spparcerias

PREFEITURA DE SÃO PAULO

PPP de Infraestrutura Escolar
DRE São Mateus

Consulta Pública

Setembro, 2026



Audiência Pública
Setembro, 2026

OBJETIVOS DA CONSULTA PÚBLICA



Promover o **diálogo** entre a **administração pública** e a **sociedade**



Colher **contribuições da população** para aprimorar o projeto



Responder às dúvidas da sociedade sobre o projeto

Marcos Regulatórios

Lei das Parcerias Publico-Privadas (PPPs)
Lei Federal 11.079/2004

Programa Municipal de PPPs
Lei Municipal 14.517/2007

Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos
Lei Federal 14.133/2021

CONCESSÃO X PRIVATIZAÇÃO

Concessão

- Estado **mantém a propriedade e titularidade** do serviço
- Prazo de duração é determinado em contrato
- O controle do serviço volta ao Estado após o término do prazo contratual
- Empresa privada **administra, mas observa as regras contratuais** e se submete à fiscalização do Estado

Privatização

- O serviço se torna da iniciativa privada
- Não existe prazo de duração. A transferência é permanente
- O controle do bem e do serviço não retorna ao Estado
- Empresa privada controla totalmente a operação e as decisões



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 preexistentes[1]

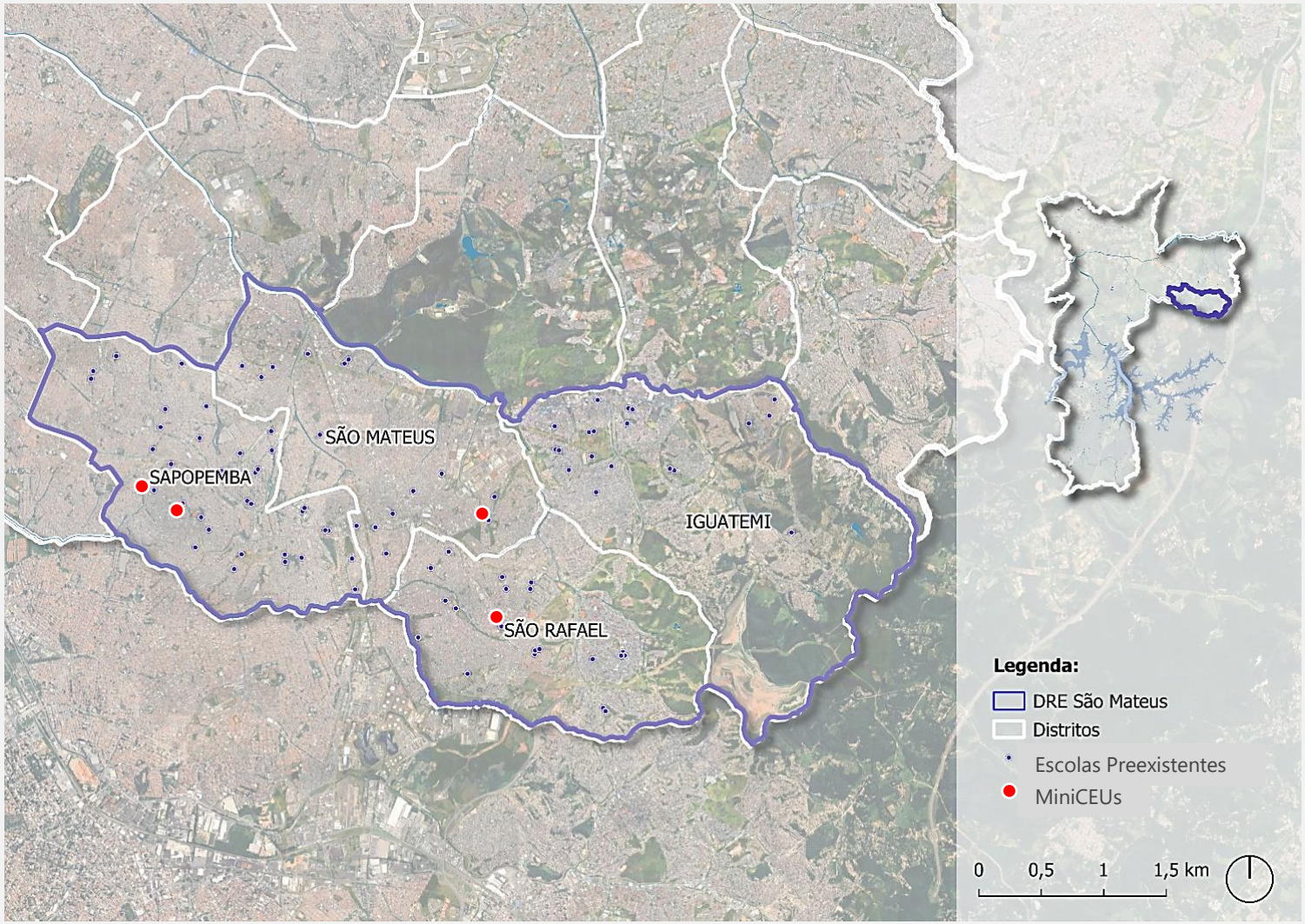
+

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

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

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 Edilícios**
- **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

FASE 1
DA ORDEM DE INÍCIO

MELHORIA IMEDIATA

- Planos, projetos e inventário de bens
- Serviços de Operação
- Serviços de manutenção parcial: intervenções iniciais corretivas

FASE 2
DA ORDEM DE SERVIÇO DEFINITIVA

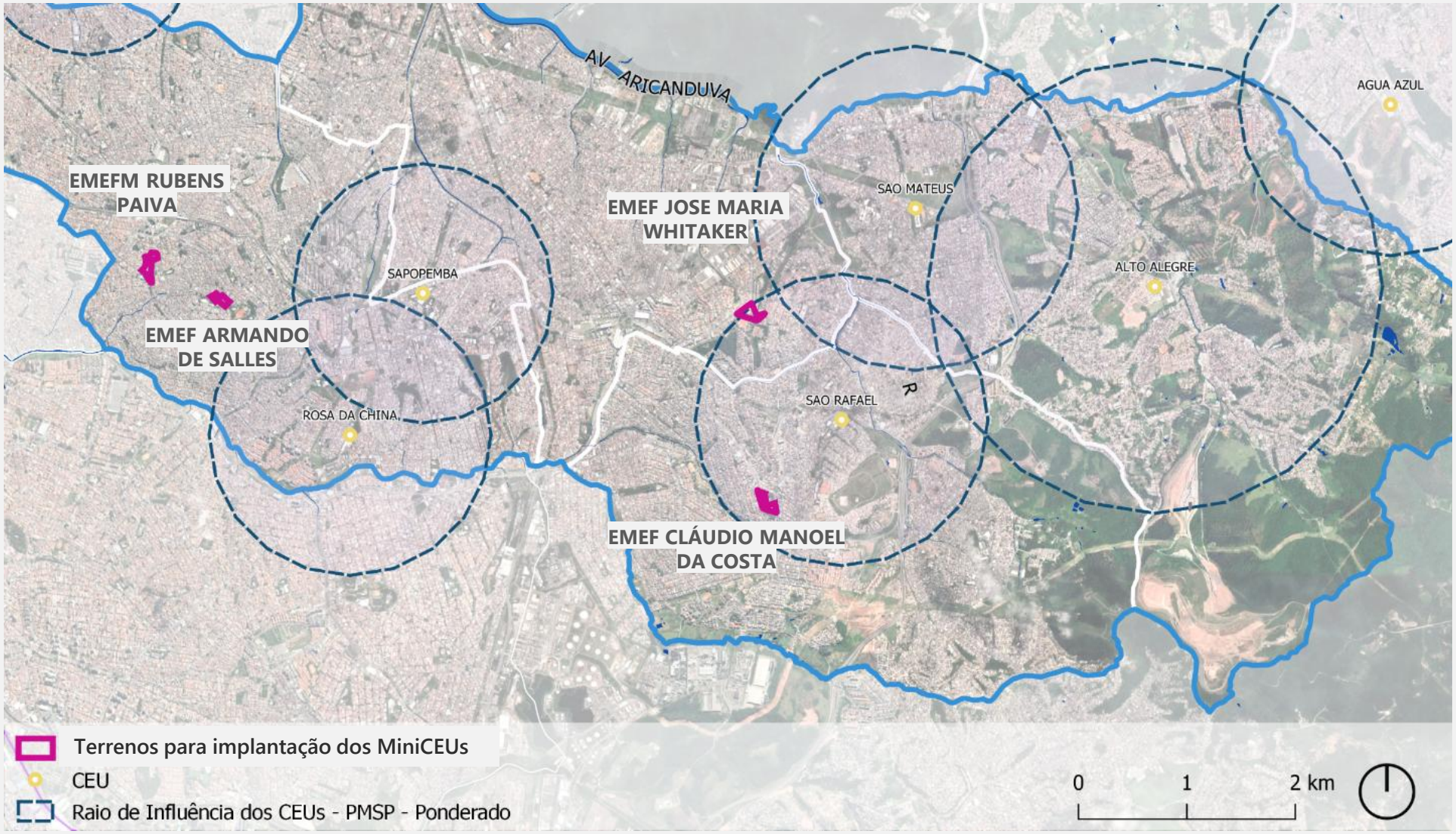
MANUTENÇÃO DO ATIVO

- Serviços de operação
- Mobiliários e equipamentos
- Serviços de manutenção

ETAPA DE OBRAS
REFORMA COMPLETA

- Coberturas
- Sistema elétrico
- Sistema hidráulico
- Instalações hidrossanitárias
- Muros de contenção e taludes
- Instalação de forros
- Caixas d'água
- Sistema Fotovoltaico
- Geradores a gás
- Elevadores
- Acessibilidade
- Sistema de segurança e prevenção contra incêndio

PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO



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)

OBJETIVOS

Ampliação de equipamentos de 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 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
- Estúdio de Gravação
- Sala de Música
- Sala de Artes Cênicas
- Sala de Artes Visuais
- Cozinha Experimental
- Sala de Informática
- Sala Atividades Pedagógicas
- Sala de Arte Multiuso
- Sala Pedagógica Multiuso
- Coworking
- 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

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

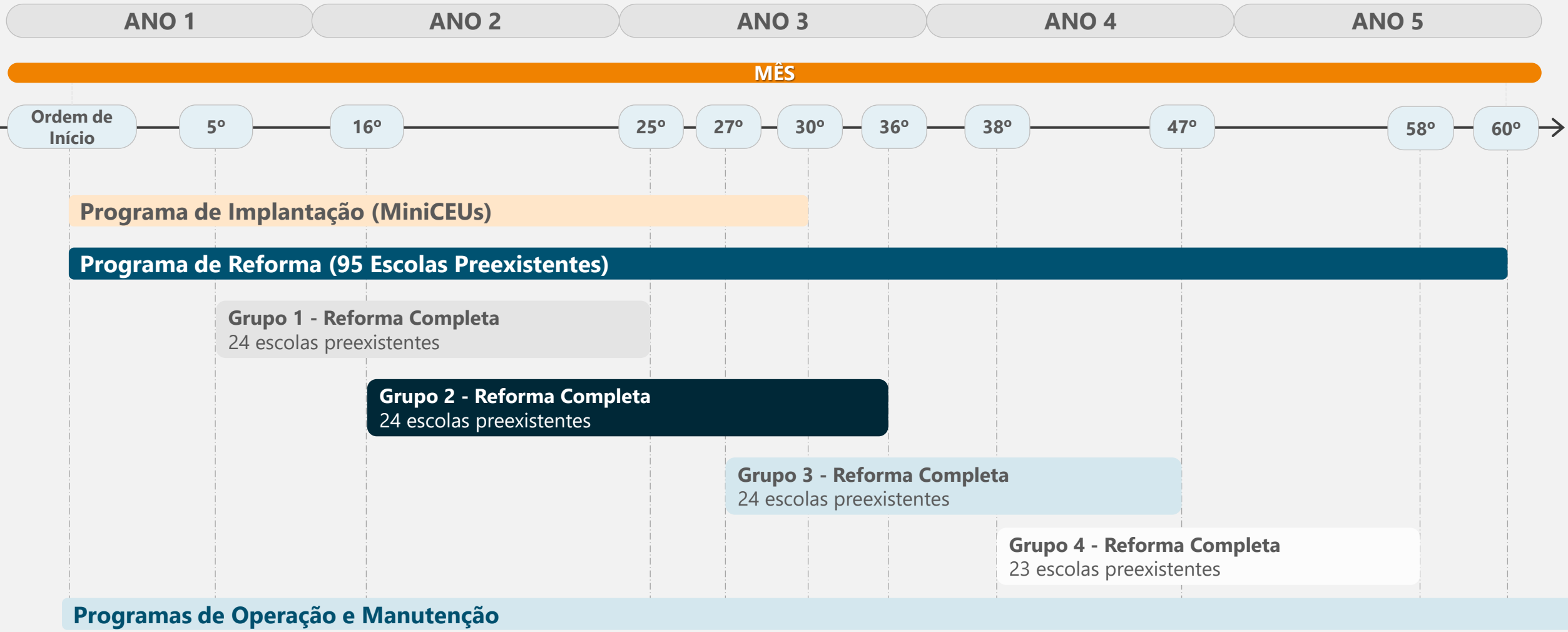
Uso racional de água
Dispositivos de baixo vazão e fechamento automático

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

MARCOS DO PROJETO



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.

| Chamados registrados no **SGA** (Sistema de Gestão e Acompanhamento)

VALORES DO PROJETO

CAPEX TOTAL Investimentos	**R$ 943,3 mi**
Aporte de recursos 50% do CAPEX Inicial	**R$ 290,4 mi**
Valor estimado do contrato	**R$ 4,8 bi**
OPEX TOTAL Operação	**R$ 3,1 bi**
Contraprestação mensal máxima	**R$ 20,0 mi**
Taxa Interno de Retorno	**9,67%**

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

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

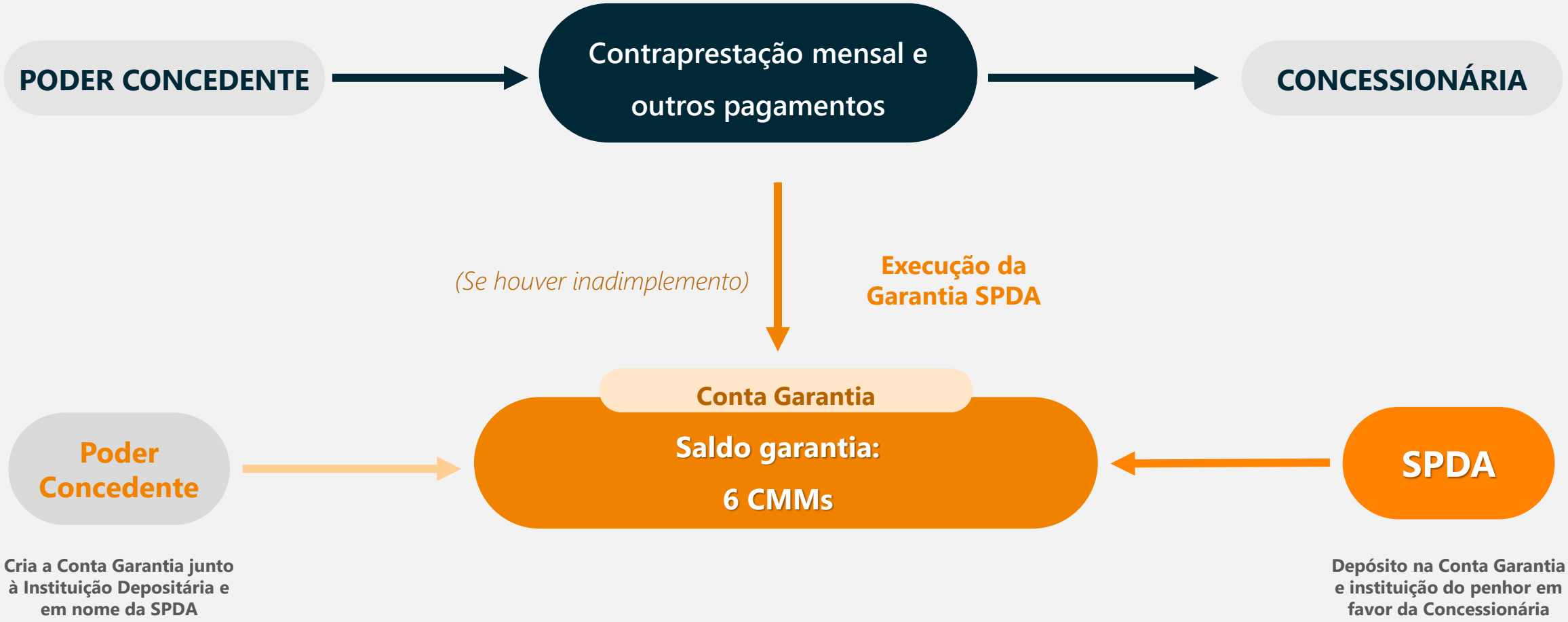
Viabilização de edificações ou de infraestrutura de serviço público com investimento mínimo de **R$ 174,3 mi** (30% do CAPEX inicial).

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).

SISTEMA DE GARANTIAS

Fluxo de acionamento



PRÓXIMOS PASSOS



Início Consulta Pública
21/08/2026

Acesse os Documentos
PPP Infraestrutura Escolar - DRE São Mateus

Encerramento Consulta Pública
21/09/2026

Aprimoramentos dos documentos

Análise do TCM-SP

Publicação da Concorrência

Sessão Pública

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