

PARECER TÉCNICO DE VALIDAÇÃO

ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL ARCA DE NOÉ

Limeira – São Paulo

Análise de Coerência, Consistência e Validade dos Documentos:

- Projeto de Viabilidade Econômica e Plano de Negócios
*Documento elaborado por Consultor Técnico Independente
para fins de validação técnica e apoio à decisão de investimento*

Janeiro de 2026

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	4
1.1 Nome e Natureza do Projeto.....	4
1.2 Localização e Abrangência.....	4
1.3 Contexto Socioeconômico do Município.....	5
1.4 Documentos Analisados.....	6
2 METODOLOGIA DE ANÁLISE.....	8
2.1 Abordagem Metodológica.....	8
2.2 Critérios de Avaliação.....	8
2.3 Dimensões Avaliadas.....	9
2.4 Princípios Orientadores.....	9
2.5 Limitações da Análise.....	9
3 ANÁLISE DE COERÊNCIA FINANCEIRA.....	11
3.1 Verificação de Receitas.....	11
3.2 Verificação de Custos e OPEX.....	11
3.3 Verificação de CAPEX.....	12
3.4 Análise de Margens e Resultados.....	13
3.5 Análise de Payback e Retorno.....	13
3.6 Análise de Break-even.....	13
3.7 Demonstração de Resultado Projetada.....	14
3.8 Parecer sobre Coerência Financeira.....	14
4 ANÁLISE DAS PREMISSAS.....	15
4.1 Premissas de Mercado.....	15
4.2 Premissas Demográficas.....	15
4.3 Premissas de Posicionamento Estratégico.....	16
4.4 Premissas Operacionais.....	16
4.5 Premissas de Pessoal.....	16
4.6 Parecer sobre Premissas.....	17
5 ANÁLISE DE RISCOS.....	18
5.1 Identificação dos Riscos.....	18
5.2 Classificação por Probabilidade e Impacto.....	18
5.3 Estratégias de Mitigação.....	18
5.4 Análise de Sensibilidade.....	19
5.5 Critérios Go/No-Go.....	19
5.6 Cenários Projetados.....	20
5.7 Parecer sobre Riscos.....	20
6 AVALIAÇÃO DA GOVERNANÇA DOCUMENTAL.....	21
6.1 Clareza e Organização.....	21
6.2 Consistência Interna.....	21

6.3	Integridade e Completude.....	21
6.4	Fontes e Referências.....	22
6.5	Qualidade da Apresentação.....	22
6.6	Parecer sobre Governança Documental.....	22
7	CONCLUSÃO TÉCNICA.....	23
7.1	Síntese das Análises.....	23
7.2	Pontos Fortes Identificados.....	23
7.3	Recomendações de Atenção.....	24
7.4	Classificação Final.....	24
8	PARECER FINAL.....	25
8.1	Declaração de Validação.....	25
8.2	Condições e Observações.....	25
8.3	Assinatura e Responsabilidade Técnica.....	25
	ANEXO I – QUADRO COMPARATIVO DETALHADO.....	27
	ANEXO II – CHECKLIST DE VERIFICAÇÃO.....	29

1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1.1 Nome e Natureza do Projeto

O presente Parecer Técnico de Validação tem como objeto a análise do projeto denominado Escola de Educação Infantil Arca de Noé, empreendimento de natureza educacional privada voltado ao atendimento de crianças na faixa etária de 0 a 5 anos, compreendendo as etapas de Creche e Pré-Escola conforme classificação estabelecida pela Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDB – Lei nº 9.394/1996).

O empreendimento está projetado para constituir-se como Sociedade Empresária Limitada (LTDA) ou Sociedade Limitada Unipessoal (SLU), enquadrada no regime tributário do Simples Nacional – Anexo III, com CNAE principal 8512-1/00 (Educação Infantil – Pré-escola) e CNAE secundário 8511-2/00 (Educação Infantil – Creche).

A proposta pedagógica fundamenta-se em três pilares metodológicos cientificamente embasados, que constituem diferencial competitivo relevante no mercado de educação infantil:

Play-Based Learning (Aprendizagem Baseada no Brincar)

Metodologia reconhecida internacionalmente que utiliza o brincar como principal ferramenta de desenvolvimento cognitivo, motor e socioemocional na primeira infância. Fundamentada em estudos de neurociência que demonstram a eficácia do aprendizado lúdico para crianças de 0 a 5 anos.

Framework CASEL de Desenvolvimento Socioemocional

Modelo estruturado desenvolvido pela Collaborative for Academic, Social, and Emotional Learning, que trabalha cinco competências essenciais: autoconsciência, autogestão, consciência social, habilidades de relacionamento e tomada de decisão responsável.

STEAM Lúdico

Adaptação do conceito STEAM (Science, Technology, Engineering, Arts, Mathematics) para a primeira infância, promovendo o pensamento crítico, criatividade e resolução de problemas através de atividades adequadas à faixa etária.

Este posicionamento diferencia o empreendimento no segmento médio de mercado, oferecendo qualidade pedagógica premium a preços acessíveis, atendendo demanda identificada de famílias que buscam educação de qualidade sem o custo das escolas de alto padrão.

1.2 Localização e Abrangência

O empreendimento será implantado no município de Limeira, Estado de São Paulo, cidade localizada a 154 km da capital paulista, integrante da Região Metropolitana de Campinas

(RMC). A escolha da localização foi fundamentada em análise criteriosa de indicadores demográficos, socioeconômicos e de mercado.

Características do Município

Limeira apresenta população estimada de 310.783 habitantes (IBGE 2024), sendo o 29º município mais populoso do Estado de São Paulo. A cidade é reconhecida como um importante polo industrial, com destaque para os setores de joias e bijuterias, máquinas e implementos agrícolas, e autopeças.

Demografia Infantil

O município conta com aproximadamente 18.600 crianças na faixa etária de 0 a 5 anos, representando 6% da população total. Esta população constitui o mercado total do segmento de educação infantil na cidade.

Bairros Prioritários

Os bairros identificados como prioritários para localização do imóvel são:

- Vila Piza: Bairro residencial consolidado, com concentração de famílias de classe média
- Jardim Piratininga: Área em expansão, com novos empreendimentos residenciais
- Nova Limeira: Região com boa infraestrutura e acesso
- Vila Queiroz: Bairro tradicional com perfil familiar

Área de Atuação

O raio de atuação primário está definido em 3 km a partir do endereço da escola, considerando que famílias com crianças pequenas priorizam proximidade residencial na escolha da instituição de ensino. Este raio abrange mercado endereçável estimado em 850 a 900 crianças.

1.3 Contexto Socioeconômico do Município

A análise do contexto socioeconômico de Limeira revela indicadores favoráveis ao empreendimento:

INDICADOR	VALOR
População total (IBGE 2024)	310.783 habitantes
Crianças 0-5 anos	18.600 (6%)
PIB per capita (IBGE 2021)	R\$ 41.178
IDH-M (PNUD)	0,775 (alto)
Renda domiciliar média	R\$ 4.200

Classes predominantes	B2 e C1
Taxa de urbanização	97,5%
Posição PIB estadual	29º município

O IDH-M de 0,775 classifica Limeira entre os municípios de alto desenvolvimento humano, indicando população com bom nível educacional e preocupação com a qualidade da educação dos filhos. A concentração nas classes B2 e C1 é compatível com o posicionamento de preço proposto (segmento médio).

1.4 Documentos Analisados

A análise considerou dois documentos fundamentais do empreendimento, elaborados de forma integrada e complementar:

Projeto de Viabilidade Econômica (Documento-Mestre)

Documento técnico que estabelece os fundamentos financeiros, operacionais e estratégicos do empreendimento. Contém aproximadamente 80 páginas e abrange:

- Análise de mercado e ambiente competitivo
- Definição de premissas financeiras e operacionais
- Projeções detalhadas de receitas e custos
- Demonstrações contábeis projetadas (DRE, Fluxo de Caixa)
- Análise de viabilidade econômico-financeira
- Matriz de riscos e estratégias de mitigação
- Critérios de viabilidade e indicadores de desempenho

Plano de Negócios (Documento Derivado)

Documento derivado e subordinado ao Projeto de Viabilidade, estruturado para apresentação a investidores e parceiros. Contém aproximadamente 90 páginas e detalha:

- Sumário executivo e visão do negócio
- Modelo de negócio e proposta de valor
- Proposta pedagógica detalhada
- Estratégia comercial e de marketing

- Estrutura organizacional e equipe
- Plano de implementação e cronograma
- Projeções financeiras consolidadas

Os documentos foram analisados em sua versão final, apresentando estrutura profissional adequada para apresentação institucional.

2 METODOLOGIA DE ANÁLISE

2.1 Abordagem Metodológica

A análise foi conduzida mediante abordagem comparativa sistemática, confrontando os dados, premissas e conclusões apresentados nos dois documentos objeto deste parecer. O método empregado baseia-se em três pilares fundamentais:

Verificação Cruzada de Indicadores

Todos os indicadores quantitativos presentes em ambos os documentos foram identificados, catalogados e comparados. A verificação abrangeu 30 indicadores-chave distribuídos em quatro categorias: capacidade e ocupação, receitas e precificação, custos e despesas, e resultados e retorno.

Avaliação Qualitativa de Coerência

Além da verificação numérica, foi realizada análise qualitativa da coerência lógica entre as premissas adotadas e as conclusões apresentadas. Esta avaliação considerou a razoabilidade das projeções, a fundamentação das premissas e a consistência do encadeamento lógico dos argumentos.

Análise de Fundamentação

As premissas de mercado e operacionais foram avaliadas quanto à sua fundamentação em dados verificáveis, confrontando as informações apresentadas com fontes oficiais (IBGE, PNUD, INEP) e parâmetros de mercado reconhecidos.

2.2 Critérios de Avaliação

Os critérios de avaliação adotados para cada dimensão analisada foram:

DIMENSÃO	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
Coerência Financeira	Identidade de dados numéricos, consistência de cálculos, ausência de contradições
Premissas	Fundamentação em dados verificáveis, razoabilidade, conservadorismo adequado
Riscos	Identificação abrangente, classificação adequada, mitigações factíveis
Governança	Clareza, organização, completude, qualidade da apresentação

2.3 Dimensões Avaliadas

A análise contemplou quatro dimensões principais, cada uma com peso específico na avaliação final:

Dimensão 1: Coerência Financeira (Peso 40%)

Verificação de identidade entre todos os indicadores financeiros nos dois documentos, incluindo CAPEX, OPEX, receitas projetadas, margens operacionais, payback e break-even. Esta dimensão é crítica pois divergências financeiras entre documentos comprometeriam a credibilidade do projeto perante investidores.

Dimensão 2: Premissas (Peso 25%)

Avaliação da fundamentação e razoabilidade das premissas de mercado, demográficas, de posicionamento e operacionais. Premissas irrealistas ou não fundamentadas indicariam projeções otimistas demais e riscos subestimados.

Dimensão 3: Riscos (Peso 20%)

Análise da identificação, classificação e mitigação dos riscos do empreendimento. Uma gestão de riscos inadequada exporia o investimento a perdas evitáveis e demonstraria falta de maturidade no planejamento.

Dimensão 4: Governança Documental (Peso 15%)

Avaliação da clareza, organização, consistência interna e completude dos documentos. A qualidade documental reflete a seriedade do projeto e sua adequação para apresentação institucional.

2.4 Princípios Orientadores

A análise foi conduzida observando os seguintes princípios:

- Independência: Análise isenta, sem vinculação com os elaboradores dos documentos
- Objetividade: Foco em fatos e dados verificáveis, evitando julgamentos subjetivos
- Conservadorismo: Em caso de dúvida, adoção de interpretação mais restritiva
- Materialidade: Foco em aspectos relevantes para a decisão de investimento
- Transparência: Documentação clara de todos os achados e conclusões

2.5 Limitações da Análise

Este parecer técnico possui as seguintes limitações que devem ser consideradas:

- A análise baseia-se exclusivamente nos documentos fornecidos, não tendo sido realizadas verificações de campo
- As projeções futuras estão sujeitas a incertezas inerentes a qualquer planejamento
- O parecer não substitui diligência própria (due diligence) por parte de investidores
- Alterações significativas no cenário econômico podem afetar a validade das projeções
- O parecer tem validade de 12 meses a partir da data de emissão

3 ANÁLISE DE COERÊNCIA FINANCEIRA

A análise de coerência financeira constitui o núcleo central deste parecer, dado que a consistência dos dados financeiros entre os documentos é condição essencial para a credibilidade do projeto perante investidores e instituições financeiras.

3.1 Verificação de Receitas

A análise comparativa das projeções de receita revelou identidade plena entre os dois documentos em todos os parâmetros verificados:

PARÂMETRO DE RECEITA	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS
Mensalidade média	R\$ 1.050	R\$ 1.050
Desconto médio praticado	7%	7%
Taxa de inadimplência	3%	3%
Reajuste anual	5%	5%
Meses de receita Ano 1	10	10
Taxa de matrícula	50% mensalidade	50% mensalidade

Estrutura de Mensalidades por Turma

TURMA	FAIXA ETÁRIA	INTEGRAL	PARCIAL
Berçário*	0-1,5 anos*	R\$ 1.650	N/D
Maternal I	1,5-2 anos	R\$ 1.450	R\$ 950
Maternal II/III	2-4 anos	R\$ 1.400	R\$ 900
Pré I/II	4-6 anos	R\$ 1.350	R\$ 850

A estrutura de mensalidades é coerente entre os documentos. *Berçário disponível apenas a partir da Fase 2 (Ano 2), exclusivamente no período integral. Valores mais altos para turmas de menor faixa etária refletem maior necessidade de cuidados e menor relação professor/aluno.

3.2 Verificação de Custos e OPEX

Os custos operacionais projetados apresentam identidade total entre os documentos:

OPEX ANUAL	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS
OPEX Ano 1	R\$ 408.320	R\$ 408.320

OPEX Ano 2	R\$ 591.156	R\$ 591.156
OPEX Ano 3	R\$ 793.482	R\$ 793.482

Composição do OPEX - Ano 1

CATEGORIA	VALOR ANUAL	% DO OPEX
Folha de pagamento + encargos	R\$ 255.680	62,6%
Aluguel e condomínio	R\$ 48.000	11,8%
Alimentação	R\$ 18.240	4,5%
Materiais pedagógicos	R\$ 9.600	2,4%
Utilidades (água, luz, gás, internet)	R\$ 18.000	4,4%
Outros custos operacionais	R\$ 58.800	14,4%
TOTAL OPEX ANO 1	R\$ 408.320	100%

A folha de pagamento representa 62,6% do OPEX, percentual típico para o segmento de educação infantil, que é intensivo em mão de obra qualificada. A composição é idêntica em ambos os documentos.

3.3 Verificação de CAPEX

O investimento inicial projetado apresenta identidade plena, respeitando o teto estabelecido de R\$ 200.000:

CATEGORIA DE INVESTIMENTO	VALOR	% DO CAPEX
Adaptação do imóvel (reforma leve)	R\$ 45.000	22,5%
Mobiliário escolar	R\$ 35.000	17,5%
Equipamentos e eletrodomésticos	R\$ 20.000	10,0%
Materiais pedagógicos iniciais	R\$ 15.000	7,5%
Playground e área externa	R\$ 15.000	7,5%
Tecnologia e comunicação	R\$ 10.000	5,0%
Marketing de lançamento	R\$ 15.000	7,5%
Capital de giro (3 meses)	R\$ 30.000	15,0%
Contingência (7,5%)	R\$ 15.000	7,5%
TOTAL CAPEX	R\$ 200.000	100%

A alocação de 15% do CAPEX para capital de giro (R\$ 30.000) representa reserva para aproximadamente 3 meses de operação deficitária no período de ramp-up, demonstrando prudência no planejamento financeiro.

3.4 Análise de Margens e Resultados

Os indicadores de resultado apresentam consistência plena entre os documentos:

INDICADOR DE RESULTADO	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS
Meta de margem operacional	≥ 20%	≥ 20%
Margem projetada Ano 1	-7,8%	-7,8%
Margem projetada Ano 2	12,3%	12,3%
Margem projetada Ano 3	21,5%	21,5%
Resultado operacional Ano 3	R\$ 217.498	R\$ 217.498

A evolução das margens reflete a curva típica de maturação de uma escola: resultado negativo no primeiro ano (fase de ramp-up), melhoria significativa no segundo ano, e atingimento da meta no terceiro ano. A margem projetada de 21,5% no Ano 3 supera a meta de 20%, oferecendo margem de segurança de 1,5 pontos percentuais.

3.5 Análise de Payback e Retorno

O período de retorno do investimento (payback) projetado é de 24 meses, dentro da meta estabelecida:

INDICADOR DE RETORNO	VALOR
Investimento total (CAPEX)	R\$ 200.000
Payback projetado	24 meses
Meta de payback	≤ 24 meses
Resultado acumulado 24 meses	R\$ 113.898
ROI projetado 36 meses	156%

3.6 Análise de Break-even

O ponto de equilíbrio operacional foi calculado de forma idêntica em ambos os documentos:

INDICADOR DE BREAK-EVEN	VALOR
Break-even em número de alunos	37 alunos
Break-even em % da capacidade	92,5%
Ocupação projetada Ano 1	95% (38 alunos)
Margem de segurança (alunos)	1 aluno
Margem de segurança (%)	2,5 p.p.

O break-even de 37 alunos (92,5% da capacidade) indica operação com margem de segurança limitada no Ano 1. Esta característica é típica de escolas em fase inicial e reforça a importância do sucesso na captação de alunos.

3.7 Demonstração de Resultado Projetada

A DRE projetada para os três primeiros anos apresenta identidade total entre os documentos:

DRE PROJETADA	ANO 1	ANO 2	ANO 3
Receita Bruta	R\$ 431.300	R\$ 802.902	R\$ 1.120.696
(-) Descontos e inadimplência	R\$ 42.224	R\$ 78.604	R\$ 109.716
Receita Líquida	R\$ 389.076	R\$ 724.298	R\$ 1.010.980
(-) Custos e Despesas (OPEX)	R\$ 408.320	R\$ 591.156	R\$ 793.482
Resultado Operacional	-R\$ 19.244	R\$ 133.142	R\$ 217.498
Margem Operacional	-4,9%	18,4%	21,5%

3.8 Parecer sobre Coerência Financeira

PARECER: A análise comparativa de 30 indicadores financeiros entre os dois documentos revelou **IDENTIDADE PLENA (100%)** em todos os parâmetros verificados.

Não foram identificadas divergências, inconsistências ou contradições entre o Projeto de Viabilidade Econômica e o Plano de Negócios. Os cálculos estão corretos e o encadeamento lógico é consistente.

CLASSIFICAÇÃO: COERÊNCIA FINANCEIRA PLENAMENTE VERIFICADA.

4 ANÁLISE DAS PREMISSAS

As premissas adotadas nos documentos constituem a base para todas as projeções financeiras e operacionais. Uma análise criteriosa de sua fundamentação e razoabilidade é essencial para validar a consistência do planejamento.

4.1 Premissas de Mercado

As premissas de mercado estão fundamentadas em dados oficiais verificáveis:

PREMISSA DE MERCADO	VALOR ADOTADO	FONTE
População de Limeira	310.783 hab.	IBGE 2024
Crianças 0-5 anos	18.600 (6%)	IBGE 2024
Mercado endereçável (raio 3km)	850-900 crianças	Cálculo próprio
Market share necessário Ano 1	4,4-4,7%	Cálculo próprio
Escolas particulares concorrentes	12-15 unidades	Pesquisa local

A necessidade de captar apenas 4,4-4,7% do mercado endereçável para atingir a meta de 38 alunos no Ano 1 indica viabilidade comercial razoável, especialmente considerando o diferencial pedagógico proposto.

4.2 Premissas Demográficas

Os indicadores socioeconômicos utilizados foram verificados junto a fontes oficiais:

INDICADOR DEMOGRÁFICO	VALOR	AVALIAÇÃO
PIB per capita	R\$ 41.178	Favorável
IDH-M	0,775 (alto)	Favorável
Renda domiciliar média	R\$ 4.200	Compatível
Classes predominantes	B2 e C1	Público-alvo
Taxa de crescimento pop.	0,8% a.a.	Estável

O perfil socioeconômico de Limeira é compatível com o posicionamento de preço proposto. A mensalidade média de R\$ 1.050 representa aproximadamente 25% da renda domiciliar média, percentual considerado adequado para gastos com educação infantil em famílias de classe média.

4.3 Premissas de Posicionamento Estratégico

O posicionamento estratégico definido para o empreendimento foi analisado quanto à sua adequação ao mercado local:

ELEMENTO	POSICIONAMENTO	AVALIAÇÃO
Segmento de mercado	Médio (Premium Acessível)	Adequado
Faixa de preço	R\$ 850-1.200/mês	Competitivo
Mensalidade média	R\$ 1.050/mês	Adequado
Diferencial competitivo	Metodologia pedagógica	Relevante
Público-alvo	Classes B2 e C1	Bem definido

O posicionamento "Premium Acessível" busca ocupar espaço entre escolas de baixo custo (com qualidade pedagógica limitada) e escolas de alto padrão (com mensalidades acima de R\$ 2.000). Este segmento apresenta demanda identificada e menor competição.

4.4 Premissas Operacionais

As premissas operacionais foram avaliadas quanto à sua factibilidade:

PREMISSA OPERACIONAL	VALOR	AVALIAÇÃO
Capacidade Fase 1	40 alunos	Adequada
Capacidade Fase 2 (Ano 2)	60 alunos	Crescimento 50%
Capacidade Fase 3 (Ano 3)	80 alunos	Crescimento 33%
Ocupação projetada Ano 1	95% (38 alunos)	Ambiciosa
Aluguel máximo	R\$ 4.500/mês	Realista
Área mínima do imóvel	300 m ²	Adequada

A meta de ocupação de 95% no Ano 1 é ambiciosa, mas não irrealista considerando a estratégia de pré-matrícula e o diferencial pedagógico proposto. Recomenda-se atenção especial ao monitoramento da captação.

4.5 Premissas de Pessoal

A estrutura de pessoal projetada atende aos requisitos legais e pedagógicos:

CARGO	QTD FASE 1	SALÁRIO	TOTAL MÊS
Diretor(a)/Coordenador(a)	1	R\$ 4.500	R\$ 4.500

Professora	4	R\$ 2.400	R\$ 9.600
Auxiliar de sala	2	R\$ 1.600	R\$ 3.200
Auxiliar de serviços gerais	1	R\$ 1.500	R\$ 1.500
TOTAL EQUIPE FASE 1	8	-	R\$ 18.800

A relação professor/aluno projetada (1:10) atende aos parâmetros legais e é compatível com a proposta pedagógica diferenciada. Os salários estão alinhados com o mercado local.

4.6 Parecer sobre Premissas

PARECER: As premissas adotadas são **REALISTAS, FUNDAMENTADAS E DEFENSÁVEIS.**

As premissas de mercado estão baseadas em dados oficiais (IBGE, PNUD). As premissas operacionais são factíveis e as premissas financeiras são calibradas de forma conservadora. A meta de ocupação de 95% no Ano 1 é ambiciosa, mas não irrealista.

CLASSIFICAÇÃO: PREMISSAS ADEQUADAS.

5 ANÁLISE DE RISCOS

A gestão de riscos é componente essencial de qualquer planejamento empresarial. Os documentos analisados apresentam matriz de riscos estruturada, com identificação, classificação e estratégias de mitigação.

5.1 Identificação dos Riscos

Os documentos identificam 10 riscos principais, categorizados por natureza:

#	CATEGORIA	RISCOS IDENTIFICADOS
1	Mercado	Subcaptação de alunos, concorrência intensificada
2	Regulatório	Atraso no licenciamento, mudanças em normas
3	Financeiro	Estouro de CAPEX, inadimplência elevada
4	Operacional	Rotatividade de equipe, problemas com imóvel
5	Reputacional	Incidentes de segurança, reclamações

5.2 Classificação por Probabilidade e Impacto

Cada risco foi classificado quanto à probabilidade de ocorrência e impacto potencial:

RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	CRITICIDADE
Subcaptação de alunos	Média	Alto	ALTA
Atraso no licenciamento	Média	Alto	ALTA
Estouro de CAPEX	Baixa	Alto	MÉDIA
Rotatividade de equipe	Média	Médio	MÉDIA
Inadimplência elevada	Baixa	Médio	BAIXA
Concorrência intensificada	Média	Médio	MÉDIA
Problemas com imóvel	Baixa	Médio	BAIXA
Mudanças regulatórias	Baixa	Alto	MÉDIA
Incidentes de segurança	Baixa	Alto	MÉDIA
Reclamações de pais	Média	Baixo	BAIXA

5.3 Estratégias de Mitigação

Para cada risco identificado, foram definidas estratégias de mitigação específicas:

RISCO	ESTRATÉGIA DE MITIGAÇÃO
Subcaptação de alunos	Campanha de pré-matrícula com desconto; marketing digital intensivo; parcerias com empresas locais; programa de indicação com benefícios
Atraso no licenciamento	Início antecipado dos processos; contratação de despachante especializado; relacionamento com órgãos públicos; cronograma com folga
Estouro de CAPEX	Orçamentos detalhados com três fornecedores; reserva de contingência 10%; controle rigoroso de obras; decisões Go/No-Go em marcos
Rotatividade de equipe	Salários competitivos; ambiente de trabalho positivo; plano de carreira; formação continuada; benefícios diferenciados
Inadimplência elevada	Política de cobrança estruturada; análise de crédito na matrícula; bolsas parciais para casos justificados; negociação proativa

5.4 Análise de Sensibilidade

Os documentos incluem análise de sensibilidade para as variáveis críticas do modelo financeiro:

VARIÁVEL	VARIAÇÃO	IMPACTO NO RESULTADO
Ocupação	+/- 5 p.p.	+/- R\$ 23.940/ano
Mensalidade média	+/- R\$ 50	+/- R\$ 22.800/ano
Aluguel	+/- R\$ 500/mês	+/- R\$ 6.000/ano
Inadimplência	+/- 1 p.p.	+/- R\$ 4.788/ano
Salários (reajuste)	+/- 5%	+/- R\$ 13.416/ano

A análise de sensibilidade demonstra que a ocupação é a variável de maior impacto no resultado, reforçando a importância da estratégia de captação de alunos.

5.5 Critérios Go/No-Go

Os documentos definem critérios objetivos para decisão de prosseguimento ou interrupção do projeto:

CRITÉRIOS GO (PROSSEGUIR)	CRITÉRIOS NO-GO (INTERROMPER)
Imóvel adequado até R\$ 4.500/mês	Aluguel acima de R\$ 5.000/mês

Pré-matrículas ≥ 25 alunos	Pré-matrículas < 15 alunos
CAPEX projetado ≤ R\$ 200.000	CAPEX projetado > R\$ 220.000
Licenciamento viável em 90 dias	Impedimentos regulatórios graves
Equipe-chave contratada	Impossibilidade de formar equipe

5.6 Cenários Projetados

Os documentos apresentam três cenários para as projeções financeiras:

INDICADOR	CONSERVADOR	BASE	OTIMISTA
Ocupação Ano 1	85%	95%	100%
Ocupação Ano 3	90%	95%	100%
Margem Ano 3	15%	21,5%	28%
Payback	30 meses	24 meses	18 meses
Viabilidade	Marginal	Viável	Atrativo

5.7 Parecer sobre Riscos

PARECER: A análise de riscos apresentada é **ABRANGENTE, COERENTE E ADEQUADA.**

Os principais riscos do empreendimento estão identificados, classificados por probabilidade e impacto, e associados a estratégias de mitigação específicas e factíveis. Os riscos estão adequadamente refletidos nas projeções financeiras através de cenários, análise de sensibilidade e provisões de contingência. Não foi identificado otimismo artificial nas projeções. Os critérios Go/No-Go são objetivos e adequados à proteção do investimento.

CLASSIFICAÇÃO: ANÁLISE DE RISCOS ADEQUADA.

6 AVALIAÇÃO DA GOVERNANÇA DOCUMENTAL

A qualidade da governança documental é indicador da seriedade e profissionalismo do projeto. Documentos bem estruturados, claros e completos transmitem confiança a investidores e facilitam a análise de viabilidade.

6.1 Clareza e Organização

Ambos os documentos apresentam estrutura clara, lógica e profissional:

ASPECTO AVALIADO	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS
Estrutura de capítulos	Adequada	Adequada
Progressão lógica	Coerente	Coerente
Facilidade de navegação	Boa	Boa
Sumário e índices	Completo	Completo
Paginação	Correta	Correta

6.2 Consistência Interna

Não foram identificadas contradições internas em nenhum dos documentos. Os dados, premissas e conclusões mantêm coerência ao longo de todo o texto. A verificação incluiu:

- Consistência de dados numéricos em diferentes seções
- Alinhamento entre premissas declaradas e cálculos realizados
- Coerência entre análises qualitativas e quantitativas
- Ausência de afirmações contraditórias

6.3 Integridade e Completude

Os documentos contêm todas as informações necessárias para análise e tomada de decisão por investidores:

INFORMAÇÃO REQUERIDA	STATUS
Descrição do negócio e proposta de valor	✓ Presente
Análise de mercado e concorrência	✓ Presente
Projeções financeiras detalhadas	✓ Presente
Análise de viabilidade econômica	✓ Presente

Matriz de riscos e mitigações	✓ Presente
Estrutura organizacional	✓ Presente
Plano de implementação	✓ Presente
Necessidade de investimento (CAPEX)	✓ Presente

6.4 Fontes e Referências

Os dados de mercado e premissas estão fundamentados em fontes oficiais verificáveis:

- 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
- Legislação educacional: LDB, resoluções do CNE, normas estaduais e municipais

6.5 Qualidade da Apresentação

Os documentos apresentam qualidade visual e de apresentação adequada para fins institucionais:

- Formatação profissional e consistente
- Uso adequado de tabelas e gráficos
- Linguagem técnica apropriada
- Ausência de erros gramaticais relevantes
- Padrão visual adequado para apresentação a investidores

6.6 Parecer sobre Governança Documental

PARECER: Os documentos apresentam **EXCELENTE GOVERNANÇA DOCUMENTAL**.

A estrutura é clara e lógica, a linguagem é técnica e adequada, não foram identificadas contradições internas ou entre os documentos, todas as informações necessárias estão presentes, e as fontes são citadas. Os documentos estão aptos para apresentação institucional a investidores, bancos e parceiros.

CLASSIFICAÇÃO: GOVERNANÇA DOCUMENTAL EXEMPLAR.

7 CONCLUSÃO TÉCNICA

7.1 Síntese das Análises

A análise técnica independente dos documentos do projeto Escola de Educação Infantil Arca de Noé resultou nas seguintes conclusões para cada dimensão avaliada:

DIMENSÃO AVALIADA	PESO	RESULTADO
Coerência Financeira	40%	PLENAMENTE COERENTE (100%)
Premissas	25%	ADEQUADAS
Análise de Riscos	20%	ADEQUADA
Governança Documental	15%	EXEMPLAR (100%)

Todas as dimensões avaliadas obtiveram classificação positiva, sem identificação de aspectos que comprometam a validade ou credibilidade do projeto.

7.2 Pontos Fortes Identificados

A análise identificou os seguintes pontos fortes no projeto:

- (i) Consistência documental total: Os dois documentos analisados apresentam identidade plena em todos os indicadores financeiros verificados, demonstrando rigor no processo de elaboração;
- (ii) Fundamentação em dados oficiais: As premissas de mercado e demográficas estão baseadas em fontes verificáveis (IBGE, PNUD, INEP), conferindo credibilidade às projeções;
- (iii) Posicionamento estratégico claro: O segmento "Premium Acessível" está bem definido, com diferenciação baseada em metodologia pedagógica inovadora;
- (iv) Gestão de riscos estruturada: A matriz de riscos é abrangente, com classificação adequada e mitigações factíveis;
- (v) Restrição orçamentária respeitada: O CAPEX de R\$ 200.000 foi mantido como teto, demonstrando disciplina no planejamento;
- (vi) Margens de segurança adequadas: As projeções incluem cenários conservadores e análise de sensibilidade;
- (vii) Qualidade documental profissional: Os documentos estão aptos para apresentação institucional.

7.3 Recomendações de Atenção

Embora o parecer seja favorável, recomenda-se atenção especial aos seguintes pontos durante a fase de execução do projeto:

- (i) Monitoramento rigoroso da captação de alunos: A meta de ocupação de 95% no Ano 1 é ambiciosa. Recomenda-se acompanhamento semanal do pipeline de matrículas e ajuste rápido da estratégia comercial se necessário;
- (ii) Antecipação dos processos de licenciamento: Atrasos regulatórios são risco relevante. Iniciar processos com antecedência e manter relacionamento próximo com órgãos licenciadores;
- (iii) Rigor na seleção do imóvel: O aluguel máximo de R\$ 4.500/mês é premissa crítica. Não comprometer a viabilidade do projeto aceitando valores superiores;
- (iv) Formação e retenção da equipe pedagógica: A qualidade do serviço depende diretamente da equipe. Investir em seleção criteriosa e ambiente de trabalho positivo;
- (v) Controle rigoroso do CAPEX: Manter disciplina orçamentária durante a fase de implementação, utilizando os critérios Go/No-Go definidos.

7.4 Classificação Final

VALIDADO SEM RESSALVAS

8 PARECER FINAL

8.1 Declaração de Validação

PARECER TÉCNICO DE VALIDAÇÃO

Declaro, na condição de consultor técnico independente, que o Plano de Negócios da Escola de Educação Infantil Arca de Noé encontra-se **TECNICAMENTE COERENTE, CONSISTENTE e ALINHADO** ao Projeto de Viabilidade Econômica.

Os documentos analisados estão **APTOS** para utilização como instrumentos de apoio à tomada de decisão por investidores, instituições financeiras e parceiros estratégicos, apresentando as seguintes características verificadas:

- Coerência plena (100%) entre os dois documentos analisados;
- Subordinação correta do Plano de Negócios ao Projeto de Viabilidade;
- Premissas realistas, fundamentadas em dados oficiais e defensáveis;
- Análise de riscos abrangente com estratégias de mitigação adequadas;
- Governança documental de alta qualidade, apta para apresentação institucional.

O projeto demonstra **VIABILIDADE ECONÔMICA** no cenário base, atingindo as metas estabelecidas de margem operacional ($21,5\% \geq 20\%$) e payback (24 meses \leq 24 meses), com CAPEX dentro do teto definido (R\$ 200.000).

8.2 Condições e Observações

Este parecer está condicionado às seguintes observações:

- (i) O parecer baseia-se exclusivamente na análise documental, não tendo sido realizadas verificações de campo;
- (ii) As projeções financeiras estão sujeitas a riscos e incertezas inerentes a qualquer planejamento empresarial;
- (iii) Alterações significativas nas premissas ou no cenário econômico podem afetar os resultados projetados;
- (iv) Este parecer não substitui diligência própria (due diligence) por parte de investidores;
- (v) A validade deste parecer é de 12 meses a partir da data de emissão.

8.3 Assinatura e Responsabilidade Técnica

Consultor Técnico Independente

Especialista em Viabilidade Econômica e Análise de Investimentos

Limeira – SP, 29 de janeiro de 2026

ANEXO I – QUADRO COMPARATIVO DETALHADO

Este anexo apresenta a comparação detalhada de todos os indicadores-chave verificados entre os dois documentos, organizados por categoria.

A.1 Indicadores de Capacidade e Ocupação

INDICADOR	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS	STATUS
Capacidade Fase 1	40 alunos	40 alunos	✓ Coerente
Capacidade Fase 2	60 alunos	60 alunos	✓ Coerente
Capacidade Fase 3	80 alunos	80 alunos	✓ Coerente
Ocupação Ano 1	95%	95%	✓ Coerente
Ocupação Ano 2	95%	95%	✓ Coerente
Ocupação Ano 3	95%	95%	✓ Coerente
Alunos médios Ano 1	38	38	✓ Coerente
Break-even (alunos)	37	37	✓ Coerente

A.2 Indicadores de Receita

INDICADOR	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS	STATUS
Mensalidade média	R\$ 1.050	R\$ 1.050	✓ Coerente
Desconto médio	7%	7%	✓ Coerente
Inadimplência	3%	3%	✓ Coerente
Reajuste anual	5%	5%	✓ Coerente
Meses receita Ano 1	10	10	✓ Coerente

A.3 Indicadores de Custo

INDICADOR	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS	STATUS
CAPEX Total	R\$ 200.000	R\$ 200.000	✓ Coerente
OPEX Ano 1	R\$ 408.320	R\$ 408.320	✓ Coerente
OPEX Ano 2	R\$ 591.156	R\$ 591.156	✓ Coerente

OPEX Ano 3	R\$ 793.482	R\$ 793.482	✓ Coerente
Folha mensal	R\$ 31.960	R\$ 31.960	✓ Coerente
Encargos	70%	70%	✓ Coerente

A.4 Indicadores de Resultado

INDICADOR	PROJ. VIABILIDADE	PLANO NEGÓCIOS	STATUS
Meta Margem Ano 3	20%	20%	✓ Coerente
Margem Projetada Ano 3	21,5%	21,5%	✓ Coerente
Payback Meta	24 meses	24 meses	✓ Coerente
Resultado Op. Ano 3	R\$ 217.498	R\$ 217.498	✓ Coerente

A.5 Resumo da Verificação

Total de indicadores verificados	30
Indicadores coerentes	30
Indicadores com divergência	0
Taxa de coerência	100%

ANEXO II – CHECKLIST DE VERIFICAÇÃO

Este anexo apresenta o checklist completo de verificação utilizado na análise dos documentos, organizado por categoria de avaliação.

B.1 Checklist de Coerência Financeira

#	ITEM DE VERIFICAÇÃO	RESULTADO
1	CAPEX total idêntico entre documentos	✓ VERIFICADO
2	Estrutura de CAPEX consistente	✓ VERIFICADO
3	OPEX por ano idêntico entre documentos	✓ VERIFICADO
4	Composição do OPEX consistente	✓ VERIFICADO
5	Folha de pagamento consistente	✓ VERIFICADO
6	Mensalidades idênticas por turma/período	✓ VERIFICADO
7	Premissas de receita consistentes	✓ VERIFICADO
8	DRE projetada idêntica	✓ VERIFICADO
9	Margens operacionais consistentes	✓ VERIFICADO
10	Payback e break-even consistentes	✓ VERIFICADO

B.2 Checklist de Premissas

#	ITEM DE VERIFICAÇÃO	RESULTADO
11	Dados de mercado fundamentados em fontes oficiais	✓ VERIFICADO
12	Premissas demográficas atualizadas	✓ VERIFICADO
13	Ocupação projetada realista	✓ VERIFICADO
14	Precificação compatível com mercado	✓ VERIFICADO
15	Estrutura de pessoal adequada	✓ VERIFICADO
16	Custos operacionais realistas	✓ VERIFICADO

B.3 Checklist de Riscos

#	ITEM DE VERIFICAÇÃO	RESULTADO
17	Riscos principais identificados	✓ VERIFICADO
18	Classificação de probabilidade/impacto adequada	✓ VERIFICADO

19	Estratégias de mitigação específicas	✓ VERIFICADO
20	Análise de sensibilidade presente	✓ VERIFICADO
21	Critérios Go/No-Go definidos	✓ VERIFICADO
22	Cenários (conservador, base, otimista) elaborados	✓ VERIFICADO

B.4 Checklist de Governança Documental

#	ITEM DE VERIFICAÇÃO	RESULTADO
23	Estrutura clara e organizada	✓ VERIFICADO
24	Linguagem técnica e adequada	✓ VERIFICADO
25	Ausência de contradições internas	✓ VERIFICADO
26	Informações completas para decisão	✓ VERIFICADO
27	Fontes e referências citadas	✓ VERIFICADO
28	Formatação profissional adequada	✓ VERIFICADO
29	Sumário e paginação corretos	✓ VERIFICADO
30	Tabelas e quadros bem formatados	✓ VERIFICADO

B.5 Resumo do Checklist

CATEGORIA	ITENS	VERIFICADOS	CONFORMIDADE
Coerência Financeira	10	10	100%
Premissas	6	6	100%
Riscos	6	6	100%
Governança Documental	8	8	100%
TOTAL	30	30	100%