

Porto Alegre, agosto de 2025.

PPP Escola Bem-Cuidada

Modelagem Final do Projeto



A gente
trabalha.
A vida
melhora.

Agenda

01 PANORAMA GERAL

02 PROGRAMAS

03 ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

04 AVALIAÇÃO E PAGAMENTO

05 PRÓXIMOS PASSOS





01

Panorama Geral

Visão Geral do Projeto

Objeto

Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade concessão administrativa, para realização de obras de construção, reformas, manutenção e prestação de serviços não pedagógicos em unidades educacionais do Município de Porto Alegre - RS.

Prazo

20 anos

Poder Concedente

SMED - Secretaria Municipal de Educação de Porto Alegre

Abrangência

97 unidades educacionais preexistentes + 10 novas EMEIs

Visão Geral do Projeto



PROGRAMA DE CONSTRUÇÃO

Construção de 10 novas EMEIs.



PROGRAMA DE REFORMA

Reforma dos edifícios de 96 escolas*.



PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Manutenção da infraestrutura, mobiliário e equipamentos das 107 escolas.



PROGRAMA DE ZELADORIA

Limpeza, ambientes, disponibilização de TIC e *utilities* das 107 escolas.

*A EMEF João Carlos D'Ávila Paixão Côrtes (Laçador) não será objeto do Programa de Reformas.

Principais Aspectos do Edital e Contrato

Concorrência

Nacional

Blocos

Norte, Centro e Sul

(possibilidade de uma única empresa habilitada a adjudicar todos os 3 lotes)

Critérios de Julgamento

Menor valor de Contraprestação Mensal Máxima a ser paga pelo Poder Concedente.

Bloco	Valor máximo de CMM
Norte	R\$ 7.304.951,00
Centro	R\$ 6.451.713,00
Sul	R\$ 8.365.636,00

Valores de Garantia de Proposta

Bloco	Garantia da Proposta
Norte	R\$ 4.704.275,00
Centro	R\$ 4.131.334,00
Sul	R\$ 5.390.768,00

Principais Aspectos do Edital e Contrato

VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

Bloco Norte
R\$ 1,57 bi

Bloco Centro
R\$ 1,38 bi

Bloco Sul
R\$ 1,80 bi

CAPITAL SOCIAL MÍNIMO

Bloco Norte
R\$ 31,36 MM

Bloco Centro
R\$ 27,54 MM

Bloco Sul
R\$ 35,94 MM

GARANTIA DE EXECUÇÃO

(a ser prestada pelas Concessionárias)

Bloco Norte
R\$ 78,40 MM

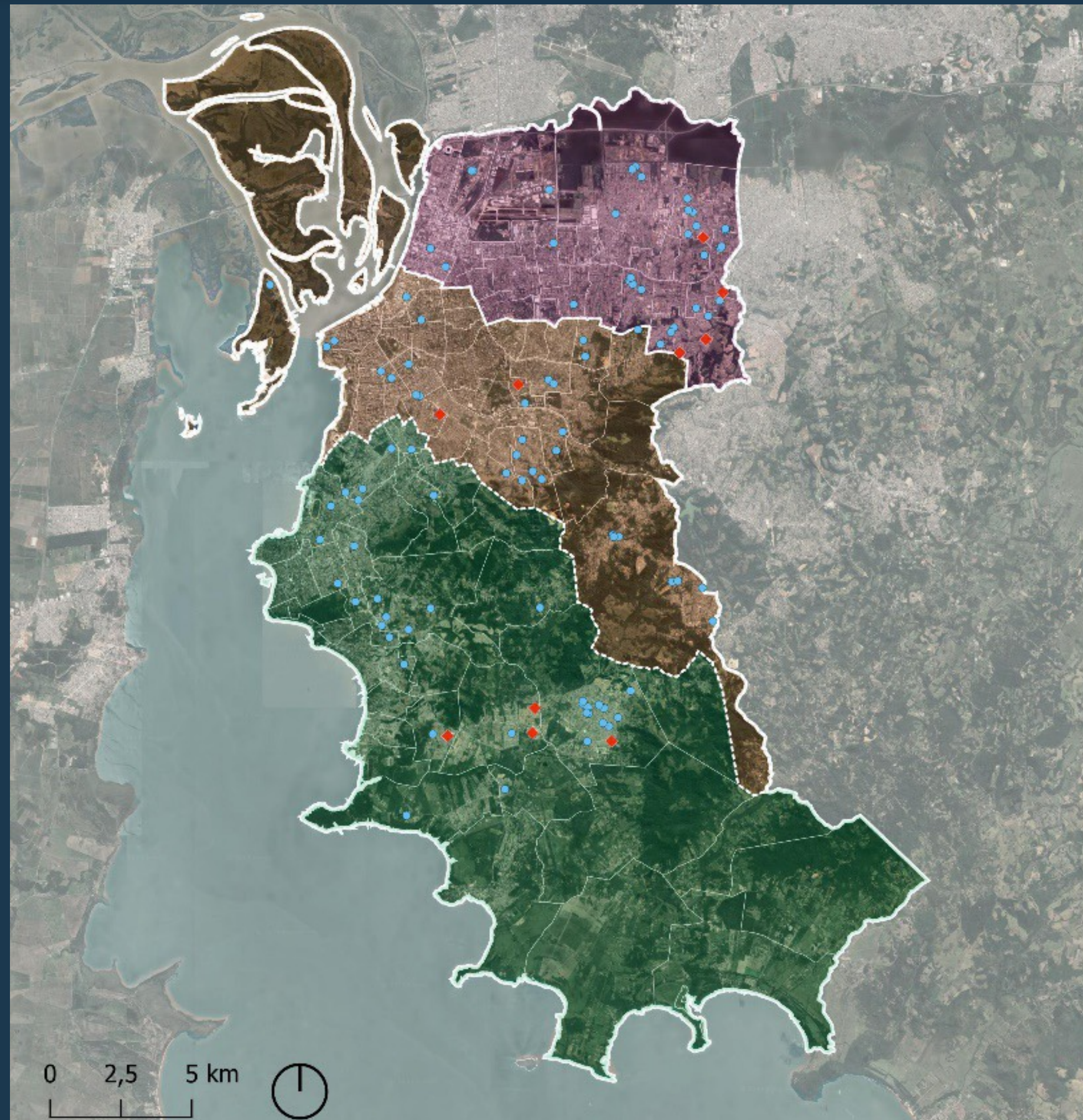
Bloco Centro
R\$ 68,86 MM

Bloco Sul
R\$ 89,85 MM

GARANTIA PÚBLICA

Conta garantia com três contra-prestações e fluxos subsidiários da Quota Salário-Educação (QSE) e Fundo de Participação dos Municípios (FPM)

Divisão em Blocos



Divisão do certame em 3 blocos:

BLOCO NORTE

31 UNIDADES EDUCACIONAIS PREEXISTENTES
4 NOVAS UNIDADES

BLOCO CENTRO

31 UNIDADES EDUCACIONAIS PREEXISTENTES
2 NOVAS UNIDADES

BLOCO SUL

35 UNIDADES EDUCACIONAIS PREEXISTENTES
4 NOVAS UNIDADES

TOTAL

10 NOVAS UNIDADES

97 PREEXISTENTES

O que ESTÁ incluso:



Construção, reformas, manutenção predial, mobiliários, segurança, limpeza, reposição de equipamentos, enxoval e lavanderia para Educação Infantil, serviços de energia, água e esgoto, tecnologia da informação, entre outros.

O que NÃO ESTÁ incluso:



Qualquer interferência em conteúdo pedagógico, no trabalho de professores ou na área de pedagogia das escolas ou da Secretaria Municipal de Educação.

Alimentação escolar continua sob responsabilidade da SMED.

02 Programas

A close-up photograph of a person's hands writing in a notebook. The person is holding a silver pen in their right hand and resting their left hand on the notebook. The notebook is open, showing lined pages. The background is blurred, showing the person's face and upper body. The entire image is overlaid with a teal and orange gradient, with the teal at the top and bottom and the orange in the middle.

Programa de Construção

+10 novas EMEIs
localizadas em bairros com maior demanda¹.

1.850 novas vagas estimadas²

PROJETOS E OBRAS
racionalidade construtiva e acessibilidade,
qualidade e conforto.

**IMPLANTAÇÃO DE
MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS**
qualidade técnica, ergonômica e estética.

conclusão em até
24 meses (da data da Ordem de Início)
incluindo projetos, aprovações e obras

[1] Segundo projeções estimadas e fornecidas pela SMED para 2023 e 2024.

[2] Estimativa considerando turno integral para turmas de creche (berçário e maternal) e dois turnos para pré-escola.

Programa de Construção

TIPOLOGIAS REFERENCIAIS

TIPOLOGIA	NÚMERO DE SALAS	CAPACIDADE TOTAL DE ALUNOS ³
1	6	156
2	9	214

LOCALIZAÇÕES

Bloco	Bairro	Tipologia
Norte	Rubem Berta	Tipo 2
	Santa Rosa de Lima	Tipo 2
	Mário Quintana	Tipo 1
	Mário Quintana	Tipo 2
Centro	Santo Antônio	Tipo 2
	Jardim do Salso	Tipo 1
	Aberta dos Morros	Tipo 1
Sul	Hípica	Tipo 2
	Hípica	Tipo 1
	Restinga	Tipo 2

[3] Capacidade de atendimento por sala atende o disposto no Art. 25 da Resolução CME nº 15/2014.

Programa de Construção - Terrenos Bloco Norte

BN01 - Rubem Berta



Endereço:
R. José Grisólia, s/n
Propriedade: SMED
Gravame: Escola
Área: aprox.
5.679,62 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 2

BN02 - Santa Rosa de Lima



Endereço:
R. D. Hélder Câmara, s/n
Propriedade: SMED
Gravame: Escola
Área: aprox.
3.608,50 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 1

Programa de Construção - Terrenos Bloco Norte

BN03 – Mário Quintana



Endereço:
R. Terezinha Leal
Oliveira, s/n
Propriedade: Adm.
Centralizada
Gravame: Escola
Área: aprox.
8.854,21 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 2

BN04 – Mário Quintana



Endereço:
R. Campinas, s/n
Propriedade: DEMHAB
Gravame: -
Área: aprox.
7.519,79 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 1

Programa de Construção - Terrenos

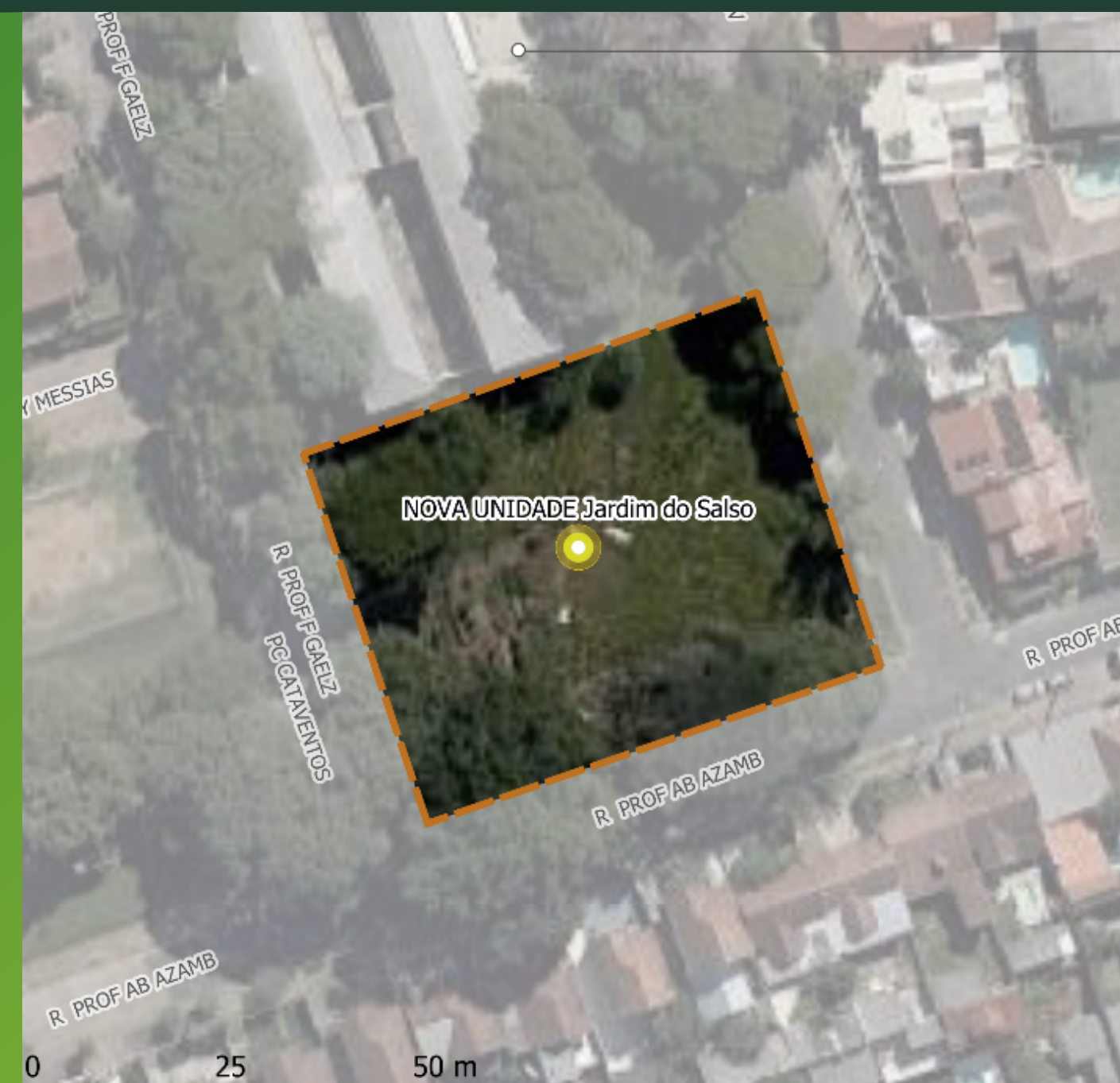
Bloco Centro

BC01 - Santo Antônio



Endereço:
Av. Bento Gonçalves, s/n
Propriedade: Adm.
Centralizada
Gravame: Equip.
Comunitário
Área: aprox. 9.640,61 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 2

BC02 - Jardim do Salso



Endereço:
R. Aneron Corrêa de
Oliveira, s/n
Propriedade: Adm.
Centralizada
Gravame: Escola
Área: aprox. 3.455,44 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 1

Programa de Construção - Terrenos Bloco Sul

BS01 - Aberta dos Morros



Endereço:
R. Dr. Hermes Pacheco,
s/n
Propriedade: Adm.
Centralizada
Gravame: Escola
Área: aprox. 1.639,92 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 1

BS02 - Hípica



Endereço:
R. Padre Arthur Morsch,
s/n
Propriedade: Adm.
Centralizada
Gravame: Escola
Área: aprox. 8.718,27 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 2

Programa de Construção - Terrenos Bloco Sul

BS03 - Hípica



Endereço: R. Aluizio
Paraguassu Ferreira, s/n
Propriedade: Adm.
Centralizada
Gravame: Escola
Área: aprox. 6.010,52 m²
Tipologia Referencial:
Tipo 1

BS04 - Restinga



Endereço: Av. Luiz
Francisco Zanella, s/n
Propriedade: DEMHAB
Gravame: Área Verde
Área: aprox. 5.000 m²
(perímetro a definir)
Tipologia Referencial:
Tipo 2



Proposta Referencial para Pátio Interno



Proposta Referencial para Área de Recreação



Proposta Referencial para Áreas Internas

Programa de Reformas

96 unidades educacionais existentes¹
com infraestrutura
reformada e adequada

[1] A EMEF João Carlos D'Ávila Paixão Côrtes (Laçador) não será objeto do Programa de Reformas.

Programa de Reformas

As concessionárias deverão:



Reformar e adequar a rede elétrica, hidráulica, estrutura, pisos, calçadas, áreas externas e demais intervenções necessárias para adequação.



Garantir APPCI e acessibilidade da unidade educacional.



Implantar e/ou substituir mobiliário e equipamentos, instalar ar-condicionado em ambientes pedagógicos e implantar cobertura de quadras esportivas.

Programa de Reformas

Conclusão das obras na escola em até



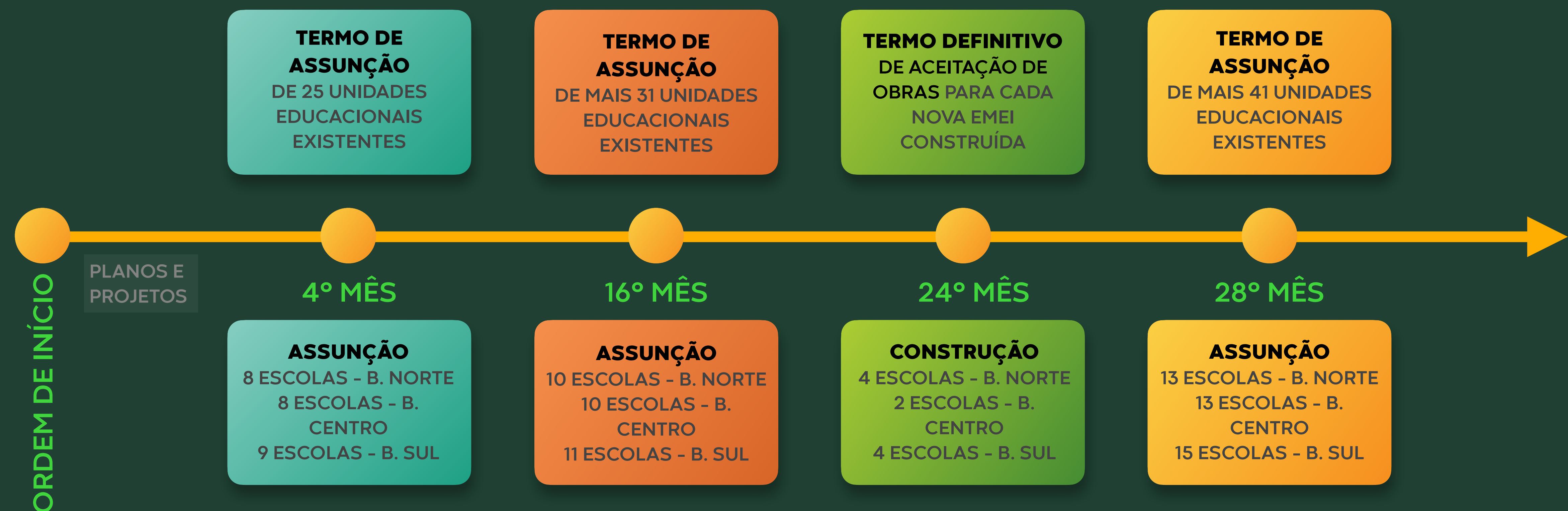
18 meses²

(da emissão do Termo de Assunção)
incluindo projetos, aprovações e obras

[2] Prazo máximo de conclusão do Programa de Reforma em até 46 meses da data da Ordem de Início.

Programa de Construção + Programa de Reforma

Resumo do faseamento e assunção das Unidades Educativas



Programa de Manutenção

Manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura, instalações, mobiliários e equipamentos das 107 unidades educacionais.

Os encargos previstos para o Programa de Manutenção incidem a partir da emissão da Ordem de Serviço Definitiva de cada Unidade Educacional.

Chamados são registrados e avaliados via SGA (Sistema de Gestão e Acompanhamento)

Programa de Manutenção

As concessionárias deverão:



Substituir e/ou reparar todas e quaisquer peças e/ou materiais necessários ao funcionamento dos equipamentos e instalações.



Realizar atividades de manutenção, reparo e as substituições que se façam necessárias dos itens do mobiliário, garantindo o adequado funcionamento dos ambientes.



Realizar a substituição de qualquer item do mobiliário das unidades educacionais que tenha sido furtado, roubado, vandalizado ou depredado.

Programa de Zeladoria

As Concessionárias deverão atender aos encargos previstos no Programa de Zeladoria a partir da emissão da Ordem de Serviço Definitiva da Unidade Educacional.



LIMPEZA



**CONTROLE
DE PRAGAS**



**GESTÃO DE
RESÍDUOS SÓLIDOS**



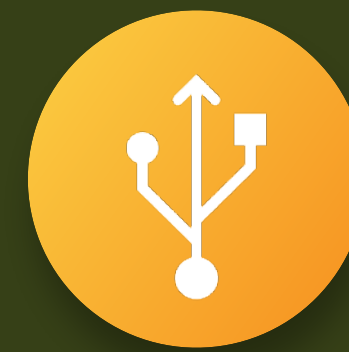
**MANUTENÇÃO DE
ÁREAS VERDES**



SEGURANÇA



**FORNECIMENTO
UTILITIES**



TIC



**LAVANDERIA E
ENXOVAL**

Programa de Zeladoria

- **Limpeza** de todos ambientes, equipamentos, instalações, áreas livres
- **Controle de pragas:** desinsetização, desratização, descupinização e desinfecção
- **Gestão de resíduos sólidos:** coleta e destinação, inclusive com coleta seletiva
- **Manutenção de áreas verdes:** jardinagem, poda, adubagem, exceto em hortas
- **Segurança:** portaria, vigilância, ronda, monitoramento (CFTV, alarmes e sensores) e integridade patrimonial
- **Utilities:** água, esgoto, telefonia, internet e energia elétrica
- **TIC:** implantação, manutenção, suporte técnico e atualização
- **Lavanderia e enxoval:** lavagem, higienização, manutenção e distribuição

Programa de Zeladoria

Tabela de Prazos

Descrição	Prazo
Ausência de papel higiênico, papel toalha e sabonete	6 horas
Banheiro sujo ou com mau odor	6 horas
Acúmulo de lixo por ausência de coleta	6 horas
Ralos entupidos ou sujos	6 horas
Sinal de internet <i>wi-fi</i> apresentando lentidão ou quedas	2 horas
Falta de funcionário na portaria	2 horas
Lâmpada queimada	6 horas
Tomadas que não funcionam	48 horas
Ausência de irrigação ou poda nas áreas verdes e jardins	72 horas
Paredes manchadas	72 horas
Falhas, rachaduras ou acúmulo de água nos pisos das quadras	120 horas

Sistema de Gestão e Acompanhamento da Concessão | SGA



Gestão integrada da concessão: possibilita ao Poder Concedente a gestão do contrato e fiscalização dos encargos.



Central de Serviços gerencia as atividades dos Programas que compõem o projeto.



Central Help Desk deve receber, registrar, evoluir e fechar os chamados.



Sistema de funcionamento ininterrupto e possui, no mínimo duas áreas: Central de Serviços e Central Help Desk.



Acessado por meio de **plataforma online** ou de software e acessível por *desktop* e APP versão *mobile*



03

Aspectos Econômico-Financeiros

Valores Totais - Por Bloco

Custos Totais

(em R\$ MM)

Custos por Bloco (em R\$ MM)

BLOCO NORTE

BLOCO CENTRO

BLOCO SUL

Investimentos Totais
do Projeto (CAPEX)
R\$ 911

R\$ 298 MM

R\$ 241 MM

R\$ 372 MM

Custeio Anual Total
(OPEX)
R\$ 138

R\$ 46 MM

R\$ 41 MM

R\$ 51 MM

Contraprestação Anual
R\$ 265

R\$ 88 MM

R\$ 77 MM

R\$ 100 MM

Aporte
R\$ 186

R\$ 60 MM

R\$ 49 MM

R\$ 77 MM



**PRAZO de
20 anos**

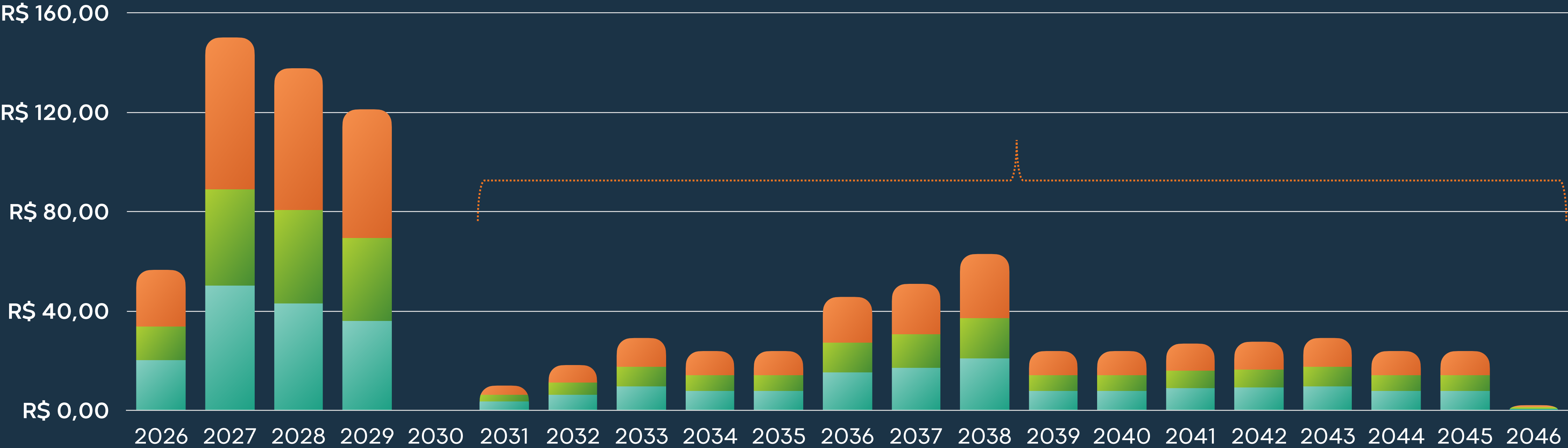


**TIR Real de
9,85%**

CAPEX

Norte Centro Sul

Fluxo de Investimentos (em R\$ MM)



Reformas
R\$ 394

+

Novas Unidades
R\$ 72

+

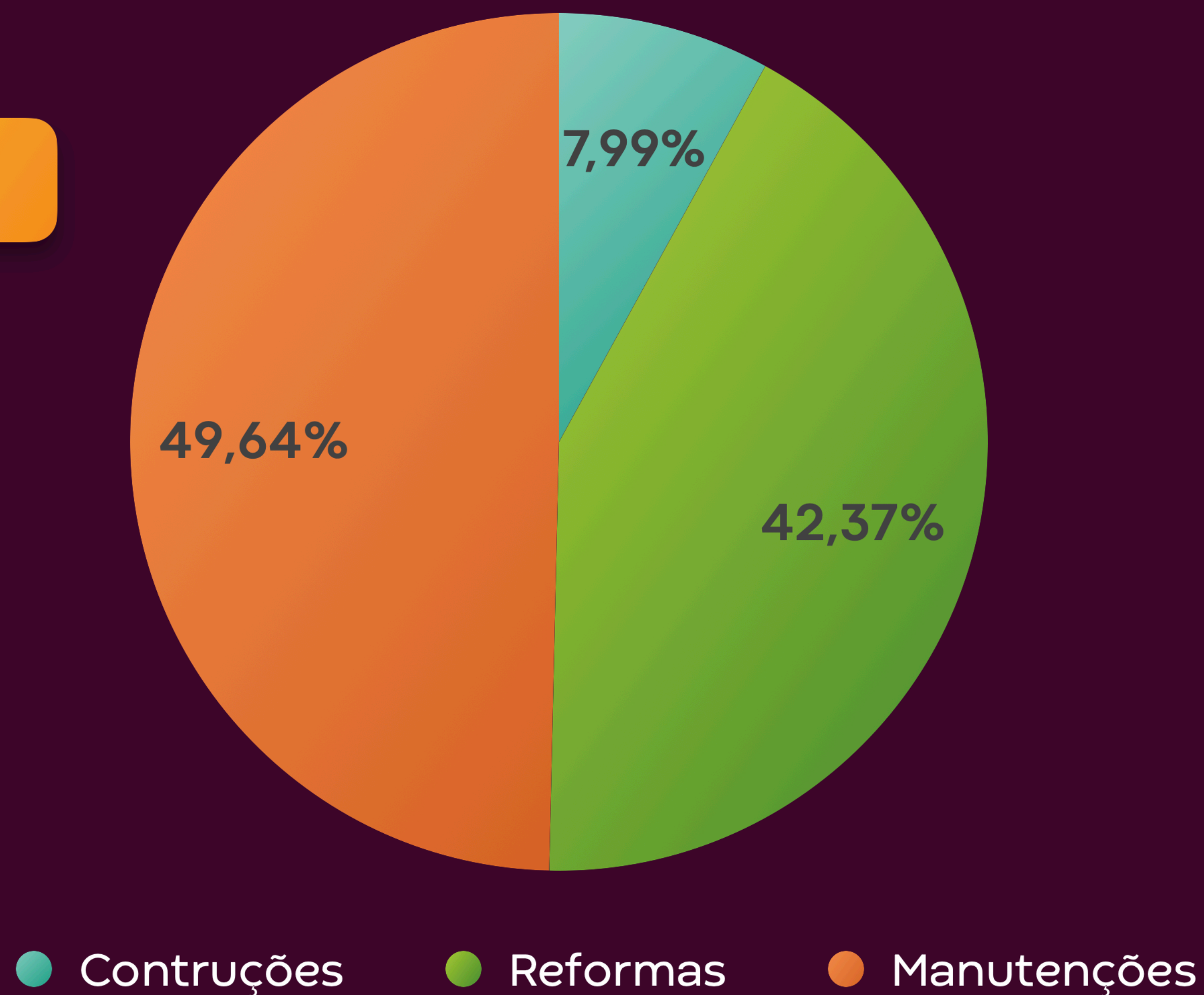
Reinvestimento
R\$ 445

=

CAPEX Total
R\$ 911

Representatividade de Custos

CAPEX¹

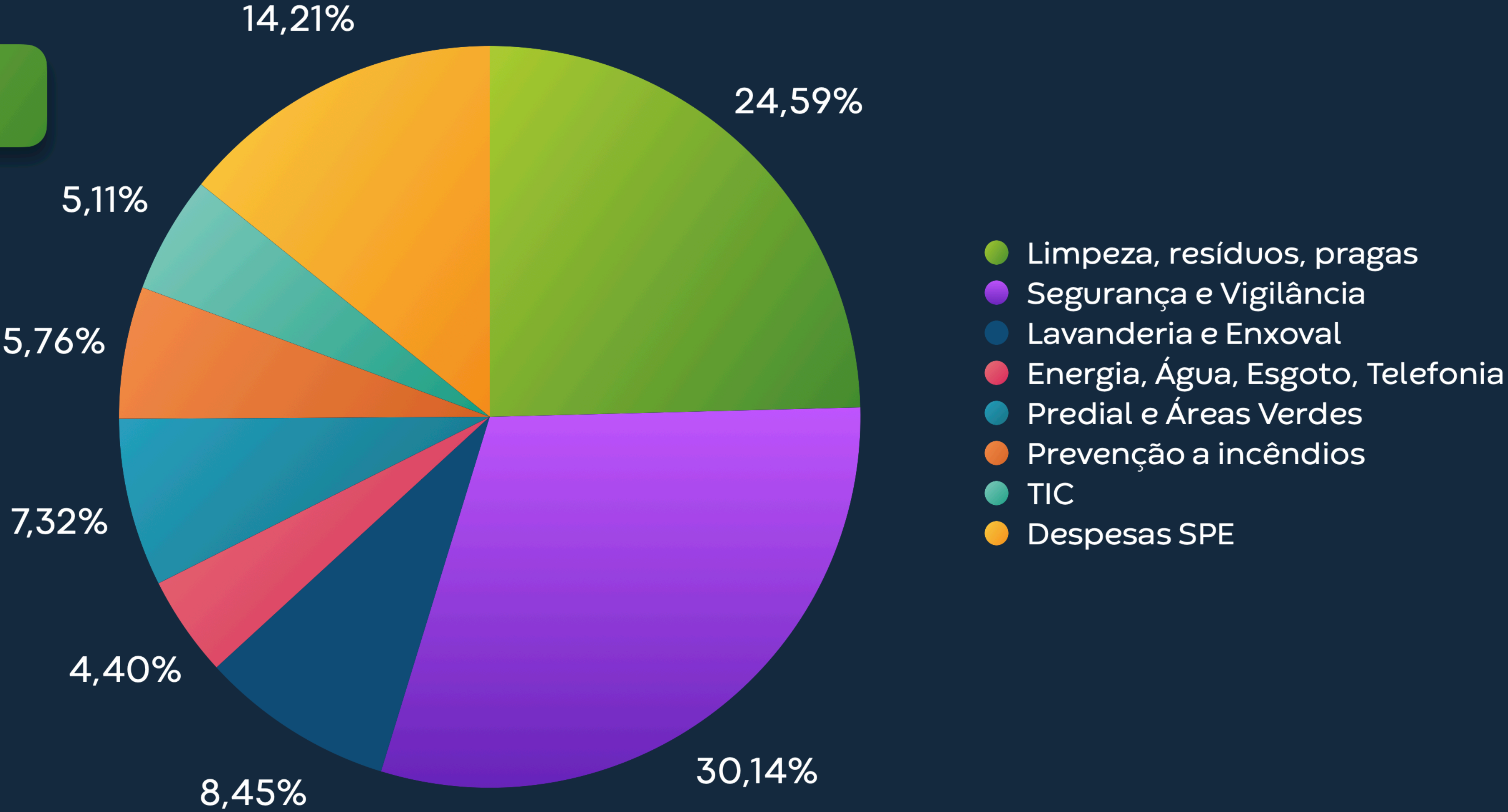


[1] Outros valores presentes nos custos de CAPEX:

- Implantação e manutenção de mobiliários e equipamentos;
- Reinvestimentos na infraestrutura das escolas, nos mobiliários e nos equipamentos ao longo do tempo

Representatividade de Custos

OPEX



Value for Money

Lei 14.133/2021

—

PPP

=

ECONOMIA DE
R\$ 51 MM



OPEX R\$ 1.903
CAPEX R\$ 608



Contraprestação R\$ 2.300
Aporte R\$ 162
Outros R\$ - 3



- Outras despesas
- Aporte
- Contraprestação
- OPEX
- CAPEX

Em Valor Presente



04

Avaliação e Pagamento

Sistema de Mensuração de Desempenho | SMD

O QUE É?

O SMD é um método de mensuração que institui as metas a serem cumpridas pela Concessionária.

COMO É REALIZADO?

Fator de Desempenho a ser aplicado sobre o valor da contraprestação máxima para determinar a remuneração a ser paga à Concessionária.

Ciclo de avaliação trimestral

Aferição realizada por Verificador Independente, contratado pelo Poder Concedente.

Forma de avaliação:

- (i) inspeção do verificador independente *in loco* ou via SGA; e
- (ii) pesquisa de satisfação com usuários.

Sistema de Mensuração de Desempenho | SMD

Índices

Índice de Qualidade da Infraestrutura (IQI)

0,40

Índice de Qualidade e Disponibilidade dos Serviços (IQS)

0,50

Índice de Qualidade da Comunicação (IQC)

0,10

Indicadores

Manutenção predial (IDla)

Manutenção e reposição do Mobiliário (IDlb)

Satisfação do Usuário quanto à infraestrutura (IDIs)

Qualidade dos serviços de limpeza (IDSz)

Disponibilidade de Infraestrutura de TIC (IDSt)

Disponibilidade dos serviços de segurança (IDSv)

Qualidade e disponibilidade de Utilidades (IDSu)

Satisfação dos Usuários quanto aos serviços (IDSs)

Pontualidade (IDCp)

Qualidade e funcionalidade do SGA (IDCq)

Satisfação do Usuário quanto à comunicação (IDCs)

Participação do Público Escolar no SMD

PESQUISA DE SATISFAÇÃO COM USUÁRIOS

Índices

Avaliação

Índice de Qualidade da Infraestrutura (IQI)

Avaliação do conforto percebido pelos usuários:
Conservação da escola e do mobiliário
Conforto térmico, ventilação, conforto acústico, luminosidade etc.

Índice de Qualidade e Disponibilidade dos Serviços (IQS)

Satisfação dos usuários com os serviços de limpeza, segurança, fornecimento de utilidades e disponibilidade de TIC .

Índice de Qualidade da Comunicação (IQC)

Percepção do gestor da escola quanto à comunicação com a Concessionária;
Percepção dos utilizadores quanto à qualidade e funcionalidade do SGA;
Percepção dos utilizadores quanto à pontualidade no atendimento dos chamados da central Help Desk do SGA.

Principais Benefícios do Projeto



MAIOR QUALIDADE E CONTINUIDADE

na operação e manutenção das unidades escolares ao longo da vigência do contrato.



DIRETORES TÊM 25% MAIS TEMPO¹ DEDICADO A ATIVIDADES PEDAGÓGICAS

uma vez que o contrato abrange apenas atividades-meio.



EFICIENTIZAÇÃO DA GESTÃO CONTRATUAL

para construção e manutenção dos equipamentos e instalações escolares possibilita maior qualidade e rapidez dos serviços.



PAGAMENTO BASEADO EM CRITÉRIOS OBJETIVOS DE DESEMPENHO

gera incentivos para uma melhor qualidade da reforma no longo prazo.



+DE 45 MIL ALUNOS²

da rede municipal de ensino impactados.



MENORES CUSTOS E ECONOMIA³ DE R\$ 51 MILHÕES

para o Município de Porto Alegre.

[1] RODRIGUES, B. Avaliação do impacto da utilização de parceria público-privada para construção e operação de unidades municipais de educação infantil em Belo Horizonte. EBAPE/FGV. 2015. P. 111. Disponível em: <<https://repositorio.fgv.br/items/308da783-07c2-464c-8749-1fe6e56d04d1>>.

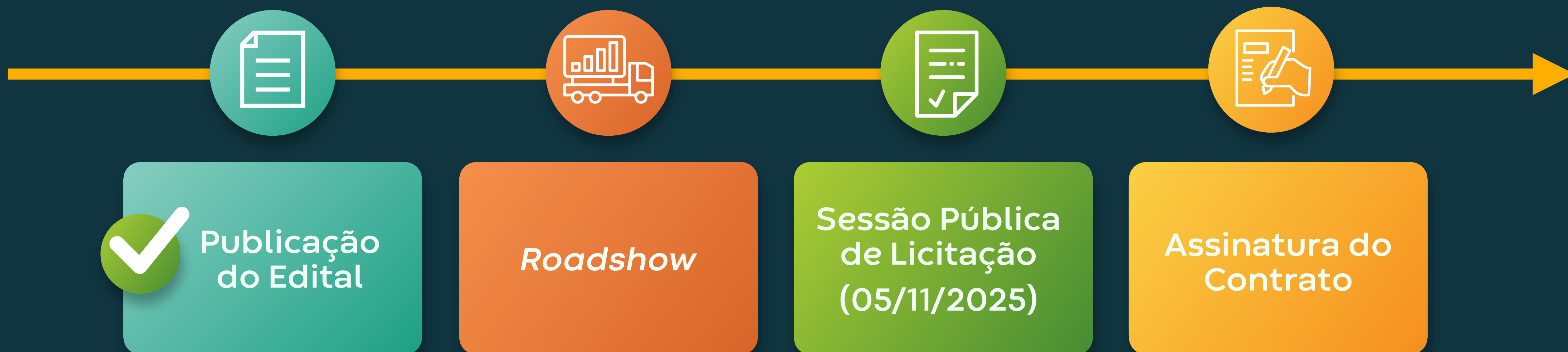
[2] Dados obtidos do Portal Dados Abertos PoA. Disponível em <<https://dadosabertos.poa.br/dataset/sie>>.

[3] A valor presente.



05 Próximos Passos

Próximos Passos



A photograph of students sitting at desks in a classroom, viewed from behind. The image is overlaid with a green tint. The word "Obrigado" is written in large white letters on the right side.

Obrigado



A gente
trabalha.
A vida
melhora.