentos detalhados e incluindo valores unitários?
		k) O ESTUDO apresenta valor máximo e o nível de contraprestação pública, bem como o aporte, se for o caso, para viabilidade da INICIATIVA?
		l) O ESTUDO apresenta cálculo de parâmetros tradicionais de viabilidade de INICIATIVAS (TIR, VPL, payback e outros)?
		m) O ESTUDO apresenta índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) mínimo adotado nas projeções e outros indicadores de endividamento da INICIATIVA (EBITDA/ Dívida Líquida e Patrimônio Líquido/Ativo)?
		n) O ESTUDO apresenta projeção da Demonstração do Resultado dos Exercício (DRE) e balanços contábeis em conformidade com a legislação brasileira?
		o) O ESTUDO apresenta grau de comprometimento da Administração Pública com as despesas da INICIATIVA, os seus limites legais e seu impacto no endividamento público?
		p) O ESTUDO apresenta mapeamento de todas as despesas, com fontes, segregadas no maior nível de detalhamento possível e possíveis instrumentos de viabilização econômica e dimensionadas de forma que assegurem a capacidade de cumprimento das obrigações?

#	Conteúdo	Critérios
		q) O ESTUDO apresenta avaliação justificada do impacto dos indicadores técnicos para sistema de mensuração de desempenho dos serviços prestados da INICIATIVA, e de eventual o futuro parceiro, se aplicável, considerando entre os parâmetros para mensuração?
		r) O ESTUDO apresenta linhas de financiamento aplicáveis ao projeto?
		s) O ESTUDO apresenta análise econômica da modalidade de INICIATIVA mais vantajosa para a Administração Municipal, considerando os aspectos de custo-benefício, custo de oportunidade, "*Value for Money*", externalidades positivas, dentre outros?
		t) O ESTUDO apresenta análise e estimativa de benefícios a serem apropriados pelo objeto contemplado pelo projeto, incluindo ganhos diretos e indiretos, bem como descrição das melhorias quantitativas?
		u) O ESTUDO apresenta o dimensionamento e valoração dos investimentos, custos e despesas da INICIATIVA, quando aplicável?
		v) O ESTUDO apresenta relatório explicativo dos subsídios da modelagem financeira e a estimativa de Plano de Negócios da INICIATIVA proposta?
2	Subsídios para o modelo econômico-financeiro e respectivo relatório	**a)** O ESTUDO apresenta modelo econômico-financeiro nos termos do item **3.3.7** deste documento?
		b) O ESTUDO apresenta planilhas fornecidas automatizadas e totalmente desbloqueadas, com detalhamento de todos os subsídios para a modelagem econômico-financeira, contemplando os diferentes cenários avaliados para os investimentos, receitas e custos, expondo as fórmulas de cálculo e a origem dos dados?

#	Conteúdo	Critérios
		c) O ESTUDO avaliação de externalidades positivas e negativas do projeto, com estimativas econômico-financeiras e de indicadores sociais, bem como de aspectos qualitativos, incluindo, conforme diretrizes do BNDES: efeito multiplicador de renda, recolhimento de impostos, impactos na economia local, geração de empregos, impactos na saúde pública, entre outros?

Tabela 4 - Subsídios para Modelagem Jurídica

#	Conteúdo	Critérios
1	Relatório de diagnóstico	**a)** O ESTUDO apresenta Mapeamento, levantamento e análise da legislação e demais atos normativos aplicáveis que lastreiam a atual prestação dos serviços das INICIATIVAS no Município de São Paulo, inclusive as normas relativas ao meio ambiente e patrimônio histórico que possam influenciar ou afetar o desenvolvimento do projeto?
		b) O ESTUDO realiza levantamento e a análise jurídica dos instrumentos contratuais, convênios, acordos e outros documentos jurídicos pertinentes ao desenvolvimento e execução da INICIATIVA?
		c) O ESTUDO identifica as limitações administrativas, autorizações e licenças, vigentes ou necessárias, que possam afetar o desenvolvimento da INICIATIVA?
		d) O ESTUDO apresenta listagem e diagnóstico dos litígios existentes e potenciais, no âmbito administrativo ou judicial, que possam influenciar ou afetar o desenvolvimento da INICIATIVA, contendo o detalhamento do litígio sempre que esse for público e estiver disponível em formato eletrônico ou de fácil acesso?
		e) O ESTUDO apresenta análise das legislações municipal, estadual e federal sobre (i) parcerias público-privadas e gestão predial em geral (ii) repasses federais, vinculados ou não à educação, bem como possibilidades de retenção e utilização em estruturas de garantia e (iii) temas relacionados à educação?
		f) O ESTUDO apresenta mapeamento e análise de diretrizes regulatórias ambientais, urbanísticas, de zoneamento, de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicáveis?
		g) O ESTUDO apresenta indicação das regularizações fundiárias cabíveis, quando os ESTUDOS indicarem a necessidade de tal regularização?

#	Conteúdo	Critérios
2	Relatório de Subsídios	**a)** O ESTUDO define o objeto da INICIATIVA?
		b) O ESTUDO apresenta critérios de qualificação técnica a serem exigidos para participação de eventual licitação?
		c) O ESTUDO sugere modelo da INICIATIVA de longo prazo a ser adotado para os fins do projeto (tais como modelos de parcerias ou contratação, parceria público-privada (PPP), gestão para ocupação de imóveis públicos, entre outros), considerando a legislação, inclusive municipal?
		d) O ESTUDO apresenta modelo de matriz de riscos, que contenha, no mínimo, (i) identificação e classificação dos riscos inerentes à INICIATIVA proposta (riscos jurídicos, políticos, de engenharia, operacionais, entre outras); (ii) descrição do fator de risco; (iii) consequências da materialização do risco; (iv) alocação; (v) impacto e fundamentação da materialização na Administração Pública; (vi) impacto e fundamentação da materialização no parceiro privado; (vii) mecanismo de mitigação do risco; (viii) exposição financeira do risco; (ix) chance de materialização do risco; (x) classificação de gravidade do risco à INICIATIVA proposta; e (xi) matriz de responsabilidades, com definição clara do escopo de cada uma das partes?
		e) O ESTUDO apresenta descrição de seguros de contratação obrigatória para a realização da INICIATIVA?
		f) O ESTUDO indica os bens vinculados e/ou bens reversíveis, se aplicável?
		g) O ESTUDO apresenta estrutura de garantia a ser prestada pela SME, conforme aplicável, que seja específica ao recorte temático do projeto e que seja acompanhada de análise fundamentada de pré-viabilidade relacionada às finalidades do projeto?

6.1.3. A seguinte tabela apresenta os aspectos relacionados aos critérios de avaliação do item 4 – Diretrizes e 5.1 - Premissas:

Tabela 3 – Diretrizes e Premissas

#	Conteúdo	Critérios
1	Diretrizes	**a)** O ESTUDO apresenta possibilidades eficientes de ampliação da qualidade dos serviços não pedagógicos oferecidos nas UNIDADES, principalmente os serviços de manutenção preditiva, preventiva, corretiva e emergenciais das UNIDADES e aqueles que possuírem sinergia?
		b) O ESTUDO apresenta soluções integradas voltadas ao aumento da eficiência operacional e econômica dos serviços oferecidos nas UNIDADES, visando reduzir os custos e contratos, principalmente de conservação e manutenção das UNIDADES e serviços não pedagógicos sinérgicos?
		c) O ESTUDO estabelece diagnóstico das UNIDADES e propõe intervenções, com apresentação de anteprojetos relativos, visando estabelecer necessidades de reforma das UNIDADES amparados em avaliação técnica?
		d) O ESTUDO atualiza os registros de dados e informações sobre as condições físicas e materiais das UNIDADES?
		e) O ESTUDO apresenta alternativas que permitam a fiscalização dos resultados pretendidos e o controle e medição da eficiência do serviço prestado?
2	Premissas	**a)** O ESTUDO propõe soluções que possibilitam um melhor resultado do serviço oferecido, qualidade e eficiência da fiscalização?
		b) O ESTUDO analisa a necessidade de adequação da infraestrutura das UNIDADES à demanda atual e futura?
		c) O ESTUDO garante a completa acessibilidade para a pessoa com deficiência, bem como a integridade física dos EDUCANDOS e profissionais da educação, propondo intervenções com vistas a adequar à

		estrutura das UNIDADES à legislação e às demais normas vigentes neste sentido?
		d) O ESTUDO orienta os investimentos pretendidos, de forma que sejam executados frente a cronogramas factíveis e com baixo impacto no calendário escolar?
		e) O ESTUDO preserva, observa e respeita as normas aplicáveis, limitações impostas e legislações vigentes?
		f) O ESTUDO considera a assunção dos serviços de manutenção predial (preditiva, preventiva e corretiva), bem como aqueles serviços não pedagógicos que possuírem sinergia no âmbito da gestão predial?

6.1.4. A seguinte tabela apresenta os aspectos relacionados aos critérios de avaliação do item 5:

Tabela 4 - Vedações

#	Conteúdo	Critérios
1	Vedações	**a)** O ESTUDO apresenta os PRODUTOS descritos no Apêndice I - Subanexo Único do presente Anexo I – Termo de Referência?
		b) O ESTUDO realizou as visitas técnicas com a presença de especialistas para coleta das informações de embasamento e de referência?
		c) O ESTUDO incluiu como escopo da INICIATIVA a operação serviços educacionais e pedagógicos prestados nas UNIDADES vedados por este EDITAL?
		d) O ESTUDO propõe a concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação?