

# PARECER CRÍTICO AO LAUDO PERICIAL

Assistência Técnica do Fluminense FC

1ª Vara Cível Regional de Bangu – RJ

PROCESSO Nº 0072675-60.2017.8.19.0001

AUTOR: FLUMINENSE FOOTBALL CLUB

RÉU: COMPLEXO MARACANÃ ENTRETENIMENTO  
S.A.

## **OBJETIVO**

Tecer considerações técnicas ao Laudo Pericial, trazendo os desenvolvimentos técnicos elucidativos.

## **RESUMO DA LIDE:**

O Autor pleiteia que o Réu venha a cumprir os termos iniciais do contrato firmado entre as partes para que o Clube realize os seus jogos oficiais no Estádio do Maracanã, referindo-se especificamente a um jogo da Copa Sul-Americana entre o Autor e o time do Liverpool do Uruguai marcado para o mês de abril de 2017, independentemente do cumprimento de exigências tidas pelo Autor como estranhas ao contrato.

O contrato versa sobre o FLUMINENSE utilizar o campo e a estrutura de apoio do Maracanã nos jogos onde o Autor tem o mando de campo em Campeonatos oficiais de que participe. A Concessionária, por sua vez, obriga-se a disponibilizar a estrutura necessária à realização dos referidos jogos.

Serão analisadas as respostas a cada um dos quesitos significativos aos quais contemplarão observações do assistente.

## QUESITOS DO AUTOR

2) Queira o Ilmo. Perito efetuar uma pesquisa da Ré, o Complexo Maracanã Entretenimento S.A. (“Maracanã”), e mostrar a evolução de sua composição societária;

*Resposta: Empresa constituída em 27/03/2013, obtendo seu CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o número 17.831.131/0001-13, sendo os sócios quando da sua constituição, a AEG – Administração de Estádios do Brasil LTDA, com 5% (cinco por cento) do Capital Social; a IMX Venues e Arenas S.A., com outros 5% (cinco por cento) do Capital Social e a ODEBRECHT Participações & Investimentos S.A. com 90% (noventa por cento).*

*A Odebrecht já integrava naquela época o consórcio responsável pela obra para a Copa, enquanto a IMX, de propriedade do então bilionário Eike Batista, realizou um estudo de viabilidade econômica do estádio previamente ao processo de licitação. A AEG, empresa de capital norte-americano, administra diversas arenas esportivas ao redor do mundo, incluindo a Arena Pernambuco e o novo Estádio do Palmeiras.*

*Em 15/01/2015, quase dois anos e dois meses após a sua constituição (em 27/03/2013), conforme primeiro parágrafo desta resposta, a IMX saiu da Sociedade e a ODEBRECHT Participações & Investimentos S.A. assumiu aquela participação societária, passando, portanto, a deter 95% (noventa e cinco por cento) do Capital Social do Complexo Maracanã Entretenimento S.A.*

### **Observação do Assistente:**

Está demonstrado que a reforma do estádio e demais obras civis foram lideradas pela Odebrecht, que, após tal obra, passou a administrar o Conjunto Esportivo, mas agora sob a Razão Social de Complexo Maracanã Entretenimento S.A. (CME) com participação de 95% do Capital.

5) Queira o Ilmo. Perito confirmar se o Grupo Odebrecht participou da reforma e, ou, construção do Estádio Mario Filho (Maracanã) para os jogos Pan- Americanos (2007), Copa de Mundo (2014) e Jogos Olímpicos (2016);

*Resposta: Sim, confirmo. Na reforma com vistas ao Jogos Pan-Americanos de 2007, atuou em consórcio com as empreiteiras OAS e Andrade Gutierrez.*

*Para a Copa do Mundo de 2014, o Grupo Odebrecht atuou na grande reforma do Estádio do Maracanã em consórcio com a Andrade Gutierrez e Delta Construtora. Cumpre citar que a Delta Construtora se retirou do Consórcio em 2012.*

*Para os Jogos Olímpicos de 2016, as modificações exigidas pelo COI ficariam inicialmente sob a responsabilidade da Concessionária Maracanã (CME), mas sem perspectivas de que a Concessionária cumpriria com o combinado, o Comitê Rio-2016 preferiu assumir as obras no complexo que incluiu além do Estádio de Futebol, o Ginásio do Maracanãzinho. Quanto ao Maracanã o serviço de maior relevância ficou por conta da troca do sistema de iluminação e foi contratado a uma empresa diretamente pelo Comitê Organizador dos Jogos 2016*

#### **Observação do Assistente:**

Trata-se de situação sui-generis onde a empresa que conduziu a reforma reabilitando o empreendimento passou a ser dona do novo negócio pela sua participação quase total na CME S.A.

Complementarmente, as obras lideradas pela Odebrecht no Maracanã custaram aos cofres públicos cerca de 70% a mais do que o previsto no edital..

6) Queira o Ilmo. Perito, com base nas pesquisas que fizer, informar se os custos da última reforma do Estádio do Maracanã são objeto de contestação, inclusive judicial;

*Resposta: Sim, os custos finais da última reforma do Estádio do Maracanã são objeto de contestação, inclusive judicial, conforme divulgado pela mídia nos últimos anos.*

### **Observação do Assistente:**

Indubitável as contestações judiciais aos custos finais das obras de reforma do Estádio Mario Filho. Entretanto, tal fato não é óbice ao contrato firmado entre a CME e o Fluminense Football Clube. Indiscutível a vinculação entre a obra de reforma do Maracanã – cujo preço final foi cerca de 70% maior do que o orçado consoante o edital – e a administração do negócio.

7) Queira o Ilmo. Perito, com base nas pesquisas que fizer, informar em quanto as obras do Estádio do Maracanã foram superfaturadas;

*Resposta: Primeiramente, sem qualquer juízo de valor sobre a expressão “superfaturada” utilizada acima e, sem quantificar com precisão o que foi superfaturamento (quando existiu) e o que foi sobre-preço, o Perito prefere trabalhar com as expressões “Projeção Inicial e Custo Final” Vide item 4 no quadro da resposta ao quesito anterior.*

*O projeto inicial previa um gasto de R\$ 932 milhões e ao final a obra custou R\$ 1,2 bilhão representando um sobre preço da ordem de 29% (vinte e nove por cento).*

*O edital para a reforma, em junho de 2010, trazia o orçamento de 720 milhões de reais, porque incluía a demolição da arquibancada superior.*

*A licitação foi vencida pelo Consórcio MARACANÃ 2014 (Odebrecht, Andrade Gutierrez e Delta) por R\$ 705 milhões. Meses depois, o valor da obra, com a necessidade de outras melhorias, já chegara a R\$ 932 milhões. Ao término da obra, o custo total chegou a R\$ 1,2 bilhão.*

**Observação do Assistente:**

Conforme o Laudo, a licitação previa o custo de R\$ 705 milhões, tendo seu custo final ficado em R\$ 1,2 bilhão ou seja, cerca de R\$ 500 milhões adicionais ao valor original.

8) Queira o Ilmo. Perito informar se economicamente o negócio Maracanã deve englobar a reforma do Estádio e sua posterior administração, uma vez que foram desenvolvidos pela mesma empresa;

*Resposta: Pela lógica administrativa, trata-se de uma tese facilmente entendida como uma consequência natural a ser perseguida. Não há legislação que traga à baila essa questão como uma obrigação ou questão de ser sine qua non.*

**Observação do Assistente:**

O perito atesta o liame existente entre a reforma do Estádio e sua administração.

**QUESITOS DA RÉ**

1. Qual o objeto do Contrato de Parceria Público-Privada no 27/2013, firmado entre Estado do Rio de Janeiro, SUDERJ e Complexo Maracanã Entretenimento, às fls. 97/167.

*Resposta: A Parceria Público-Privada – “PPP do Maracanã”, concessão na modalidade Administrativa com prazo de vigência de 35 anos, regida pelos termos do Contrato Casa Civil número 27/2013, celebrado em 04 de junho de 2013, tem por objeto a contratação, por parte do Estado do Rio de Janeiro, do serviço de gestão,*

*operação e manutenção do Estádio do Maracanã e do Maracanãzinho, cumulado com a realização de obras incidentais, necessárias para otimizar o uso e a operação do Complexo Maracanã, incluindo as obras necessárias ao cumprimento dos Encargos da Concessionária, a serem construídas, reformadas, demolidas e implantadas pela Concessionária Complexo Maracanã Entretenimento S.A, conforme o Contrato e seus anexos e, sem prejuízo do uso desses equipamentos inerentes à Concessão, a Concessionária poderá explorar economicamente todo o restante da área do Complexo Maracanã, vale dizer, a Área Objeto da Contraprestação Pública, a título de Contraprestação Pública.*

### **Observação do Assistente:**

Tal contrato de Parceria Público Privada (PPP) implicava em risco, como ocorre em todo negócio. Assim, o Réu certamente avaliou suas Receitas e suas Despesas para a concretização deste contrato, firmado com o Ente Público, sem qualquer participação do Fluminense. Decerto o CME calculou sua taxa de retorno ao longo do tempo e ponderou os vários cenários. Certo é dizer que os motivos alegados pelo Réu para impedir o uso do espaço pela Autora são completamente alheios à parceria com o Autor.

O clube Autor não é **sócio** do empreendimento e não pode responder pelas eventuais perdas da empresa Ré e muito menos por atos realizados ou deixados de realizar pelo Ente Público, valendo, ainda, trazer à baila, o princípio da supremacia do interesse público.

6. Queira informar, segundo o contrato, quais seriam as fontes de receitas da concessionária.

*Resposta: Segundo o contrato de PPP, seriam as receitas geradas pela exploração das atividades comercial e operacional do Estádio do Maracanã, exclusivas ou em co-participação, exceto às disposições ao contrário; do Ginásio*

*Gilberto Cardoso; do Estacionamento; do Catering (bebidas e comidas); do Centro de Convivência; dos Jogos Oficiais e nos diversos outros eventos (bilhetagem, propaganda e marketing e outros previstos para os eventos) e adicionalmente aquelas oriundas da Contraprestação Pública previstas na PPP, a partir da assinatura do Contrato.....*

**Observação do Assistente:**

É de suma importância ressaltar que, segundo o contrato PPP, as receitas do Autor seriam elevadas pelo aumento no afluxo de público a seus jogos e em todas as atividades comerciais ou de serviços paralelos.

7. Queira informar qual o prazo de vigência do contrato 27/2013.

*Resposta: O prazo de vigência do Contrato 27/2013 (PPP) é de 35 (trinta e cinco) anos, conforme a cláusula 12.1 do contrato supracitado (folha 129), contados da data de sua assinatura em 04/06/2013.*

**Observação do Assistente:**

Pode-se concluir que a atitude da CME é precipitada, pois são decorridos apenas 5 anos de vigência do contrato, restando ainda outros 30 anos. Acrescente-se que na maior parte deste período o estado do Rio de Janeiro esteve mergulhado numa crise sem precedentes, afetando a sua população e, por conseguinte, todas as esferas do governo em suas mais variadas facetas. Assim, é impossível determinar, da alegada dificuldade da Ré, o quanto se deve ao ente público e o quanto é conjuntural.

10. Queira informar se o Aditivo alterou as fontes de receitas da concessionária.



*Resposta: Sim, a partir do momento em que o CME e o Poder Concedente não chegaram a um consenso (sobre o reequilíbrio), ficou alterado o equilíbrio financeiro que estava previsto pela Concessionária para antes do Termo Aditivo, provocado pela decisão unilateral do Governo do Estado do RJ demonstrada no Ofício 1449/2013. (folhas 605 e 606)*

### **Observação do Assistente:**

Traz o laudo que o CME teve alterado seu ponto de equilíbrio, no entanto tal fato já deveria fazer parte das projeções iniciais do Consórcio em seu estudo de cenários. Houve, inclusive, investimentos menores do que previsto no cenário inicial, já que se infere dos autos que o CME não chegou a realizar todas as obras inicialmente previstas. Vale dizer que a crise enfrentada também impactaria nas receitas, o que torna ainda mais nebulosa a questão dos investimentos previstos e não realizados.

Acrescenta-se que as alegadas dificuldades do CME não podem ser atribuídas ao parceiro que traz Receitas para a Ré, sendo que o Fluminense inclusive, mostrando sua imensa boa fé, já se sujeitou voluntariamente a aditamento de contrato com o Réu.

11. Queira informar quais seriam as fontes de receitas da concessionária após o Primeiro Aditivo ao Contrato 27/2013.

*Resposta: Quesito de difícil resposta que possa ser comprovada por números, já que o Contrato não dispõe de valores de receitas projetadas para as suas diversas fontes previstas na Estrutura das Receitas do Complexo do Maracanã – Quesito 6. Seguimos com o exercício do que poderia ser afetado pelas conseqüências do Aditivo a PPP, e não pelo quais seriam as fontes após o aditivo, já que o Perito aplica aqui o*

*raciocínio da diferença, ou seja, o que deixa de ser recebido ou o que de receita foi afetada pelo Aditivo, para melhor compreensão das conseqüências diretamente relacionadas a ele (o Aditivo).....*

**Observação do Assistente:**

Não existem elementos sólidos e concretos na documentação fornecida que permita a um perito responder com segurança a tal questionamento. Tal questão transcende aos objetivos desta Perícia.

Vale frisar que várias dessas fontes de receitas inicialmente previstas em um dos cenários também implicariam em um vultoso investimento, que, pelo que se depreende, também acabou por não ser realizado.

Assim, a toda receita corresponde um investimento prévio, não havendo sentido em se falar em receita que não esteja relacionada a uma despesa anterior.

12. Queira informar economicamente se as possíveis fontes de receitas da concessionária foram majoradas ou reduzidas com o Primeiro Aditivo ao Contrato 27/2013.

*Resposta: Foram reduzidas, a partir do momento em que o CME e o Poder Concedente não chegaram a um consenso (sobre o reequilíbrio), fica alterado o equilíbrio financeiro previsto pela Concessionária antes do Termo Aditivo, provocado pela decisão unilateral do Governo do Estado do RJ demonstrada no Ofício 1449/2013. (folhas 605 e 606)*

**Observação do Assistente:**

As fontes de receitas foram alteradas, assim como o investimento inicial também, ao que parece, não se realizou em sua plenitude. Os termos do contrato PPP com o Estado do Rio de Janeiro é hoje objeto de Arbitramento entre o Estado e a CME.

13. Queira informar se foi instaurado pelo Poder Concedente procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

Resposta: Não. Pelo menos não identificamos no processo documentos que permitam responder positivamente.

#### **Observação do Assistente:**

Não foi instaurado pelo Poder Concedente qualquer procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato com a CME, sendo tal quesito estranho ao objeto desta perícia, já que o Ente Público não é Parte neste processo.

17. Queira informar se dentre as receitas do Fluminense Football Club estão a comercialização de alimentos, bebidas e outros (estacionamento, por exemplo) realizadas nas dependências do Estádio e do Complexo Maracanã.

*Resposta: Sim. A receita sobre a venda de Comidas e Bebidas foi introduzida no Contrato através do Aditivo 4. O FLUMINENSE fará jus a quantia equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do total apurado na comercialização de comidas e bebidas durante os jogos oficiais, durante vigência deste Aditivo. Foi a contrapartida encontrada pelas partes durante a negociação do Aditivo 4 para compensar o FLUMINENSE pelo pagamento da Cessão Onerosa do Estádio pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por jogo a ser pago em até 5 (cinco) dias úteis à CME a*

*título da Cessão e de todas as despesas da CME previstas no Aditivo. Quanto ao Estacionamento, não identificamos Receita ao FLUMINENSE relacionada ao mesmo. (item 4 da planilha acima – lado CME – Contrato Original)*

### **Observação do Assistente:**

A não construção do estacionamento com maior capacidade trouxe ao Fluminense Football Clube perda de receita, eis que seu público ficou menor face ao notório problema de estacionar o veículo em dias de jogos no Maracanã. Acrescente-se também que o fato da não construção de um Centro de Conveniência diminuiu a atratividade do local como espaço de lazer e não apenas como palco de jogos de futebol. Estes fatos causaram prejuízos ao Fluminense Football Clube com a respectiva perda de receita.

A não realização das obras ratifica que a Ré não investiu o quantum inicialmente esperado, não havendo, repise-se, de se falar em receitas sem a realização de despesas anteriores.

18. Queira informar, analisando pelo aspecto técnico, se é correto afirmar que a equação econômico/financeira do Contrato firmado entre Complexo Maracanã Entretenimento e Fluminense Football Club se fundamentava no aproveitamento econômico das atividades comerciais do que seria o Complexo Maracanã (museu, estacionamento, restaurantes e lojas), conforme previsto no Contrato 27/2013. Caso negativo, favor justificar detalhadamente.

*Resposta: Sim, mas não exclusivamente, já que a equação contém diversas variáveis. Além da renda futura com a exploração comercial do que seria o Complexo Maracanã após 100% pronto, há o aproveitamento econômico presente através das receitas auferidas conforme descrito na resposta ao Quesito 6 da Parte Ré e ao Quesito 16 (planilha) da Parte Ré. O que se consegue depreender como reflexo do Aditivo, mas não se consegue mensurar, é que o Empreendimento como um todo*

*(Estádio, Ginásio, Museu, Estacionamentos, Restaurantes e Lojas) perde diretamente (receitas diretas dos Estacionamentos e Museu), indiretamente (Receitas ligadas aos jogos e eventos) e em valor agregado, com efeitos colaterais negativos na receita do Clube.*

### **Observação do Assistente:**

Tal vinculação ao Complexo Maracanã não era exclusivo do Fluminense Football Clube, pois sua significação econômica era apenas um assunto interno da CME. Pelo aspecto técnico, evidentemente que o contrato com o FFC fazia parte da arquitetura financeira da CME, mas apenas isto. Nada que vincule a aplicação ou não deste contrato a condições outras relativas aos empreendimentos previstos e não executados neste local. A resposta ao quesito deixa claro que o Fluminense é prejudicado na questão, deixando de auferir receitas importantes.

Por outro lado, mais uma vez frisa-se que a Ré, ao não realizar todas as obras inicialmente previstas, deixou de aportar um volumoso recurso financeiro, não se podendo simplesmente mencionar receitas sem a sua contraprestação inicial.

24. Queira informar se é correto afirmar, sob o aspecto técnico, que a não cobrança de aluguel ao Fluminense no Contrato original se fundamentava no contexto econômico de exploração comercial do que seria o Complexo Maracanã.

*Resposta: Não, porque não se pode creditar o mau desempenho econômico e financeiro, que gerou a cobrança do aluguel do Estádio ao FLUMINENSE, apenas pelo cancelamento da demolição das estruturas dos equipamentos onde posteriormente seriam construídos o Estacionamento/Centro de Convenções, frustrando, naquele momento, a exploração comercial do que seria o Complexo após pronto, modificando o contexto econômico de exploração comercial previsto para o Complexo. Extraíndo do texto do quesito o trecho "...do que seria o Complexo Maracanã", na leitura deste Perito "... do que viria a ser o Complexo Maracanã". O Contrato original permitia,*

*através de seus pesos e contrapesos, que não fosse cobrado do FLUMINENSE o aluguel do campo, pois as receitas previstas pelo CME sobre as condições originais, tanto do seu Contrato de PPP quanto do seu Contrato com o FLUMINENSE, permitiam que fosse feito dessa forma. A exploração comercial do Complexo do Maracanã (RECEITAS DE SERVIÇOS) era um dos pilares da viabilidade econômica mas não o único (o outro eram as RECEITAS DOS EVENTOS). Além desta perspectiva de retorno no futuro (após a construção do estacionamento e do centro de convivência), já havia o retorno presente e previsto com a venda de ingressos exclusivos do CME nos setores Leste e Oeste, Camarotes e Maracanã Mais, considerados assentos mais caros; havia também o retorno com publicidade veiculada em todo o Estádio e Complexo, telões, placares, foco televisivo, exceto aquela permitida ao Fluminense. Além do mais a receita prevista com base na exploração comercial supra citada (leia-se Estacionamento e Centro de Convivência) só seria possível após investimentos durante 30 (trinta) meses, distribuídos em 4 anos (2013 a 2016) (Anexo 7 – Plano de negócios da PPP), que viria a se concretizar após as etapas de Projeto Executivo; a construção e o início de operação de todas as instalações que o permitissem, após pronto, ocupar, funcionar para só então gerar a receita esperada com a exploração comercial do Complexo. Considerando uma linha do tempo básica dos eventos, temos: .....*

### **Observação do Assistente:**

Na realidade, à CME competiam os riscos do negócio. O valor da reforma foi quitado, mas as RECEITAS e DESPESAS correntes teriam várias origens, sendo a principal a proveniente dos EVENTOS DESPORTIVOS e EVENTOS, direta ou indiretamente. As estruturas não demolidas e a não construção de Estacionamentos e Centro de Conveniência nada mais são que um acessório ao negócio principal do Maracanã, sendo que inclusive a CME investiu menos do que o esperado por conta da ausência de várias das obras. As consequências da frustração econômica destes empreendimentos futuros, mas não realizados, cabem exclusivamente à CME, mas nunca ao contrato com o Fluminense Football Clube.

26. Queira informar, caso negativa seja a resposta ao quesito anterior, por quais motivos o Fluminense Football Club aceitaria sair de uma posição contratual mais vantajosa para ir para uma menos proveitosa.

*Resposta: O Clube, assim como o Concessionário, procurava seguir com o contrato, através de sucessivas negociações que culminavam em aditivos contratuais, com o objetivo de manter o equilíbrio econômico-financeiro das partes. “As partes se comprometiam a envidar seus melhores esforços para resistir aos efeitos advindos de Caso Fortuito, Força Maior, Fato do Príncipe ou Ato da Administração (cláusula 3.3.1), mesmo que motivos dessa natureza constituíssem hipótese de não utilização do Estádio pelo FLUMINENSE (cláusula 4.2.1)”, manter o MARACANÃ como campo de mando de jogos oficiais do FLUMINENSE, mesmo que isso viesse a colocar o clube em uma condição contratual menos proveitosa em relação a condição inicial. Os aditivos sempre traziam um sistema de pesos e contrapesos de receitas x despesas, de forma que compensassem as partes.....*

#### **Observação do Assistente:**

Não cabe à presente perícia julgar mera especulação sobre qual a motivação dos atos de uma das partes. Ao perito cabe apenas responder sobre os fatos e atos concretos observados nos dados e documentos apresentados, excluída a avaliação de hipóteses.

28. Queira informar, utilizando o resultado obtido no quesito anterior, qual seria a projeção de resultado ao final do prazo contratual, nos moldes do contrato original. Prejuízo ou lucro para o Complexo Maracanã Entretenimento.

*Resposta: Vide resposta acima, além do fato de que este contrato em discussão, possui prazo de vigência de 35 anos e, projetar com base apenas em um jogo não nos parece lógico. Adicionalmente, há em curso uma arbitragem entre concessionária e Estado do R.J., cujo desfecho, quando se der, poderá alterar o resultado ao final do prazo contratual.*

#### **Observação do Assistente:**

Muitas variáveis devem ser levadas em consideração, sendo impossível ao Sr. perito projetar qualquer resultado futuro sobre tais bases, aqui meramente hipotéticas. As avaliações, cálculos e adversidades são de única responsabilidade da CME, administradora do espaço, não lhe cabendo o direito de transferir seus problemas a terceiros já contratados. Também restou clara a participação do Governo Estadual na questão, em que pese as várias prerrogativas estatais. Indo além, o Laudo deixa transparecer que tal alteração promovida pelo Ente Público não pode ser traduzida com uma simples equação econômico-financeira sobre o aproveitamento econômico das atividades comerciais no local. O fato de supostamente subtrair-se a receita de alguns dos espaços que gerariam renda ao CME não significa que o lucro maior efetivamente ocorreria, ainda mais ao se considerar que os investimentos seriam mais vultosos e não se olvidando do cenário de crise que assolou o Estado do Rio de Janeiro.

39. Diante de todas as respostas elaboradas, analisando sob o aspecto técnico, queira informar se em decorrência direta das impossibilidades impostas pelo Primeiro Termo Aditivo ao Contrato 27/2013 que reduziram fortemente as possíveis receitas do Complexo Maracanã Entretenimento, o Contrato firmado entre esta e o Fluminense Football Club teve seu equilíbrio econômico/financeiro desconfigurado, causando prejuízos enormes à concessionária. Em caso negativo, favor justificar detalhadamente.

*Resposta: Não em decorrência apenas do TA. O 1º TA reduziu as possíveis receitas do CME no futuro, reduzindo as perspectivas de faturamentos que seriam advindos da exploração das novas Instalações cuja construção foi frustrada por imposição do 1ºTA. Fato é que o equilíbrio econômico-financeiro da PPP foi desconfigurado pelo TA, causando perdas à Concessionária de receitas previstas em seu Plano de Negócios (Anexo 7 da PPP). Mas o desequilíbrio ocorrido no contrato FLUMINENSE x CME não se fundamentou em decorrência apenas do cancelamento das demolições e sim na frustração de receitas, de modelos de precificação e divisão de assentos, que se mostraram equivocados e, em uma conjuntura mais ampla, na crise que se abateu sobre o país, principalmente no Rio de Janeiro, após a Copa do Mundo e que apesar dos investimentos na Cidade com a Olimpíadas 2016 a crise se*



*aprofundou mais ainda, reduzindo o poder de compra das pessoas, frustrando as expectativas não só do negócio mas como de quase totalidade da economia na cidade e no Estado que persiste até os dias de hoje. Quanto a justificativa detalhada, remeto às respostas aos quesitos anteriores, que foram, cada um em seu objeto, detalhados a nosso ver de maneira satisfatória.*

### **Observação do Assistente:**

As causas reais do desequilíbrio financeiro da CME são o resultado da crítica situação nas finanças do estado, com perda de poder aquisitivo da população e a quebra da economia como um todo. Mas isto não compete ao Contrato da CME com o Fluminense Football Clube.

### **CONCLUSÃO**

Ficou claro que existe uma forte ligação entre a obra de reforma do Maracanã – cujo preço final foi cerca de 70% maior do que o orçado consoante o edital – e a administração do negócio.

Também restou transparente a responsabilidade exclusiva do Governo do Estado do Rio de Janeiro na alteração das eventuais fontes de receitas da PPP e, indo além, o Laudo deixa transparecer que tal alteração promovida pelo Ente Público não pode ser traduzida com uma simples equação econômico-financeira sobre o aproveitamento econômico das atividades comerciais no local, ou seja, o fato de supostamente subtrair a receita de alguns dos espaços que gerariam renda ao CME não significa que o lucro maior efetivamente ocorreria.

Por outro lado, mais uma vez frisa-se que a Ré, ao não realizar todas as obras inicialmente previstas, deixou de aportar um volumoso recurso financeiro, não se podendo simplesmente mencionar receitas sem a sua contraprestação inicial.

Foi exibida uma série de outras variáveis a serem consideradas, sendo que o Fluminense Football Clube foi tanto ou mais prejudicado com a situação, já que um número maior de atrações e facilidades no Complexo potencializaria o afluxo do público.

Deve-se enfatizar que o valor de aluguel contratual para o Fluminense estava válido para a modelagem inicial do negócio, ressaltando-se na resposta do Sr. Perito a existência de outras fontes de receitas (eventos, assentos exclusivos, dentre outras) que não somente o aluguel, o que desconstitui a tese do CME.

## **ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a tratar, este profissional conclui seu trabalho, lavrando o presente Parecer Crítico em 18 (dezoito) folhas digitadas de um só lado, sendo a última datada e assinada, estando pronto para atender a qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2019



---

RUBENS BRAKARZ  
Assistente Técnico