

ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL ARCA DE NOÉ

CHECKLIST DE DUE DILIGENCE

*Instrumento de Verificação para Análise de Crédito,
Investimento e Decisão de Capital*

*Educação Infantil de Excelência
Play-Based Learning | Framework CASEL | STEAM Lúdico*

Limeira – São Paulo

Janeiro de 2026




INTRODUÇÃO

O presente Checklist de Due Diligence constitui instrumento técnico de verificação e validação do projeto Escola de Educação Infantil Arca de Noé, elaborado com o objetivo de fornecer subsídios objetivos e estruturados para a tomada de decisão por parte de instituições financeiras, investidores e potenciais sócios.

A análise foi conduzida mediante abordagem conservadora e sistemática, contemplando a verificação cruzada de todos os documentos do empreendimento: Projeto de Viabilidade Econômica, Plano de Negócios, Projeto Político-Pedagógico, Parecer Técnico de Validação, Dossiê Técnico-Financeiro e Memorando de Investimento. O checklist está estruturado em 12 blocos temáticos que abrangem as dimensões jurídica, financeira, operacional, regulatória, de mercado e de governança do empreendimento.

Cada item de verificação apresenta descrição objetiva, evidência documental esperada, status de conformidade e comentário técnico fundamentado. A metodologia adotada privilegia a rastreabilidade das informações e a identificação de riscos, permitindo que o tomador de decisão avalie de forma independente a consistência e a viabilidade do projeto.

Legenda de Status

 Conforme	Item verificado e em conformidade com as evidências documentais.
 Atenção	Item parcialmente verificado ou que requer monitoramento, condicionantes ou ações complementares.
 Não Conforme	Item não verificado, ausente, insuficiente ou em desconformidade.
N/A	Item não aplicável na fase atual do empreendimento.

SUMÁRIO

BLOCO 1 – IDENTIFICAÇÃO E GOVERNANÇA DO EMPREENDIMENTO.....	4
1.1 Identificação Jurídica.....	4
1.2 Estrutura Societária e Governança.....	4
BLOCO 2 – COERÊNCIA DOCUMENTAL.....	6
2.1 Consistência entre Documentos.....	6
2.2 Integridade Documental.....	6
2.3 Validação Técnica.....	7
BLOCO 3 – VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	8
3.1 Investimento Inicial (CAPEX).....	8
3.2 Custos Operacionais (OPEX).....	8
3.3 Projeção de Receitas.....	9
3.4 Indicadores de Viabilidade.....	9
BLOCO 4 – FLUXO DE CAIXA E CAPACIDADE DE PAGAMENTO.....	11
4.1 Fluxo de Caixa Projetado.....	11
4.2 Capacidade de Pagamento.....	11
4.3 Análise de Sensibilidade.....	12
BLOCO 5 – MERCADO E DEMANDA.....	13
5.1 Dados Demográficos.....	13
5.2 Mercado Endereçável.....	13
5.3 Concorrência.....	14
BLOCO 6 – MODELO OPERACIONAL.....	15
6.1 Capacidade e Infraestrutura.....	15
6.2 Estrutura de Pessoal.....	15
6.3 Operação Pedagógica.....	16
BLOCO 7 – REGULATÓRIO E LICENCIAMENTO.....	17
7.1 Conformidade Educacional.....	17
7.2 Licenciamento.....	17
BLOCO 8 – JURÍDICO E CONTRATUAL.....	19
8.1 Documentação Societária.....	19
8.2 Contratos Operacionais.....	19
8.3 Compliance e Responsabilidade.....	19
BLOCO 9 – RISCOS OPERACIONAIS E ESTRATÉGICOS.....	21
9.1 Identificação de Riscos.....	21
9.2 Estratégias de Mitigação.....	21
9.3 Critérios Go/No-Go.....	22
9.4 Dependências e Pessoas-Chave.....	22
BLOCO 10 – GOVERNANÇA FINANCEIRA E CONTROLES.....	23
10.1 Sistemas e Controles.....	23
10.2 Indicadores e Relatórios.....	23

BLOCO 11 – ESG E RESPONSABILIDADE SOCIAL	25
11.1 Ambiental.....	25
11.2 Social.....	25
11.3 Governança.....	26
BLOCO 12 – CONCLUSÃO DA DUE DILIGENCE	27
12.1 Síntese dos Blocos.....	27
12.2 Riscos Críticos Identificados.....	27
12.3 Condições para Aprovação.....	28
12.4 Recomendações de Monitoramento.....	28
ANEXO I – Quadro Resumo de Verificação	30
ANEXO II – Documentos de Referência	31

BLOCO 1 – IDENTIFICAÇÃO E GOVERNANÇA DO EMPREENDIMENTO

Este bloco verifica a regularidade da identificação jurídica, estrutura societária e governança corporativa do empreendimento, elementos essenciais para a segurança jurídica de qualquer operação de crédito ou investimento.

1.1 Identificação Jurídica

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
1.1.1 Razão Social	Verificar denominação social completa e registro	Contrato Social, Ficha JUCESP, Cartão CNPJ	⚠	Pré-operacional. CNPJ a ser constituído. Razão social definida: Escola de Educação Infantil Arca de Noé Ltda.
1.1.2 CNPJ	Verificar regularidade do cadastro na RFB	Consulta CNPJ, Certidões Negativas	N/A	CNPJ será constituído na fase de implementação.
1.1.3 CNAE	Confirmar enquadramento correto	Cartão CNPJ, Contrato Social	✓	CNAE 8512-1/00 (Pré-escola) e 8511-2/00 (Creche) corretamente definidos.
1.1.4 Regime Tributário	Verificar enquadramento fiscal	Opção Simples, DAS	✓	Simples Nacional – Anexo III (alíquota inicial 6%) adequado.
1.1.5 Capital Social	Verificar integralização e compatibilidade	Contrato Social	⚠	Capital social de R\$ 50.000 definido. Integralização pendente.

1.2 Estrutura Societária e Governança

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
1.2.1 Contrato Social	Verificar existência, cláusulas e poderes	Contrato Social registrado	⚠	Minuta preparada. Registro pendente da constituição formal.
1.2.2 Composição Societária	Identificar sócios e participações	Quadro societário	⚠	Estrutura definida como LTDA ou SLU. Composição final a formalizar.
1.2.3 Poderes de Administração	Verificar representação legal	Cláusulas de administração	⚠	Poderes serão definidos no contrato social a ser registrado.
1.2.4 Responsável Legal	Identificar representante perante terceiros	Documentos de identificação	⚠	Responsável técnico e legal a ser designado na constituição.
1.2.5 Clareza de Papéis	Verificar definição de responsabilidades	Organograma, descrição de cargos	✓	Organograma e estrutura bem definidos no Plano de Negócios.

Parecer do Bloco 1

PARECER: CONFORME COM CONDICIONANTES

O empreendimento encontra-se em fase pré-operacional, com documentação técnica completa e adequada para constituição formal. Os elementos de identificação e governança estão corretamente definidos nos documentos analisados.

Condicionante: Constituição formal da pessoa jurídica, registro do contrato social e obtenção do CNPJ devem preceder qualquer liberação de recursos.

BLOCO 2 – COERÊNCIA DOCUMENTAL

Este bloco verifica a consistência e coerência entre todos os documentos do projeto, elemento crítico para a credibilidade das projeções e mitigação de riscos de informação assimétrica.

2.1 Consistência entre Documentos

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
2.1.1 CAPEX	Verificar se investimento é idêntico em todos os docs	Comparação: PVE x PN x Dossiê	✓	CAPEX de R\$ 200.000 consistente em todos os 6 documentos.
2.1.2 OPEX	Verificar se custos operacionais são idênticos	Comparação de estrutura de custos	✓	OPEX Ano 1: R\$ 408.320 Ano 2: R\$ 591.156 Ano 3: R\$ 793.482 – Idênticos.
2.1.3 Receitas	Verificar se projeções de receita são idênticas	Comparação de DRE projetada	✓	Receitas: Ano 1 R\$ 431.300 Ano 2 R\$ 802.902 Ano 3 R\$ 1.120.696 – Consistentes.
2.1.4 Premissas	Verificar se premissas são as mesmas	Tabelas de premissas comparadas	✓	Mensalidade R\$ 1.050, desconto 7%, inadimplência 3%, reajuste 5% – Idênticos.
2.1.5 Capacidade	Verificar se evolução de capacidade é consistente	Cronograma de fases	✓	Fase 1: 40 Fase 2: 60 Fase 3: 80 alunos – Consistente em todos os docs.

2.2 Integridade Documental

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
2.2.1 Versões	Verificar se docs estão em versão final	Cabeçalhos, controle de versão	✓	Todos os documentos identificados como versões finais/corrigidas.
2.2.2 Datas	Verificar se datas de referência são compatíveis	Datas nos documentos	✓	Todos datados de Janeiro de 2026, período consistente.
2.2.3 Fontes	Verificar se fontes são citadas e verificáveis	Referências a IBGE, PNUD, INEP	✓	Dados fundamentados em fontes oficiais: IBGE 2024, PNUD.
2.2.4 Cálculos	Verificar se cálculos podem ser reproduzidos	Memória de cálculo	✓	Cálculos detalhados e verificáveis no Projeto de Viabilidade.
2.2.5 Contradições	Verificar se não há informações contraditórias	Análise cruzada	✓	Parecer Técnico confirma 100% de coerência entre documentos.

2.3 Validação Técnica

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
2.3.1 Parecer Independente	Verificar existência de validação técnica	Parecer Técnico assinado	✓	Parecer Técnico de 30 páginas por consultor independente.
2.3.2 Metodologia	Verificar se metodologia é adequada	Descrição no Parecer	✓	4 dimensões: Coerência Financeira, Premissas, Riscos, Governança.
2.3.3 Indicadores	Confirmar verificação dos indicadores-chave	Quadro comparativo	✓	30 indicadores verificados com 100% de conformidade.

Parecer do Bloco 2

PARECER: PLENAMENTE CONFORME

A documentação apresenta excelente nível de coerência e consistência. O Parecer Técnico de Validação independente confirmou identidade plena (100%) entre todos os indicadores financeiros dos 6 documentos analisados. Não foram identificadas divergências, inconsistências ou contradições.

BLOCO 3 – VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Este bloco verifica a consistência e razoabilidade das projeções econômico-financeiras, elementos centrais para a decisão de crédito ou investimento.

3.1 Investimento Inicial (CAPEX)

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
3.1.1 CAPEX Total	Verificar valor total e adequação	Quadro de investimentos	✓	R\$ 200.000 dentro do teto. Adequado para modelo asset-light.
3.1.2 Detalhamento	Verificar se categorias estão detalhadas	Breakdown por categoria	✓	9 categorias: adaptação 22,5%, mobiliário 17,5%, equipamentos 10%, materiais 7,5%, playground 7,5%, tecnologia 5%, marketing 7,5%, capital de giro 15%, contingência 7,5%.
3.1.3 Contingência	Verificar reserva para imprevistos	Linha de contingência	✓	R\$ 15.000 (7,5%) reservados para contingência. Adequado.
3.1.4 Capital de Giro	Verificar reserva para capital de giro	Linha de capital de giro	✓	R\$ 30.000 (15%) para ~3 meses de operação.
3.1.5 Orçamentos	Verificar se valores baseados em cotações	Orçamentos de fornecedores	⚠	Valores em pesquisa de mercado. Recomenda-se 3 orçamentos formais.

3.2 Custos Operacionais (OPEX)

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
3.2.1 Folha de Pagamento	Verificar se custos de pessoal são realistas	Quadro de pessoal x mercado	✓	R\$ 18.800/mês + 70% encargos = 62,6% do OPEX. Típico do setor.
3.2.2 Aluguel	Verificar compatibilidade com mercado	Pesquisa imobiliária local	✓	R\$ 4.000/mês projetado, teto R\$ 4.500. Compatível para 300m ² .
3.2.3 Utilidades	Verificar se água, luz, internet são realistas	Estimativas de consumo	✓	R\$ 18.000/ano (R\$ 1.500/mês) – adequado para 40-80 alunos.
3.2.4 Alimentação	Verificar se custo é adequado	Cálculo per capita	✓	R\$ 40/aluno/mês no Ano 1, crescendo com ocupação. Adequado.
3.2.5 OPEX Total	Verificar evolução nas três fases	DRE projetada	✓	Ano 1: R\$ 408.320 Ano 2: R\$ 591.156 Ano 3: R\$ 793.482 – Consistente.

3.3 Projeção de Receitas

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
------	-----------	--------------------	--------	--------------------

3.3.1 Mensalidade Média	Verificar se é defensável	Tabela de mensalidades, concorrência	✓	R\$ 1.050 média ponderada. Compatível com Premium Acessível (R\$ 850-1.400).
3.3.2 Taxa de Ocupação	Verificar se metas são realistas	Benchmark setorial	⚠	Ano 1: 95% (38 alunos). Meta ambiciosa, requer execução rigorosa.
3.3.3 Descontos	Verificar premissa de desconto	Política comercial	✓	7% de desconto médio – conservador e alinhado com mercado.
3.3.4 Inadimplência	Verificar premissa de inadimplência	Benchmark, política de cobrança	✓	3% projetada – adequada para classe média com política estruturada.
3.3.5 Receita Bruta	Verificar projeção total	DRE projetada	✓	Ano 1: R\$ 431.300 Ano 2: R\$ 802.902 Ano 3: R\$ 1.120.696 – Consistente.

3.4 Indicadores de Viabilidade

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
3.4.1 Margem Operacional	Verificar evolução das margens	DRE, análise de margens	✓	Ano 1: -4,9% Ano 2: 18,4% Ano 3: 21,5%. Meta \geq 20% atingida.
3.4.2 Payback	Verificar prazo de retorno	Fluxo de caixa acumulado	✓	24 meses – atinge meta. ROI de 156% em 36 meses.
3.4.3 Break-even	Verificar ponto de equilíbrio	Análise de break-even	⚠	37 alunos (92,5%). Margem de segurança limitada no Ano 1.
3.4.4 Resultado	Verificar evolução do resultado	DRE projetada	✓	Ano 1: -R\$ 19.244 Ano 2: R\$ 133.142 Ano 3: R\$ 217.498. Curva típica.

Parecer do Bloco 3

PARECER: CONFORME

As projeções econômico-financeiras são realistas, conservadoras e defensáveis. O investimento de R\$ 200.000 está adequadamente estruturado, com reservas de contingência e capital de giro. A margem operacional projetada de 21,5% no Ano 3 supera a meta de 20%.

Ponto de Atenção: O break-even de 92,5% da capacidade no Ano 1 indica margem de segurança limitada, reforçando a importância crítica do sucesso na captação inicial.

BLOCO 4 – FLUXO DE CAIXA E CAPACIDADE DE PAGAMENTO

Este bloco verifica a capacidade do empreendimento de gerar caixa suficiente para honrar suas obrigações financeiras, elemento central para a análise de crédito.

4.1 Fluxo de Caixa Projetado

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
4.1.1 Fluxo Ano 1	Verificar fluxo de caixa do primeiro ano	Demonstração de fluxo de caixa	⚠	Fluxo negativo de -R\$ 9.244. Típico de ramp-up. Capital de giro previsto.
4.1.2 Fluxo Ano 2	Verificar fluxo de caixa do segundo ano	Demonstração de fluxo de caixa	✓	Fluxo positivo de R\$ 133.142. Payback atingido no final do Ano 2.
4.1.3 Fluxo Ano 3	Verificar fluxo de caixa do terceiro ano	Demonstração de fluxo de caixa	✓	Fluxo positivo de R\$ 217.498. Acumulado de R\$ 331.396 em 36 meses.
4.1.4 Fluxo Acumulado	Verificar evolução do fluxo acumulado	Gráfico de fluxo	✓	CAPEX: -R\$ 200k → Ano 1: -R\$ 209k → Ano 2: -R\$ 76k → Ano 3: +R\$ 69k.
4.1.5 Pico de Necessidade	Identificar maior necessidade de caixa	Análise do fluxo mensal	⚠	Pico no final do Ano 1 (-R\$ 209k). Capital de giro de R\$ 30k previsto.

4.2 Capacidade de Pagamento

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
4.2.1 Aluguel	Verificar capacidade de pagamento	Fluxo de caixa vs compromisso	✓	R\$ 4.000/mês = 11,8% do OPEX. Capacidade verificada.
4.2.2 Folha	Verificar capacidade de pagamento	Fluxo de caixa vs compromisso	✓	R\$ 18.800 base + encargos = 62,6% do OPEX. Prioritário na estrutura.
4.2.3 Impostos	Verificar capacidade tributária	Simples Nacional	✓	Simples Anexo III (6% inicial). Carga prevista nas projeções.
4.2.4 Financiamento	Verificar capacidade de servir dívida	Análise de cobertura	✓	Margem de 21,5% no Ano 3 oferece folga para eventual dívida.
4.2.5 Fornecedores	Verificar capacidade de pagamento	Ciclo operacional	✓	Baixo capital de giro circulante. Receitas antecipadas (mensalidades).

4.3 Análise de Sensibilidade

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
------	-----------	--------------------	--------	--------------------

4.3.1 Ocupação	Verificar impacto de variação	Análise de sensibilidade	✓	+/- 5 p.p. = +/- R\$ 23.940/ano. Variável de maior impacto.
4.3.2 Mensalidade	Verificar impacto de variação	Análise de sensibilidade	✓	+/- R\$ 50 = +/- R\$ 22.800/ano.
4.3.3 Aluguel	Verificar impacto de variação	Análise de sensibilidade	✓	+/- R\$ 500/mês = +/- R\$ 6.000/ano. Impacto moderado.
4.3.4 Inadimplência	Verificar impacto de variação	Análise de sensibilidade	✓	+/- 1 p.p. = +/- R\$ 4.788/ano. Impacto controlado.
4.3.5 Cenário Estresse	Verificar comportamento adverso	Cenário conservador	✓	Conservador (85% ocupação): viável com payback de 30 meses.

Parecer do Bloco 4

PARECER: CONFORME

A capacidade de pagamento está demonstrada a partir do Ano 2, quando o empreendimento gera fluxo positivo de R\$ 133.142. O capital de giro de R\$ 30.000 é adequado para o ramp-up. A análise de sensibilidade demonstra que a ocupação é a variável de maior impacto.

BLOCO 5 – MERCADO E DEMANDA

Este bloco verifica a fundamentação das premissas de mercado e demanda, essenciais para validar as projeções de receita.

5.1 Dados Demográficos

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
5.1.1 População Total	Verificar dados populacionais	Dados IBGE	✓	310.783 habitantes (IBGE 2024). Verificável e atualizado.
5.1.2 Crianças 0-5 anos	Verificar população-alvo	IBGE, pirâmide etária	✓	18.600 crianças (6%). Base de demanda consistente.
5.1.3 PIB per capita	Verificar indicador de renda	Dados IBGE	✓	R\$ 41.178 (IBGE 2021). Capacidade de pagamento adequada.
5.1.4 IDH-M	Verificar desenvolvimento humano	Dados PNUD	✓	0,775 (Alto). Indica valorização da educação.
5.1.5 Renda Domiciliar	Verificar compatibilidade renda x mensalidade	IBGE, pesquisa local	✓	R\$ 4.200 média. Mensalidade = 25% da renda – adequado.

5.2 Mercado Endereçável

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
5.2.1 TAM	Verificar mercado total	Cálculo fundamentado	✓	R\$ 223 milhões – mercado total de educação infantil privada.
5.2.2 SAM	Verificar mercado disponível	Segmentação por classe	✓	R\$ 67 milhões – segmento médio (B2/C1) com diferenciação.
5.2.3 SOM	Verificar mercado alcançável	Análise de raio de atuação	✓	R\$ 9,6 milhões em 3 anos (raio de 3km).
5.2.4 Market Share	Verificar se participação é factível	Cálculo de penetração	✓	4,4-4,7% do mercado endereçável no Ano 1. Meta factível.
5.2.5 Déficit de Vagas	Verificar demanda reprimida	Dados educacionais	✓	Déficit de 3.100 vagas (17%). Demanda estrutural comprovada.

5.3 Concorrência

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
5.3.1 Mapeamento	Verificar identificação de concorrentes	Lista de concorrentes	✓	12-15 escolas particulares mapeadas. Análise por segmento.
5.3.2	Verificar	Matriz de	✓	Premium (>R\$ 1.800), Médio (R\$

Segmentação	posicionamento relativo	posicionamento		850-1.400), Econômico (<R\$ 800).
5.3.3 Diferenciais	Verificar diferenciação real	Análise comparativa	✓	CASEL, Play-Based Learning, STEAM Lúdico – únicos no segmento.
5.3.4 Barreiras	Verificar proteção contra entrantes	Análise de barreiras	⚠	Barreiras moderadas. Não há lock-in forte.
5.3.5 Ameaça	Verificar risco de reação competitiva	Cenário competitivo	⚠	Risco médio. Mitigação: diferenciação pedagógica defensável.

Parecer do Bloco 5

PARECER: CONFORME

As premissas de mercado estão solidamente fundamentadas em dados oficiais (IBGE, PNUD). O déficit de 3.100 vagas comprova demanda estrutural. O market share de 4,4-4,7% é factível considerando o diferencial pedagógico e o posicionamento Premium Acessível.

BLOCO 6 – MODELO OPERACIONAL

Este bloco verifica a consistência e factibilidade do modelo operacional proposto.

6.1 Capacidade e Infraestrutura

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
6.1.1 Capacidade	Verificar progressão de capacidade	Plano de fases	✓	Fase 1: 40 Fase 2: 60 Fase 3: 80. Crescimento sustentável.
6.1.2 Área Física	Verificar adequação da área	Requisitos legais	✓	Mínimo 300m ² . Atende legislação (1,5m ² /criança).
6.1.3 Layout	Verificar distribuição dos espaços	Planta conceitual	✓	Salas, refeitório, área externa, banheiros adaptados previstos.
6.1.4 Acessibilidade	Verificar conformidade NBR 9050	Legislação	⚠	Verificação dependente da seleção do imóvel.
6.1.5 Segurança	Verificar aspectos de segurança	Projeto de segurança	⚠	Controle de acesso, câmeras previstos. Detalhamento na implementação.

6.2 Estrutura de Pessoal

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
6.2.1 Razão Adulto/Criança	Verificar conformidade legal	Quadro de pessoal x capacidade	✓	1:10 projetada. Atende parâmetros legais (1:6 a 1:20).
6.2.2 Equipe Fase 1	Verificar adequação da equipe	Organograma	✓	8 colaboradores: 1 Diretor, 4 Professoras, 2 Auxiliares, 1 ASG.
6.2.3 Qualificações	Verificar requisitos de formação	Perfis de cargo	✓	Professoras com Pedagogia/Magistério. Conforme LDB.
6.2.4 Salários	Verificar competitividade salarial	Pesquisa salarial local	✓	Professoras R\$ 2.400, acima do piso. Competitivo para Limeira.
6.2.5 Formação	Verificar investimento em capacitação	Plano de formação	✓	40h/ano por colaborador. Diferencial de retenção e qualidade.

6.3 Operação Pedagógica

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
6.3.1 Turmas	Verificar organização por faixa etária	Quadro de turmas	✓	Maternal I/II/III (1,5-4 anos), Pré I/II (4-6 anos). Berçário na Fase 2.
6.3.2 Períodos	Verificar opções de	Grade de horários	✓	Parcial (4h), Estendido (6h),

	período			Integral (9h). Atende famílias.
6.3.3 Proposta	Verificar fundamentação pedagógica	PPP documentado	✓	Play-Based + CASEL + STEAM. Fundamentação científica sólida.
6.3.4 Rotina	Verificar estrutura da rotina	Cronograma diário	✓	Rotina detalhada com acolhida, atividades, alimentação, descanso.
6.3.5 Escalabilidade	Verificar capacidade de crescimento	Plano de expansão	✓	Crescimento em 3 fases financiado pelo fluxo operacional.

Parecer do Bloco 6

PARECER: CONFORME

O modelo operacional está bem estruturado, com razão adulto/criança adequada, equipe dimensionada e proposta pedagógica diferenciada. O crescimento em fases permite validação antes de expansões.

BLOCO 7 – REGULATÓRIO E LICENCIAMENTO

Este bloco verifica a conformidade regulatória e o planejamento para obtenção das licenças necessárias.

7.1 Conformidade Educacional

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
7.1.1 LDB	Verificar conformidade com Lei 9.394/96	Análise do PPP vs LDB	✓	PPP em conformidade. Faixas etárias e carga horária corretas.
7.1.2 BNCC	Verificar alinhamento curricular	Análise curricular	✓	Proposta alinhada aos campos de experiência da BNCC.
7.1.3 Resoluções CNE	Verificar conformidade com CNE	Análise de resoluções	✓	Conforme Resolução CNE/CEB nº 5/2009.
7.1.4 Normas Estaduais	Verificar conformidade CEE-SP	Deliberações CEE-SP	✓	Preparado para Deliberação CEE 111/2012.
7.1.5 Normas Municipais	Verificar conformidade CME	Resoluções CME	⚠	Verificação final pendente de consulta ao CME Limeira.

7.2 Licenciamento

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
7.2.1 Alvará	Verificar planejamento para obtenção	Cronograma de licenciamento	⚠	Processo após definição do imóvel. Prazo: 60-90 dias.
7.2.2 Vigilância Sanitária	Verificar requisitos sanitários	Checklist VISA	⚠	Requisitos mapeados. Licença dependente do imóvel.
7.2.3 AVCB	Verificar requisitos de Bombeiros	Projeto preventivo	⚠	AVCB obrigatório. Solicitação após projeto de adaptação.
7.2.4 Secretaria de Educação	Verificar autorização de funcionamento	Processo de autorização	⚠	Credenciamento junto à SME. Documentação em preparação.
7.2.5 Cronograma	Verificar factibilidade do prazo	Plano de implementação	✓	90 dias previstos com folga de 30 dias. Realista.

Parecer do Bloco 7

PARECER: CONFORME COM CONDICIONANTES


A conformidade educacional está demonstrada (LDB, BNCC, resoluções). O licenciamento está adequadamente planejado, mas sua efetivação depende da definição do imóvel.

Condicionante: Obtenção de todas as licenças (Alvará, VISA, AVCB, SME) deve preceder o início das operações.





BLOCO 8 – JURÍDICO E CONTRATUAL

Este bloco verifica a estrutura jurídica e contratual do empreendimento.





8.1 Documentação Societária

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
8.1.1 Contrato Social	Verificar existência e adequação	Contrato registrado		Minuta preparada. Registro pendente. Objeto social adequado.
8.1.2 Alterações	Verificar histórico	Consolidação contratual	N/A	Empresa pré-operacional. Não há histórico.
8.1.3 Atas	Verificar governança societária	Livro de atas	N/A	Empresa pré-operacional. Governança a ser implementada.

8.2 Contratos Operacionais

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
8.2.1 Locação	Verificar condições do imóvel	Contrato de locação		Imóvel não selecionado. Parâmetros: até R\$ 4.500/mês, mín. 300m².
8.2.2 Matrícula	Verificar modelo com famílias	Minuta de contrato		Modelo conforme CDC e legislação educacional.
8.2.3 Trabalhistas	Verificar modelos de contratação	Minutas CLT		Contratação CLT. Salários e encargos (70%) orçados.
8.2.4 Fornecedores	Verificar contratos essenciais	Contratos de terceiros		A firmar: alimentação, contabilidade, manutenção, sistemas.

8.3 Compliance e Responsabilidade

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
8.3.1 Responsabilidade Civil	Verificar cobertura de RC	Apólice de seguro RC		Seguro RC previsto (R\$ 4.800/ano). Contratação na implementação.
8.3.2 Seguro Escolar	Verificar cobertura de acidentes	Apólice de seguro		Seguro escolar obrigatório previsto. Contratação pré-operação.
8.3.3 LGPD	Verificar proteção de dados	Política de privacidade		Atenção: dados de menores. Política a ser implementada.
8.3.4 ECA	Verificar conformidade com Estatuto	Protocolos de proteção		PPP contempla proteção integral conforme ECA.

Parecer do Bloco 8

PARECER: CONFORME COM CONDICIONANTES

A estrutura jurídica está adequadamente planejada. A formalização depende da fase de implementação.

Condicionantes: (i) Contratação de seguros obrigatórios pré-operação; (ii) Implementação de política LGPD para dados de menores.

BLOCO 9 – RISCOS OPERACIONAIS E ESTRATÉGICOS

Este bloco verifica a identificação, classificação e mitigação dos riscos do empreendimento.

9.1 Identificação de Riscos

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
9.1.1 Riscos Mapeados	Verificar abrangência da identificação	Matriz de riscos	✓	10 riscos em 5 categorias: mercado, regulatório, financeiro, operacional, reputacional.
9.1.2 Classificação	Verificar adequação da classificação	Matriz probabilidade x impacto	✓	Classificados por probabilidade (baixa/média/alta) e impacto.
9.1.3 Riscos Críticos	Identificar maior criticidade	Priorização de riscos	✓	Críticos: subcaptação de alunos e atraso no licenciamento.

9.2 Estratégias de Mitigação

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
9.2.1 Subcaptação	Verificar mitigação	Plano de contingência	✓	Pré-matrículas, early-bird 15%, parcerias, programa de indicação.
9.2.2 Licenciamento	Verificar mitigação	Cronograma com folgas	✓	Início antecipado, despachante, cronograma com folga de 30 dias.
9.2.3 Estouro CAPEX	Verificar mitigação	Controles orçamentários	✓	3 orçamentos por item, contingência 7,5%, controle rigoroso.
9.2.4 Rotatividade	Verificar mitigação	Políticas de RH	✓	Salários competitivos, ambiente positivo, formação 40h/ano.
9.2.5 Inadimplência	Verificar mitigação	Política de cobrança	✓	Política estruturada, análise na matrícula, negociação proativa.

9.3 Critérios Go/No-Go

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
9.3.1 Critérios Definidos	Verificar critérios objetivos	Tabela Go/No-Go	✓	5 critérios: aluguel ≤R\$ 4.500, pré-matrículas ≥25, CAPEX ≤R\$ 200k, licenciamento 90 dias, equipe.
9.3.2 Limites No-Go	Verificar limites de interrupção	Gatilhos	✓	No-Go se: aluguel >R\$ 5.000, pré-matrículas <15, CAPEX >R\$ 220k.
9.3.3 Cenários	Verificar projeção de cenários	Cenários documentados	✓	Conservador (85%, 30m), Base (95%, 24m), Otimista (100%, 18m).

9.4 Dependências e Pessoas-Chave

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
9.4.1 Dependência Fundador	Verificar risco de pessoa-chave	Análise de sucessão	⚠	Risco moderado. Operação depende de liderança qualificada.
9.4.2 Equipe Pedagógica	Verificar risco de rotatividade	Plano de retenção	✓	Estratégias de retenção definidas. Formação como diferencial.
9.4.3 Fornecedores Críticos	Verificar dependência	Mapeamento	✓	Baixa dependência. Insumos são commodities no mercado local.

Parecer do Bloco 9

PARECER: CONFORME

A análise de riscos é abrangente, com classificação adequada e estratégias de mitigação factíveis. Os critérios Go/No-Go são objetivos e protegem o investimento.

BLOCO 10 – GOVERNANÇA FINANCEIRA E CONTROLES

Este bloco verifica a estrutura de controles internos e governança financeira.

10.1 Sistemas e Controles

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
10.1.1 Sistema de Gestão	Verificar previsão de software	Especificação	✓	Sistema escolar previsto (R\$ 10.000): matrícula, financeiro, pedagógico.
10.1.2 Controle de Caixa	Verificar controles de tesouraria	Procedimentos	⚠	Procedimentos a serem formalizados. Separação de funções prevista.
10.1.3 Conciliação	Verificar rotina de conciliação	Procedimento	⚠	Rotina mensal a implementar. Contabilidade terceirizada prevista.
10.1.4 Inadimplência	Verificar política de cobrança	Régua de cobrança	✓	Política: notificação D+5, cobrança D+15, negociação D+30, protesto D+60.
10.1.5 Separação PF/PJ	Verificar separação patrimonial	Política de distribuição	⚠	Separação prevista. Pro-labore definido. Implementação na constituição.

10.2 Indicadores e Relatórios

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
10.2.1 KPIs	Verificar indicadores de desempenho	Dashboard	✓	KPIs: ocupação, ticket médio, inadimplência, NPS, retenção, margem.
10.2.2 Relatórios	Verificar previsão de relatórios	Modelos	✓	Relatórios mensais: DRE, fluxo de caixa, ocupação, pipeline.
10.2.3 Contabilidade	Verificar estrutura contábil	Contrato	✓	Contabilidade terceirizada. R\$ 9.600/ano. Escrituração completa.
10.2.4 Obrigações	Verificar cumprimento fiscal	Calendário fiscal	⚠	Obrigações do Simples mapeadas. Responsabilidade da contabilidade.

Parecer do Bloco 10

PARECER: CONFORME COM CONDICIONANTES

A estrutura de governança financeira está adequadamente planejada, com KPIs definidos e contabilidade terceirizada.

Condicionante: Formalização dos procedimentos de controle interno deve preceder o início das operações.

BLOCO 11 – ESG E RESPONSABILIDADE SOCIAL

Este bloco verifica aspectos ambientais, sociais e de governança do empreendimento.

11.1 Ambiental (E)

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
11.1.1 Sustentabilidade	Verificar práticas sustentáveis	Política ambiental	✓	STEAM inclui horta pedagógica e educação ambiental.
11.1.2 Eficiência	Verificar medidas de eficiência	Projeto de utilidades	⚠	Não detalhado. Recomenda-se LED e equipamentos eficientes.
11.1.3 Resíduos	Verificar descarte adequado	Programa de resíduos	⚠	Educação ambiental prevista. Programa formal a implementar.

11.2 Social (S)

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
11.2.1 Segurança Infantil	Verificar protocolos de segurança	Manual de segurança	✓	PPP contempla proteção integral. Controle de acesso, supervisão.
11.2.2 Inclusão	Verificar práticas de inclusão	Política de inclusão	✓	Proposta pedagógica inclusiva. Acessibilidade depende do imóvel.
11.2.3 Socioemocional	Verificar programa SEL	Framework CASEL	✓	Framework CASEL completo. Diferencial único no segmento.
11.2.4 Famílias	Verificar política de comunicação	Canais de comunicação	✓	App de comunicação, porta aberta, reuniões periódicas.
11.2.5 Impacto Social	Verificar contribuição para comunidade	Análise de impacto	✓	Redução do déficit de vagas. Geração de 8+ empregos diretos.

11.3 Governança (G)

Item	Descrição	Evidência Esperada	Status	Comentário Técnico
11.3.1 Ética	Verificar código de conduta	Código de ética	⚠	Valores no PPP. Código formal a ser elaborado.
11.3.2 Prestação de Contas	Verificar transparência	Relatórios	✓	Estrutura de relatórios prevista. Transparência com stakeholders.
11.3.3 Compliance	Verificar estrutura de conformidade	Programa	⚠	Conformidade legal prevista. Programa formal recomendado.

Parecer do Bloco 11

PARECER: CONFORME

O empreendimento demonstra forte compromisso social através do Framework CASEL e proposta inclusiva. A segurança infantil está adequadamente tratada. Impacto social positivo relevante.

BLOCO 12 – CONCLUSÃO DA DUE DILIGENCE

Este bloco consolida as análises realizadas e apresenta o parecer final para decisão de crédito ou investimento.

12.1 Síntese dos Blocos

BLOCO	STATUS	CRITICIDADE
1 – Identificação e Governança	Conforme c/ Condicionante	Média
2 – Coerência Documental	Plenamente Conforme	Alta
3 – Viabilidade Econômico-Financeira	Conforme	Alta
4 – Fluxo de Caixa e Capacidade de Pagamento	Conforme	Alta
5 – Mercado e Demanda	Conforme	Alta
6 – Modelo Operacional	Conforme	Média
7 – Regulatório e Licenciamento	Conforme c/ Condicionante	Alta
8 – Jurídico e Contratual	Conforme c/ Condicionante	Média
9 – Riscos Operacionais e Estratégicos	Conforme	Alta
10 – Governança Financeira e Controles	Conforme c/ Condicionante	Média
11 – ESG e Responsabilidade Social	Conforme	Baixa

12.2 Riscos Críticos Identificados

RISCO	CLASSIFICAÇÃO	MITIGÁVEL?
Subcaptação de alunos no Ano 1	Probabilidade Média / Impacto Alto	Sim – estratégia definida
Atraso no licenciamento	Probabilidade Média / Impacto Alto	Sim – cronograma c/ folga
Break-even elevado no Ano 1 (92,5%)	Probabilidade Média / Impacto Médio	Sim – capital de giro previsto
Formalização jurídica pendente	Probabilidade Baixa / Impacto Alto	Sim – condicionante pré-liberação

12.3 Condições para Aprovação

As seguintes condições devem ser atendidas para liberação de recursos:

- (i) Constituição formal da pessoa jurídica com registro do contrato social e obtenção do CNPJ;

- (ii) Definição e contratação do imóvel dentro dos parâmetros (até R\$ 4.500/mês, mínimo 300m²);
- (iii) Obtenção de no mínimo 25 pré-matrículas antes do início das operações;
- (iv) Obtenção de todas as licenças necessárias (Alvará, VISA, AVCB, Secretaria de Educação);
- (v) Contratação de seguros obrigatórios (responsabilidade civil e seguro escolar);
- (vi) Implementação de política LGPD para tratamento de dados de menores;
- (vii) Formalização dos procedimentos de controle interno financeiro.

12.4 Recomendações de Monitoramento

- Acompanhamento semanal do pipeline de matrículas nos primeiros 6 meses;
- Relatório mensal de ocupação, inadimplência e fluxo de caixa;
- Verificação trimestral de conformidade regulatória;
- Avaliação semestral de atingimento de metas versus projeções;
- Acionamento de planos de contingência se ocupação inferior a 90% no mês 6.

PARECER FINAL DA DUE DILIGENCE

GO COM CONDIÇÕES

PROJETO RECOMENDADO PARA INVESTIMENTO

sujeito ao cumprimento das condições estabelecidas na Seção 12.3

Fundamentação do Parecer

O projeto Escola de Educação Infantil Arca de Noé apresenta características favoráveis para investimento:

- Consistência documental plena (100%) entre todos os documentos, validada por parecer técnico independente;
- Premissas fundamentadas em dados oficiais (IBGE, PNUD) e conservadorismo adequado;
- Demanda estrutural comprovada (déficit de 3.100 vagas no município);
- Diferenciação pedagógica relevante e defensável (Framework CASEL, Play-Based Learning, STEAM);
- Modelo asset-light com CAPEX controlado (R\$ 200.000) e payback factível (24 meses);
- Margem operacional projetada (21,5%) superior à meta (20%);
- Análise de riscos abrangente com estratégias de mitigação factíveis;
- ROI projetado de 156% em 36 meses.

Indicadores-Chave de Decisão

INDICADOR	VALOR	STATUS
Investimento Total (CAPEX)	R\$ 200.000	Dentro do teto
Payback	24 meses	Atinge meta
Margem Operacional Ano 3	21,5%	Supera meta (20%)
ROI 36 meses	156%	Atrativo
Coerência Documental	100%	Plena
Blocos Conformes	11 de 11	100%

Limeira – São Paulo, Janeiro de 2026

ANEXO I – QUADRO RESUMO DE VERIFICAÇÃO

Este anexo apresenta o quadro consolidado de todos os itens verificados nos 11 blocos da due diligence.

BLOCO	ITENS VERIFICADOS	CONFORMES	ATENÇÃO	% CONF.
1. Identificação	10 itens	3	7	30%*
2. Coerência Documental	8 itens	8	0	100%
3. Viabilidade Financeira	19 itens	16	3	84%
4. Fluxo de Caixa	15 itens	12	3	80%
5. Mercado e Demanda	15 itens	13	2	87%
6. Modelo Operacional	15 itens	13	2	87%
7. Regulatório	10 itens	6	4	60%*
8. Jurídico	10 itens	4	6	40%*
9. Riscos	12 itens	11	1	92%
10. Governança Financeira	9 itens	5	4	56%*
11. ESG	11 itens	7	4	64%
TOTAL	124 itens	98	26	79%

* Blocos com itens pendentes típicos de fase pré-operacional. Todos são sanáveis antes do início das operações.

ANEXO II – DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

Este anexo lista todos os documentos utilizados como base para a análise de due diligence.

Documentos Analisados

#	DOCUMENTO	PÁGINAS	DATA
1	Projeto de Viabilidade Econômica e Técnica	~80 páginas	Janeiro/2026
2	Plano de Negócios Completo	~90 páginas	Janeiro/2026
3	Projeto Político-Pedagógico (PPP)	~60 páginas	Janeiro/2026
4	Parecer Técnico de Validação	30 páginas	Janeiro/2026
5	Dossiê Técnico-Financeiro do Empreendimento	12 páginas	Janeiro/2026
6	Memorando de Investimento	11 páginas	Janeiro/2026

Fontes de Dados Oficiais Consultadas

- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (dados populacionais e econômicos)
- PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (IDH-M)
- INEP – Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais (dados educacionais)
- Lei 9.394/1996 – Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDB)
- Resolução CNE/CEB nº 5/2009 – Diretrizes Curriculares Nacionais para Educação Infantil
- BNCC – Base Nacional Comum Curricular (Educação Infantil)
- CASEL – Collaborative for Academic, Social, and Emotional Learning (Framework SEL)

— FIM DO DOCUMENTO —