



de possíveis garantias e fontes de financiamento, suporte na elaboração das minutas do Edital de PPP e seus anexos e suporte na análise dos riscos ambientais envolvidos, para atendimento ao Edital para Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada.

- **Suporte no Processo de Manifestação de Interesse:**
 - Atividade consistiu no suporte dos estudos técnicos das seguintes atividades: modelagem jurídico-institucional e a análise dos riscos ambientais envolvidos.

- **Foram executados os seguintes serviços:**

- **1. Avaliação Econômico-Financeira:**
 - Estruturação do modelo de avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto pelo método de fluxo de caixa descontado.
 - Estimativa e estipulação das seguintes premissas: Custo do Capital Próprio, através da metodologia CAPM; Custo do Capital de Terceiros; Custo Médio Ponderado de Capital (WACC); Capital de Giro; Taxas de Depreciação; Tributárias; Financiamento; Macroeconômicas.

- **Projção dos seguintes resultados:** Demonstração de Resultados do Exercício, Fluxo de Caixa *Full Equity*, Fluxo de Caixa Alavancado, Capital de Giro e Dividas relacionadas (financiamento).

- **Cálculo dos seguintes índices financeiros:** Taxa Interna de Retorno (TIR), *Pay Back*, Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD ou DSCR) e Valor Presente Líquido.

- **Análise de sensibilidade e premissas básicas do modelo econômico-financeiro.**

- **2. Matriz de Risco:**

- **Elaboração, em conjunto com o grupo de trabalho, de Matriz de Riscos para o Projeto, de modo a subsidiar a repartição clara e objetiva de riscos entre os parceiros público e privado.**

- **3. Parâmetros de Desempenho:**

- **Proposição, em conjunto com o grupo de trabalho, de parâmetros de desempenho para a operação da infraestrutura de serviços do projeto.**

- **4. Remuneração da SPE:**

- **Proposição, com base nos resultados da modelagem econômico-financeira, do mecanismo de pagamento a ser adotado para a remuneração da concessionária da PPP.**

- **5. Cálculo de Contraprestações:**

- **Cálculo do valor da contraprestação pública, a ser paga pelo Poder Concedente, pela execução dos serviços contemplados na modelagem da PPP, com base na projeção econômico-financeira do projeto.**

MATRIZ

RUA SÃO FRANCISCO XAVIER, 603

MARACANÃ - RIO DE JANEIRO - CEP: 20550-011

TELEFONE: (21) 3526-3500

www.grupompe.com.br

FILIAL

RUA: MAJOR SERTÓRIO Nº 349

VILA BUARQUE - SÃO PAULO - CEP:

01222-001

TELEFONE: (11) 3155-4445

www.grupompe.com.br

INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA	
DA 2ª REGIÃO	
Documento apresentado para efeito da Lei 8.666/93, ficando copia arquivada neste Conselho.	
	
17/07/2013	Data
Márcia Gomes Godoy Sá Diretora do Deptº de Registro	



PERÍODO DE EXECUÇÃO	ENVELOPE DA EYT PRESTAÇÃO DO SERVIÇO
6. Identificação e sugestão de possíveis fontes de financiamento e garantias: - Levantamento dos programas de financiamento, condições, prazos, taxas praticadas e itens financiáveis que melhor se adequam ao projeto de PPP; - Sugestão de fontes de garantias que venham a ser oferecidas, pelo Concessionário, para a execução do contrato. - Sugestão de fontes de garantias, a serem oferecidas pelo Poder Concedente, para a cobertura das contraprestações mensais, em caso de inadimplemento. 7. Suporte na elaboração das minutas do Edital de PPP e seus anexos: - Estruturação da minuta do Edital para o processo licitatório do Projeto, incluindo a elaboração da minuta Contratual, Cronogramas físico-financeiros, Mecanismo de Mensuração Periódica do Desempenho e da Remuneração do Concessionário e Quadro de Indicadores de Desempenho.	Luiz Claudio S. Campos Gustavo Vilela Anderson Mendes Livia Silva Renata Tavanelli
Setembro/2012 a Outubro/2012	NOME DO PROFISSIONAL FUNÇÃO NO PROJETO
	Líder do Projeto Coord. Geral Gerente Consultora Consultora

Atestamos que tais serviços foram executados de acordo com os parâmetros técnicos de qualidade exigidos e no prazo pactuado.

São Paulo, 11 de julho de 2013.

Atenciosamente,

MPE - Montagens e Projetos Especiais S/A

agomez@grupomppe.com.br

Diretor

Angel de Sousa Gomez

FILIAL
RUA: MAJOR SERTÓRIO Nº 349
VILA BUARQUE - SÃO PAULO - CEP:
01222-001
TELEFONE: (11) 3155-4445
www.grupomppe.com.br

MATRIZ
RUA SÃO FRANCISCO XAVIER, 603
MARACANÃ - RIO DE JANEIRO - CEP: 20550-011
TELEFONE: (21) 3526-3500
www.grupomppe.com.br

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA
DE 2ª REGIÃO
Documento apresentado para efeito da Lei
8.666/93, ficando cópia arquivada neste
conselho.
17/07/2013
Márcia Gomes Godoy Sá
Chefe do Deptº de Registro
Data

CORECON SP
 CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA

CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO

Certificamos para todos os fins de direito que a empresa ERNST & YOUNG

TERCO ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., CNPJ 59.527.788/0001-31, com capital de R\$ 32.099.692,00 e endereço à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.830 - Torre II - 6º andar - Vila Nova Conceição - São Paulo/SP - CEP 04.543-900, está regularmente registrada no CORECON-SP sob número RE/4.194 desde 21/07/1999, tendo como Economista Responsável a Sra. Tatiana da Ponte, também regularmente registrada no CORECON-SP sob nº 29.588, gozando assim, de todos os direitos e prerrogativas conferidas pela Lei nº 1.411 de 13 de Agosto de 1951, regulamentada pelo Decreto nº 31.794 de 17 de Novembro de 1952, com modificações dadas pela Lei nº 6.021 de 03 de Janeiro de 1974 e Lei nº 6.537 de 19 de Junho de 1978, a executar atividades técnicas de Economia e Finanças inerentes ao campo profissional privativo do ECONOMISTA. Certificamos ainda que a MPE MONTAGENS E PROJETOS ESPECIAIS S/A, conforme Atestado emitido em 11 de julho de 2013, atesta que a empresa ERNST & YOUNG TERCO ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., executou, de setembro de 2012 a outubro de 2012, serviços de Assessoria Econômico-Financeira que tiveram por objetivo dar suporte à MPE MONTAGENS E PROJETOS ESPECIAIS S/A no desenvolvimento de estudos de avaliação econômico-financeira referentes à viabilidade de requalificação urbanística da região central da cidade de São Paulo a partir da oferta de habitação popular, da qualificação dos espaços públicos e equipamentos sociais e da otimização da oferta de transporte público.

O escopo dos trabalhos desenvolvidos incluiu o processo de manifestação de interesse, com a coordenação e a consolidação dos estudos técnicos, contemplando atividades de modelagem jurídico-institucional, avaliação econômico-financeira, desenvolvimento da matriz de risco, cálculo de contraprestações, identificação e sugestão de possíveis garantias e fontes de financiamento, suporte na elaboração das minutas do Edital de PPP e seus anexos e suporte na análise dos riscos ambientais envolvidos, para atendimento ao Edital para Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada.

O compêndio de atividades realizadas abarcou, também: suporte aos estudos técnicos relacionados à modelagem jurídico-institucional e à análise dos riscos ambientais envolvidos; estruturação do modelo de avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto pelo método de fluxo de caixa descontado; projeção dos resultados relativos à Demonstração de Resultados do Exercício, Fluxo de Caixa Full Equity, Fluxo de Caixa Alavancado, Capital de Giro e Dividas relacionadas (financiamento); cálculo de índices financeiros, quais sejam, Taxa Interna de Retorno (TIR), Pay back, Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD ou DSCR) e Valor Presente Líquido; análise de sensibilidade e premissas básicas do modelo econômico-financeiro; estipulação de premissas tais como: Custo do Capital Próprio, através da metodologia CAPM; Custo do Capital de Terceiros;

44.



Custo Médio Ponderado de Capital (WACC); Capital de Giro; Taxas de Depreciação, Tributárias, Financiamento e Macroeconômicas.

Outrossim, foram realizadas atividades de: elaboração, em conjunto com o grupo de trabalho, de Matriz de Riscos para o Projeto, de modo a subsidiar a repartição clara e objetiva de riscos entre os parceiros público e privado; proposição, em conjunto com o grupo de trabalho, de parâmetros de desempenho para a operação da infraestrutura de serviços do projeto; proposição, com base nos resultados da modelagem econômico-financeira, do mecanismo de pagamento a ser adotado para a remuneração da concessão da PPP, cálculo do valor da contraprestação pública, a ser paga pelo Poder Concedente, pela execução dos serviços contemplados na modelagem da PPP, com base na projeção econômico-financeira do projeto; levantamento dos programas de financiamento, condições, prazos, taxas praticadas e itens financiáveis que melhor se adequam ao projeto de PPP, sugestão de fontes de garantias que venham a ser oferecidas, pelo Poder Concedente, para a execução do contrato; sugestão de fontes de garantias, a serem ofertadas pelo Poder Concedente, para a cobertura das contraprestações mensais, em caso de inadimplimento; estruturação da minuta do Edital para o processo licitatório do Projeto, incluindo a elaboração da minuta Contratual, Cronogramas físico-financeiros, Mecanismo de Mensuração Periódica do Desempenho e da Remuneração do Concessionário e Quadro de Indicadores de Desempenho.

A Economista Renata Tavanelli - CORECON-SP nº 33.957, participou da equipe técnica de execução do projeto. Eu, Igor Lopes Casadei, Auxiliar Administrativo I, digitei e Marcia Gomes Godoy Sá, Chefe do Depto. de Registro, conferiu e certificou. Conselho Regional de Economia da 2ª Região, em São Paulo, 17 de julho de 2013.

Marcia Gomes Godoy Sá
Chefe do Depto. de Registro



SENTO do reconhecimento de
FIRMA nos termos do Artigo 1.º
do Decreto Federal nº 63.166
de 26-08-68.

ATESTADO

A empresa **Pearson Education do Brasil Ltda.** atesta para os devidos fins o seguinte:

DADOS DA EMPRESA ATESTANTE			
NOME	Pearson Education do Brasil Ltda.	CNPJ	01.404.158/0001-90
ENDEREÇO	Rua Nelson Francisco, nº 26, CEP 02712-100, bairro do Limão, São Paulo - SP.	NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS	1.108 funcionários
DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS		Em R\$, Ano base 2012	
		RECEITA BRUTA	R\$ 296.460.569,31
		TOTAL DE ATIVOS	R\$ 1.143.367.272,92
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 1.038.288.337,11

DADOS DO SERVIÇO PRESTADO			
NOME DA EMPRESA QUE PRESTOU O SERVIÇO	Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.	CNPJ DA EMPRESA	59.527.788/0001-31
ENDEREÇO DA EMPRESA	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1830, Torre I – 9º andar, Condomínio São Luiz, Itaim Bibi, São Paulo – SP	OBJETO DO TRABALHO	Os serviços de Assessoria e Planejamento Econômico-Financeiros tiveram por objetivo dar suporte à Pearson Education do Brasil Ltda. no desenvolvimento de estudos no processo de Manifestação de Interesse para o projeto de Parceria Público-Privada (PPP) Aula Interativa, no setor de educação.

Pearson Brasil

Rua Nelson Francisco, 26
 Bairro do Limão, São Paulo – SP
 02712-100

DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO/ATIVIDADES DESENVOLVIDAS	Conforme contrato firmado em 31/05/2012, o escopo de nosso trabalho inclui: ▪ Coordenação Geral do Processo de Manifestação de Interesse: atividade que consistiu na coordenação dos estudos técnicos, realizados pelos especialistas envolvidos, para o atendimento ao Chamamento Público nº 003/2012 do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas e da Secretaria de Estado da Educação de São Paulo. ▪ Avaliação Econômico-Financeira: - Estruturação do modelo de avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto pelo método de fluxo de caixa descontado. - Estimação e estipulação das seguintes premissas: Custo do Capital Próprio, através da metodologia CAPM; Custo do Capital de Terceiros; Custo Médio Ponderado de Capital (WACC); Capital de Giro; Taxas de Depreciação; Tributárias; Financiamento; Macroeconômicas. - Projeção dos seguintes resultados: Demonstração de Resultados do Exercício, Fluxo de Caixa <i>Full Equity</i>, Fluxo de Caixa Alavancado, Capital de Giro e Dívidas relacionadas (financiamento). - Cálculo dos seguintes índices financeiros: Taxa Interna de Retorno (TIR), <i>Pay Back</i>, Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD ou DSCR) e Valor Presente Líquido. - Análise de sensibilidade e análise de tornado das premissas básicas do modelo econômico financeiro. ▪ Matriz de Riscos: - Elaboração, em conjunto com o grupo de trabalho, de Matriz de Riscos para o Projeto, de modo a subsidiar a repartição clara e objetiva de riscos entre os parceiros público e privado. ▪ Parâmetros de Desempenho: - Proposição, em conjunto com o grupo de trabalho, de parâmetros de desempenho para a infraestrutura de serviços, formação de professores, aprendizagem do aluno e conformidade administrativo-financeira. ▪ Remuneração da SPE:
---	--

PRODUTO DO TRABALHO	- Proposição, com base nos resultados da modelagem econômico-financeira, do mecanismo de pagamento a ser adotado para a remuneração da concessionária da PPP.	O produto final dos nossos serviços resultou na elaboração de um relatório, em português e inglês, contendo a consolidação dos estudos técnicos referentes à modelagem econômico-financeira, jurídico-institucional e técnico-operacional das atividades do Projeto PPP Aula Interativa. O relatório foi entregue ao Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas e à Secretaria de Estado da Educação de São Paulo.	
		VALOR DO CONTRATO	
		31/05/2012 a 30/09/2012	
		EQUIPE DA EY ENVOLVIDA NO SERVIÇO	
		NOME	FUNÇÃO NO PROJETO
		Luiz Claudio de Souza Campos	Coordenador Geral
		Gustavo Gusmão	Coordenador Executivo
		Monique Leiras	Gerente
		Adriana Coutinho	Consultora

Atestamos que tais serviços foram executados de acordo com os parâmetros técnicos de qualidade exigidos e no prazo pactuado, não existindo, em nossos registros, fatos que desabonem sua conduta e responsabilidade com as obrigações assumidas.

São Paulo, 05 de março de 2013.

Atenciosamente,

Matheus Cardoso

Nome: Matheus Cardoso

e-mail: matheus.cardoso@pearson.com

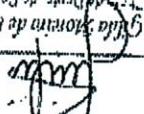
Telefone: + 55 11 3512 2450

Endereço: Rua Nelson Francisco, nº 26, CEP 02.712-100, Bairro do Limão, São Paulo - SP

Matheus Cardoso
Controller
Pearson Brasil

13 MAR. 2013

ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA

03/05/11	Data
	Assinatura de Gilda Moreira de Lima
Documento apresentado para efeito da Lei 8.666/93, ficando cópia arquivada neste Conselho.	

UA 2.º REGIAU

Atestamos para os devidos fins e efeitos que a empresa de consultoria **ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.527.788/0001-31, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.830, Torre 1, 5º e 6º andares, executou de forma satisfatória as condições previstas no Contrato firmado com a **PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO**, referente aos serviços de avaliação de viabilidade econômico-financeira do empreendimento denominado Cidade da Música.

OBJETIVO DO CONTRATO:

Serviços de assessoria/consultoria Técnica-Operacional e Avaliação Econômico-Financeira do empreendimento Cidade da Música, sob o ponto de vista de um administrador privado, para subsidiar a tomada de decisão da Administração Municipal no que diz respeito à forma de interação entre os setores público e privado. O investimento público no empreendimento é de aproximadamente R\$ 400 milhões de Reais.

VALOR DO CONTRATO:

R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais)

PRAZO CONTRATUAL:

Os trabalhos foram realizados entre Março de 2007 e Junho de 2007.

CONTRATANTE:

Secretaria Municipal de Fazenda do Município do Rio de Janeiro, localizada na Rua Alfonso Cavallanti, 455, Anexo, 5º andar, Rio de Janeiro, RJ.

SERVIÇOS REALIZADOS:

Os seguintes serviços de assessoria/consultoria foram realizados:

• Análise de Benchmark Internacional

Mapamento das formas de operação e resultados financeiros obtidos em complexos de empreendimentos com características semelhantes às da Cidade da Música. Análise dos resultados financeiros, com perfil das atividades de música, cinema, turismo, locação de espaços e demais atividades artísticas existentes em cada empreendimento. Levantamento da estrutura organizacional destes complexos, bem como das formas de interação existentes entre os setores público e privado.

• Análise Econômico-Financeira do Empreendimento

Análise econômico-financeira do empreendimento denominado Cidade da Música, através da projeção de fluxo de caixa oriundo de cada unidade de negócio, sendo estas: 1 estacionamento, 1 sala de espetáculos de ópera e filarmônica, 1 sala de espetáculos de música de câmara, 3 cinemas, 2 calcetrias, 1 restaurante e 3 lojas comerciais. Adicionalmente, foi projetado o fluxo

mt
10/05/11

EDUARDO DA CUNHA VIANNA
Subsecretaria da SMF
11/117.519-7

MARTINS M. F. CORRÊA
Assessoria para Assuntos
Econômicos e Financeiros - SAIF

Volleto Buys Menna Barreto
Superintendente de Patrimônio
Imobiliário da SMF
Assessor II Mat. 11/147.211-4

Assinatura

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2008.

Os trabalhos executados atenderam plenamente todos os requisitos do serviço contratado. Cabe ainda destacar que a coordenação geral do trabalho ficou a cargo de Carlos Alberto Miranda e a coordenação executiva foi realizada por Luiz Cláudio de Sousa Campos.

Participaram da execução dos serviços acima descritos os seguintes profissionais:

- Carlos Alberto Miranda;
- Gustavo Vilela de Souza Lima;
- Lucio Flávio Teixeira Campos;
- Luiz Cláudio de Sousa Campos;
- Milton Salgado Rangel Neto.

Ao final do trabalho, a Ernst & Young analisou duas formas de interação entre os setores público e privado. No primeiro cenário, foi analisada a hipótese de concessão do empreendimento ao setor privado por um período de 25 anos. Na segunda hipótese, foi analisado o cenário em que houvesse uma Parceria Público Privada (PPP) para a operação do empreendimento, onde o administrador privado receberia uma contraprestação pecuniária do parceiro público.

• Modelo de Interação entre os Setores Público e Privado

Elaboração de 3 cenários operacionais, sendo um com um perfil operacional erudito, um perfil de exploração mais comercial, com apresentações de música popular brasileira, e um perfil misto. Através da análise de tornado, foi demonstrado quais os itens de custo e receita que mais contribuem para a geração ou destruição de valor presente líquido do empreendimento.

• Análises de Sensibilidade

Identificação da mão-de-obra necessária para a operação, gestão e manutenção das diversas unidades de negócios existentes dentro do complexo. Após esse levantamento, realizou-se um dimensionamento da estrutura de cargos e salários adequada ao Plano de Negócios proposto.

• Modelagem da Estrutura Funcional

Após a projeção do fluxo de caixa, foram calculados os seguintes indicadores financeiros: Taxa Interna de Retorno, Taxa de Retorno Modificada, Payback Descontado, Valor Presente Líquido e Taxa de Desconto.

de caixa da estrutura geral de administração do complexo, responsável pela manutenção, folha de pagamentos e segurança do local e também encarregada de explorar gerenciar as receitas do empreendimento, inclusive as de locações dos pontos imobiliários e de naming rights.

RAZENDA
[Redacted]