



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

PPP de Infraestrutura Escolar DRE São Mateus

Roadshow

Setembro, 2026

PPPs DE INFRAESTRUTURA EDUCACIONAL

Projetos modelados pela SP Parcerias



PPP Novos CEUs – 1º Lote

Objeto: Implantação, manutenção e conservação de centros educacionais unificados (CEUs)

Prazo: 25 anos

Status: contrato assinado em 2022



PPP Novos CEUs – 2º Lote

Objeto: Implantação, manutenção e conservação de centros educacionais unificados (CEUs)

Prazo: 25 anos

Status: contrato assinado em 2024



PPP Escola Bem-Cuidada – Porto Alegre (RS)

Objeto: Construção de novas unidades de educação infantil, reforma das escolas existentes e operação e manutenção

Prazo: 20 anos

Status: contrato assinado em 2026

O PROJETO

20 anos de duração

Objeto

Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade Concessão Administrativa para a requalificação e conservação de unidades educacionais da DRE São Mateus na Cidade de São Paulo.

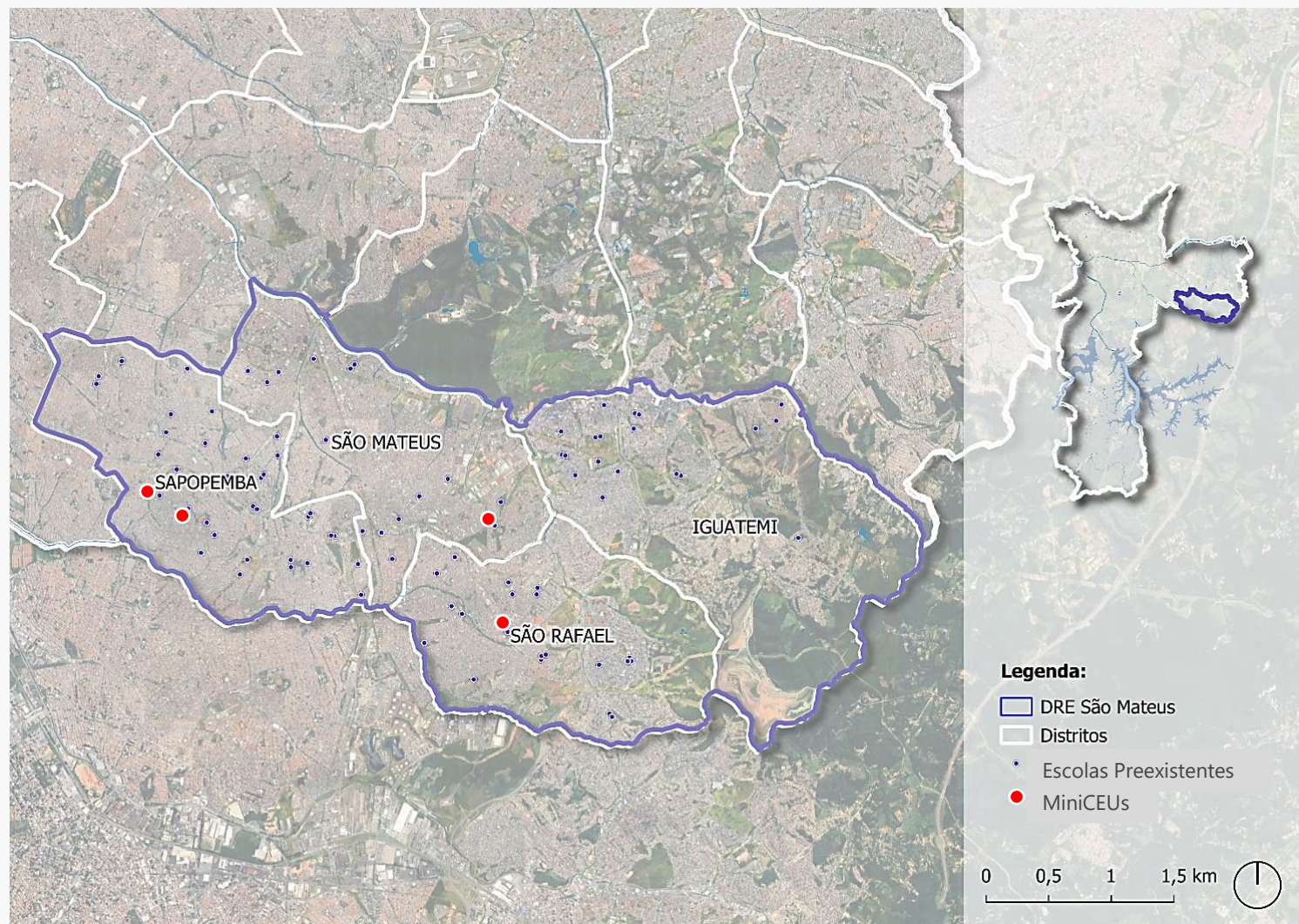
95 unidades preexistentes¹

+

04 novos MiniCEUs

04 distritos atendidos

+ 50 mil alunos beneficiados



[1] 51 EMEFs e EMEFM, 43 EMEIs e 1 CEI.

O PROJETO

Responsabilidades

PODER CONCEDENTE



Atividades pedagógicas e administrativas



Alimentação escolar



Vestimenta dos estudantes

CONCESSIONÁRIA



Gestão integral da **infraestrutura** das unidades educacionais:

- ✓ Reforma das escolas preexistentes
- ✓ Construção de MiniCEUs
- ✓ Aquisição de mobiliários e equipamentos
- ✓ Operação e manutenção



BENEFÍCIOS ESPERADOS



1 **Requalificação da infraestrutura** das unidades educacionais

2 Ampliação da **oferta de espaços de cultura e lazer** com a construção dos MiniCEUs

3 **Maior velocidade e eficiência** nos reparos e na manutenção de longo prazo

4 **Economia de R\$159 milhões ao longo do contrato**

¹ Vantajosidade ao longo 20 anos trazida a valor presente.

CONTEXTO DO PROJETO

Histórico



REPUBLICAÇÃO DO PROJETO

Principais mudanças na modelagem



Escopo

99 unidades educacionais
(Inclusão de 4 novas unidades
municipalizadas)



Parâmetros de ESG

Encargos e indicadores de desempenho
que refletem diretrizes de ESG



Exequibilidade da proposta financeira

Atestação de exequibilidade da proposta
financeira por meio de Instituição Financeira



Período de transição

Durante as reformas, a Concessionária deverá
executar os encargos de O&M

REPUBLICAÇÃO DO PROJETO

Estudos de diagnóstico das unidades preexistentes (Caixa Econômica Federal)

I. Metodologia



Vistorias nas 95 unidades

- Relatórios detalhados com diagnóstico das escolas preexistentes;
- Parâmetros padronizados e rastreáveis, analisando:
 - Risco à saúde/segurança;
 - Habitabilidade/operação;
 - Tendência ao agravamento;
 - Urgência/prazo de reparo.



Da vistoria à precificação

- **Ocorrências** podem ser de **Padronização** (destinada à uniformização de elementos) ou de **Patologia** (correção de problemas identificados)

II. Principais Achados do Diagnóstico



Adequações necessárias

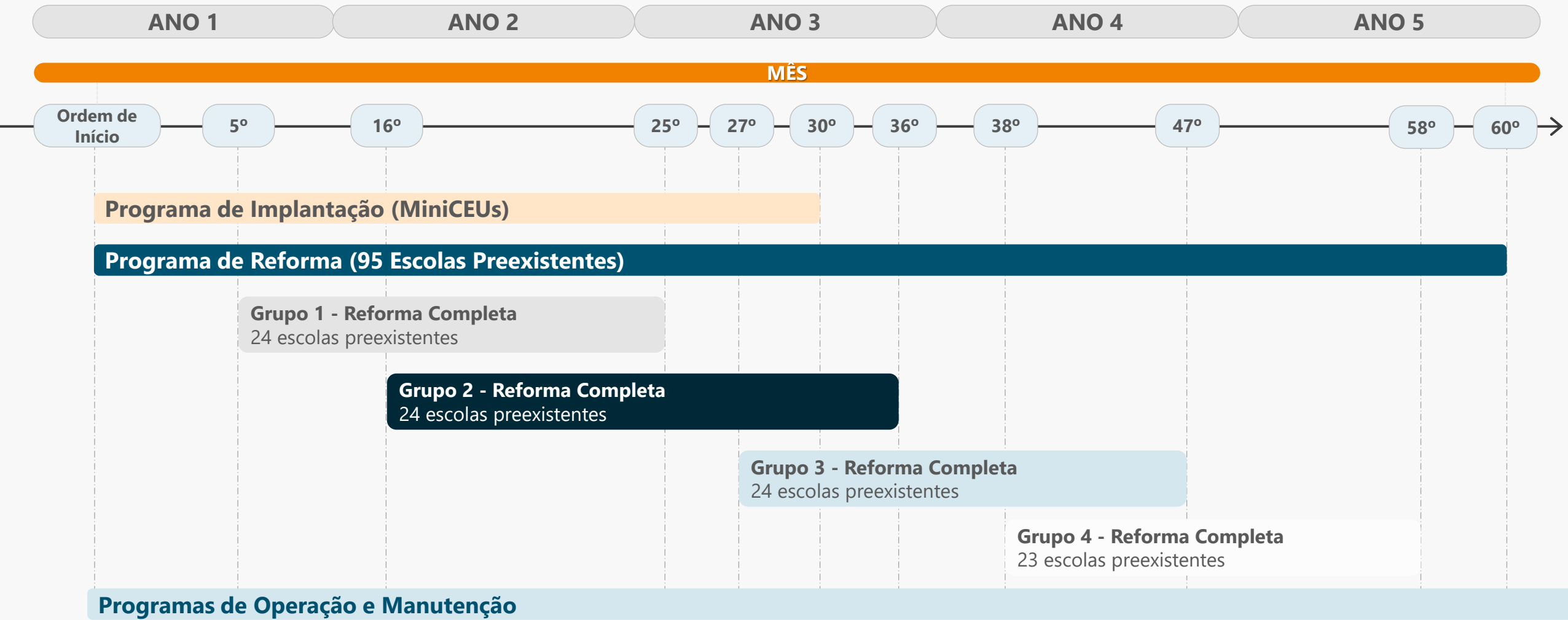
- AVCB
- Acessibilidade
- Coberturas
- Requalificação elétrica
- Impermeabilizações
- Revestimentos
- Esquadrias



Padronizações necessárias

- Telhas das coberturas (termoacústicas)
- Padronização de pisos
- Pintura
- Instalação de forro e *brises*
- Instalação de gerador a gás e energia fotovoltaica

MARCOS DO PROJETO



PROGRAMAS DA PARCERIA

Programa de Reforma

Programa de Implantação

Programa de Mobiliários e Equipamentos

Programa de Operação

Programa de Manutenção

Programa de Bem-estar e Integração



PROGRAMA DE REFORMA



PRINCIPAIS ENCARGOS

95 unidades educacionais
em 5 anos (a partir da Ordem de Início)



Pesquisa com gestores das unidades educacionais



Vistorias, Planos e Projetos



Regularização e Licenciamento Edifícios



Intervenções e Obras
faseadas em 4 grupos para Reforma Completa

Conclusão em cada escola preexistente em até

20 meses

(da apresentação dos Projetos Básicos à obtenção do Termo Definitivo de Aceitação de Obras)

| Detalhamento dos encargos encontram-se no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária e seus apêndices.

OBJETIVOS

Requalificação da infraestrutura e dos ambientes

- Conforto térmico, acústico e visual
- Ambientes **inclusivos e seguros**
- Espaços pedagógicos e mobiliários **padronizados**



PROGRAMA DE REFORMA

Plano de reforma completa e faseamento

PLANO DE REFORMA COMPLETA

3 meses
ordem de
início

- Relatório de **vistorias** de cada unidade educacional preexistente
- **Pesquisa** com gestores das unidades educacionais
- Proposta de **faseamento** das unidades educacionais para recebimento da Reforma Completa:
 - **Cronograma**
 - Priorização de unidades preexistentes com **maior criticidade e urgência** de intervenção

Grupo	1	2	3	4
Mês, a partir da Ordem de Início, para apresentação do Projeto Básico	5º	15º	27º	38º
Nº mínimo de unidades no grupo	24	24	24	23
Nº acumulado de unidades	24	48	72	95

REFORMA E OPERAÇÃO DAS UNIDADES PREEXISTENTES



PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

PRINCIPAIS ENCARGOS

04 **MiniCEUs em**
30 meses (a partir da Ordem de Início)



Plano de Obras e Projetos



Licenciamento e Execução de Obras



Alvarás e Certificados de funcionamento

Conclusão do programa em até

30 meses

(da Ordem de Início à obtenção do Termo Definitivo de Aceitação de Obras)

| Detalhamento dos encargos encontram-se no **Anexo III do Contrato** – Caderno de Encargos da Concessionária e seus apêndices.

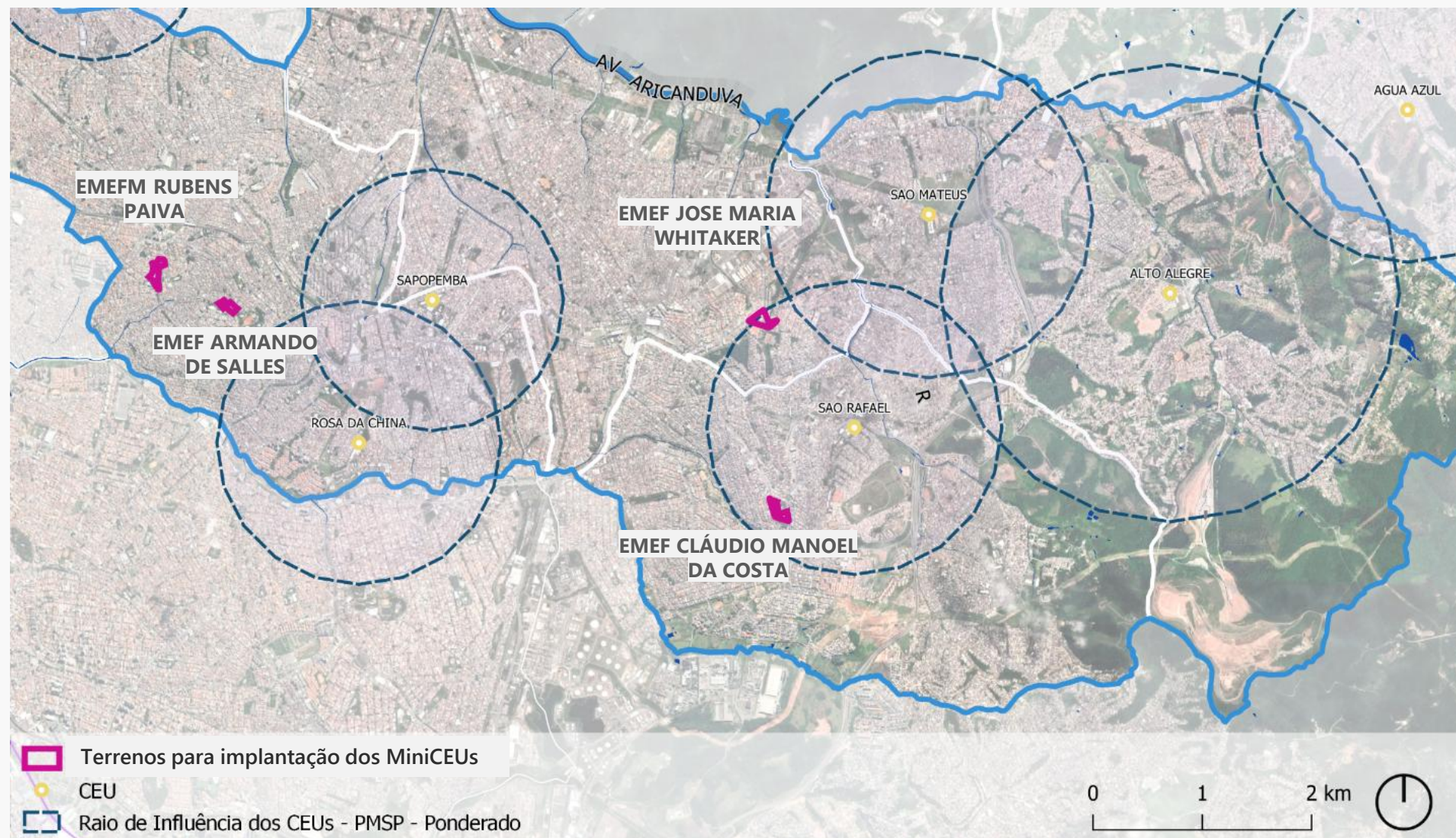
OBJETIVOS

Ampliação de equipamentos de educação, cultura, lazer e esporte.



Modelo referencial de MiniCEU implantado ao lado da EMEF José Maria Whitaker, no distrito de São Mateus.

PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO



PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

PROGRAMA DE NECESSIDADES

| Detalhamento dos encargos encontram-se no **Apêndice I – Diretrizes Técnicas e Programa de Necessidades do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária**

TIPO 1

EMEF Armando Sales de Oliveira

BLOCO EDUCACIONAL E CULTURAL | **BLOCO ESPORTIVO** | **BLOCO CINETEATRO**

TIPO 2

EMEF Claudio Manoel, EMEF José Maria Whitaker e EMEFM Rubens Paiva

BLOCO EDUCACIONAL E CULTURAL | **BLOCO ESPORTIVO**

AMBIENTES

BLOCO EDUCACIONAL E CULTURAL

Biblioteca	Sala de Informática
Estúdio de Gravação	Sala Atividades Pedagógicas
Sala de Música	Sala de Arte Multiuso
Sala de Artes Cênicas	Sala Pedagógica Multiuso
Sala de Artes Visuais	Coworking
Cozinha Experimental	Auditório ¹

[1] Auditório apenas no Tipo 2, que não possui o Bloco Cineteatro

BLOCO CINETEATRO

Cineteatro
Camarins
Sala de Projeção

BLOCO ESPORTIVO

Quadra Poliesportiva
Salas de Dança, Artes Marciais,
Musculação e Multiuso

PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

MiniCEU EMEF Armando de Salles Oliveira

Área da Concessão: 9.100,02 m²

Tipologia MiniCEU: Tipo 1

Área Construída MiniCEU: 6.962,40 m²

Área Construída total: 11.462,40 m²



MiniCEU EMEF Claudio Manoel da Costa

Área da Concessão: 9.038,25 m²

Tipologia MiniCEU: Tipo 2

Área Construída MiniCEU: 5.001,63 m²

Área Construída total: 8.964,65 m²



MiniCEU EMEF José Maria Whitaker

Área da Concessão: 8.189,82 m²

Tipologia MiniCEU: Tipo 2

Área Construída MiniCEU: 5.001,63 m²

Área Construída total: 8.452,22 m²



MiniCEU EMEFM Rubens Paiva

Área da Concessão: 6.309 m²

Tipologia MiniCEU: Tipo 2

Área Construída MiniCEU: 5.001,63 m²

Área Construída total: 7.186,86 m²



DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE

99 unidades educacionais



Em conformidade com a
Lei Municipal nº 18.511/2026 –
Política Municipal de Adaptação Climática na
Rede Municipal de Ensino do Município de São
Paulo

PRINCIPAIS ENCARGOS OBRIGATÓRIOS



Obra Racionalizada

Técnicas e materiais sustentáveis e plano de gerenciamento de resíduos sólidos



Uso racional de água

Dispositivos de baixo vazão e fechamento automático



Captação e tratamento de água pluvial

Reuso para usos não potáveis



Eficiência Energética

Implantação de painéis fotovoltaicos nas unidades educacionais e equipamentos de alta eficiência energética e menor geração de calor



Conforto térmico

Sombreamento de fachadas, uso de cores claras, isolamento termoacústico

PROGRAMA DE MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS

99 unidades educacionais

Implementação de Mobiliários e Equipamentos
em até

30 dias

(do Termo Definitivo de Aceitação de Obras)

Condição precedente para
Ordem de Serviço Definitiva

PRINCIPAIS ENCARGOS



Implantação de
Mobiliários e Equipamentos



Realização e atualização de
inventário de bens



Manutenção, reparo,
substituição e reposição



Implantação de equipamentos e
infraestrutura de TIC

PROGRAMA DE OPERAÇÃO



99 unidades educacionais

ESCOLAS PREEXISTENTES

encargos incidem a partir da

ORDEM DE INÍCIO

Com exceção de Fornecimento de Utilidades, que inicia a partir do 5º mês da Ordem de Início

MINICEUS

encargos incidem a partir da

ORDEM DE SERVIÇO DEFINITIVA

PRINCIPAIS ENCARGOS



Segurança



Gestão de
Resíduos Sólidos



Limpeza



Prevenção e
Atendimento a
Emergências



Manutenção de
Áreas Verdes



Controle de
Pragas



Fornecimento de
Utilidades

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

99 unidades educacionais



Preservar o desempenho, a segurança e a funcionalidade da edificação por meio da **manutenção preventiva e corretiva**

PRINCIPAIS ENCARGOS

1 A partir da **Ordem de Início:**



Manutenção em Regime Parcial para escolas preexistentes: intervenções destinadas à eliminação de condições que comprometam parcialmente a funcionalidade da edificação, sem impactar sua operação.

2 A partir da **Ordem de Serviço Definitiva:**



Manutenção em Regime Pleno (em todas unidades): serviços de conservação e manutenção preventiva e corretiva de toda infraestrutura, componentes e elementos.

PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO E BEM-ESTAR



99 unidades educacionais



Ações voltadas ao **fortalecimento do relacionamento** entre a Concessionária, seus colaboradores, o Poder Concedente e os Usuários



Gestor de Articulação Institucional

Articulação entre Concessionária, Unidades Educacionais e Usuários, coordenando comunicação, participação e gestão de demandas

PRINCIPAIS ENCARGOS



Responsabilidade Ambiental

- Sistema de Gestão Ambiental (NBR ISO 14001) em até 15 meses da Ordem de Início
- Ações e projetos de caráter ambiental



Responsabilidade Social

- Sistema de Gestão de Saúde e Segurança Ocupacional e Política de RH em até 15 meses da Ordem de Início
- Atividades de gestão de demandas em até 20 meses da Ordem de Início
- Serviços/intervenções de customizações a partir da Ordem de Serviço Definitiva



Responsabilidade de Governança Corporativa

- Programa de Integridade em até 12 meses da OI

| Cumprimento de iniciativas integrantes do Programa de Integração e Bem-estar poderão ensejar na **aplicação de Redutor da Parcela Variável no cálculo da Contraprestação Mensal Efetiva.**

RISCOS RELEVANTES



Vandalismo

Concessionária: até R\$ 11 milhões anuais.

Compartilhado: valor excedente a R\$ 11 milhões é compartilhado (80% ao PC; 20% à Concessionária).



Vícios ocultos | Unidades Educacionais

Poder Concedente: vícios identificados até a data de início das obras.

Concessionária: vícios identificados após a data de início das obras.



Vícios ocultos | Demais Bens Vinculados

Poder Concedente: vícios identificados até a data da ordem de início.

Concessionária: vícios identificados após a data da ordem de início.



Mudança climática

Concessionária: ocorrências previsíveis, de impactos graduais e/ou de conhecimento notório.

Poder Concedente: ocorrências imprevisíveis, de impactos abruptos e/ou não seguráveis por 2 anos e 2 seguradoras.



Variação da demanda

Poder Concedente: variação de turnos e dias letivos. No caso de custos adicionais, será assegurado o reequilíbrio econômico-financeiro em favor da Concessionária.



Interrupção de energia, água e outras utilidades

Concessionária: até 15 dias consecutivos ou 30 dias acumulados em 1 ano.

Poder Concedente: acima de 15 dias consecutivos ou de 30 dias acumulados em 1 ano.

VALORES DO PROJETO

CAPEX TOTAL

Investimentos

R\$ 943,3 mi

CAPEX INICIAL

Investimentos

R\$ 580,8 mi

Aporte de recursos

50% do CAPEX Inicial

R\$ 290,4 mi

OPEX TOTAL

Operação

R\$ 3,1 bi

Valor estimado do contrato

R\$ 4,8 bi

**Contraprestação mensal
máxima**

R\$ 20,0 mi

Taxa Interna de Retorno

9,67%

Saldo Garantia SPDA

R\$ 119,9 mi

INVESTIMENTOS PREVISTOS

CAPEX



Todas as etapas necessárias para a **reforma** das unidades preexistentes e **construção** dos MiniCEUs



Aquisição de **Mobiliários** e **Equipamentos**



Reinvestimento na infraestrutura dos imóveis, nos mobiliários e nos equipamentos, ao longo do tempo

CAPEX inicial Unidades Preexistentes

R\$ 456 mi

CAPEX inicial MiniCEUs

R\$ 125 mi

RECAPEX

R\$ 362 mi

Frequência referencial de reinvestimento de mobiliários

- Mobiliários: 10 anos;
- TIC: 5 anos.

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

SMD

Método de mensuração que fixa **metas a serem cumpridas** e **níveis de qualidade mínimos** desejados pelo Poder Concedente

IMPACTO

- Parcela Variável: **redução de até 30%** da Contraprestação Mensal Máxima

Índice Manutenção da Infraestrutura (30%)

- Manutenção predial
- Manutenção e reposição de mobiliários, equipamentos e TIC

Índice de Operação (60%)

- Limpeza
- Segurança
- Fornecimento de utilidades

Índice de Comunicação e Bem-Estar (10%)

- Qualidade e funcionalidade do SGA
- Pontualidade no atendimento a chamados
- Satisfação do usuário

REDUTOR DA PARCELA VARIÁVEL

30% → 20%

Redução da Parcela Variável mediante a implementação das medidas do Programa de Integração e Bem-Estar

**Limite de redução
de até 10% na
Parcela Variável**

Até 2% de
desconto na
PV

+

Até 4% de
desconto na
PV

+

Até 4% de
desconto na
PV

Responsabilidade Ambiental

Ex.: coleta de equipamentos eletrônicos, uso de materiais reciclados.

Responsabilidade Social

Quantitativo de unidades educacionais com iniciativas da Gestão de Demandas implementadas

Responsabilidade de Governança Corporativa

Representatividade de mulheres e pessoas pretas e pardas em cargos de liderança

CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS INDEPENDENTES

Os Terceiros Independentes atuam como **apoio ao Poder Concedente na verificação da qualidade e atendimento dos encargos prestados pela Concessionária**

- É responsabilidade da **Concessionária** contratar:



Certificadora de Obras

Prazo: até **12 meses** da data da **Ordem de Início**



Verificador Independente

Prazo: até **3 meses** da data da **Ordem de Início**



Instituto de Pesquisa

Prazo: até **3 meses** da data da **Ordem de Início**

PRINCIPAIS ASPECTOS DO EDITAL

CRITÉRIO DE JULGAMENTO



MENOR VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA

Etapa única de lances em envelope fechado



EXEQUIBILIDADE DA PROPOSTA FINANCEIRA (CARTA-CONFORTO)

Instituição Financeira deverá atestar previamente a **exequibilidade da proposta** financeira da licitante.

Serão admitidas atestações de Instituições Financeiras com experiências em financiamento de projetos de longo prazo.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA



CONSTRUÇÃO OU REFORMA

Construção, recuperação, requalificação e/ou reforma de edificações de uso institucional com **área construída mínima** de **57.057 m²** (25% da área construída total).



INVESTIMENTOS

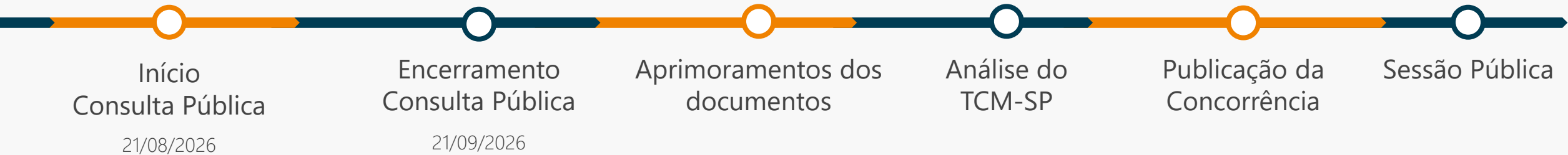
Viabilização de edificações ou de infraestrutura de serviço público com **investimento mínimo** de **R\$ 174,3 mi** (30% do CAPEX inicial).



GESTÃO PREDIAL

Serviços de gestão predial (limpeza, conservação ou manutenção) em edificações com **área construída mínima** de **57.057 m²** (25% da área construída total).

PRÓXIMOS PASSOS



Acesse os Documentos
[PPP Infraestrutura Escolar - DRE](#)
[São Mateus](#)

Contribuições pelo e-mail:

sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br

Assunto: [PPP INFRAESTRUTURA ESCOLAR] Consulta Pública

Prazo para envio: 21/09/2026



AGRADECEMOS!

spparcerias@spparcerias.com.br