



LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

PROCESSO: 0072675-60.2017.8.19.0001

AUTOR: FLUMINENSE FOOTBALL CLUB

RÉU: COMPLEXO MARACANÃ ENTRETENIMENTO S.A.

PERITO: Maurício Rocha Neves

DATA:

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2018.



OBJETO:

Emissão de Laudo Pericial para atender aos 48 (quarenta e oito) quesitos apresentados, sendo 19 (dezenove) pelo Autor - FLUMINENSE FOOTBALL CLUB e 29 (vinte e nove) quesitos apresentados pelo Réu – CME COMPLEXO MARACANÃ ENTRETENIMENTO S.A.

Trata-se de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA.

ANÁLISE REALIZADA:

Análise de toda a documentação anexa ao processo, começando pela petição inicial, contestação e réplica, dois contratos sendo um celebrado entre Autor e Réu, bem como quatro aditivos àquele contrato, assim como demais documentos peticionados. Há um documento fundamental a todo o processo de análise, que é o Contrato de PPP – Parceria Público Privada de número 27/2013 e seus dez anexos, que tratam da parceria entre o Poder Concedente do Estado do Rio de Janeiro com a Concessionária COMPLEXO MARACANÃ ENTRETENIMENTO S.A., tendo como Interveniente a SUDERJ – Superintendência de Desportos do Estado do Rio de Janeiro.

MÉTODO UTILIZADO:

Método de praxe em casos desta natureza aonde, após prévio estudo documental, é analisado cautelosamente o(s) contrato(s) e seus aditivos, para entendimento circunstancial de cada cláusula, da medição, das penalidades, das comunicações entre as partes, dentre outros.

SÍNTESE 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, se referindo 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 a obrigação do FLUMINENSE em utilizar o campo e da estrutura de apoio do Maracanã nos jogos onde o Autor tem o mando de campo em Campeonatos oficiais que participe e a Concessionária, por sua vez, se obriga a disponibilizar a estrutura necessária à realização dos referidos jogos.

O contrato foi cumprido regularmente até 2016, quando o MARACANÃ foi cedido ao Comitê da RIO 2016 para a realização dos eventos de abertura e encerramento das Olimpíadas do Rio além de alguns eventos esportivos programados para o Estádio, cessão prevista no contrato entre as partes. Ainda segundo o Autor, que assim também reconheceu, que o Estádio foi devolvido à CME pela RIO 2016 sem condições de realização de jogos de futebol por conta de alterações no Estádio em função do evento olímpico.



O Autor alega que compreendeu a situação e por isso concedeu mais tempo ao Réu para realizar os ajustes necessários para só então voltar a realizar seus jogos oficiais ali. Transcorreu nesse tempo, reunião e troca de mensagens entre as partes, tendo em vista o início da temporada de jogos de maior público, sem qualquer resultado prático segundo o Autor, quando então notificou a Concessionária solicitando um posicionamento sobre a disponibilidade do MARACANÃ para seus jogos.

Em resposta, a Concessionaria solicita reunião para tratar dos seguintes temas: que seu contrato com o Poder Concedente (a PPP) se encontra em desequilíbrio econômico-financeiro (por conta do Aditivo suspendendo as demolições previstas); que a RIO 2016 não cumpriu com suas obrigações de devolver o Estádio em condições de uso; vistoria e reformas sob responsabilidade da RIO 2016 em ação liminar movida pelo Poder Concedente. O Autor concluiu pela pauta acima apresentada pelo Réu, que nenhum dos pontos poderia ser atribuído ao Autor que pretende apenas exercer seu direito de Contrato.

Como a proposta de aditivo contratual apresentada pelo Réu foi considerada absurda pelo Autor e não viável e, como o jogo programado com o time uruguaio Liverpool se aproximava sem uma solução para o uso do campo, o Autor informa não ter tido alternativa a não ser impetrar a presente ação para que o contrato fosse cumprido nos termos originalmente pactuados.

O RÉU por sua vez, apresenta suas alegações que versam em torno do desequilíbrio econômico-financeiro na PPP 27/2013, provocado por ato arbitrário do Governo do Estado do RJ (Poder Concedente) comprometendo a receita esperada em seu Plano de Negócios. Que há um custo elevado na manutenção das condições comerciais vigentes com o Clube e, por isso, as partes já se encontram no quarto aditivo contratual. Que o Autor omite em seu pedido informações importantes à compreensão verdadeira dos fatos (o cancelamento das demolições – na PPP e a cláusula do contrato FLUMINENSE com a Concessionária que preve a não realização de jogos do FLUMINENSE por motivos de força maior), em resumo, que as condições pactuadas em 2013 só teriam efeito caso as condições previstas inicialmente pela Concessionária na PPP se mantivessem em pé e que foram ao chão a partir de decisão unilateral do Poder Concedente e, por isso, os quesitos do Réu procuram explorar ao máximo, em 14 dos 29 quesitos, o seu contrato de PPP com o Governo do Estado do RJ. O Réu alega que Autor procura cumprir o contrato a custo zero e que os aditivos tiveram focos pontuais, mas daí o Patrono do Réu pergunta porque o Autor concordaria com condições desfavoráveis em relação as condições originais se não fosse para tentar reequilíbrio financeiro na relação? Restando apenas a renda dos eventos esportivos demandados pelo FLUMINENSE, não haveria o retorno esperado pela Concessionária em seu Plano de Negócios da PPP. Que o Réu, apesar do ato arbitrário do Governo do Estado ainda sim envidou seus melhores esforços para manter o contrato com o FLUMINENSE adequando-se às dificuldades tanto que celebrou os aditivos sucessivos em comum acordo com a agremiação esportiva para melhor ajustar a operação do MARACANÃ aos jogos do Campeonato Carioca de 2015. Alega o Réu que, apesar dos “prejuízos imensos” ainda assim confiava que o Poder Concedente atenderia ao pleito de reequilibrar financeiramente a PPP encontrando uma forma de construir as instalações de apoio em área adjacente do Estádio. Mas que com a omissão continuada do Governo do Estado deixou a situação “insustentável” e que a sua “pequena parcela na renda de bilheteria dos jogos a que faria jus, nos termos originais, não pagava sequer as despesas operacionais das partidas realizadas no Estádio pelo FLUMINENSE” e que este ao reconhecer o desequilíbrio contratual concordou em assinar o 3º. Aditivo e que a assinatura do 4º. Aditivo deixava claro que o FLUMINENSE concordava que as condições originais eram inviáveis à Concessionária que alegava que este 4º. Aditivo só foi assinado porque ela (a Concessionária) não chegara a um acordo de reequilíbrio



financeiro com o Governo do Estado do RJ. Portanto a CME pede que o Juízo reconsidere a decisão de fazê-la cumprir as condições originais do Contrato com o FLUMINENSE, obrigando-a a aceitar condições financeiras “verdadeiramente insuportáveis” e “por todo o exposto requer a reconsideração de sua decisão afim de que os jogos do Autor sejam realizados em condições especificamente ajustadas entre as partes em razão de ser inexequível coercitivamente o contrato celerado nos termos originais, por força da incidência da cláusula 4.2.1 no caso concreto”.



QUESITOS DO AUTOR (19 - dezenove quesitos):

Assistente Técnico: Rubens Brakarz, engenheiro, com registro no CREA RJ 36.250-D, integrante da empresa Expertise Serviços de Assistência Jurídica LTDA, que veio substituir a empresa originalmente designada, VALORE CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA..

1) Queira o Ilmo. Perito efetuar um resumo do Contrato firmado entre as partes e dos respectivos aditivos posteriores;

Resposta: Contrato comercial entre agremiação esportiva de futebol profissional, FLUMINENSE FOOTBALL CLUB (FFC) e, por outro lado, a CONCESSIONÁRIA MARACANÃ ENTRETENIMENTO S.A (CME), Autora e Ré, respectivamente, no processo em tela, com o objetivo de:

OBJETO: CLÁUSULA 2.1 (folha 181)

2.1. Este Contrato tem por objeto a cessão do direito de uso do Estádio pela SPE ao FLUMINENSE, para que o FLUMINENSE, necessariamente, realize no Estádio todas as Partidas Oficiais em Casa, obedecidas as disposições deste Contrato, pelo prazo estabelecido na Cláusula Terceira.

PRAZO: O prazo de vigência do Contrato é de 35 (trinta e cinco) anos da data da sua assinatura, ocorrida em 10/julho/2013, em atenção ao que dispõe a Subcláusula 12.2.II do Contrato de PPP. CLÁUSULA 3.1.

No Contrato FLUMINENSE x CME (folha 182):

3.1. **Vigência.** O presente Contrato vigorará por 35 (trinta e cinco) anos, contados da data de sua assinatura, em atenção ao que dispõe a Subcláusula 12.2, II, do Contrato de PPP.

No Contrato de PPP (folha 129):

12.2 Eficácia. A eficácia do Contrato dar-se-á com o atendimento das Condições Suspensivas, representadas pelos seguintes eventos, exceto na medida em que tais condições sejam total ou parcialmente renunciadas pela Concessionária:

II. assinatura, por pelo menos 2 (dois) dos Principais Clubes do Rio de Janeiro, de compromisso ou contrato para utilização do Estádio do Maracanã por todo o prazo de vigência do presente Contrato.

RESUMO: O objetivo da relação comercial, em resumo, é a cessão de direitos para uso do Estádio do Maracanã pelo FLUMINENSE, para jogos Oficiais do Clube de Futebol, incluindo, é claro:

- i. O uso do campo de futebol e seu entorno;
- ii. Demais instalações e estruturas de apoio aos jogos, à torcida e demais usuários;
- iii. A exploração comercial/publicitária das respectivas marcas, patrocinadores, anunciantes e ações de marketing;
- iv. Direitos Intelectual, de Transmissão e Cessão;



v. Comercialização de ingressos, de bebidas e comidas, de espaços e produtos afins.

A relação contratual se pauta em restrita obediência aos Termos do Contrato, seus aditivos e àqueles pertinentes ao Contrato de Parceria Público-Privado (PPP), firmado entre Estado do Rio de Janeiro – Poder Concedente e o Consórcio vencedor CME; ao Código de Defesa do Consumidor; ao Estatuto do Torcedor; aos Regulamentos e Federações responsáveis pelos Campeonatos Oficiais onde o FLUMINENSE venha a participar e demais legislações e regulamentos inerentes a relação.

São entidades de objetivos distintos, mas de grande sinergia entre suas atividades com a finalidade de oferecer e assegurar espetáculos desportivos com regularidade, qualidade, segurança, higiene, acesso e conforto aos torcedores, funcionários, equipes, usuários e ao público em geral.

O Estádio está situado dentro do “Complexo Esportivo do Maracanã formado, além do Estádio de Futebol Jornalista Mário Filho (o “MARACANÃ”), pelo Estádio de Atletismo Célio de Barros, pelo Parque Aquático Júlio Delamare e pelo Ginásio Gilberto Cardoso (o “MARACANÃZINHO”). O contrato em tela também prevê a construção de instalações pela CME, em consonância com o contrato de PPP, tais como Estacionamento, Museu do Futebol e Centro de Convivência de forma a potencializar a exploração comercial do Complexo, a ocupação e revitalização da área no entorno do Estádio, conforto e praticidade ao usuário e maior visibilidade e opções de receita ao Clube.

PARTES: Para o FLUMINENSE, um dos tradicionais clubes de futebol carioca, o Estádio (ou Arena) do MARACANÃ seria o campo oficial, ou seja, o local de jogos onde o clube carioca tivesse “mando de campo” e disputaria ali seus jogos oficiais, o que equivaleria dizer popularmente “jogar em casa”.

Para o CME (Concessionária do Contrato de PPP 27/2013 firmado junto ao Governo do Estado do Rio de Janeiro – Poder Concedente), o contrato com um grande clube carioca de futebol atenderia a uma das condições suspensivas do seu contrato de PPP, conforme CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA, subitem 12.2 II e dentro do prazo conforme o item 12.2.1. *(folha 129)*

ADITIVOS: Os Aditivos firmados pelas partes, quatro até o presente momento, procuraram formas de melhorar a viabilidade financeira do Contrato, já que algumas expectativas previstas no Edital de Licitação da Concessão foram frustradas pelo Poder Concedente logo após a assinatura do Contrato de PPP com o Consórcio CME. Foram ajustes pontuais que se referem principalmente a fontes de receitas e despesas das partes. O modelo de precificação atual e a baixa atratividade de público na primeira fase do Campeonato Carioca de 2015 mostraram ser inviáveis economicamente à realização de partidas no



Estádio no modelo vigente de RECEITA/DESPESA. Logo, as partes decidiram ajustar algumas cláusulas contratuais nesse sentido.

ITEM	CONTRATO EM REFERÊNCIA	DATA DA ASSINATURA	PRAZO DE VIGÊNCIA	PONTO CENTRAL (OBJETO) RESUMIDO	Parte/Concedente	Parte/Concessionária	Interveniente
1	ORIGINAL	10-Jul-2013	35 anos	CESSÃO DE DIREITO DE USO DO ESTÁDIO	CME S.A.	FFC	N/A
2	PPP 27/2013	4-Jun-2013	35 anos	Vide (*) abaixo	Estado do RJ	CME S.A.	SUDERJ
3	ADITIVO 1	27-Feb-2015	Campeonato Carioca 2015	CUSTO POR TORCEDOR	CME S.A.	FFC	N/A
4	ADITIVO 2	24-Mar-2015	Campeonato Carioca 2015	CUSTO TOTAL	CME S.A.	FFC	N/A
5	ADITIVO 3	1-Jun-2015	Até o final de 2015 (**)	UNIFORMIZAÇÃO DE SETORES E TARIFAS RECEITA COM INGRESSOS (FLUMINENSE - 55%) LOCAÇÃO DO CAMPO (CME - 45%) PROGRAMA SÓCIO-TORCEDOR INGRESSOS P/ EVENTOS (COTA DO FLUMINENSE)	CME S.A.	FFC	N/A
6	ADITIVO 4	1-Nov-2015	01/10/2015 a 31/12/2015 Prorrogável por só mais 1 período 01/01/2016 a 31/03/2016	CESSÃO ONEROSA - CAMPO E ESTÁDIO CME - ESTACIONAMENTO E PUBLICIDADE PUBLICAÇÕES, PROP. INTELECTUAL E AÇÕES DE MKTG DANOS AO ESTÁDIO (REPAROS E RESSARCIMENTO) RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA VIGÊNCIA E EFICÁCIA	CME S.A.	FFC	N/A

(*) Contratação do Serviço de Gestão, Operação e Manutenção do Estádio (Maracanã), cumulada com a realização de Obras incidentais;

(**) Ao final do ano de 2015 o Aditivo 3 faculta ao FLUMINENSE, a seu exclusivo critério, avaliar o impacto das alterações ora acordadas no Aditivo e retornar o Contrato à sua originalidade e, nesta hipótese o Programa Sócio Futebol Maracanã Fluminense será automaticamente rescindido de pleno direito, sem qualquer ônus para o FLUMINENSE.

ADITIVO 1 - celebrado em 27 de fevereiro de 2015: *(folhas 232 a 234)*

CUSTO POR TORCEDOR. O FLUMINENSE passa a pagar o valor de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no Estádio, exceto público presente nos Camarotes e Maracanã Mais. Em contrapartida, faz jus ao recebimento da totalidade das receitas de bilheteria apuradas na partida, em **TODOS** os Setores do Estádio, exceto Camarotes e Maracanã Mais.

ADITIVO 2 - celebrado em 24 de março de 2015: *(folhas 235 a 237)*

CUSTO TOTAL. Introdução de um “Custo Total” a ser pago pelo FLUMINENSE à CME. Este custo é composto do somatório dos valores:

- i. Custo Operacional;
- ii. Aluguel do Estádio;
- iii. Custo para confecção de ingressos.

i. Custo Operacional: O FLUMINENSE continuaria a pagar à CME o custo operacional (introduzido no contrato pelo Aditivo 1) no valor de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no Estádio de acordo com o borderô da partida, exceto o público presente nos Camarotes e Maracanã Mais e, neste segundo aditivo, o valor a cargo do FLUMINENSE fica limitado ao montante total de R\$ 311.100,00 (trezentos e onze mil e cem reais), acima desse valor o CME arcaria com a diferença *(folha 236)*.

Continuaria o FLUMINENSE, em contrapartida, fazendo jus ao recebimento da totalidade das receitas de bilheteria apuradas na partida, em **TODOS** os Setores do Estádio, exceto Camarotes e Maracanã Mais conforme Subcláusula 6.4.2 do Aditivo 1 *(folha 234)*.



ii. **Aluguel do Estádio:** O FLUMINENSE passará a pagar à CME o aluguel do Estádio, durante os Jogos Oficiais conforme o item 3 abaixo (*folha 236*), onde tentaremos demonstrar o parágrafo contratual, através da seguinte equação: **Aluguel do Estádio = A + B – C**

A = valor de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no Estádio. << (não faz exceção segundo o item a) da Subcláusula 5.3.2.1).

B = valor total da receita bruta com a venda ingressos para o Setor “Maracanã Mais”;

C = montante equivalente ao Custo Operacional (conforme definido neste Aditivo).

Obs. Inicialmente o FLUMINENSE não haveria de pagar qualquer valor de aluguel pelo uso de instalações no Estádio conforme CLÁUSULA QUINTA - item 5.1 (*folha 186*).

iii. **Confecção de ingressos:** O FLUMINENSE passará a pagar à CME pelo serviço de confecção de ingressos, o valor de R\$ 1,76 (um real e setenta e seis centavos) por ingresso emitido e utilizado (*folhas 236 e 237*).

ATENÇÃO: Aditivos válidos apenas para a temporada do Campeonato Carioca de Futebol 2015, já que ao término desta temporada, as disposições ora alteradas/inseridas pelos Aditivos 1 e 2 seriam automaticamente revogadas e o Contrato volta a ser praticado na sua forma original, desconsiderando as alterações consignadas nos Aditivos 1 e 2.

ADITIVO 3 - celebrado em 01 de junho de 2015: (*folhas 238 a 241*)

SETORIZAÇÃO E TARIFAS. Fica estabelecido eliminar o conceito de segregar setores onde o FLUMINENSE tinha direito a receita de público nos Setores Norte e Sul e o CME para os Setores Leste e Oeste, exceto os camarotes que continuam com a CME. Com o conceito acima de eliminar a repartição de Setores, elimina-se também a diferença de tarifas no preço dos ingressos, criando uma tarifa única em conjunto, através da definição de uma política de preços dos ingressos para as Partidas Oficiais em Casa, em observância as Leis (meia entrada e gratuidade, Estatuto Torcedor) e ao Programa Sócio Fluminense.

RECEITAS COM INGRESSOS. Fica também estabelecido um novo critério de repartição de receita auferida com a venda de ingressos para todos os Setores, exceto Camarotes, para todas as Partidas Oficiais em Casa, durante a vigência do Contrato, passando o FLUMINENSE a ter o direito a 55% (cinquenta e cinco por cento) da receita bruta das Partidas Oficiais do Clube “em casa” e a CME aos outros 45% (quarenta e cinco por cento) da receita bruta da partida a título de locação.

SÓCIO FUTEBOL. Programa Sócio Futebol Fluminense-Maracanã, criado em conjunto entre as partes e formalizado em instrumento particular a parte “Acordo de Parceria”, nos moldes do Programa existente Sócio Torcedor do FLUMINENSE, que continuará a existir e de propriedade do Clube assim como as receitas auferidas com o seu programa. No novo Programa, a CME ingressará com os ativos do MARACANÃ e passará a ter participação nas mensalidades dos sócios desse novo Programa com validade a partir da data deste Aditivo, de acordo com os termos e condições do novo “Acordo de Parceria”

Ao FLUMINENSE fica o direito de restabelecer o Contrato às suas Cláusulas originais nos termos dos parágrafos Primeiro e Segundo abaixo e, caso o Programa “Sócio Torcedor Fluminense-Maracanã” venha a ser terminado, por qualquer razão, o FLUMINENSE terá preservado todos os seus direitos anteriormente previstos. (*folhas 240 e 241*).



INGRESSOS PARA EVENTOS. Ao FLUMINENSE caberá sua carga de ingressos para entrada nos Eventos no MARACANÃ nas condições da Subcláusula 6.3.2. (folha 240)

ADITIVO 4 - celebrado em 01 de novembro de 2016: (folhas 538 a 543)

CESSÃO ONEROSA. Fica estabelecida a cessão onerosa pelo uso do campo e operação do Estádio durante os Jogos Oficiais de Casa, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A transferência da responsabilidade da operação e despesas afins durante o período de jogos para o FLUMINENSE.

PARTICIPAÇÃO NA RENDA DE INGRESSOS E NA RENDA DA OPERAÇÃO DE COMIDAS/BEBIDAS. A participação do FLUMINENSE na renda total apurada em todos os setores, exceto Camarotes não comercializáveis, mais a participação em 25% da receita total apurada com as operações de Comida e Bebida durante os Jogos Oficiais.

PUBLICIDADE E AÇÕES DE MARKETING. Detalhada a participação das partes (operação e custos) na publicidade de campo e no restante do Estádio. Uso das marcas das partes e Propriedade Intelectual, direito de uso, limitações e cessões.

DANOS AO ESTÁDIO. O Aditivo detalha os critérios de vistoria e apuração dos danos e do ressarcimento à CME através de consertos, reparos e substituições de materiais, equipamentos e demais serviços necessários à reconstituição do original, inclusive com relação as cadeiras danificadas e a sua substituição.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. O Aditivo detalha as ações e responsabilidades solidárias das partes em processos legais, solitários ou conjuntos, sejam de funcionários próprios ou de subcontratados, ações individuais ou coletivas, ônus e custos judiciais decorrentes dos processos envolvendo a CME, o FLUMINENSE ou ambos.

Reciprocamente, se comprometem a reembolsar um ao outro, caso uma das partes venha a ser condenada ao pagamento de qualquer indenização ou responsabilidade da outra ou de um dos seus prestadores de serviços, incluindo indenizações, acordos, custas judiciais e honorários advocatícios, definindo também prazos para o assumir a defesa e contestações.

VIGÊNCIA E ENDEREÇOS. O Aditivo detalha a sua vigência e o endereço das partes para o envio de notificações, correspondências e outras comunicações e a forma de envio e recebimento.

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.

3) Queira o Ilmo. Perito, com base na resposta ao quesito anterior, confirmar se o Maracanã é atualmente uma empresa 100% (cem por cento) do Grupo Odebrecht?

Resposta: Não.

O CME se aproxima de ser uma subsidiária integral do Grupo Odebrecht, mas existe um sócio minoritário (AEG), com participação de 5%, ficando, portanto, o Grupo Odebrecht detentor de 95%.

4) Queira o Ilmo. Perito informar se o Grupo Odebrecht participou ou participa da construção ou administração de Estádio de futebol ou Arenas Esportivas nos últimos 10 anos;

Resposta: Sim, a empresa construtora do grupo Odebrecht participou do Consórcio responsável pelas obras de reforma e adaptação do Estádio Mário Filho para a Copa do Mundo de 2014 e, além do Maracanã, ao menos nas Arenas Pernambuco, Fonte Nova e Corinthians (popularmente conhecida como Itaquerão), o Grupo Odebrecht participou seja sozinho seja em consórcio com outras empreiteiras, na construção destes Estádios.

Não temos informações atualizadas sobre a Administração de Estádios ou Arenas, quanto ao fato do Grupo Odebrecht participar ou já ter participado nos últimos 10 (dez) anos.

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.

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.

A título de ilustração, vale registrar que em 100% das arenas construídas com vistas a Copa do Mundo de 2014, os custos finais superaram as projeções iniciais conforme quadro-resumo abaixo, que culminaram, a grande maioria, na contestação judicial de diversos contratos que foram denunciados após investigações levantarem esquemas de superfaturamento e escândalos de propina nas obras dos Estádios. Fontes: mídia impressa e eletrônica.

	ARENA	CIDADE	ESTADO	ESTÁDIO (ANTIGO NOME)	INAUGURAÇÃO	PÚBLICO	PROJEÇÃO INICIAL (*)	CUSTO FINAL	SOBREPREGO	
1	AMAZÔNIA	Manaus	AM	Vivaldão	09/03/2014	47.000	R\$ 515.000	R\$ 604.000	R\$ 89.000	17%
2	NACIONAL	Brasília	DF	Mané Garrincha	18/05/2013	71.500	R\$ 745.300	R\$ 1.566.000	R\$ 820.700	110%
3	MINEIRÃO	Belo Horizonte	MG	Mineirão	03/02/2013	69.000	R\$ 426.000	R\$ 695.000	R\$ 269.000	63%
4	MARACANÃ	Rio de Janeiro	RJ	Maracanã	02/06/2013	78.800	R\$ 932.000	R\$ 1.200.000	R\$ 268.000	29%
5	DUNAS	Natal	RN	Das Dunas	22/01/2014	45.000	R\$ 320.000	R\$ 417.000	R\$ 97.000	30%
6	CASTELÃO	Fortaleza	CE	Gov Plácido Castelo	16/12/2012	66.700	R\$ 452.000	R\$ 519.000	R\$ 67.000	15%
7	BEIRA-RIO	Porto Alegre	RS	Beira-Rio	05/04/2014	60.000	R\$ 130.000	R\$ 330.000	R\$ 200.000	154%
8	PERNAMBUCO	Recife	PE	(novo)	22/05/2013	46.160	R\$ 491.000	R\$ 532.000	R\$ 41.000	8%
9	PANTANAL	Cuiabá	MT	Gov José Fragelli	02/04/2014	42.000	R\$ 454.000	R\$ 535.000	R\$ 81.000	18%
10	FONTE NOVA	Salvador	BA	Fonte Nova	05/04/2013	55.000	R\$ 591.700	R\$ 689.400	R\$ 97.700	17%
11	CORÍNTHIANS	Itaquera	SP	Itaquerão	15/04/2014	65.000	R\$ 820.000	R\$ 1.000.000	R\$ 180.000	22%
12	DA BAIXADA	Curitiba	PR	Joaquim Amér Guimarães	14/05/2014	41.500	R\$ 184.500	R\$ 265.000	R\$ 80.500	44%

(*) em milhares de Reais

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 sobrepreço, 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.

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*.

9) Queira o Ilmo. Perito, acompanhando dos assistentes técnicos, fazer diligência na contabilidade do Maracanã a fim de verificar a sua escrita e responder:

- a) A escrita contábil está regular, atualizada e devidamente em dia com as obrigações sociais e tributárias?
- b) Quais são os contratos firmados pelo Maracanã e clubes de futebol, durante o período da relação comercial entre as partes?
- c) Queira elaborar um resumo dos demais contratos e comparar com o do Autor.
- d) Como é a estrutura de custos do Maracanã, está separada por clubes e por natureza de despesa?
- e) Qual é o custo total do Consórcio?
- f) Quais são as receitas consolidadas e por contrato?
- g) Qual é o resultado operacional consolidado e por contrato?
- h) Os custos do Maracanãzinho e do Parque Aquático Júlio Delamare estão segregados?

Respostas: Efetuamos diligência na sede do Réu no dia 22/11/2018, das 14h30 às 16h30, estando presentes além deste Perito e seu Assistente Paulo Romeiro: o Assistente Técnico da parte autora (Sr. Rubens Brakarz), recém nomeado quando da diligência, assim como o Assistente Técnico do Réu, Dr. Rômulo Martins e dois representantes da Administração do Réu.

Na ocasião, já havíamos listado previamente os questionamentos presentes neste quesito, além de elaborar questionamentos decorrentes da própria diligência, bem como em função das respostas obtidas. Todos os subquesitos (de a à h) foram verbalmente respondidos, constando em Ata de Reunião, ficando pendentes as documentações pertinentes, corroborando (ou não) as respostas dadas.

Ressaltamos que recebemos a documentação em sua totalidade, no dia 14 de dezembro de 2018, basicamente três dias antes da conclusão do presente laudo pericial.

A seguir nossas respostas a cada tópico dentro do presente quesito 9 (nove) do Autor:



- a) Informado que sim, está regular, atualizada e em dia, confirmado pela documentação recebida.
- b) Foram firmados dois contratos, sendo um com o CRVG – Clube de Regatas Vasco da Gama e outro com o CRF – Clube de Regatas Flamengo. O primeiro foi pontual e já encerrado. O segundo, ainda em curso, possui cláusula de confidencialidade. Nos foi oferecido o acesso ao mesmo, nas dependências do CME, sem poder tirar cópia ou transcrever partes, mas não vimos como necessário e pertinente a lide e, portanto, abrimos mão.
- c) Vide resposta ao item anterior.
- d) Informado que não há segregação no Plano de Contas da contabilidade do Réu, uma segregação a nível de centro de custos, centro de lucros nem centro de responsabilidades, ou seja: não há distinção por natureza de despesa e nem por clubes. Confirmamos tal informação na documentação apresentada, especificamente para este caso, diário, razão e balancetes.
- e) Informado que o custo total do consórcio, o qual consta na D.R.E. – Demonstração do Resultado do Exercício de 2017 que vem a ser o último exercício social encerrado, foi de R\$ 6.193.867,89 naquele exercício social.
- f) Idem ao tópico anterior, sendo que não há segregação contábil nesse sentido. Receita Operacional Líquida conforme D.R.E. consolidada de R\$ 7.516.889,28.
- g) Idem ao tópico anterior, sendo que, não há segregação contábil nesse sentido. A sequência da D.R.E. que nos foi apresentada não fornece o Lucro Operacional nos moldes tradicionais da Lei das S.A.'s, fazendo uma certa mistura de conceitos e de sequências como por exemplo computar as Despesas Financeiras como Operacionais; por esta razão, estamos informando o Lucro Bruto que em 2017 segundo a D.R.E. da empresa foi de R\$ 1.323.021,59;
- h) Informado na reunião de diligenciamento, que o Parque Aquático não está sob responsabilidade do Consórcio assim como o Estádio Célio de Barros, consequência do Primeiro Aditivo ao Contrato de PPP, previsto em sua CLÁUSULA SEGUNDA, Subcláusula 2.1.

“Em face da Alteração Unilateral, as partes concordam em alterar parcialmente as definições constantes da Cláusula Primeira, de modo a refletir que a Concessionária será responsável pela gestão e operação dos Equipamentos Esportivos (Maracanã e Maracanãzinho), bem como pela realização das Obras Incidentais, não sendo, contudo, responsável, a qualquer título, pela gestão e operação do Estádio de Atletismo e do Parque Aquático, que ficarão a cargo do Poder Concedente. As definições aqui mencionadas passam a vigorar, portanto, com a seguinte redação”

Com relação ao Maracanãzinho, o mesmo possui seus custos registrados no Consórcio, mas não segregados contabilmente.

10) Queira o Ilmo. Perito levantar os custos de operação de todas as arenas de futebol construídas para a Copa do Mundo de 2014 e mais as do Grêmio e do Palmeiras e apresentar em forma de tabela, apurando uma média com aquelas que conseguir os dados;

Resposta: Somos de opinião que, custos de operação de arenas de futebol representam informações estratégicas por serem totalmente ligadas ao core business daquelas empresas que administram tais equipamentos. Com esta característica, torna-se muito difícil obter tais dados publicamente. Em adição, entendemos não ser um quesito relevante para o objeto desta lide.



11) Queira o Ilmo. Perito comparar os custos de operação das demais arenas com os do Maracanã e apresentar o resultado, destacando no que o Maracanã é superior ou inferior à média do setor no Brasil;

Resposta: Vide resposta ao quesito anterior.

12) Queira o Ilmo. Perito, considerando a diligência feita, informar se o Maracanã tem empréstimo junto ao BNDES e quais são as suas condições;

Resposta: Informado, na ocasião da diligência, que não há empréstimo junto ao BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social. Tal informação, foi corroborada pelas demonstrações financeiras do Réu, de seus últimos cinco anos, em especial o Balanço Patrimonial, aonde no Passivo tanto Circulante (curto prazo) como Não Circulante (longo prazo), não logramos identificar alguma conta contábil que espelhasse dívidas da Entidade C.M.E. para com o BNDES.

Cumpre registrar, apenas à guisa de curiosidade, que é veiculado em mídia, que foi o Estado do Rio de Janeiro quem contraiu empréstimo da ordem de R\$ 400 milhões junto ao BNDES, com o propósito de arcar com parte dos recursos necessários para a obra de reforma do Maracanã, visando a Copa do Mundo de 2014.

13) Queira o Ilmo. Perito informar se a licitação do Maracanã foi pública e como ocorreu, se houve disputa e quais foram os lances apresentados;

Resposta: Segue abaixo.

PROponentes e Vencedor: No dia 09 de maio de 2013, uma quinta-feira, o “Consórcio Maracanã”, formado por Odebrecht Participações e Investimentos S.A. (empresa líder, com 90%), IMX Venues e Arena S.A, de propriedade do bilionário Eike Batista, com 5% e a norte-americana AEG Administração de Estádios do Brasil LTDA com também 5%, foi declarado vencedor da licitação para concessão do Maracanã pelos próximos 35 anos, além do lance vencedor, o grupo teria de realizar obras de quase R\$ 600 milhões no complexo do Maracanã.

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

O outro grupo proponente interessado na Concessão era o "Consórcio Complexo Esportivo e Cultural do Rio de Janeiro" - composto por Construtora OAS S.A. junto com as empresas Stadium Amsterdam N.V. (responsável pela Amsterdam Arena) e o grupo de mídia francês Lagardère Unlimited.

EDITAL e PREÇOS: De acordo com o edital de licitação, a proposta técnica tinha 60% do valor da nota, enquanto a econômica vale 40%. No dia 16 de abril de 2013, a Comissão Especial de Licitação abriu os envelopes e apresentou os valores das propostas dos dois consórcios. A oferta do “Consórcio Maracanã” (R\$ 5,5 milhões anuais, em 33 parcelas, totalizando R\$ 181,5 milhões) foi R\$ 26,4 milhões superior à do outro concorrente, o



"Consórcio Complexo Esportivo e Cultural do Rio de Janeiro" (R\$ 4,7 milhões por ano, também em 33 parcelas, totalizando R\$ 155,1 milhões).

Após sair na frente na disputa, o "Consórcio Maracanã" também teve a melhor avaliação na disputa técnica. Na segunda fase do processo de licitação, o Consórcio Maracanã recebeu 98,26 pontos, contra 94,4624 do Consórcio concorrente. O grupo foi confirmado como vencedor no dia 9 de junho de 2013, quando apresentou toda a documentação necessária para o processo de licitação e foi aprovado por unanimidade pela Comissão Especial de Licitação, o concorrente teria cinco dias para recorrer do resultado da licitação, mas abriu mão da medida se encerrando assim a sessão pública.

14) Queira o Ilmo. Perito confirmar se uma licitação pública de uma arena, como a do Maracanã, feita há 5 anos, considerando a hipótese de performance insuficiente, pode ser considerada como um erro de avaliação e gestão;

Resposta: Quesito ao nosso ver não pertinente ao caso em discussão.

15) Queira o Ilmo. Perito visitar o projeto de reforma do Maracanã e informar qual era a receita projetada por ano;

Resposta: À receita projetada para os 35 anos da PPP, recorreremos a imagem abaixo do item 3.2.1 do Anexo 7 (Plano de Negócios da Concessionária) do Contrato entre a CME e o Poder Concedente.

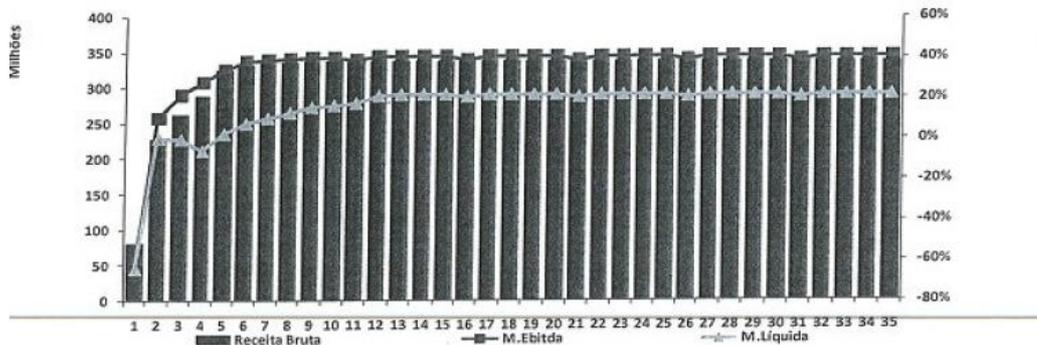


3.2.1. Receitas

A figura a seguir apresenta o gráfico com as projeções das margens EBITDA e líquida previstas para o Projeto.

A receita bruta no primeiro ano de operação é de R\$ 80 Milhões atingindo um pico de R\$ 337 Milhões no ano 9, ano em que se estima que todos os produtos tenham atingido sua maturidade de vendas.

Processo nº: 1 / 1 / 1
Data receita líquida e Ebitda: 27
Data da Retificação: 25/4/1
Responsável: [assinatura]



Resultados Operacionais

A margem líquida do primeiro ano de operação é de -64,0% e atinge um pico de 21,7% em 2027.

Observa-se que o nível máximo de receita bruta e margem EBITDA é atingido no ano 9, quando o Complexo estará funcionando plenamente.

16) Queira o Ilmo. Perito informar o quanto a Rio 2016 deve ao Maracanã e se tal verba está sendo considerada pelo Réu, no pressuposto de que não conseguiu explorar o objeto social;

Resposta: Após ser devolvido pelo Comitê Rio-2016 no final de outubro de 2016, o complexo do Maracanã tinha 56 irregularidades em relação ao estado de conservação anterior, segundo apontam sete laudos de vistoria da Odebrecht. Além das irregularidades, foram veiculadas pela mídia matérias, nas quais a Odebrecht afirma que a dívida de energia para com a LIGHT é no valor de R\$ 2,9 milhões, outros R\$ 1,9 milhão para com a CEDAE e outros valores diversos.

Quanto ao fato de tal verba eventualmente devida pela Rio 2016 ao Maracanã, conforme respostas ao quesito 9 acima, já explicitado por este Perito reiteradas vezes, não recebemos até a data do presente Laudo, as informações documentais que nos permitam avaliar tal pressuposto e responder, tecnicamente, se a contabilidade do Réu tem ou não esse registro, o qual, a luz da melhor técnica contábil, seria registrado no Balanço patrimonial como Contas a Receber.

Com relação a “exploração do objeto social” vis-à-vis a consideração de tal verba pelo Réu, como foi formulado no próprio quesito, não identificamos esse vínculo/relação.



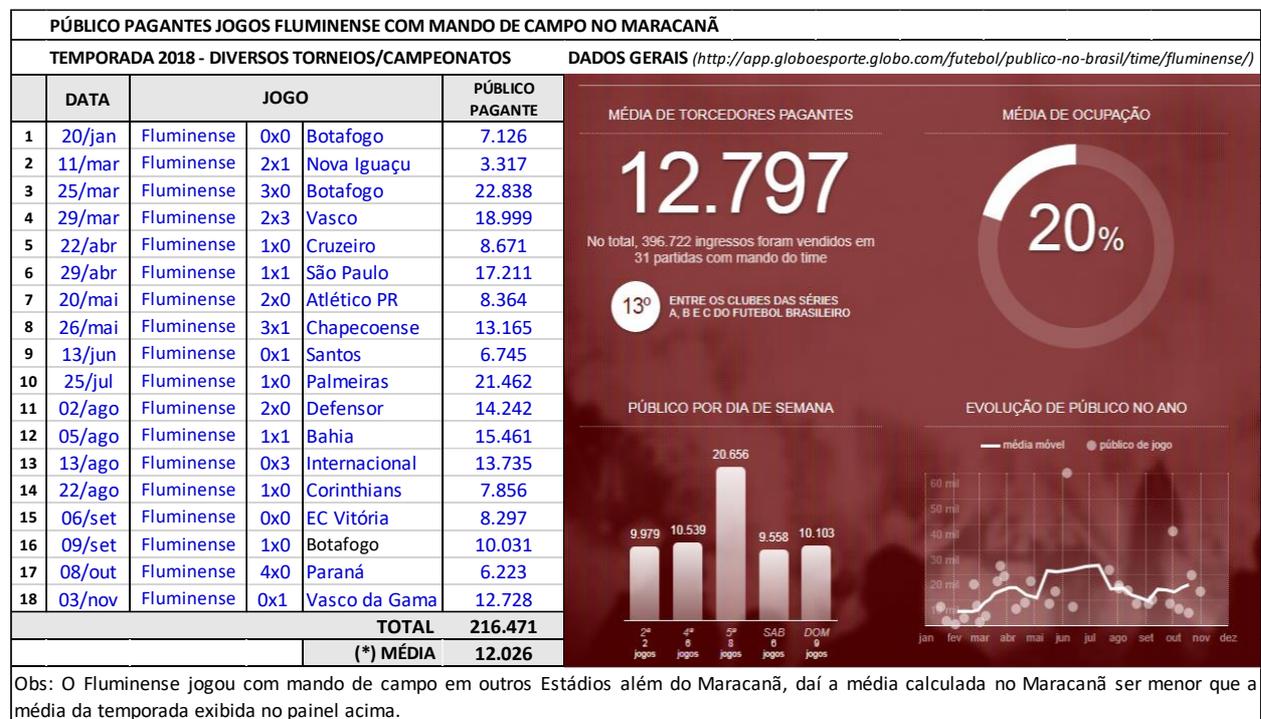
17) Queira o Ilmo. Perito informar se o ex-Governador Sérgio Cabral e seu grupo está sendo acusado criminalmente de algum desvio ou mal feito referente as obras do Maracanã e do consórcio que veio a vencer a administração da arena;

Resposta: Entendemos que este quesito não é pertinente à lide, mas é público e notório que o ex-Governador Sérgio Cabral, que inclusive assinou a PPP 27/2013, está sendo acusado criminalmente de desvios e inclusive uma importante Revista semanal de notícias destacou, em 17/11/2016, que um dos principais motivos que culminaram na prisão do ex-Governador, foi a conturbada reforma no Maracanã. Vide trecho extraído da referida reportagem, abaixo:

“Até o momento foram detectadas irregularidades de quase 200 milhões de reais. [Reportagem de VEJA](#) revelou recentemente que tanto diretores da Andrade Gutierrez, que fecharam um acordo de colaboração com a Justiça, como da Odebrecht, que estão em negociação com o Ministério Público apontam Cabral como beneficiário das propinas — 5% do valor inicial. Ou seja, cerca de 30 milhões de reais.”

18) Queira o Ilmo. Perito informar quantas partidas o Autor disputou no Estádio do Maracanã e qual foi o público presente;

Resposta: Na falta de definição no quesito, sobre que temporada(s), definimos então 2018. O Fluminense, [na temporada de 2018](#), “mandou” dezoito jogos no Maracanã até 02/novembro, com público de 216.471 pagantes. Segundo fonte abaixo na imagem.



19) Queira o Ilmo. Perito informar tudo o mais que julgar necessário.



Resposta: Nada a acrescentar.

(fim dos quesitos do Autor)

QUESITOS DA RÉ - COMPLEXO MARACANÃ ENTRETENIMENTO S.A (CME): 29 quesitos

Assistente técnico: Sr. Rômulo de Mendonça Martins

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.

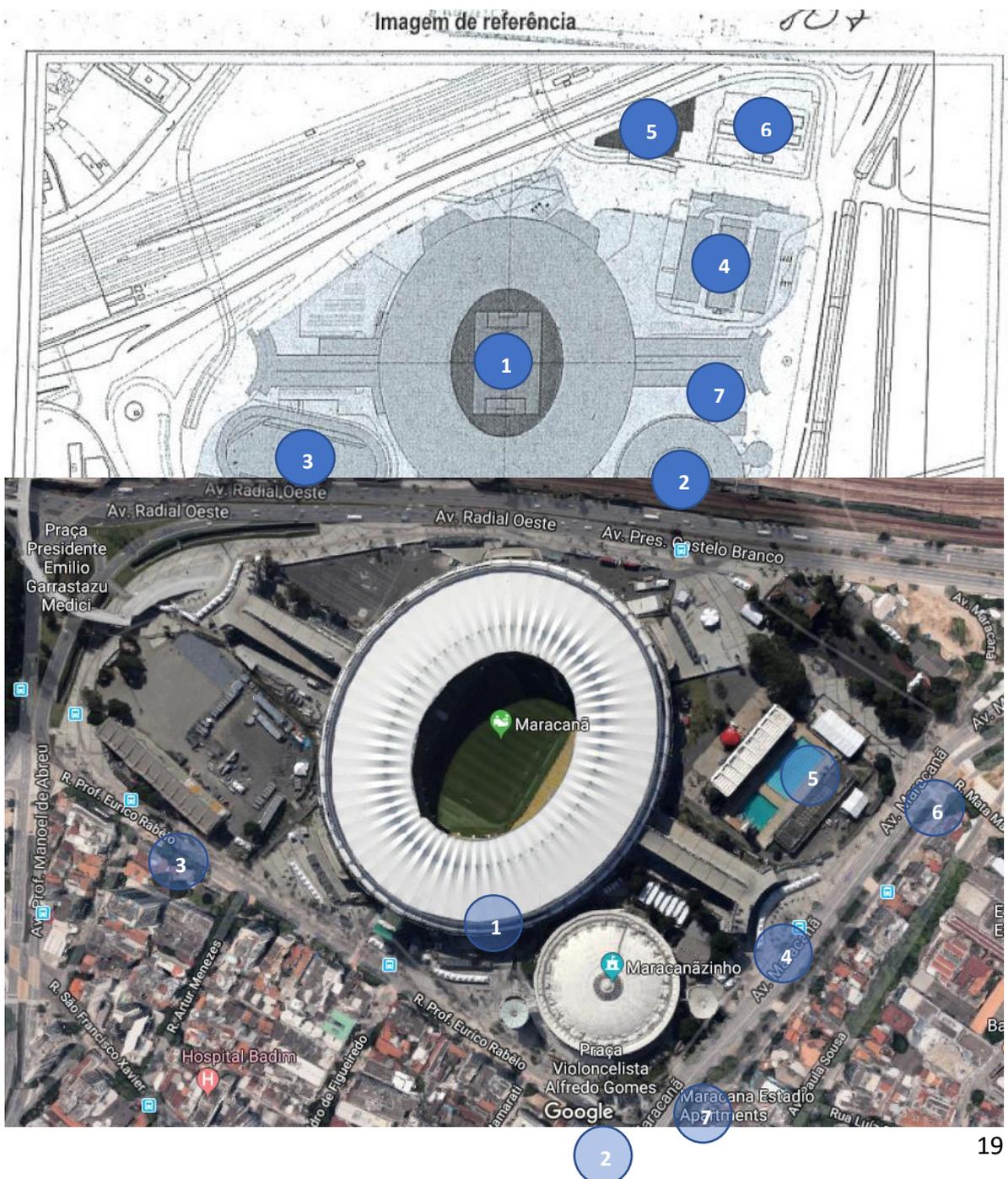
2. Queira informar o que consistia, conforme o Contrato 27/2013, o “Complexo Maracanã”, descrevendo de forma detalhada cada um dos equipamentos previstos em contrato.

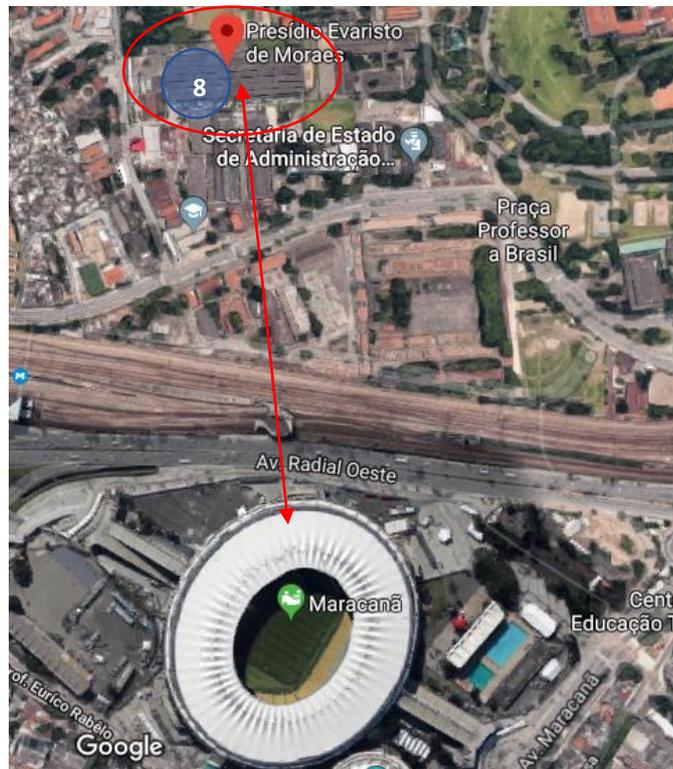
Resposta: O “Complexo Maracanã” conforme o contrato supracitado consiste no conjunto de instalações existentes compreendendo as área e edificações abaixo:

- 1 Estádio de Futebol Jornalista Mário Filho (MARACANÃ);
- 2 Ginásio Gilberto Cardoso (Maracanãzinho);
- 3 Estádio de Atletismo Célio de Barros;
- 4 Parque Aquático Júlio Delamare;
- 5 Imóvel a Rua Mata Machado, 126;
- 6 Imóvel do Ministério da Agricultura;
- 7 Escola Municipal Friedenreich
- 8 Presídio Evaristo de Moraes.

E ainda, toda a área situada dentro do perímetro delimitado no Anexo 3 do Contrato PPP, inclusive a implantação de dois prédios de Estacionamento onde, em um deles segundo a PPP, seria implantado um Centro de Convivência composto por bares, loja, restaurantes, conforme opção comercial da Concessionária desde que empreendimentos compatíveis com a utilização do Complexo e inclusive obras para a demolição de uma Escola Municipal e de um prédio e respectivas reconstruções em outro local, implementação de um Museu do Futebol e demais benfeitorias realizadas dentro do perímetro para cumprimento do objeto de Contraprestação, de acordo com o Contrato e seus anexos.

POSIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS:





Obs.: Presidio Evaristo de Moraes, situado no Bairro da Mangueira a cerca de 600m do Maracanã em linha reta, atravessando a linha de trens metropolitano da SUPERVIA.

A seguir, as principais definições relacionadas ao quesito contidas na Cláusula Primeira – INTERPRETAÇÃO E TERMOS DEFINIDOS do Contrato de PPP.

“Complexo Maracanã” ou “Obras Incidentais”	Significa a área que compreende atualmente o Estádio Mário Filho Significa as obras necessárias para a 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 de acordo com os Elementos de Projeto Básico constante do Anexo 3 e com o Projeto Básico e o Projeto Executivo preparados pela Concessionária, nos termos da Cláusula Quarta do presente instrumento.
---------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**“Área Objeto da
Contraprestação”**

Significa toda área do Complexo do Maracanã, excetuado o Estádio Mário Filho e o Ginásio Gilberto Cardoso, cujo direito de uso será objeto de Atividade Comercial pela Concessionária a título de Contraprestação Pública, na forma do art. 6º, IV, da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e art. 26, IV da Lei Estadual 5.068, de 10 de julho de 2007, sem prejuízo das Receitas Operacionais, havendo apenas o encargo de construir e operar um

**“Obrigação de Realizar
Obras Incidentais”**

Significa as obrigações da Concessionária no que se refere à realização de reformas, construções, obras e benfeitorias como atividade incidental ao objeto deste Contrato.

ANEXO 3

**ELEMENTOS DO PROJETO BÁSICO E ESTUDOS ARQUITETÔNICOS
REFERENTES ÀS OBRAS INCIDENTAIS DO COMPLEXO MARACANÃ**

DESCRIÇÃO:

1. **MARACANÃ:** Principal Instalação do Complexo que leva seu nome. Foi reformado de forma radical para atender as normas da FIFA e assim sediar diversos jogos da Copa do Mundo de 2014 além do jogo e da cerimônia de abertura da Copa e o jogo de decisão do título mundial. O Estádio tem capacidade para receber um público de quase 79 mil pessoas sentadas, entre cadeiras numeradas nas arquibancadas, camarotes e frisas; oferecendo todas as condições de conforto, segurança, acessibilidade aos usuários; infraestrutura de apoio aos times e aos profissionais que ali trabalham nas transmissões e apoio; 4 placares eletrônicos de alta definição; sistemas de som, CFTV, de controle de acesso, de prevenção e combate a incêndio; de sinalização e programação visual; novo gramado; novas rampas de acesso; cobertura de lona de teflon e fibra de vidro cobrindo quase 100% dos assentos. O projeto segue a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), sistema de classificação de sustentabilidade ambiental para edificações desenvolvido pela United States Green Building Council. O estádio economizará mais de 5% de energia com o novo sistema elétrico, que prevê ainda a automação e controle de elevadores (que passam de cinco para 16), escadas rolantes (de seis para 12), ventilação e iluminação dos ambientes (23 mil luminárias LED). A modernização da parte hidráulica vai permitir mais de 25% na redução do consumo de água e mais de 45% no consumo de água potável para irrigação.
2. **MARACANÃZINHO:** Ginásio poliesportivo que está sendo reformado para ser uma das principais instalações nos Jogos Olímpicos de 2016 dotando ele de uma infraestrutura capaz, que o equipare aos padrões de acabamento, conforto e serviços de Arenas Multiusos internacionais, capaz de abrigar grandes eventos esportivos e shows. Além da nova quadra principal com 2.600m², o ginásio (de 6.000) m² irá receber o tratamento acústico do forro tornando o equipamento apto a receber grandes espetáculos e eventos musicais, propiciando uma maior diversificação do calendário de eventos; modernização interna e externa dos seus ambientes permitindo o acesso segregado por tipo de usuário (arquibancadas Premium, VIP,



imprensa, atletas e arbitragem, camarins e vestiários, banheiros, áreas técnicas e de catering. Como no Maracanã, o Maracanãzinho também foi adaptado para criar acessibilidade conforme Normas e legislação vigentes, inclusive novas circulações verticais e adequação das existentes. Após a reforma o ginásio teve sua capacidade mínima de 9.300 lugares para um público divididos em suas diversas modalidades de acomodação.

3. ESTÁDIO DE ATLETISMO CÉLIO DE BARROS: Seria removido para ampliação da área pública livre externa ao Estádio e também para a ampliação da área de estacionamento interna do Complexo (além dos edifícios-garagem), contribuindo para a melhor circulação e otimização da experiência do usuário na área em torno do Maracanã e Maracanãzinho. Estava prevista a demolição integral do Complexo de atletismo com reaterro das áreas subterrâneas em área de terreno de aproximadamente 22.000 m².

Outro Complexo dessa modalidade deverá ser construído visando o desenvolvimento e formação de atletas, nas mesmas dimensões da área do existente (22.000m²), modernizado e que atenda: as especificações da Confederação Brasileira de Atletismo, com certificação mínima Classe 2 pelas Normas da IAAF, permitindo a realização de eventos internacionais e as Normas e legislações brasileiras de arquitetura, construção e acessibilidade vigentes. O local previsto à construção do novo Centro, conforme o Contrato de PPP na Subcláusula 4.4 (*folha 116 e 117*), é o terreno onde se situa hoje o presídio Evaristo de Moraes a cerca de 600m MARACANÃ, que seria demolido para dar lugar ao futuro Centro de Treinamento.

4. PARQUE AQUÁTICO JÚLIO DELAMARE: Seria removido para ampliação da área pública livre externa ao Estádio e também para a ampliação da área de estacionamento interna do Complexo (além dos edifícios-garagem), contribuindo para a melhor circulação e otimização da experiência do usuário na área em torno do Maracanã e Maracanãzinho. Estava prevista a demolição integral do Complexo de natação com reaterro das áreas subterrâneas em área de terreno de aproximadamente 14.000 m².

Outro Complexo dessa modalidade (Centro de Treinamento de Desportos Aquáticos) deveria ser construído visando o desenvolvimento e formação de atletas, com dimensões de área de 10.000m², modernizado e que atenda as especificações esportivas e as Normas e legislações brasileiras de arquitetura, construção e acessibilidade vigentes. O local previsto à construção do novo Centro, conforme o Contrato de PPP na Subcláusula 4.4 (*folha 116 e 117*), é a Praça Professora Brasil, a cerca de 400m MARACANÃ.

5. IMÓVEL A RUA MATA MACHADO, 126: Recuperação das áreas internas e externas do imóvel para revitalização do seu entorno, tendo em vista o total abandono em que o prédio se encontra. O Contrato de PPP, na sua subcláusula 4.6 e no seu Anexo 3, descreve que o prédio seria reformado para, posteriormente, ser decidido a sua demolição e incluída no pacote de obras do Consórcio responsável pela reforma no Maracanã e das melhorias no seu entorno. O local foi alvo de disputa no início de 2013 quando o Governo do Estado do Rio anunciou a intenção de derrubar o prédio como parte do Complexo do Maracanã, incluída (a demolição) no pacote de obras de reforma do Estádio do Maracanã. Conforme divulgado pela mídia, o



imóvel foi palco de manifestações contra a sua demolição e a reação popular fez Cabral voltar atrás e cancelar a demolição e prometer a implantação de um centro cultural do índio. Apesar do tombamento do imóvel pelo Patrimônio Municipal e após a sucessão de escândalos de corrupção e da crise financeira do Estado, o cenário de abandono permanece o mesmo até hoje.

Fontes complementares ao texto acima:

<http://agenciabrasil.ebc.com.br/cultura/noticia/2016-06/sem-reforma-prometida-museu-do-indio-seque-abandonado-ao-lado-do-maracana>

<https://odia.ig.com.br/rio-de-janeiro/2018/06/5551897-aldeia-maracana-esta-abandonada.html#foto=1>

6. IMÓVEL DO MINISTÉRIO DA AGRICULTURA: Ao contrário do Museu do Índio, os serviços de demolição previstos foram executados nesta área e com o objetivo de aumentar as áreas de circulação de público bem como aumentar o recuo das edificações em relação ao Maracanã, aumentando a segurança, o conforto durante e após os eventos e destacando a arquitetura do estádio. Os serviços previstos são, além da demolição, a limpeza e nivelamento da área e a execução de piso conforme projeto, em área de piso de 11.000m², conforme Anexo 3 do Contrato PPP.

“O prédio foi um dos 4 prédios que foram comprados do antigo Ministério da Agricultura pelo Governo do Estado RJ. Ali, é o local previsto para serem construídas as estruturas temporárias (overlay) do Estádio do Maracanã para a Copa do Mundo. A demolição desta área __ que era do Ministério da Agricultura __ será realizada pela Concessionária do Maracanã, com autorização do Estado. Depois da Copa, esta área onde ficará a estrutura provisória para a Copa será utilizada para a construção do Museu do Futebol, previsto para ficar pronto para as Olimpíadas.”

Fonte:

http://www.rj.gov.br/web/imprensa/exibeconteudo;jsessionid=A2DA9D5FD04DE5900CC481C42AC50A22.lportal2?p_p_id=exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ&p_p_lifecycle=0&p_p_state=pop up&p_p_mode=view&exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_struts_action=%2Fext%2Fexibeconteudo%2Fview&exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_groupId=103138&exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_articleId=1893992&exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_viewMode=print

*“...A concessionária responsável pela administração do **Maracanã** comunicou que iniciou nesta quinta-feira a demolição dos **prédios** do Ministério da Agricultura, que ficam na região do estádio, que havia sido definida no primeiro aditivo do contrato assinado com o Governo do Estado do Rio de Janeiro, no dia 6 de janeiro.*

A expectativa dos responsáveis pela obra é de que os trabalhos de remoção, limpeza e construção do piso no terreno sejam concluídos em 30 dias. A demolição e a construção são necessárias porque a Fifa vai utilizar o local durante a Copa do Mundo para estruturas temporárias e área de circulação do público. ”

Fonte: <https://exame.abril.com.br/brasil/demolicoes-sao-feitas-na-area-do-maracana-para-a-copa-2/>.



7. ESCOLA MUNICIPAL FRIEDENREICH: Imóvel localizado no intramuros do Maracanã ao lado do Maracanãzinho. Sua demolição prevista no projeto inicial e no Anexo 3 do Contrato de PPP tinha o objetivo de se criar ali duas quadras de aquecimento para a adequação e modernização da infraestrutura de esportes do Ginásio do Maracanãzinho, de forma a tornar o equipamento apto a receber grandes eventos esportivos, inclusive vôlei para as Olimpíadas, empreendimento este em terreno de área aproximada de 1.100m². Ainda segundo o Contrato de PPP, o projeto previa a construção de um novo prédio para abrigar a escola em outro endereço, com a mesma área da escola atual (1.100m²) e com capacidade para 400 alunos. A nova escola deveria ser construída e ficar pronta e apta à realização das aulas e a demolição só aconteceria após a transferência de todo o conjunto de alunos, professores e funcionários para o novo prédio. A nova escola seria reconstruída, segundo o Anexo 3 da PPP em um terreno localizado ao lado de outra escola do Município, segundo subcláusula 4.5 item I. (folha 117)

4.5 Escola e Presídio. A Concessionária deverá demolir e reconstruir, nos termos do Anexo 3 deste Contrato:

- I. a Escola Municipal Friedenreich, atualmente situada dentro do Complexo Maracanã, devendo reconstruí-la, conforme o Anexo 3, no imóvel situado no terreno da E.M. Orsina da Fonseca, localizada à Rua São Francisco Xavier, n.º 95, Tijuca; e
- II. o Presídio Evaristo de Moraes, o qual será reconstruído no imóvel a ser indicado pelo Estado do Rio de Janeiro, situado no Complexo Penitenciário de Japeri.

Como no Museu do Índio, a demolição também foi alvo de protestos da comunidade no em torno do Maracanã e no caso da Escola, por parte principalmente de alunos, pais de alunos e dos professores, que não concordavam com a sua remoção daquele local e, novamente como no Museu do Índio, a demolição da Escola acabou sendo cancelada pelo próprio Governador Sérgio Cabral cedendo à pressão popular. A escola havia sido tombada anteriormente pelo então Prefeito Cesar Maia e destombada pelo atual Prefeito Eduardo Paes permitindo assim sua demolição que atenderia ao projeto do Complexo, mas após o cancelamento da sua demolição, os vereadores do Rio decidiram pelo novo tombamento, que foi votado e aprovado na Câmara Municipal através do Projeto de Lei 469/2009 que tramitava naquela Casa a anos. A Escola permanece em funcionamento no mesmo local até os dias de hoje.

“Manifestantes protestam contra demolição de escola e antigo Museu do Índio para obras do Maracanã

01/12/2012 - 15h47 - Vladimir Platonow - Repórter da Agência Brasil

*Rio de Janeiro – Centenas de manifestantes tomaram as ruas da zona norte do Rio hoje (1º) para protestar contra a demolição da **Escola Municipal Friedenreich**, do Estádio de Atletismo Célio de Barros, do Parque Aquático Julio Delamare e do antigo Museu do Índio para as obras do Estádio Jornalista Mário Filho, o Maracanã. A concentração ocorreu na Praça Saenz Peña, na Tijuca, e reuniu estudantes, ativistas sociais, políticos e índios de várias etnias.*



*(.....) Outro efeito das obras do Maracanã é o desalojamento de 350 estudantes da **Escola Friedenreich**, que funciona ao lado do estádio. Pais de alunos participaram do protesto. “A escola está ali há 50 anos, passamos por vários eventos e nunca tivemos problema algum. Jogar esta escola no chão é demolir um projeto pedagógico que a transformou na décima melhor escola pública do Brasil, no segmento educação básica, e a quarta melhor do Rio de Janeiro”, protestou Carlos Sandes, que tem uma filha na escola.*

O Ministério Público Estadual ingressou na Justiça, em 21 de novembro, com uma Ação Civil Pública contra o governo do estado e a prefeitura, pedindo a preservação da escola e impondo multa diária de R\$ 5 mil, caso seja impedida a matrícula dos alunos. O governo do Rio alega que as alterações e demolições são necessárias para adequar o Maracanã às exigências da Federação Internacional de Futebol (Fifa) para a Copa 2014.”

Fonte: <http://memoria.ebc.com.br/agenciabrasil/agenciabrasil/noticia/2012-12-01/manifestantes-protestam-contrademolicao-de-escola-e-antigo-museu-do-indio-para-obras-do-maracana>.

“Em 2013, possuía aproximadamente 300 alunos portadores de necessidades especiais, tais como autismo e Síndrome de Down^[1], o que a tornou alvo de uma polêmica em meio às obras para a Copa do Mundo FIFA de 2014. O Governo, do Estado, sob a gestão de Sérgio Cabral Filho, pretendia demoli-la, transferindo suas atividades para outro prédio, que seria construído em São Cristóvão, do outro lado da linha do trem. Tal fato causou comoção em parte da opinião pública, assim como o caso da Aldeia Maracanã e do Estádio Célio de Barros, que também passariam por demolições na mesma época.

Alguns deputados na ALERJ, quanto vereadores na Câmara Municipal do Rio, fizeram forte oposição a todas essas demolições.^[3] A demolição da Escola Friedenreich chamou a atenção da mídia por ser esta a sétima melhor escola do Estado do Rio em qualidade de ensino.^{[4][5]} A comunidade escolar protestou contra a remoção da escola.^[6]

Finalmente, no final do ano, a escola foi tombada pelos vereadores do Rio de Janeiro, sendo assim sua demolição evitada.”

Fonte: pt.wikipedia.org/wiki/Escola_Municipal_Friedenreich

8. PRESÍDIO EVARISTO DE MORAES: Imóvel de propriedade do Estado do Rio em terreno de 1.600m² de área, localizado no Bairro da Mangueira e a cerca de 600m do MARACANÃ, do outro lado da linha de trens da SUPERVIA. Segundo o Contrato de PPP em seu Anexo 3, o presídio seria demolido para desobstrução da área no entorno do Complexo e ceder espaço para a construção de novas estruturas. O novo presídio seria reconstruído em terreno com área de 30.000 m², área construída de 20.000m² e com capacidade de 2.000 vagas, localizado no complexo penitenciário no Município de Japeri/RJ, conforme Anexo 3 do Contrato da PPP. (folha 117)



4.5 Escola e Presídio. A Concessionária deverá demolir e reconstruir, nos termos do Anexo 3 deste Contrato:

- I. a Escola Municipal Friedenreich, atualmente situada dentro do Complexo Maracanã, devendo reconstruí-la, conforme o Anexo 3, no imóvel situado no terreno da E.M. Orsina da Fonseca, localizada à Rua São Francisco Xavier, n.º 95, Tijuca; e
- II. o Presídio Evaristo de Moraes, o qual será reconstruído no imóvel a ser indicado pelo Estado do Rio de Janeiro, situado no Complexo Penitenciário de Japeri.

3. Queira informar se havia previsão contratual de reformas, demolições e construções de equipamentos no “Complexo Maracanã”.

Resposta: Sim, se a pergunta se referir ao Contrato 27/2013 (PPP), essa previsão se encontra no referido Contrato, na Subcláusula 4.2 *Reformas do Complexo Maracanã*. (folha 116)

4.2 Reformas do Complexo Maracanã. Sem prejuízo da finalidade precípua deste Contrato, também constitui obrigação da Concessionária a realização de reformas, construções, obras, demolições e benfeitorias como atividade incidental à prestação do Serviço, em conformidade com o Anexo 3 e esta Subcláusula 4.2 (a “Obrigação de Realizar Obras Incidentais”).

Obs.: Vide outras colagens na resposta ao [Quesito 2 do Autor](#).

4. Queira informar se havia permissão contratual para o concessionário construir, operar e manter um museu e um estacionamento no “Complexo Maracanã”.

Resposta: Sim, se a pergunta se referir ao Contrato 27/2013 (PPP), essa previsão se encontra no referido Contrato, em particular nos itens 4.2.2 e 4.2.3 (folhas 116). A previsão de implementação dos dois equipamentos (ESTACIONAMENTO e MUSEU) no Complexo Maracanã, entendendo este perito como “implementar, o ato de realizar, implantar programa ou conjunto de programas destinados a atingir fins específicos”.

CLÁUSULA QUARTA – REFORMAS E OBRAS RELACIONADAS AO COMPLEXO MARACANÃ.

4.2.2 Museu. A Concessionária deverá realizar, como Encargo para a exploração da Área Objeto da Contraprestação, as obras necessárias à implementação de um Museu do Futebol, conforme as especificações constantes no Anexo 3 deste Contrato.

4.2.3 Estacionamento. A Concessionária deverá, como Encargo para a exploração da Área Objeto da Contraprestação, realizar as obras necessárias à implantação de estacionamento, conforme as especificações constantes no Anexo 3 deste Contrato.



5. Queira informar se havia previsão contratual do local onde o Estacionamento e o Museu deveriam/poderiam ser construídos.

Resposta: Sim, se a pergunta se referir ao Contrato 27/2013 (PPP), essa previsão se encontra no referido Contrato de acordo com a CLÁUSULA QUARTA em particular nos itens 4.2.2, 4.2.3 e no Anexo 3 citado (*folha 116*) onde temos a informação da implementação dos dois equipamentos (ESTACIONAMENTO e MUSEU) mas não informa exatamente o local mas, se tratando de Equipamentos e Instalações dedicadas principalmente ao Futebol pode-se inferir que o local mais apropriado à implementação do Museu e do Estacionamento seria adjacente ao Estádio, devido não só à sua finalidade como também para o acesso do público em geral. O Anexo 3 da PPP dá maiores detalhes da localização dos Equipamentos em referência.

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 coparticipação, 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.

Recorremos a seguir às definições contidas na CLÁUSULA PRIMEIRA da PPP (*folhas 100, 103 e 108*) e nas CLÁUSULAS TERCEIRA e SEXTA (*folhas 113, 115 e 122*), nos seus itens e subitens para demonstrar, de forma resumida porém esclarecedoras, as fontes de receitas previstas no Contrato de PPP a serem auferidas pelo Réu CME., incluindo aquelas provenientes da Publicidade nas suas diversas modalidades (estática, móvel, televisiva, digital, internet e outras modalidades inclusiva aquelas provenientes de novas tecnologias), das Ações de Marketing e da Propriedade Intelectual. Cabe observar que por força do Art.42 da Lei Federal no.9.615/98 e suas posteriores alterações, todos os direitos e obrigações decorrentes direta ou indiretamente da transmissão, gravação ou qualquer processo, das Partida Oficiais em Casa, são exclusivos do FLUMINENSE.

(*folha 100*)

(*folha 103*)

“Atividade Comercial”

Significa a exploração econômica e uso, por conta e risco da Concessionária, da Área Objeto da Contraprestação, desde que esse uso e exploração não sejam incompatíveis com as finalidades do Complexo Maracanã, tais como a exploração de lojas, bares, restaurantes, museu, estacionamento, estandes ou quiosques para

“Receitas Operacionais”

Significa as receitas auferidas pela Concessionária no âmbito da de de as receitas de venda de camarotes e assemelhados e outras, as quais integram, adicionalmente à Contraprestação Pública, a remuneração da Concessionária.



(folha 108)

3.5 Direito de Utilização de Bens do Complexo Maracanã. A Concessionária terá a prerrogativa, por meio deste Contrato e de forma intrínseca ao objeto da Concessão, de utilizar e explorar economicamente o Estádio do Maracanã e o Ginásio do Maracanãzinho na Data de Eficácia, tal como descritos no Anexo 2. A utilização de que trata esta Subcláusula não ensejará qualquer obrigação pecuniária por parte da Concessionária. 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.

(folha 113)

3.5.1 Propriedade Intelectual. Desde que autorizada pelo Poder Concedente, a Concessionária terá o direito exclusivo de utilizar, observada a legislação aplicável e por sua conta e risco, todos os meios de exploração da Propriedade Intelectual inerente ao Complexo Maracanã, sendo-lhes assegurados, durante a vigência deste Contrato, os direitos de:

- I. explorar economicamente a Propriedade Intelectual, inclusive para fins publicitários;
- II. licenciar a Propriedade Intelectual para uso de terceiros, sob os termos e condições que melhor lhe convierem, desde que tal ato seja feito sempre em nome do Poder Concedente, agindo a Concessionária como sua mandatária, ainda que auferindo os lucros resultantes da operação, e fique a vigência de tal licenciamento subordinada à vigência do próprio Contrato;

(folha 113)

3.11.1 A Área Objeto da Contraprestação será explorada pela Concessionária com liberdade para adotar as práticas comerciais que reputar convenientes, desde que não sejam incompatíveis com as finalidades do Complexo do Maracanã.

(folha 115)

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA

6.1 Receitas Operacionais da Concessionária. O modelo econômico-financeiro que embasou o Projeto, o presente Contrato e o Edital de Licitação pressupõe que as obrigações atribuídas à Concessionária no âmbito deste Contrato correrão por sua conta e risco, tendo a Concessionária, como contrapartida, o direito de cobrar de terceiros pelo uso do Estádio do Maracanã e do Maracanãzinho para a realização de Eventos, por meio da cobrança de aluguel do campo, venda de bilhetes, aluguel de camarotes e locação de espaços, bem como o direito de se valer de qualquer outra modalidade de exploração econômica do Estádio do Maracanã ou do Ginásio do Maracanãzinho.

6.2 Contraprestação Pública. Adicionalmente às Receitas Operacionais, pela execução dos Serviços objeto deste Contrato, o Poder Concedente outorgará à Concessionária, a título de Contraprestação Pública, os direitos de uso e exploração da Área Objeto da Contraprestação, observados os Encargos da Concessionária que deverão atender, respectivamente, aos elementos constantes do Anexo 3.



(folha 122)

Também podemos demonstrar as RECEITAS através da ESTRUTURA AS RECEITAS, contida no Anexo 7 da PPP – Plano de Negócios da Concessionária – Cláusula 3.1.7 Estrutura das Receitas.

Basicamente a Receita esperada para o empreendimento se divide em RECEITA DE EVENTOS e RECEITA DE SERVIÇOS e se baseia na ESTRUTURA DAS RECEITA DO COMPLEXO DO MARACANÃ abaixo bem como nas premissas adotadas no Plano de cada uma.



Estrutura das Receitas do Complexo do Maracanã

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.

8. Queira informar qual o objeto do Primeiro Aditivo ao Contrato 27/2013.

Resposta: O objeto do extrato do 1º Termo Aditivo (Assinado em 06/01/2014 e publicado em 07/01/2014) ao Contrato n.º 27/2013, para adequação da PPP à alteração unilateral promovida pelo Poder Concedente, consiste basicamente:

- Na substituição da obrigação de demolir e reconstruir em nova localidade: o Estádio de Atletismo Célio de Barros, o Parque Aquático Júlio de Lamare e a Escola Municipal Friedenreich;
- Na suspensão da demolição do Museu do Índio;



- Pela obrigação de reformar o Estádio de Atletismo Célio de Barros e o Parque Aquático Júlio de Lamare e;
- Designação de novo local para a construção do estacionamento previsto como encargo da Concessionária.

O objeto do Aditivo também pode ser entendido conforme texto publicado a época

Confira o texto divulgado pelo governo:

*“O Governo do Estado e a Concessionária Maracanã celebraram nesta segunda-feira (6.1.2014) o **1º Aditivo ao Contrato de Concessão do Maracanã**. Por meio desse aditivo, as partes ajustaram o contrato de concessão, para adequá-lo às decisões tomadas pelo Poder Concedente após a assinatura do contrato de concessão. As modificações realizadas pelas partes não alteram em nada o objeto principal do Contrato, mas apenas algumas obrigações incidentais. Não houve também alteração do valor da contraprestação da Concessionária pela concessão do Maracanã.*

As alterações realizadas pelas partes foram as seguintes:

- 1) Exclusão das previsões de demolição do Estádio de Atletismo Célio de Barros e de construção de um novo Estádio no terreno do Exército situado do outro lado da via férrea. Em substituição, inclusão da obrigação de a concessionária reformar o Estádio Célio de Barros, conforme as especificações do Poder Concedente;*
- 2) Exclusão das previsões de demolição do Estádio Júlio de Lamare e de construção de um novo Estádio no terreno do Exército situado do outro lado da via férrea. Em substituição, inclusão da obrigação de a concessionária reformar o Estádio Júlio de Lamare, de forma a se tornar apto a sediar competições de polo aquático nas Olimpíadas de 2016, de acordo com as especificações exigidas pelo Comitê Organizador dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016;*
- 3) Exclusão do contrato da previsão de demolição da Escola Municipal Friedenreich e de construção de uma nova escola municipal, conforme as especificações do Município do Rio de Janeiro, em terreno próximo ao Maracanã;*
- 4) Exclusão do contrato da previsão de demolição do prédio do antigo Museu do Índio, situado na Av. Mata Machado s/nº;*
- 5) Manutenção no contrato da previsão de demolição dos prédios onde funcionaram instalações do Ministério da Agricultura;*
- 6) Construção de vagas de estacionamento sobre a linha férrea ou, alternativamente, em área adjacente ao Complexo do Maracanã, a ser indicada pelo Poder Concedente e acordada com a Concessionária.”*

(fonte: <http://globoesporte.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2014/01/governo-do-rio-assina-novo-contrato-do-maracana-e-anula-demolicoes.html>)

9. Queira informar se o Aditivo se fundamenta no Ofício 1449/2013, às fls. 605/606, e se o mesmo decorre de uma ordem Unilateral do Governo do Estado do Rio de Janeiro.

Resposta: Sim, para os dois questionamentos do quesito.



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)

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 consequências 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 receitado ou o que de receita foi afetada pelo Aditivo, para melhor compreensão das consequências diretamente relacionadas a ele (o Aditivo).

1. Pelo lado da RECEITA POR EVENTOS:

EVENTOS ESPORTIVOS E DIVERSOS: As receitas previstas para os eventos esportivos e não esportivos estão baseadas na comercialização dos Camarotes Corporativos, Camarotes Frisas, Assentos Premium e Fã Tickets para o MARACANÃ e vendas de Camarotes Frisas, Assentos Premium para o MARACANÃZINHO. Lembrando que a receita proveniente das vendas de arquibancadas será integralmente do time mandante de campo e nos eventos não esportivos caberá ao promotor do evento.

Acontece que a comercialização dessas áreas no MARACANÃ pela CME oferece as seguintes vantagens aos seus usuários: Estacionamento exclusivo + Rota de acesso privativa + Esquema de segurança exclusivo + Serviço de alimentos e bebidas diferenciados + Assentos mais confortáveis + Área de convivência para os usuários desse serviço. O mesmo se aplica aos usuários dos Camarotes Frisas e Assentos Premium no MARACANÃZINHO. Logo se intui que a NÃO demolição dos Estádios de Atletismo e de Natação que tinha como entre os **objetivos (*)** ampliar a área de estacionamento interna do Complexo; sendo o estacionamento uma das **vantagens (**)** e **importante atrativo (***)** oferecidos aos usuários e detentores de títulos das áreas VIP's do Estádio e do Ginásio, afetou negativamente a RECEITA prevista pelo CME.



1.1 Parte da Estrutura de Receitas – RECEITAS DE EVENTOS:



(*) Objetivos que justificavam a demolição dos Estádios de Atletismo e do Parque Aquático. Ambos os Estádios com a mesma descrição. (Anexo 3 – folhas 12 e 19 do Contrato de PPP)

Objetivo:
Ampliar a área pública livre externa ao Estádio e ampliar a área de estacionamentos interna do Complexo do Maracanã, contribuindo para a otimização da experiência do usuário no Estádio do Maracanã e no Maracanãzinho.

(**) Vantagens ofertadas aos clientes das áreas VIP's do MARACANÃ e MARACANÃZINHO. (cláusula 3.1.7.1 do Anexo 7 do Contrato de PPP)

Maracanã: os Camarotes Corporativos, Camarotes Frisa, Assentos Premium e Fã Tickets

As instalações *premium* que serão comercializadas no Maracanã (Camarotes Corporativos, Camarotes *Frisa*, e Assentos *Premium*) vão oferecer aos clientes uma área privativa e exclusiva, com as seguintes vantagens:

- ✚ Estacionamento exclusivo;
- ✚ Rota de acesso privativa;
- ✚ Esquema de segurança exclusivo;
- ✚ Serviços de alimentos e bebidas diferenciados;
- ✚ Assentos mais confortáveis;
- ✚ Área de convivência para os usuários deste produto.

1694



(***) *Dentre os objetivos e as receitas oriundas dos Estacionamentos, eles cumprem o papel de importante atrativo aos detentores das áreas VIP's. (cláusula 3.1.7.6 do Anexo 7 do Contrato de PPP)*

3.1.7.6. Receitas Diversas

Estacionamento

A receita de estacionamento será realizada através da disponibilização de espaços de vagas para estacionamento de veículos. A área de estacionamento poderá ser explorada por terceiros, hipótese em que a CONCESSIONÁRIA poderá ter participação nas receitas advindas desta exploração. No Modelo, considerou-se que a CONCESSIONÁRIA terá 85% das receitas advindas das 2.450 vagas disponíveis, que terão perfil de ocupação distinto em dias de evento e nos demais dias. Nos dias de evento no Estádio (77 no ano), considerou-se a utilização de 75% totalidade das vagas por 8hrs, enquanto nos dias de evento na Arena (91 no ano) considerou-se a utilização de 75% de 1,5 mil vagas, a um preço de R\$ 20/hora. Nos dias em que não há evento, considerou-se a utilização de 50% das 2.450 vagas por 10 horas, a um preço de R\$ 4/hora.

Os estacionamentos cumprem ainda o papel de **SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL** os detentores de Camarotes e Assentos Premium, que usufruem do conforto, comodidade e segurança de um estacionamento exclusivo. **EMENDA GARMIM**

2. Pelo lado da RECEITA DE SERVIÇOS:

RECEITAS DIVERSAS: Na Estrutura de Receitas previstas, destacamos o grupo de RECEITAS DIVERSAS como aquele diretamente afetado pelo Aditivo Contratual da PPP. O ESTACIONAMENTO, o MUSEU e o ESPAÇO PARA VAREJO/LOJAS, compõem parte das receitas previstas no Plano de Negócios da PPP, conforme cláusulas 3.1.7.4 *Espaço para Varejo/Lojas*, cláusula 3.1.7.6 *Estacionamento, Tours e Museu (folhas 21, 22 e 23 do Anexo 7 do Contrato de PPP)*.

Acontece que a receita prevista pela **comercialização (*) das vagas nos estacionamentos** (mesmo que terceirizada a empresas especializadas), foi frustrada pelo Aditivo já que, como visto no item 1 desta resposta acima, o estacionamento estava previsto para as áreas onde as demolições foram canceladas, apesar de ter sido ofertado outra área para a construção dos estacionamentos, sobre a linha férrea da SUPERVIA, não se podendo estimar precisamente os impactos na receita caso fossem construídos sobre a linha ferroviária nem como se daria o acesso ao Estádio e o Ginásio, nem mesmo se comportaria o número de vagas daí por diante e sua viabilidade financeira.

2.1 Parte da Estrutura de Receitas – RECEITAS DE SERVIÇOS:



SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL
EMENDA CARMIM

Receita de Serviços	Processo nº: / / Data: / / Fls. 1095
Patrocínios	Data da Retificação: 27/11/13 Principio Partner, Founding Partner, Gold Sponsor, Official Sponsor Responsável: [Assinatura]
Locação de Áreas Comerciais	<ul style="list-style-type: none">• Merchandising;• Espaço para Varejo/Lojas
Alimentos e Bebidas	<ul style="list-style-type: none">• Catering;• Conferencia & Banquetes
Receitas Diversas	<ul style="list-style-type: none">• Estacionamento;• Tours & Museu;• Manutenção de Assentos Perpetuos;• Revenda de Assentos Premium.
Bilhetagem	<ul style="list-style-type: none">• Bilhetagem com Eventos e Concertos

(*) Previsão de Receita obtida com os Estacionamentos para jogos e visitas ao Museu (Cláusula 3.1.7.6 do Anexo 7 da PPP)

3.1.7.6. Receitas Diversas

Estacionamento

A receita de estacionamento será realizada através da disponibilização de espaços de vagas para estacionamento de veículos. A área de estacionamento poderá ser explorada por terceiros, hipótese em que a CONCESSIONÁRIA poderá ter participação nas receitas advindas desta

Tours & Museu

As visitas guiadas e a utilização de um espaço como Museu foram consolidadas como importante fonte de receita auxiliar para alguns dos principais estádios do mundo.

A visita guiada será um produto que permitirá ao fã do futebol vivenciar o Complexo de uma forma diferenciada e completa, incluindo os vestiários e outras áreas normalmente não acessíveis ao público em geral. No Modelo, consideraram-se as receitas diretas da venda de ingressos e *tours*, que são razão direta do número de visitantes (200.000/ano) e preço médio constante em R\$ 20,00/pessoa. Note-se que também há receitas auxiliares geradas pelo Museu, tais como estacionamento, venda de *merchandising* e o consumo de alimentos e bebidas, estão sendo consideradas na mesma rubrica, todos em função de um gasto esperado por certa quantidade de visitantes.

Data da Retificação: 27/11/13
Responsável: [Assinatura]



(**) Receita oriunda das Lojas localizadas nos Estacionamentos (Cláusula 3.1.7.4 do Anexo 7 da PPP)

Espaço para Varejo/Lojas

Dado que um grande número de pessoas visitará diariamente o Complexo após a sua reforma (mesmo hoje, já é o terceiro ponto turístico da Cidade do Rio de Janeiro), é factível afirmar que o local possa abrigar lojas que atendam às necessidades dos visitantes.

Foram planejados dois espaços que serão destinados para o comércio, que ficarão na base de cada uma dos edifícios de estacionamento.

De onde se conclui que as Receitas previstas no Plano de Negócios (Anexo 7 da PPP) seriam de fato afetadas pelo Aditivo, conforme demonstrado acima, porém sem a possibilidade de se quantificar monetariamente essa perda, além da perda do valor agregado que um estacionamento, ao lado do Estádio e Ginásio, traz aos empreendimentos do Complexo e com reflexos nas outras fontes de receita (público, por exemplo).

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)

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.

14. Queira informar, analisando exclusivamente pelo aspecto técnico, se o Primeiro Aditivo ao Contrato 27/2013 diminuiu as possíveis receitas da concessionária, causando desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

Resposta: O Primeiro Aditivo impôs à Concessionária o cancelamento, pelo Poder Concedente, da demolição do Estádio de Atletismo Célio de Barros e do Parque Olímpico Júlio Delamare com base no Ofício Casa Civil no. 1449/2013 de 05/agosto de 2013 (folhas 604 a 606), apenas dois meses após a celebração do Contrato de PPP 27/2013 com vigência de 35 anos. Isso resultou, no primeiro instante, na quebra da expectativa de receita que seria gerada pelo prédio de estacionamento a ser construído, que abrigaria também o centro de convivência, além das obras



incidentais e benfeitorias dentro da área do Complexo onde se situam as duas instalações agora com suas demolições canceladas pelo Estado. Quanto as consequências do Aditivo serem causas do alegado desequilíbrio financeiro do Contrato, não o foi naquele instante, visto que o efeito financeiro do Primeiro Aditivo atingiu, naquele momento, a expectativa de uma receita e não a receita presente, já que a receita prevista com a operação do Estacionamento e do Centro de Convivência, abortada pelo Aditivo, só se materializaria 30 (trinta) meses (prazo previsto no Plano de Negócios para os investimentos) depois, se considerarmos todas as etapas necessárias à geração de receitas provenientes dessas instalações (Projetos executivos, demolições, licenças, comercialização e, por fim, a operação para a geração de receita). Mas, a partir do instante em que as partes envolvidas na PPP não lograram acordo sobre uma forma de recuperar o equilíbrio financeiro previsto inicialmente pela Concessionaria, antes de ver serem riscadas do seu contrato com o Poder Concedente as Instalações previstas, o equilíbrio estaria comprometido e a PPP sujeita ao risco de se ver interrompida a pedido de uma das partes ou de ambas.

OFÍCIO CASA CIVIL Nº 1449/2013 Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2013.

De: Secretário de Estado Chefe da Casa Civil
Para: Complexo Maracanã Entretenimento S.A.
a/c. Sr. João Borba (Presidente)

Ref. Contrato nº 27/2013

Assunto: Cancelamento das demolições do Parque Aquático Júlio Delamare e do Estádio de Atletismo Célio de Barros

- 15.** Qual o objeto do Contrato de Licença de Direitos de Uso de Estádio Para Realização de Partidas de Futebol e outras avenças, firmado entre Complexo Maracanã Entretenimento e Fluminense Football Club, às fls. 169/231.

Resposta: Vide respostas ao quesito 1 - da parte Autora (FLUMINENSE) e aos quesitos 6, 20, 21, 22 e 23 da parte Ré (CME).

- 16.** Queira informar, segundo o contrato, quais seriam as fontes de receitas do Complexo Maracanã Entretenimento e do Fluminense Football Club.

Resposta: Apresentamos a seguir uma planilha relacionando as fontes de Receitas das partes (Autor e Réu) com base nos documentos anexados ao processo (Contrato original e Aditivos).



FONTES DE RECEITA	
CME	FLUMINENSE
CONTRATO ORIGINAL	
1. INGRESSOS	1. INGRESSO
1.1. Venda de ingressos pertinentes aos seus Setores, inclusive Camarotes e Maracanã Mais (Leste e Oeste). Nos Jogos Oficiais em Casa. (i)	1.1. Venda de ingressos pertinentes aos seus Setores de Arquibancada Comum (Norte e Sul). Nos Jogos Oficiais em Casa. (i)
2. COMIDAS, BEBIDAS E DEMAIS PRODUTOS	2. LOJA OFICIAL - PRODUTOS FLUMINENSE
2.1. Comercialização de alimentos, bebidas, produtos e outros (exceto Loja Oficial do FLU), realizados no Maracanã ou no Complexo.	2.1. Comercialização de produtos do Fluminense
3. RECEITAS EM PARTIDA OFICIAL COM "MANDO ÚNICO"	3. RECEITAS EM PARTIDA OFICIAL COM "MANDO ÚNICO"
3.1. Partidas Oficiais do FLU os quais seja atribuído "Mando de Campo Único", as Despesas e Receitas serão acordadas entre as partes CASO A CASO, com a entidade organizadora, repetindo as disposições do Contrato e do Contrato PPP e legislação em vigor.	3.1. Partidas Oficiais do FLU os quais seja atribuído "Mando de Campo Único", as Despesas e Receitas serão acordadas entre as partes CASO A CASO, com a entidade organizadora, repetindo as disposições do Contrato e do Contrato PPP e legislação em vigor.
4. ESTACIONAMENTO	4. PROGRAMA SÓCIO-TORCEDOR
4.1. Administrar, operar e explorar em todos os eventos	4.1. Toda a renda auferida com o Programa do Clube
5. PUBLICIDADE (ii)	5. PUBLICIDADE (ii)
5.1. Exploração em todos os espaços do Estádio e do Complexo em <u>todos os eventos se limite</u> (Linhas de foco de TV - Placares - Telões - Área dos Camarotes (exceto o do FLU) - CFTV e demais estruturas e instalações do Estádio e do Complexo (Exceto a área destinada ao Fluminense - Área de Propaganda Primária).	5.1. Exploração da <u>Espaços Publicitários Primários</u> apenas nos <u>Jogos Oficiais em Casa</u> , toda a receita e as despesas provenientes desse produto por conta do FLU. São os espaços ao lado do campo destinado a placas estática e tapetes de linha de fundo, é a primeira linha de foco televisivo e válido <u>durante a transmissão Jogo</u> .
5.2. <u>Ações de Marketing no Estádio e Complexo e em todos os eventos</u> mediante sua autorização e remuneração). Serão revistas anualmente pelas partes, as condições p/ a realização das ações de ativação de publicidade ou mkt no Estádio durante as Jogos Oficiais em Casa.	5.2. <u>Ações de Marketing: Apenas nos Setores do FLU inclusive Vestiário, durante os Jogos Oficiais em Casa</u> e mediante acordo com o CME. Serão revistas anualmente pelas partes, as condições p/ a realização das ações de ativação de publicidade ou mkt no Estádio durante as Partidas Oficiais em Casa.
5.3. Sem Direito de Transmissão porém c/ responsabilidades. (iii)	5.3. Direito de Transmissão e todas as receitas provenientes (iv)
5.4. <u>Uso de Imagem</u> . O CME poderá ter o direito ao uso comercial de imagens capturadas por si durante as Partidas Oficiais em Casa dos assentos dos Setores do FLU mediante autorização deste.	Sem cláusulas a respeito.
6. PROPRIEDADE INTELECTUAL - MARCAS (v)	6. PROPRIEDADE INTELECTUAL - MARCAS (v)
6.1. Direito exclusivo de utilizar economicamente todos os meios de exploração da PI (Marcas) inerente ao Complexo Maracanã, inclusive para fins publicitários, durante vigência da PPP, desde que autorizada pelo Poder Concedente.	6.1. O FLU detém a titularidade da sua marca exceto hino, consideradas livres e desembaçadas para exploração.
6.2. Poderá licenciar terceiros para exploração da marca Maracanã ou qq elemento do Complexo Maracanã.	6.2. Poderá licenciar terceiros para exploração da marca Fluminense.
6.3. O CME poderá explorar sem custo o uso da Marca Fluminense para divulgação do Estádio em ações de Mkt e merchandising e acesso ao Banco de Dados dos torcedores para comercializar produtos e serviços relacionados ao Estádio (vi)	6.3. Sem cláusulas recíproca a respeito.
	7. INVESTIMENTO NA EQUIPE
	7.1. O CME investirá um total de R\$ 8 milhões na equipe de futebol do FLU a ser pago em duas parcelas iguais. A primeira em 30/10/2013 e a segunda em 3-/10/2014.



FONTES DE RECEITA	
CME	FLUMINENSE
ADITIVO 1	
1. INGRESSOS 1.1. Como o CME é responsável pelas despesas com todos os ingressos, inclusive os do FLU, a CME passa a receber do Clube a quantia de R\$ 10,37, pessoa presente ao Estádio nos Jogos Oficiais em Casa, conforme borderô da Federação de Futebol (FFER), exceto o público presente nos Camarotes e Maracanã Mais. Durante Campeonato Carioca 2015 nos Jogos Oficiais em Casa. Depois voltam as condições originais.	1. INGRESSO 1.1. Contrapartida: O FLU passa a ter o direito a receita da venda de ingressos de TODOS os setores exceto Camarotes e Maracanã Mais. Durante Campeonato Carioca 2015 nos Jogos Oficiais em Casa. Depois voltam as condições originais.
ADITIVO 2	
1. INGRESSOS 1.1. Como o CME é responsável pelas despesas com todos os ingressos, inclusive os do FLU, a CME continuará a receber do Clube a quantia de R\$ 10,37, pessoa presente ao Estádio nos Jogos Oficiais em Casa, conforme borderô da Federação de Futebol (FFER), exceto o público presente nos Camarotes e Maracanã Mais. Porém, agora, há o limite de R\$ 310.100,00 em despesas com a tx acima por ingresso a ser pago pelo FLU. Durante Campeonato Carioca 2015 nos Jogos Oficiais em Casa. Depois voltam as condições originais. 1.2. Confeção do ingresso: Como o CME é responsável pelas despesas com todos os ingressos, inclusive os do FLU, a CME passará a receber o valor de R\$ 1,76/ ingresso emitido e utilizado . Durante Campeonato Carioca 2015 nos Jogos Oficiais em Casa. Depois voltam as condições originais.	1. INGRESSOS 1.1. Contrapartida: O FLU continua a ter o direito a receita da venda de ingressos de TODOS os setores exceto Camarotes e Maracanã Mais. Durante Campeonato Carioca 2015 nos Jogos Oficiais em Casa. Depois voltam as condições originais.
2. ALUGUEL DO ESTÁDIO 2.1. O CME passa a receber do FLU, valor pela locação do Estádio conforme fórmula determinada no Aditivo 2. Jogos Oficiais em Casa. Durante Campeonato Carioca 2015 nos Jogos Oficiais em Casa. Depois voltam as condições originais.	
ADITIVO 3	
1. LOCAÇÃO DO CAMPO 1.1. As partes resolvem que a CME fará juz a 45% da Receita Bruta apurada na totalidade dos ingressos vendidos (exceto Camarote), a título de Locação do campo nos Jogos Oficiais em Casa, válido até o final de 2015.	1. INGRESSOS (vii) 1.1. As partes resolvem que a Receita gerada por todos os ingressos vendidos nos Jogos Oficiais em Casa (exceto Camarotes), o FLU fará juz a 55% da Receita Bruta apurada, válido até o final de 2015.
2. PROGRAMA SÓCIO TORCEDOR FLUMINENSE - MARACANÃ 2.1. Criação de um Programa de Fidelidade do Torcedor em comum acordo entre as partes. Resultará em receitas geradas por mensalidades e taxas de serviços, cujas condições serão detalhadas e formalizadas em Instrumento contratual a parte (Contrato de Parceria) do Contrato atual. Mesma vigência do Contrato (35 anos).	2. PROGRAMA SÓCIO TORCEDOR FLUMINENSE - MARACANÃ (viii) 2.1. Criação de um Programa de Fidelidade do Torcedor em comum acordo entre as partes. Resultará em receitas geradas por mensalidades e taxas de serviços, cujas condições serão detalhadas e formalizadas em Instrumento contratual a parte (Contrato de Parceria) do Contrato atual. Mesma vigência do Contrato (35 anos).
ADITIVO 4	
1. CESSÃO ONEROSA DO ESTÁDIO 1.1. A CME passa a receber pela cessão do campo, pela disponibilidade e operação do Estádio durante os Jogos Oficiais em Casa. No período de 3 meses (Out a Dez/16), prorrogado apenas 1 vez por mais 3 meses (Jan a Mar/17). Valor R\$ 100.000,00 (cem mil reais). (ix)	1. INGRESSOS 1.1. O FLU passa a ter direito sobre a venda de todos os ingressos inclusive Camarotes que estiverem disponíveis para comercialização e todas as demais receitas não previstas expressamente como da CME. (x)(xi) 2. COMIDAS E BEBIDAS 2.1. O FLU passa a ter direito sobre 25% da venda de Bebidas e Comidas comercializadas no Estádio durante os Jogos Oficiais em Casa, não havendo durante a vigência deste aditivo qualquer rateio com a CME.



OBS.

- i. Entendido que as partes são responsáveis, cada uma a sua cota, por gerenciar, administrar e explorar os seus ingressos, caberá, no entanto, à CME, a responsabilidade pela impressão, venda e distribuição da totalidade dos ingressos (inclusive os do Fluminense), através da contratação de empresa para essa finalidade, incluindo o controle de acesso do acesso ao Estádio e verificação das catracas. O FLUMINENSE poderá fiscalizar, em conjunto com o CME, a atuação dessa empresa. As despesas com toda a bilhetagem correspondente aos ingressos, (inclusive os do FLUMINENSE), são de responsabilidade do CME.
- ii. A Publicidade poderá ser nas modalidades estática ou móvel, digital, rotativa, internet, rádio e TV ou qualquer outro meio de comunicação ou telecomunicação, inclusive modalidades decorrentes de novas tecnologias, bem como serviços correlatos.
- iii. A CME será responsável por fornecer e manter as suas expensas, cabines adequadas de Transmissão das Partidas Oficiais em Casa, Sala de Imprensa e de Apoio a jornalistas fazendo cumprir a legislação pertinente. Lei Federal n. 9.615/98 art. 42.
- iv. Por força de Lei Federal, é exclusividade do Fluminense a receita proveniente de todos os direitos e obrigações decorrentes, direto ou indiretamente, da transmissão, retransmissão, veiculação, reprodução, captação ou qualquer outro processo que existe ou venha a existir, podendo o Fluminense, total ou parcial, alienar, ceder, transferir ou qualquer outro modo transmitir a terceiros sem necessidade de autorização do CME, tão pouco caberá ao CME qualquer tipo de indenização ou pagamento decorrente do referido Direito.
- v. As partes reconhecem que as Marcas da outra parte são ativos valiosos e se comprometem a respeitar e proteger, se abstendo de utilizá-las, concordando a não fazer uso das Marcas do outro sem a prévia permissão da parte proprietária ou permissionária. Ajustam condutas de Dever de Proteção, Responsabilidades, Registro, Não aquisição e Informação sobre o uso indevido da marca da outra por terceiros.
- vi. O FLU autoriza o CME o uso gratuito de todas as Marcas do Fluminense, em ações de mkt, publicidade e merchandising que tenha por objetivo promover e divulgar o Estádio; Incluir na Homepage do FLU um link para o site do Estádio; Autorizar o uso pelo CME o banco de dados dos associados para a comercialização de produtos e serviços relacionados ao Estádio, em observância a legislação vigente.
- vii. No Aditivo 3 as partes resolvem acabar com a divisão dos Setores entre Fluminense e CME assim como adotar uma Política de Preços únicos e não mais preços diferenciados entre os ingressos das partes.
- viii. O FLUMINENSE poderá manter o seu Programa de Sócio-Torcedor já existente sem prejuízo do novo Programa Torcedor a ser formalizado entre as partes em documento a parte - Contrato de Parceria. O FLUMINENSE poderá reincidir a qualquer momento as cláusulas acordadas no Aditivo 3 nos termos dos parágrafos 1 e 2 da Cláusula Décima.
- ix. A CME continua responsável pelo fornecimento de água e esgoto, energia, elevadores, equipe plantão, limpeza e demais ações descritas no Aditivo 4.
- x. O FLUMINENSE será o único responsável pela precificação e venda de todos os ingressos e fará jus a receita proveniente assim como responsável pelas despesas oriundas dessa atividade assim como outras despesas exceto aquelas previstas no Aditivo como da CME.
- xi. Caberá ao FLUMINENSE a responsabilidade pelos custos advindos pelo fornecimento dos serviços nos Jogos Oficiais, conforme Cláusula 7 do Aditivo (itens i ao ix).

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)*



- 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.

- 19.** Queira informar se a impossibilidade do Complexo Maracanã Entretenimento explorar as atividades comerciais do que seria o Complexo Maracanã (museu, estacionamento, restaurantes e lojas) conforme o Primeiro Termo Aditivo do Contrato 27/2013, devido ao Ato de Autoridade do Governo do Estado do Rio de Janeiro, altera substancialmente a equação econômico-financeira do Contrato firmado entre Complexo Maracanã Entretenimento e Fluminense Football Club. Caso negativo, favor justificar detalhadamente.

Resposta: Sim, altera a equação econômico-financeira do Contrato firmado entre FLUMINENSE & CME, uma vez que eram fontes de Receitas que pela boa técnica fizeram parte do “Business Plan” original, sendo sua supressão um efeito negativo por não trazer outra fonte de Receita substitutiva, principalmente após a falta de acordo entre o CME e o Governo do Estado do RJ na negociação/arbitragem pelo reequilíbrio financeiro da PPP.

- 20.** Queira informar o objeto e a justificativa do [Primeiro Termo Aditivo](#) ao Contrato de Locação de Estádio.

[ADITIVO 1 celebrado em 27 de fevereiro de 2015](#)

Resposta:

Objeto - O FLUMINENSE passa a pagar o custo de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no Estádio exceto público presente nos Camarotes e Maracanã Mais. Em contrapartida, faz jus ao recebimento da totalidade das receitas de bilheteria apuradas na partida, em TODOS os Setores do Estádio, exceto Camarotes e Maracanã Mais.



Justificativa – O modelo de precificação atual e a baixa atratividade de público na primeira fase do Campeonato Carioca de 2015 mostrou ser inviável economicamente, a realização de partidas no Estádio no modelo vigente de RECEITA/DESPESA.

Portanto as partes decidem ajustar algumas cláusulas contratuais nesse sentido.

ATENÇÃO: Aditivo válido apenas para a temporada do Campeonato Carioca de Futebol 2015, já que ao término deste Campeonato, as disposições ora inseridas pelo Aditivo 1 serão automaticamente revogadas e o Contrato volta a ser praticado desconsiderando as alterações consignadas no Aditivo 1.

CLÁUSULA QUINTA – DA OPERAÇÃO – CUSTOS E OBRIGAÇÕES

Item 5.3.2 (Aditivo): Nova cláusula instituindo o pagamento, pelo FLUMINENSE à CME, do custo no valor de R\$ 10,37 por pessoa presente ao Estádio, apurado no borderô oficial ao final da partida, durante o Campeonato Carioca de 2015, exceto aqueles presentes nos Camarotes e Maracanã Mais (folha 233).

5.3.2 Além das despesas previstas no item 5.3 acima, nas partidas realizadas pelo FLUMINENSE no Estádio, como mandante, especifica e exclusivamente no Campeonato Carioca de Futebol 2015, o FLUMINENSE deverá arcar com o custo de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por pessoa presente no Estádio (“Público Presente”), conforme apurado no borderô oficial emitido pela Federação de Futebol do Estado do Rio de Janeiro (“FFERJ”), exceto pelo público presente nos Camarotes e Maracanã Mais, ao final da Partida.

CLÁUSULA SEXTA – SETORIZAÇÃO DO ESTÁDIO E BILHETERIA

Item 6.4.2 (Aditivo): Em contrapartida ao item 5.3.2 acima, o FLUMINENSE passa a ter direito a 100% das receitas obtidas com a venda de ingressos em todos os setores do Estádio para todas as Partidas Oficiais em Casa, exceto Camarotes e Maracanã Mais (cuja receita continuará de direito à CME) e não mais apenas aos ingressos da categoria Arquibancada Comum conforme vigente até então, (folha 234).

6.4.2. Especifica e exclusivamente para o Campeonato Carioca de Futebol 2015, o FLUMINENSE fará jus ao recebimento da totalidade das receitas auferidas com a venda de ingressos, exceto Camarotes e Maracanã Mais, e não somente da categoria de arquibancada comum prevista na Subcláusula 6.4 abaixo.”



6.4. Parcela do FLUMINENSE. Durante a vigência deste Contrato, o **FLUMINENSE** fará jus a 100% (cem por cento) da receita arrecadada com a venda de ingressos da categoria arquivancada comum para todas as Partidas Oficiais em Casa, conforme estabelece o Anexo IV.

Permanecem inalteradas todas as demais Cláusulas e disposições do Contrato que não tenham sido alteradas expressamente neste Aditivo.

21. Queira informar o objeto e a justificativa do Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Estádio.

ADITIVO 2 celebrado em 24 de março de 2015

Resposta:

Objeto – Introdução de um “Custo Total” a ser pago pelo FLUMINENSE à CME.

Este custo é composto de (*folha 235*):

- I. O custo total a ser cobrado pela SPE ao Fluminense será composto do custo operacional, do aluguel do estádio e do custo para confecção de ingressos.

Custo Total = Somatório dos valores abaixo:

- i. Custo Operacional;
- ii. Aluguel do Estádio;
- iii. Custo para confecção de ingressos.

i. Custo Operacional: O FLUMINENSE continuaria a pagar à CME o custo operacional (introduzido no contrato pelo Aditivo 1) no valor de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no Estádio exceto o público presente nos Camarotes e Maracanã Mais e, neste segundo aditivo, o valor a cargo do FLUMINENSE fica limitado ao montante total de R\$ 311.100,00 (trezentos e onze mil e cem reais), acima desse valor o CME arcaria com a diferença (*folha 236*).

5.3.2 Além das despesas previstas no item 5.3 acima, nas partidas realizadas pelo FLUMINENSE no Estádio, como mandante, especifica e exclusivamente no Campeonato Carioca de Futebol 2015, o FLUMINENSE deverá arcar com o custo de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por pessoa pagante no Estádio (“Público Presente”), conforme apurado no borderô oficial emitido pela Federação de Futebol do Estado do Rio de Janeiro (“FFERJ”), exceto pelo público presente nos Camarotes e Maracanã Mais, e até o limite de R\$ 311.100,00 (trezentos e onze mil e cem reais). A partir desse valor, a SPE arcará com a totalidade dos custos operacionais incorridos.



Continuará o FLUMINENSE, em contrapartida, fazendo jus ao recebimento da totalidade das receitas de bilheteria apuradas na partida, em TODOS os Setores do Estádio, exceto Camarotes e Maracanã Mais conforme Subcláusula 6.4.2 do Aditivo 1 (folha 234).

6.4.2. Especifica e exclusivamente para o Campeonato Carioca de Futebol 2015, o FLUMINENSE fará jus ao recebimento da totalidade das receitas auferidas com a venda de ingressos, exceto Camarotes e Maracanã Mais, e não somente da categoria de arquibancada comum prevista na Subcláusula 6.4 abaixo.”

ATENÇÃO: No item 2 do Aditivo 2 a redação para a contrapartida do FLUMINENSE prevê que o Clube teria direito a totalidade das receitas de bilheteria apurada em TODOS os setores exceto Camarotes (que ficaria com a CME), mas NÃO incluiu na exceção a bilheteria do Setor Maracanã Mais, assim sendo a Receita de bilheteria deste Setor ficaria com o FLUMINENSE (folha 236).

2. O FLUMINENSE deverá pagar o custo operacional de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor pagante, sendo que o referido custo será limitado ao montante total de R\$ 311.100,00 (trezentos e onze mil e cem reais), mantendo a contrapartida de fazer jus ao recebimento da totalidade das receitas de bilheteria apuradas na Partida realizada, em todos os setores do Estádio, e não somente nos Setores Sul e Norte, exceto nos Camarotes cujas receitas e despesas permanecerão sendo integralmente da SPE.

Como “item 2” NÃO tem força de Cláusula contratual, e não havendo Cláusula Contratual Específica referente a essa CONTRAPARTIDA no Aditivo 2, e permanecendo inalteradas todas as disposições do Contrato e do Primeiro Aditivo, fica valendo, no nosso entendimento, a Cláusula 6.4.2 do Aditivo 1 que trata da CONTRAPARTIDA do FLUMINENSE (folha 234).

ii. Aluguel do Estádio: O FLUMINENSE passará a pagar à CME o aluguel do Estádio, durante os Jogos Oficiais conforme o item 3 abaixo (folha 236), onde tentaremos demonstrar o parágrafo contratual, através da equação abaixo:

3. O valor total do aluguel do estádio, a ser pago pelo clube à SPE, permanecerá sendo de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no estádio, exceto no setor maracanã mais, somado ao valor total da receita do setor maracanã mais e subtraindo-se desta soma o montante equivalente ao custo operacional, tal como definido neste Segundo Aditivo.

5.3.2.1 As Partes acordam que para fins do cálculo do aluguel do Estádio que será inserido no Borderô Oficial da Partida, serão somados



- a) *RS10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no estádio;*
- b) *o custo dos serviços de confecção de ingressos, calculado como sendo R\$ 1,76 (um real e setenta e seis centavos) por ingresso emitido e utilizado;*
- c) *Receita Bruta auferida com a venda de ingressos do Setor Maracanã Mais.*
- E será deduzido o valor referente aos custos operacionais, conforme borderô.”*

Equação: Aluguel do Estádio = A + B - C

A = valor de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por torcedor presente no Estádio.
<< (não faz exceção segundo o item a) da Subcláusula 5.3.2.1).

ATENÇÃO: Aqui observamos um conflito de informações entre cláusulas do Aditivo 2 onde enquanto no item 3 a exceção são os torcedores do Setor Maracanã Mais, no item a) da Subcláusula 5.3.2.1 NÃO faz exceção (folhas 236 e 237).

B = valor total da receita bruta com a venda ingressos para o Setor “Maracanã Mais”;

C = montante equivalente ao Custo Operacional (conforme definido neste Aditivo).

Obs. Inicialmente o FLUMINENSE não haveria de pagar qualquer valor de aluguel pelo uso de instalações no Estádio conforme CLÁUSULA QUINTA - item 5.1 (folha 186).

5.1. Em razão do presente Contrato, não haverá pagamento de qualquer valor de aluguel de Superfície de Jogo, Vestiário, de Camarote e Espaço para Loja Oficial pelo FLUMINENSE à SPE.

E, que as despesas operacionais eram de responsabilidade exclusiva da CME – item 5.2 (folha 186).

5.2. Despesas Operacionais. É de responsabilidade exclusiva da SPE o custeio das Despesas Operacionais do Estádio, conforme definição da Subcláusula 1.3, e rol exemplificativo contido no Anexo I, para uso do Estádio, durante as Partidas Oficiais em Casa.

Conforme Subcláusula 1.3 (folha 176) abaixo:

“Despesas Operacionais”	Significa as despesas inerentes à operação permanente do Estádio, sem as quais não é possível o funcionamento pleno e adequado do Estádio, em atendimento às Condições Mínimas, conforme rol exemplificativo contido no Anexo I e rol exaustivo contido no Anexo III.
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



iii. Confeção de ingressos: O FLUMINENSE passará a pagar à CME pelo serviço de confecção de ingressos, o valor de R\$ 1,76 (um real e setenta e seis centavos) por ingresso emitido e utilizado (folhas 236 e 237).

4. O valor do serviço de confecção de ingressos será igual a R\$ 1,76 (um real e setenta e seis centavos) por ingresso emitido e utilizado.

b) o custo dos serviços de confecção de ingressos, calculado como sendo R\$ 1,76 (um real e setenta e seis centavos) por ingresso emitido e utilizado;

Obs. Inicialmente o FLUMINENSE não haveria de pagar qualquer valor pela confecção dos ingressos inclusive do Setor destinado ao FLUMINENSE, conforme CLÁUSULA SEXTA – sub item 5.1 (folha 191).

6.5.1. A SPE arcará com os custos de bilhetagem correspondente aos ingressos do setor de arquibancada comum a que o FLUMINENSE terá direito.

Justificativa – Menos de um mês após a assinatura do Aditivo 1, fez-se necessário mais este ajuste às cláusulas contratuais iniciais e até às cláusulas do próprio Aditivo 1. Entendo que o modelo de precificação atual e a baixa atratividade de público continuam como as principais justificativas para se procurar chegar a uma fórmula que permita sustentação econômico-financeira da Operação do Estádio pela CME assim como do FLUMINENSE continuar no Contrato para, além disso, manter o “seu Campo Oficial” no Maracanã, onde se percebe que as partes tentam formas para “aliviar custos” mediante a transferência de despesas suas responsabilidade, de um sócio para o outro, ao mesmo tempo compensando essas despesas adicionais de um lado, com novas fontes de receita do outro. Não se pretende aqui inferir quem esteja perdendo ou ganhando mais do que o outro, quem esteja “abrindo a mão” mais do que o outro, o FLUMINENSE ou a CME?

ATENÇÃO: Aditivo válido apenas para a temporada do Campeonato Carioca de Futebol 2015, já que ao término deste, as disposições ora alteradas/inseridas pelos Aditivos 1 e 2 seriam automaticamente revogadas e o Contrato volta a ser praticado, desconsiderando as alterações consignadas nos Aditivos 1 e 2.

Permanecem inalteradas todas as demais Cláusulas e disposições do Contrato e Primeiro Aditivo, que não tenham sido alteradas expressamente neste Aditivo.

22. Queira informar o objeto e a justificativa do Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Estádio.

ADITIVO 3 celebrado em 01 de junho de 2015

Resposta: Vamos começar, antes do OBJETO e JUSTIFICATIVA, detalhando por Cláusula.



Primeiramente, o ADITIVO 3 muda o Título da CLÁUSULA SEXTA DE “SETORIZAÇÃO DO ESTÁDIO E BILHETERIA” (folha 189) para “DO ESTÁDIO E BILHETERIA”(folha 239).

ANTES – NO CONTRATO: (7 Cláusulas e 8 Subcláusula)

CLÁUSULA SEXTA – SETORIZAÇÃO DO ESTÁDIO E BILHETERIA

DEPOIS – NO ADITIVO: (4 cláusulas e 5 Subcláusulas)

“CLÁUSULA SEXTA – DO ESTÁDIO E BILHETERIA

Em seguida, como o Aditivo esclarece logo no seu início (item 1), que as partes decidem excluir a Setorização segregada, entende-se que a Cláusula 6.1 - original perde efeito, sendo substituída por uma Cláusula 6.1 com outra redação, introduzindo no Contrato, via Aditivo 3, o novo conceito de Receita do FLUMINENSE de 55% da Receita Bruta.

ITEM 1 do ADITIVO

1. As Partes decidem excluir o conceito de setorização do Estádio, no qual o **FLUMINENSE** detinha participação na receita somente nos setores Norte e Sul e a **SPE** nos setores Leste e Oeste, com o gatilho de precificação em que os ingressos disponibilizados para os setores Leste e Oeste deveriam ter o valor, no mínimo, 70% (setenta por cento) maior que os ingressos disponibilizados nos setores Norte e Sul.

CLÁUSULA 6.1 - ANTES

6.1. Setores. Para fins de comercialização de ingressos na forma deste Contrato, e em razão da disposição estrutural do Estádio, as Partes convencionam que a setorização do Maracanã se dará na forma estabelecida no Anexo IV.

CLÁUSULA 6.1 - DEPOIS

6.1. Parcela do Fluminense. O **FLUMINENSE** fará jus a 55% (cinquenta e cinco por cento) da Receita Bruta arrecadada com a venda total de ingressos para todos os setores do Estádio, exceto Camarotes, para todas as Partidas Oficiais em Casa, durante a vigência deste Contrato.

Seguindo, a Cláusula 6.2 – ANTES, originalmente, perde efeito e muda de redação e definição, sendo substituída por uma Cláusula 6.2 – DEPOIS, com outra redação, introduzindo no Contrato via Aditivo 3, o novo conceito de remuneração da CME através da locação do campo por 45% da Receita Bruta.



Não se pretende trabalhar aqui com a hipótese de que a Cláusula 6.2 do Contrato Original tenha perdido efeito, abolindo Direitos de Exploração Comercial da CME tão extensos.

CLÁUSULA 6.2 - ANTES

6.2. Direitos de Exploração Comercial. Pertencem exclusivamente à **SPE**, para todos os Eventos realizados no Estádio, todos os direitos relativos à exploração, operação e administração do Estádio e do Complexo Maracanã e dos serviços neles oferecidos aos usuários, com exceção da Loja Oficial, incluindo, mas não se limitando,

ao direito de estipulação pela **SPE**, a seu exclusivo critério, de todas as definições no âmbito comercial e operacional necessárias, requeridas e/ou relevantes para exploração, operação e administração do Estádio e Complexo Maracanã.

CLÁUSULA 6.2 – DEPOIS

6.2. Locação. *A alíquota da remuneração da **SPE**, para fins de locação, a incidir sobre a Receita Bruta da partida, será de 45% (quarenta e cinco por cento).*

Seguindo, agora com a Cláusula 6.3 – ANTES, originalmente, perde efeito e muda de redação e definição, sendo substituída por uma Cláusula 6.3 – DEPOIS, com outra redação, introduzindo no Contrato via Aditivo 3 que:

i. A CME NÃO mais terá a TOTALIDADE da Receita Bruta auferida com a venda dos ingressos dos Setores sob sua responsabilidade, visto que o Aditivo 3 introduziu a divisão proporcional (55% e 45%) da Receita Bruta obtida em TODOS os setores, entre FLUMINENSE e CME respectivamente. Daí a parte inicial da CLÁUSULA 6.3 ANTES cai, sendo substituída pelas CLÁUSULAS 6.1 DEPOIS e 6.2 DEPOIS (vide acima).

ii. Não se quer trabalhar com a hipótese de que a Cláusula 6.3 do Contrato Original tenha perdido efeito, abolindo Direitos de Exploração pela CME de Receitas provenientes da comercialização de Bebidas e Comidas, já que a Cláusula foi substituída (via Aditivo 3) por outra de mesmo número, sem se transferir esse direito de comercialização para a outra nova cláusula via Aditivo 3.

iii. A CME passa a ter a responsabilidade INTEGRAL no gerenciamento, administração, exploração e venda de ingressos de TODOS os Setores para as Partidas Oficiais da Casa caindo a ressalva ao disposto da CLÁUSULA 6.4.



iv. O FLUMINENSE passa a ter o Direito a uma carga de ingressos de cortesia e promocionais para os eventos no Estádio (entendendo EVENTOS como todos aqueles excetos os Jogos Oficiais em Casa)

CLÁUSULA 6.3 ANTES

6.3. Receitas de Partidas Oficiais em Casa. Quando da realização de Partidas Oficiais em Casa no Estádio, a SPE terá direito à totalidade das receitas auferidas com a venda de ingressos, ressalvado o disposto na Subcláusula 6.4, cabendo ainda à SPE todas as receitas referentes à comercialização de alimentos, bebidas, produtos e outros, realizadas nas dependências do Estádio e do Complexo Maracanã, exceto no que se refere à receita auferida pela venda de produtos da Loja Oficial do FLUMINENSE.

6.3.1. A SPE será integralmente responsável por gerenciar, administrar e explorar a venda dos ingressos de todos os setores do Estádio, ressalvado o disposto na Subcláusula 6.4, com da maneira que melhor lhe aprouver, disponibilizando aos Usuários do Estádio o acesso a esses ingressos por sistema, meio, processo ou equivalente hábil e eficiente.



CLÁUSULA 6.3 – DEPOIS

*6.3. Sistema de vendas de ingressos. Na forma estabelecida neste Contrato, a **SPE** será integralmente responsável por gerenciar, administrar e explorar a venda de ingressos para Partidas Oficiais em Casa, da maneira que melhor lhe aprouver, observadas as disposições legais, o Contrato de PPP e este Contrato, disponibilizando aos Usuários do Estádio o acesso a ingressos por sistema, meio, processo ou equivalente hábil e eficiente.*

*6.3.1. A **SPE** desde já reconhece que a empresa de bilheteria escolhida deverá observar as melhores condições praticas no mercado do setor, inclusive no tocante a valores pecuniários de remuneração, sendo assegurado ao **FLUMINENSE** sua eventual recusa justificada à empresa, na forma deste Contrato, o direito de fiscalizar a atuação da **SPE** nesse sentido.*

*6.3.2. O **FLUMINENSE** reconhece e concorda que não irá produzir, comercializar ou distribuir, em qualquer escala, e a qualquer título, quaisquer ingressos para entradas nos Eventos, sendo garantida ao **FLUMINENSE** sua carga de ingressos de cortesia e promocionais.*

CLÁUSULA 6.5 ANTES

6.5. Sistema de venda e emissão de ingressos. Embora a responsabilidade por gerenciar, administrar e explorar a venda dos ingressos seja dividida entre a **SPE**, em relação aos ingressos correspondentes aos seus setores do Estádio, e o **FLUMINENSE**, em relação aos ingressos correspondentes ao setor da arquibancada comum, a empresa responsável pelo sistema de venda, emissão e distribuição de ingressos aos Usuários, incluindo, mas não se limitando, o controle do acesso ao Estádio e verificação de catracas do Estádio, para as Partidas Oficiais em Casa no Estádio, deverá ser única, e atender ambas as Partes, cabendo à **SPE** a indicação de tal empresa, com a anuência expressa e contratual do **FLUMINENSE**, e cabendo a ambas as Partes fiscalização da atuação de tal empresa.

- i. A CLÁUSULA 6.5 ANTES perde seu efeito pela introdução da CLÁUSULA 6.3 DEPOIS, onde a divisão de responsabilidades pelos ingressos deixa de ser compartilhada pelas partes e passa a ser responsabilidade integral da CME, como consequência da unificação de setores e a nova política de preços para decisão e aplicação conjunta de tarifas de preços dos ingressos.



CLÁUSULA 6.5.3 ANTES

6.5.3. O FLUMINENSE reconhece e concorda que não irá produzir, comercializar ou distribuir, em qualquer escala, e a qualquer título, quaisquer ingressos para entradas nos Eventos.

- ii. A CLÁUSULA 6.5.3 ANTES acima, ao que parece, perde efeito ou causa conflito, após a inclusão da CLÁUSULA 6.3.2 DEPOIS, visto que versam sobre o mesmo assunto mas o Aditivo 3, neste Cláusula, inclui uma certa “*carga de ingressos de cortesia e promocionais*” a que o FLUMINENSE passa a ter garantido.

CLÁUSULA 6.5.2 ANTES

6.5.2. A SPE desde já reconhece que a empresa de bilhetagem escolhida deverá observar as melhores condições praticas no mercado do setor, sendo assegurado ao FLUMINENSE, na forma deste Contrato, o direito de fiscalizar a atuação de tal empresa em conjunto com a SPE .

- iii. A CLÁUSULA 6.5.2 ANTES acima, ao que parece, perde efeito após a inclusão da CLÁUSULA 6.3.1 DEPOIS, visto que versam sobre o mesmo assunto mas o Aditivo 3, neste Cláusula, inclui uma “*remuneração no tocante a valores pecuniários*” e assegura ao FLUMINENSE o direito de fiscalizar o CME com relação a este tema e não mais fiscalizar a atuação da tal empresa em conjunto com a CME conforme anteriormente.

Continuamos seguindo, agora com a Cláusula 6.4 – ANTES, originalmente, perde efeito já que um novo critério de distribuição da Receita Bruta foi introduzido no Contrato via Aditivo 3 pela CLÁUSULA 6.1 DEPOIS. (FLUMINENSE passa a ter 55% da Arrecadação sobre todos os Setores e não apenas sobre os seus Setores de Arquibancada como inicialmente previa a CLÁUSULA 6.4) muda de redação e definição, sendo substituída por uma Cláusula 6.4 – DEPOIS, introduzindo no Contrato via Aditivo 3 a tal Política de Preços onde FLUMINENSE e CME passam a definir em conjunto as tarifas dos ingressos para os Jogos Oficiais em Casa e não mais separadamente cada um para o seu Setor. A CLÁUSULA 6.4.1 DEPOIS complementa a CLÁUSULA 6.4. DEPOIS.

A CLÁUSULA 6.4.2 DEPOIS, introduz no Contrato via Aditivo 3 o Direito do FLUMINENSE restabelecer as Condições Originais (ou seja, ANTES).



CLÁUSULA 6.4 – ANTES

6.4. Parcela do FLUMINENSE. Durante a vigência deste Contrato, o FLUMINENSE fará jus a 100% (cem por cento) da receita arrecadada com a venda de ingressos da categoria arquibancada comum para todas as Partidas Oficiais em Casa, conforme estabelece o Anexo IV.

6.4.1. O FLUMINENSE será integralmente responsável por gerenciar, administrar e explorar os ingressos do setor arquibancada comum para Partidas Oficiais em Casa, da maneira que melhor lhe aprouver, disponibilizando aos Usuários do Estádio o acesso a esses ingressos por sistema, meio, processo ou equivalente hábil e eficiente.

CLÁUSULA 6.4 - DEPOIS

6.4. Política de preços dos ingressos. A prática da comercialização dos ingressos para Partidas Oficiais em Casa atenderá aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e serão definidas em comum acordo entre as Partes, sendo vedada a comercialização a preços vis ou exorbitantes.

6.4.1. As Partes se obrigam a definir a política de preços dos ingressos para Partidas Oficiais em Casa, os benefícios e descontos estabelecidos na Lei, como meia-entrada e gratuidade, e a política de benefícios do Programa Sócio Futebol do FLUMINENSE, em até 10 (dez) dias antes da partida, observado o art. 20 do Estatuto do Torcedor, ou qualquer outra legislação que venha a ser aplicável.

6.4.2. O FLUMINENSE tem o direito de restabelecer o Contrato às suas cláusulas originais, nos termos dos Parágrafos Primeiro e Segundo da Cláusula Décima desse Contrato

Objeto – SETORIZAÇÃO E TARIFA ÚNICAS. Eliminar o conceito de segregar setores onde o FLUMINENSE tinha direito a receita de público nos Setores Norte e Sul e o CME para os Setores Leste e Oeste, exceto os camarotes que continuam com a CME. Com o conceito acima de eliminar a repartição de Setores, cria-se uma nova sinergia e com isso se pretende também eliminar a diferença de tarifas no preço dos ingressos, criando uma tarifa única em conjunto, através da

6.4.1. As Partes se obrigam a definir a política de preços dos ingressos para Partidas Oficiais em Casa, os benefícios e descontos estabelecidos na Lei, como meia-entrada e gratuidade, e a política de benefícios do Programa Sócio Futebol do FLUMINENSE, em até 10 (dez) dias antes da partida, observado o art. 20 do Estatuto do Torcedor, ou qualquer outra legislação que venha a ser aplicável.



definição de uma política de preços dos ingressos para as Partidas Oficiais em Casa, observando os benefícios e descontos estabelecidos em Lei (meia entrada e gratuidade), a política de benefícios do Programa Sócio Fluminense e na observância do Estatuto do Torcedor. Ou seja: cada parte deixa de definir os valores de ingressos dos seus Setores para, em conjunto, definirem tarifas de preços a serem praticados em todos os Setores (exceto Camarote) para as Partidas Oficiais em Casa (*itens 6.4 e 6.4.1 folha 240*). Cabe observar que: Com relação a UNIFICAÇÃO de Setores, NÃO identificamos no Aditivo 3 nenhuma Cláusula Contratual.

RECEITAS COM INGRESSOS E LOCAÇÃO. Nessa esteira de alterações ora definidas, as partes estabelecem um novo critério de repartição de receita auferida com a venda de ingressos, em que FLUMINENSE e CME passam a participar da totalidade da receita da venda de ingressos para as Partidas Oficiais em Casa, para todos os setores do Maracanã, exceto Camarotes (continua exclusividade da CME), passando o FLUMINENSE a ter o direito a 55% (cinquenta e cinco por cento) da receita bruta para todas as Partida Oficiais em Casa, durante a vigência do Contrato, e à CME o direito aos outros 45% (quarenta e cinco por cento) da receita bruta das partidas Oficiais em Casa a título de locação (*itens 6.1, Parágrafo Único e 6.2 folha 239*).

➡ *Parágrafo Único - A Receita Líquida do Jogo será calculada da seguinte forma: receita bruta total auferida com a venda de ingressos, exceto camarotes, descontadas as Despesas Operacionais, as Despesas da Partida e o Aluguel do Campo de Futebol, mencionado na Cláusula 6.2 abaixo.*

6.2. Locação. A alíquota da remuneração da SPE, para fins de locação, a incidir sobre a Receita Bruta da partida, será de 45% (quarenta e cinco por cento).

O CME continua responsável pelo gerenciamento, administração e exploração da venda de ingressos para as Partidas Oficiais em Casa, da maneira que melhor lhe aprove, observando as disposições legais, do Contrato de PPP e do Contrato com o FLUMINENSE.

SÓCIO FUTEBOL. Desenvolvimento em conjunto do Programa Sócio Futebol Fluminense-Maracanã, cujos termos serão tratados em instrumento particular a parte “Acordo de Parceria”, nos moldes do Programa existente Sócio Torcedor do FLUMINENSE, que continuará a existir e de propriedade do Clube assim como as receitas auferidas com o seu programa. No novo Programa, a CME ingressará com os ativos do MARACANÃ e passará a ter participação nas mensalidades dos sócios desse novo Programa a partir da data deste Aditivo, de acordo com os termos e condições do novo “Acordo de Parceria” e ficando desde já garantido ao FLUMINENSE o direito de preferência dos beneficiários do Programa Sócio Futebol, em relação aos demais torcedores, na compra de camarotes, frisas, assentos Premium, Fan Tickets e demais produtos e serviços que venham a ser eventualmente oferecidos pelo CME.



Ao FLUMINENSE fica o direito de restabelecer o Contrato às suas Cláusulas originais nos termos dos parágrafos Primeiro e Segundo abaixo e, caso o Programa “Sócio Torcedor Fluminense-Maracanã” venha a ser terminado, por qualquer razão, o FLUMINENSE terá preservado todos os seus direitos anteriormente previstos (*folhas 240 e 241*).

“CLÁUSULA DÉCIMA – PROGRAMA SÓCIO FUTEBOL

10.1. Beneficiário do Programa Sócio Futebol. O Programa de Sócio Torcedor do FLUMINENSE, dito “Sócio Futebol”, ou outro equivalente que possa vir a substituí-lo, continuará sendo de propriedade do FLUMINENSE, assim como as receitas auferidas com o referido programa, exceto pelo programa “Sócio Futebol Fluminense-Maracanã”, desenvolvido em conjunto pelas partes, e cujos termos e condições são tratados em instrumento à parte (“Acordo de Parceria”), sendo garantido ao FLUMINENSE o direito de preferência dos beneficiários do Programa Sócio Futebol, em relação aos demais torcedores, na compra de camarotes, Assentos Premium, frisas (referentes a setores do Estádio com características e serviços específicos de fornecimento de alimentos e bebidas, reservados para grupos de 6 (seis) a 8 (oito) pessoas), Fan Tickets e demais produtos que venham a ser eventualmente oferecidos pela SPE.

INGRESSOS PARA EVENTOS. Ao FLUMINENSE caberá sua carga de ingressos para entrada nos Eventos no MARACANÃ nas condições da Subcláusula 6.3.2 abaixo (*folha 240*)

6.3.2. O FLUMINENSE reconhece e concorda que não irá produzir, comercializar ou distribuir, em qualquer escala, e a qualquer título, quaisquer ingressos para entradas nos Eventos, sendo garantida ao FLUMINENSE sua carga de ingressos de cortesia e promocionais.

Justificativa: Mais uma tentativa de se tentar equilibrar os custos x receita das partes, criando sinergia através das unificações de setores e tarifas, já que as condições originais do contrato eram: Setores divididos entre as partes (Setor N e S com FLUMINENSE e Setores L e O com CME); cada parte definia a sua tarifa de valor de ingresso e, nessa condição, havia a definição de que o valor da tarifa cobrado pela CME (para a sua categoria de ingresso) fosse, no mínimo, 70% mais caro que o preço cobrado pelo FLUMINENSE pelo ingresso mais barato do seu Setor, o que provavelmente não deve ter trazido os resultados financeiros esperados à venda de ingressos o que pode vir justificar a unificações de setores e tarifas. Ao mesmo tempo se divide proporcionalmente (55% a 45%) o valor apurado na venda dos ingressos em todos os Setores (exceto Camarotes) - a tal Receita Bruta, lembrando que originalmente o FLUMINENSE tinha direito a receita de ingressos apenas nos Setores sob sua responsabilidade e vive versa. O percentual do CME na Receita Bruta agora acordado em 45% é justificado, no Aditivo, como “locação do campo”. E, por último, a criação do Programa Sócio Torcedor Fluminense-Maracanã, que aparentemente se justifica para criar receita em mensalidades e a fidelidade do torcedor e assim aumentar a arrecadação com esse público. Diferente dos dois aditivos anteriores (previstos apenas para a temporada do Campeonato Carioca 2015), esse tem a mesma vigência do Contrato (35 anos) e para todos os torneios onde o FLUMINENSE venha a disputar partidas oficiais no MARACANÃ.



Permanecem inalteradas todas as demais disposições do Contrato e do Primeiro Aditivo que não sido expressamente alteradas por esse Aditivo.

23. Queira informar o objeto e a justificativa do Quarto Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Estádio.

ADITIVO 4 celebrado em 01 de novembro de 2016

Resposta:

Objeto – LOCAÇÃO DO CAMPO. O Aditivo define a cessão onerosa do campo ao FLUMINENSE, a chamada “superfície de campo”. A CME se responsabiliza por entregar ao FLUMINENSE, no dia do Jogo Oficial em Casa, uma superfície de jogo nas mais perfeitas condições, durante a vigência deste Aditivo.

DISPONIBILIDADE E OPERAÇÃO DO ESTÁDIO: Liberar o Estádio 24h antes do início do jogo, até 12h depois do término da Partida Oficial em Casa, exceto para as instalações necessárias à comercialização dos ingressos, que serão liberadas pela CME ao FLUMINENSE, 4 (quatro) dias antes da partida e que o Clube será responsável exclusivo pela operação das instalações sem a participação de prepostos da CME durante esse período.

O FLUMINENSE será o único e exclusivo responsável pela operação dos Jogos, não tendo a CME qualquer responsabilidade relativa a essa operação, exceto àquelas previstas na Cláusula 4 deste Aditivo.

O FLUMINENSE terá total liberdade para realizar essa operação e uso irrestrito de todo o Estádio, inclusive poderá terceirizar, em parte ou em todo, os serviços que serão prestados ao público nos dias de jogos.

VALOR DA CESSÃO: O FLUMINENSE pagará ao CME o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de Cessão onerosa do Estádio nas condições ajustadas neste Aditivo, a ser pago em até 5 (cinco) dias úteis do documento de cobrança emitida pela CME.

RECEITA DA CME: A CME não participará da venda nem da precificação dos ingressos e abrirá mão de sua participação na venda de ingressos em troca do valor da cessão acima que é a contrapartida do FLUMINENSE à cessão onerosa do Estádio e dos demais serviços sob responsabilidade da CME conforme Cláusula 4 deste Aditivo.

Continuam sob responsabilidade do CME as receitas oriundas da operação do ESTACIONAMENTO e dos PATROCÍNIOS DO ESTÁDIO sem qualquer interferência do FLUMINENSE.

Continuam sob responsabilidade do CME as receitas oriundas dos direitos de publicidade do Estádio, exceto aqueles praticados nos Espaços Primários do Estádio (Publicidade de Campo).



Nesse período, a CME continua responsável pela operação e despesas dos itens listados na Cláusula 4 (itens i ao ix – *folha 243*) deste Aditivo.

4. Além de conceder ao **FLUMINENSE** o uso irrestrito do Estádio para que este realize a operação dos Jogos, na forma do item 3 supra, a **CONCESSIONÁRIA** deverá responsabilizar-se pelos custos e pelo perfeito fornecimento dos seguintes serviços, a partir do momento em que o Estádio estiver disponível ao **FLUMINENSE**:

- Quais dos itens q precisam estar presentes?*
- (i) Energia Elétrica; → *Preificação*
 - (ii) Água e Esgoto; → *Preificação*
 - (iii) Vestiários em perfeitas condições, incluindo água quente; → *OK.*
 - (iv) Superfície de Jogo com a grama e demais instalações em perfeito estado; → *OK.*
 - (v) Telões e sistema de sonorização do estádio, ~~com os operadores e locutores;~~ → *OK.*
 - (vi) Elevadores, escadas rolantes e aparelhos de ar condicionado; → *OK. Otis?*
 - (vii) Plantão de funcionários de manutenção, que deverão agir em caso de problemas técnicos nos equipamentos disponibilizados no Estádio. → *Think/UNB*
 - (viii) Centro de Operações do Maracanã em perfeito funcionamento, com o monitoramento de câmeras do estádio, e ao menos um operador, o qual deverá estar disponível para o **FLUMINENSE** e para os órgãos de segurança competentes; → *X*
 - (ix) Controle e responsabilidade perante o estacionamento do Estádio, obrigando-se a contratar e manter seguros suficientes para cobrir eventuais sinistros. A **CONCESSIONÁRIA** dará ao **FLUMINENSE**, como cortesia, a cada Jogo, mediante entrega na sede do **FLUMINENSE**, com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência da data do Jogo, 40 (quarenta) vagas para estacionamentos no Portão 2 (dois) do Estádio e mais 40 (quarenta) vagas para estacionamento no Estádio em portões a serem definidos pela **CONCESSIONÁRIA**. → *2.000 vagas vendidas, incluir contrato.*

RECEITA DO FLUMINENSE: O Clube carioca será o responsável e fará jus, de forma exclusiva e na íntegra, ao direito sobre a precificação e venda de todos os ingressos de todos os setores, inclusive dos camarotes que estiverem disponíveis para comercialização, bem como das demais receitas não previstas expressamente como sendo da CME, desde que relacionadas ao Jogo oficial. Não cabendo, durante vigência deste Aditivo, rateio com a CME.

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, não cabendo, durante vigência deste Aditivo, rateio com a CME. Esta remuneração também poderá ser acordada de outra forma entre o **FLUMINENSE** e a **FOOD'S TEAM** (empresa responsável pela comercialização de alimentos e bebidas no Complexo do **MARACANÃ**) de acordo com a partida e público presente. Neste quesito, o **FLUMINENSE** declara conhecer e via de consequência respeitar, o contrato de exclusividade na Operação de Alimentos e Bebidas no **MARACANÃ** e Complexo do Maracanã pela **FOOD'S TEAM RESTAURANTE LTDA** como contratada pela CME para esta finalidade, sem concorrer com ela nem contratar terceiros para tal durante os Jogos Oficiais.

O **FLUMINENSE** fará jus a publicidade nos Espaços Primários do Estádio (Publicidade de Campo) e terá exclusividade para comercializá-los e que toda a receita apurada assim como todas as despesas associadas a essa publicidade ficam a cargo do **FLUMINENSE** (já previsto no original do Contrato) e que qualquer ação promocional do **FLUMINENSE** ou de seus **PATROCINADORES** pretendam realizar no Estádio (extra campo) dependerá da aprovação prévia do CME.



Atenção: Caberá ao FLUMINENSE a responsabilidade pelos custos advindos pelo fornecimento dos serviços nos Jogos Oficiais, conforme Cláusula 7 do Aditivo (itens i ao ix) (folhas 244 e 245).

7. O FLUMINENSE será responsável, incluindo os custos daí advindos, pelo fornecimento dos seguintes serviços nos Jogos:
- (i) Fornecedor de Segurança,
forma do item 9 abaixo;
 - (iii) Posto Médico, ambulâncias e brigada de incêndio;
 - (iv) Orientadores de público, aluguel e colocação de grades, controle de acesso e bilheteria (venda de ingressos e camarotes, com exclusão dos camarotes por temporada);
 - (vi) Limpeza;
 - (vii) Credenciamento;
 - (viii) Fiscalizar a contagem de público presente, zelando pela segurança e responsabilizando-se pela integridade de todo o público, levando-se em consideração o limite de público de 65.000 (sessenta e cinco mil) torcedores, incluindo, as cadeiras cativas/perpétuas e tribunas de honra;
 - (ix) Fornecedor de rádios de comunicação para a equipe de trabalho e coordenação dos Jogos;
 - (x) Hospitalidade;
 - (xi) Cessão de espaços a parceiros e patrocinadores para vendas e/ou exposições e/ou distribuição de produtos e brindes;
 - (xii) Realização de promoções com torcedores; e
 - (xiii) Todos os demais serviços que eventualmente sejam necessários e não estejam listados no item 4 deste Aditivo.

DANOS AO ESTÁDIO. Vistoria antes e depois dos Jogos Oficiais, em todas as instalações do Estádio, conduzida por representantes das partes, para identificação e levantamento dos danos ocorridos durante o prazo de Concessão do Estádio ao FLUMINENSE. O Clube, desde já, se compromete a pagar pelo conserto, substituir o equipamento ou repor o material danificado comprovadamente, sendo certo que o FLUMINENSE poderá ir ao Mercado para obter até 3 (três) propostas de empresas comprovadamente especializadas na execução dos serviços necessários, na restauração e/ou substituição do equipamento e/ou material danificado, exceto para o caso de reposição das cadeiras e que no caso da ocorrência desta hipótese, a respectiva restauração e/ou substituição do assento se dará, exclusivamente, por produto nas mesmas características e especificações do assento a ser substituído e por empresa a ser validada previamente pela CME, sob pena de não ser aceito, de maneira a impedir a descaracterização do mosaico existente.

O início do serviço ocorrerá apenas após a aprovação, pela CME, da empresa contratada pelo FLUMINENSE e em caso de impugnação, por escrito e justificada, da mesma pelo CME, o FLUMINENSE recorrerá a outra empresa dentre consultadas ou outra no mercado e terá até 10 (dez) dias da impugnação para contratar, mas não sobrevivendo a definição neste prazo, poderá o CME, após comunicar ao FLUMINENSE, promover as ações de conserto, reparo e/ou substituição do dano sob suas expensas, devendo o FLUMINENSE nesta hipótese, ressarcir o CME no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis do envio da documentação fiscal pertinente. As ações acima estão descritas na Cláusula 9, Parágrafos Primeiro ao Quarto deste Aditivo (folhas 245 e 246).



PROPRIEDADE INTELECTUAL. As partes se autorizam reciprocamente a usar seu nome, símbolos, escudos, mascotes, no Complexo Maracanã e a título gratuito, bem como ações de marketing, merchandising, publicidade, que tenham o objetivo exclusivo de divulgação e promoção dos Jogos Oficiais, desde que previamente aprovadas as partes detentoras desses elementos.

No entanto esse direito de exploração NÃO autoriza o FLUMINENSE a utilizar a marca/imagem do “MARACANÃ” e/ou “Complexo do Maracanã” compreendendo a utilização de imagens, reproduções e adaptações compreendido nesse conceito, cujo direito de uso é exclusivo do CME e caso o FLUMINENSE queira realizar essa veiculação poderá fazê-lo mediante instrumento próprio - Contrato de Licenciamento de Marca celebrado com a CME. As ações acima estão descritas na Cláusula 10, Parágrafo Único deste Aditivo (*folha 246*).

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. O CME e o FLUMINENSE serão responsáveis, reciprocamente, por si e, solidariamente, por eventuais terceiros por eles contratados, autorizados, licenciados, subcontratados, empregados ou outros vínculos legais, pelo pagamento e satisfação de toda e qualquer indenização, perdas e danos, demandas, ações trabalhistas de seus empregados bem como de seus terceirizados e outros tipos legais de reivindicações, decorrentes de ações judiciais, condenações ou acordos, bem como custas, obrigações e ônus processuais, em ações individuais ou coletivas, por qualquer ato decorrente de suas responsabilidades, previstas no Contrato e Aditadas.

Reciprocamente, se comprometem a reembolsar um ao outro, caso uma das partes venha a ser condenada ao pagamento de qualquer indenização ou responsabilidade da outra ou de um dos seus prestadores de serviços, incluindo custas judiciais e honorários advocatícios, no prazo máximo de 10 (dez) dia após o recebimento da notificação enviada pela parte respectiva. Para que este reembolso seja feito, a Parte deverá facultar a outra a possibilidade de assumir a defesa da aludida demanda, através de comunicação com no mínimo 10 (dez) dias, após a citação e ,48 (quarenta e oito) horas antes da contestação. As ações acima estão descritas na Cláusulas 11 e 12 (*folha 246*).

VIGÊNCIA E EFICÁCIA. Ao final da vigência deste Aditivo, o FLUMINENSE poderá, a seu exclusivo critério, avaliar o impacto dessas ações ajustada neste Aditivo e retornar o Contrato a sua originalidade, perdendo o Aditivo os seus efeitos, não havendo que se falar em direito adquirido, com relação as ações estabelecidas neste Aditivo nas Cláusulas 13, 14 e 15 (*folhas 246*).

O Aditivo 4 não invalida nem altera nenhuma condição ajustada originalmente no Contrato, estabelecendo unicamente uma condição especial para utilização do Estádio na vigência de 3 (três) meses, de 01/10/2016 a 31/12/2016, podendo ser prorrogado automaticamente por mais um período e somente um período de 3 (três) meses, de 01/01/2017 a 31/03/2017 e, após decorrido este prazo(s), o Contrato retorna à sua originalidade sendo restabelecidas todas as condições, a critério do FLUMINENSE, conforme Cláusulas 14 e 15 (*folha 246*).

ENDERECOS NOTIFICAÇÕES. Neste Aditivo as partes decidem declarar os endereços onde solicitações, notificações e outros avisos deverão ser entregues por serviço de entrega rápida ou



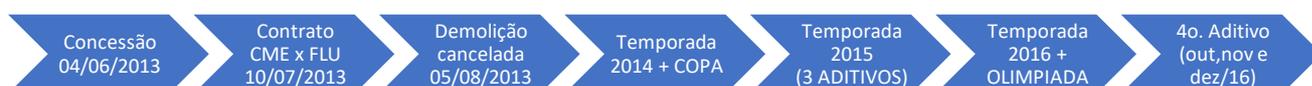
serviço de mensageiro profissional ou por correspondência registrada ou protocolada em todos os casos, conforme Cláusula 16 deste Aditivo (folha 247).

Justificativa: Mais uma tentativa de se tentar equilibrar os custos x receita das partes, através da oneração do uso do campo e Estádio pelo FLUMINENSE (R\$ 100 mil), e reembolso por danos causados ao Estádio durante a cessão temporária durante os Jogos Oficiais em contrapartida a transferência da operação, precificação e totalidade da renda de bilheteria a favor do Clube, mais a participação do Clube na renda de comidas e bebidas (25%). Definição de limitação de escopo de Propriedade Intelectual e demais ações de marketing e merchandising e também procurou detalhar as Responsabilidades Solidárias em ações jurídicas. Pela vigência deste Aditivo (3 meses - no final de temporada – out a dez/16), não se consegue apurar outra(s) justificativa(s) ao Aditivo 4 que não seja a mesma dos aditivos anteriores, ou seja, o reequilíbrio financeiro do Contrato CME x FLUMINENSE.

ATENÇÃO: As anotações manuscritas (rabiscos) nas folhas do Processo de números 242, 243 e 245 já se encontravam dessa forma, assim como deve ser comentado que o ADITIVO 4 não está assinado pelo representante do CME, apenas pelo do FLUMINENSE além da assinatura de apenas uma Testemunha.

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 mal 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. Extraindo 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:

Com as informações acima pode-se inferir que para o Consórcio CME, a partir do Ofício de Comunicação do cancelamento das demolições do Estádio de Atletismo e do Parque Aquático, houve um espaço de tempo de Estádio inoperante para jogos do FLUMINENSE que a CME já considerava em seu Plano de Negócios que era o período de disponibilidade do Estádio para a Copa do Mundo de 2014 e dois anos depois para a Olimpíada 2016, ou seja, a NÃO cobrança de aluguel ao FLUMINENSE até a temporada de 2015, quando começou a CESSÃO ONEROSA DO ESTÁDIO (R\$ 100.000,00/jogo) a partir de 01/outubro/2015 (praticamente na fase final da temporada do Campeonato Brasileiro daquele ano), leva a crer que o que se frustrou foi a arrecadação com as receitas esperadas para antes da exploração comercial do que viria a ser o Complexo do Maracanã. O cancelamento das demolições frustrou expectativas de receitas, receitas futuras, não presentes, já que a demolição das estruturas existentes, projetos definitivos, construção, entrega do complexo pronto e o licenciamento para o seu pleno funcionamento, até a geração de receitas provenientes desses equipamentos só ocorreria depois da devolução do Estádio pela Rio 2016. Se tratando de contratos de longa duração, as partes precisavam olvidar todos os esforços necessários (o que vinham fazendo) para encontrar soluções para os desequilíbrios financeiros que viessem a surgir na operação presente do que aqueles que ainda viriam a frente, tendo o CME a opção de propor condições de reequilíbrio financeiro conforme CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA do Contrato de PPP (folha 130).

25. Queira informar, caso a resposta anterior tenha sido positiva, se é correto afirmar, sob o aspecto técnico, se os sucessivos termos aditivos foram pactuados com o fim de minimizar os efeitos decorrentes do desequilíbrio econômico-financeiro causado pelo Primeiro Termo Aditivo ao contrato 27/2013.

Resposta: O perito, após análise dos elementos processuais e contextuais, afirma que os sucessivos aditivos foram pactuados com a finalidade de minimizar os efeitos decorrentes do desequilíbrio econômico-financeiro nos dois contratos (CME x FLU e CME x Governo do Estado do RJ, a PPP) e não apenas minimizar o efeito do Primeiro Termo Aditivo ao Contrato da PPP. Explico:

CONTRATO CME x FLUMINENSE

Apesar da interdependência entre os contratos, o contrato CME x FLU foi elaborado, também e em sua maioria, com premissas próprias (e não apenas com premissas baseadas na PPP) que dependiam apenas dos pactuantes. Certamente o contrato foi objeto de análise por experts de ambas as partes (Autor e Réu) e nele foram materializados os interesses que se mostraram



convergentes e os seus objetivos complementares. A performance do contrato (FLU x CME) se calcava em uma série de medidas dentre elas as dos Encargos pela utilização do Estádio; pela Setorização e Operação e seus custos; pelos Investimentos das partes e pelas suas fontes de Receitas atribuídas às explorações comercial e operacional – *Cláusulas QUARTA, QUINTA E SEXTA (folhas 182 a 192)*. 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*).

CONTRATO CME x GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (PPP)

PILARES (Pl. Negócios)

Pelo lado da PPP, seu Plano de Negócios (Anexo 7) se baseia em premissas fundamentadas em três pilares a saber: Infraestrutura adequada, Excelência na Gestão, Operação e Manutenção e Excelência na geração de conteúdo e comercialização de eventos.

A Infraestrutura adequada contava com a grande reforma e modernização do MARACANÃ preparando o Estádio para a Copa do Mundo de 2014, Estádio no “Padrão FIFA”, bancado pelo Governo do Estado do RJ; o seu em torno totalmente reurbanizado as custas também do Poder Público e restando ao Concessionário, conforme seu Plano de Negócios da PPP, as obras de adaptação do Maracanãzinho, que o colocaria depois de modernizado como um Ginásio Multiuso de padrão internacional; a construção de estacionamento para 2450 vagas e o Museu do Futebol.

O Complexo MARACANÃ trazia premissas naturais para o sucesso de sua implementação como a expectativa que viesse a se tornar uma nova “*Centralidade Urbana*”, que atrairia um fluxo constante de pessoas durante o ano e não apenas durante os eventos, premissa esta, fortalecida pelo forte apelo turístico do MARACANÃ; pela área residencial no em torno e pelo grande fluxo de pessoas gerado pela UERJ (Universidade do Estado do Rio de Janeiro). O Plano de Negócios traz ainda que mesmo antes das reformas no Complexo, o MARACANÃ já era um dos principais destinos turísticos da Cidade do Rio, ficando atrás apenas do Pão de Açúcar e do Corcovado. É neste contexto que se encontram as estruturas atingidas pelo Aditivo. (*Item 3. Plano de Negócios – Anexo 7 da PPP*).

Nos outros dois pilares (Excelência na Gestão, Operação e Manutenção e Excelência na geração de conteúdo e comercialização de eventos), a CME contava com a expertise de seus sócios, a AEG, segunda maior empresa de eventos do mundo e gestora de mais de 120 arenas esportivas ao redor do mundo e a IMX, do empresário Eike Batista, que atuava na área de entretenimento e grandes eventos esportivos inclusive na comercialização de ingressos (*Item 3. Plano de Negócios – Anexo 7 da PPP*). A excelência na Gestão e Operação e Manutenção estaria assegurada pela sociedade com um Operador com experiência comprovada na implantação e operação de centros de classe mundial. Com relação a geração de conteúdo e comercialização de eventos era previsto no Plano de Negócios que somente uma geração contínua de conteúdo tanto esportivo quanto de outros eventos, poderia maximizar o uso dos equipamentos do Complexo e seu potencial econômico-financeiro. A modelagem apontava que apenas os jogos não eram capazes de



manterem o negócio “de pé”, capaz de gerar fluxo de receitas suficientes para rentabilizar o negócio (PPP), sendo imprescindível buscar soluções para maximizar o uso e diversificar as fontes de receita. Em particular aos eventos esportivos, é condição de eficácia da PPP a assinatura com pelo menos dois dos maiores clubes de futebol do Estado do RJ (*vide imagem do quadro-resumo abaixo – Cláusula 3 do Plano de Negócios*), daí chega-se ao contrato do CME com o FLUMINENSE atendendo assim parte de condição contratual da CME com o Poder Concedente. Ainda segundo o Plano de Negócios, a contratação de dois clubes de grande porte do RJ garantiria ao menos 75 partidas por ano válidas pelos campeonatos regionais, nacionais e internacionais (Copa Libertadores e Copa Sul Americana).

Registre-se que a IMX se retirou do Consórcio em janeiro de 2015 vendendo sua participação (5%) à Odebrecht.

A PPP E O CLUBE DE FUTEBOL

O mesmo Plano previa ao Clube de Futebol benefícios do crescimento de receitas que um novo Estádio poderia lhe proporcionar através da bilheteria, com aumento da presença e mudança

Condições de Eficácia do Contrato	Assinatura, por pelo menos 2 (dois) dos Principais Clubes do Rio de Janeiro, de compromisso ou contrato para utilização do Estádio do Maracanã por todo o prazo de vigência da concessão.
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

do perfil de público e conseqüente aumento do valor médio dos ingressos e, a valorização de sua imagem e marca com conseqüente aumento das receitas de patrocínio e merchandising dos seus produtos licenciados ao mesmo tempo que permitiria ao Clube se preocupar unicamente com sua principal atividade de formar jogadores e mantê-los na equipe até atingirem a valorização adequada e reduzir seus investimentos em ativos imobilizados e custeios na manutenção de estruturas de jogos oficiais, possibilitando utilizar em benefício do clube e de forma mais rentável o caixa gerado pelo Clube, além de ter a sua imagem associada a um dos estádio de futebol mais icônicos do mundo por ser no MARACANÃ seus “jogos em casa”.

PREMISSAS (Pl. Negócios)

Continuando com a análise do Plano de Negócios da PPP, concluímos com um resumo das premissas adotadas no estudo – item 3.1. O Plano foi fundamentado quantitativamente com base em um modelo completo e flexível contemplando variáveis relevantes para determinar a atratividade de um investimento dessa natureza além da possibilidade de fazer diversos cenários de análise de sensibilidade. Os dados e premissas utilizadas no modelo foram obtidas a partir de informações fornecidas por empresas fornecidas por empresas especializadas em gestão, operação e manutenção de complexos de entretenimento, comercialização de conteúdo de entretenimento e vendas de áreas premium e de ingressos além da construção de grandes obras. Isto posto pela CME em seu Plano de Negócios para descrever os critérios de determinação das premissas do seu estudo.

Metodologia utilizada para a verificação da viabilidade econômica financeira do Projeto foi o Método de Fluxo Descontado, no qual o projeto deve apresentar uma TIR (Taxa Interna de Retorno) << taxa de retorno necessária para igualar a valor presente o fluxo de saída (fluxo negativo) com o fluxo de entrada (fluxo positivo) de um investimento.



As projeções foram feitas em Reais (R\$) tendo como mês base Janeiro/2013, exceto o valor de investimento que tem como data base o mês de Fevereiro/2013. Todos os resultados são apresentados em termos reais, ou seja, desconsiderado o efeito inflacionário.

O prazo de projeção é igual ao período de concessão – 35 anos. No modelo considerou-se a realização dos investimentos em 30 meses distribuídos nos 4 (quatro) primeiros anos da concessão (201 a 2016) e a operação iniciando no segundo semestre de 2013.

Premissas macroeconômicas contratada pelo Consórcio junto a Consultoria Tendências para os próximos 35 anos a partir do ano da Concessão (mar/2013).

Premissas	Selic - Nominal (%)	Selic - Real (%)	IPCA (%)	INCC (%)
Ano 1	9,5	3,7	5,8	7,3
Ano 2	11,0	5,2	5,8	6,4
Ano 3	12,5	7,3	5,2	6,6
Ano 4	12,5	6,9	5,6	6,2
Ano 5	12,0	6,2	5,8	5,6
Ano 6	11,0	5,2	5,8	5,2
Ano 7	10,8	5,1	5,6	4,9
Ano 8	10,5	5,1	5,4	4,6
Ano 9	10,5	5,2	5,3	4,8
Ano 10	10,5	5,3	5,2	5,3
Ano 11	10,5	5,3	5,2	5,3
...				
Ano 35	10,5	5,3	5,2	5,3

Premissas Macroeconômicas - Fonte: Consultoria Tendências (Mar./2013)

A/M	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUMULADO
2013	0,86%	0,60%	0,47%	0,55%	0,37%	0,26%	0,03%	0,24%	0,35%	0,57%	0,54%	0,92%	5,91%
2014	0,55%	0,69%	0,92%	0,67%	0,46%	0,40%	0,01%	0,25%	0,57%	0,42%	0,51%	0,78%	6,41%
2015	1,24%	1,22%	1,32%	0,71%	0,74%	0,79%	0,62%	0,22%	0,54%	0,82%	1,01%	0,96%	10,67%
2016	1,27%	0,90%	0,43%	0,61%	0,78%	0,35%	0,52%	0,44%	0,08%	0,26%	0,18%	0,30%	6,29%
2017	0,38%	0,33%	0,25%	0,14%	0,31%	(-)0,23%	0,24%	0,19%	0,16%	0,42%	0,28%	0,44%	2,95%
2018	0,29%	0,32%	0,09%	0,22%	0,40%	0,71%	0,33%	(-)0,09%	0,48%				3,34%
2019													

Fonte: IBGE – Série Histórica IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor

O Perito ao comparar a série histórica Projetada no PI. Negócios com a série histórica do IBGE realizada, identificou uma projeção prevista pela Consultoria contratada descolada dos índices realizados: Explico: **Ano 1 = Ano 2013** e daí por diante. No **ano 3 (2015)** o IPCA cravou um índice acima do dobro do previsto (5,2% contra 10,67%), em 2016 (5,6% contra 6,29%) ficou acima do projetado, já em 2017 (5,8% contra 2,95%) ficou bem abaixo do projetado pela Consultoria, provocado pela paralisa da atividade econômica do país, principalmente no Estado do Rio de Janeiro.



Quantidade de eventos, inclusive jogos, classificados em Pequeno, Médio, Grande e Concertos, em um total de 77 eventos e 91 eventos, linear durante todo o período de Concessão, para o Maracanã e Maracanãzinho respectivamente.

Investimentos em imobilizado a serem realizados nos primeiros 4 anos (2013 a 2016) do projeto, totalizando R\$ 721 milhões. Iniciando com 5% de investimento no primeiro ano (2013), passando a 30% no segundo (2014) e atingindo o pico de 60% no terceiro ano (2015) e voltando para concluir com 5% no quarto ano (2016).

Estrutura das Receitas: Peça ler a resposta do quesito 11 do Réu onde detalhamos a estrutura de receitas previstas no Plano de Negócios da PPP. *“Queira informar quais seriam as fontes de receitas da concessionária após o Primeiro Aditivo ao Contrato 27/2013.”*

CONTEXTO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA-FISCAL DO ESTADO DO RJ (2012 a 2017)

Além dos contratos acima, introduzimos à resposta deste quesito uma série de reportagens e estudos para ilustrar a decadência da economia suas consequências no Estado, em particular na Cidade do Rio de Janeiro a partir da crise que se abateu sobre o país e com intensidade maior sobre o Estado do Rio de Janeiro. São consequências de políticas econômico - fiscais adotadas nos últimos governos, os escândalos de corrupção na esfera política-empresarial com reflexos na economia, sementeada na euforia popular pela escolha da Cidade do Rio para sediar a Copa de 2014 e as Olimpíada de 2016, a revelação de esquemas de propina na Petrobras frustrando uma série de investimentos industriais e de serviços no Estado, a queda na receita, o aumento do desemprego, inflação em alta e a volta da espiral de violência no Estado e no Município onde o comércio e os serviços foram severamente afetados pela conjuntura de fatores negativos.

i) “A crise econômica de 2014/2017, por Fernando de Holanda Barbosa Filho

Instituto Brasileiro de Economia, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro/ Rio de Janeiro, Brasil.”

“RESUMO

Este artigo mostra que a crise de 2014/2017 é fruto de uma combinação de choques de oferta e demanda resultado de erros de política econômica. Esses choques produziram uma redução da capacidade de crescimento da economia brasileira e risco de insolvência das finanças públicas. A solução da crise fiscal, através da PEC do teto dos gastos, fará que o país retome o crescimento econômico a partir de 2017, utilizando a capacidade ociosa da economia. No entanto, a taxa de crescimento do produto potencial não recuperará o ritmo anterior devido aos efeitos duradouros das políticas da Nova Matriz Econômica (NME) que reduziram o produto potencial nacional. Recomenda-se, portanto, a adoção de políticas que induzam uma recuperação da produtividade da economia brasileira.”

“INTRODUÇÃO

A ECONOMIA brasileira encontra-se formalmente em recessão desde o segundo trimestre de 2014, segundo o Comitê de Datação do Ciclo Econômico (Codace) da Fundação Getúlio Vargas. O produto per capita brasileiro caiu cerca de 9% entre 2014 e 2016. Essa situação cria um ambiente de forte pressão para uma pronta recuperação da economia brasileira.



No entanto, a saída da recessão depende de uma compreensão adequada de suas causas. Este artigo contribui para a compreensão da crise e sugere possíveis soluções para a retomada de um crescimento sustentável.”

“DETERMINANTES DA CRISE 2014/2017

A profundidade da atual recessão é o resultado de um conjunto de choques de oferta e de demanda. Os diversos dos choques de oferta e de demanda que atingiram a economia brasileira foram ocasionados por erros de política econômica cometidos principalmente no período em que foram adotadas políticas que formaram a "Nova Matriz Econômica" (NME). ”

“NOVA MATRIZ

A partir de 2011/2012, o Brasil incorporou a chamada NME, políticas de forte intervenção governamental na economia que combinaram política monetária com a redução da taxa de juros e política fiscal com dirigismo no investimento, elevação de gastos, concessões de subsídios e intervenção em preços.”

“CONCLUSÃO

A crise de 2014/2017 da economia brasileira teve como origem uma série de choques de oferta e demanda, na maior parte ocasionados por erros de políticas públicas que reduziram a capacidade de crescimento da economia brasileira e geraram um custo fiscal elevado. A taxa de crescimento do produto potencial da economia brasileira saiu da faixa de 4% ao ano para menos de 2% ao ano. Ao mesmo tempo, o setor público brasileiro abandona um superávit primário de 2,2% em 2012 e gera um déficit primário de 2,7% em 2016.

O esgotamento da NME devido à perda de capacidade financeira do governo reduziu diversos investimentos da economia brasileira a partir de 2015, com a forte redução do investimento da Petrobras sendo um exemplo marcante. A crise de sustentabilidade fiscal que se seguiu elevou o risco país, a taxa de juros de longo prazo e a incerteza, reduzindo consumo e investimento de forma substancial em 2015 e 2016. A recomposição de preços e a política monetária necessária para recolocar a inflação na meta também contribuem para a recessão, principalmente devido à perda de credibilidade do Banco Central. Por último, a consolidação fiscal de 2015 devido à pouca duração e intensidade não deve ter contribuído de forma significativa para a recessão atual.

A introdução de uma política (PEC do teto e reforma da previdência) que garanta a sustentabilidade da dívida brasileira, combinada com a flexibilização da política monetária (inflação indo para a meta), deve iniciar uma recuperação cíclica de nossa economia já em 2017. Essas condições são suficientes para que a economia cresça nos próximos anos devido à elevada capacidade ociosa de nossa economia.

O crescimento do PIB próximo dos 4% a.a. no longo prazo dependerá de políticas que elevem a produtividade e ampliem a capacidade de investimento de nossa economia. O caminho é longo, mas a saída da recessão já começou. ”



Tabela 2 Taxa de crescimento do PIB e seus componentes de demanda

	PIB	Consumo das Famílias	Consumo do Governo	Formação Bruta de Capital Fixo	Exportação	Importação
2010						
2011	4,0	4,8	2,2	6,8	4,8	9,4
2012	1,9	3,5	2,3	0,8	0,3	0,7
2013	3,0	3,5	1,5	5,8	2,4	7,2
2014	0,5	2,3	0,8	-4,2	-1,1	-1,9
2015	-3,8	-3,9	-1,1	-13,9	6,3	-14,1
2016E	-3,6	-4,5	-0,7	-10,6	2,9	-11,5

ii) Taxa de desemprego no RJ chega a 13,4%, maior registrada pelo IBGE desde 2012

O estado do Rio teve o terceiro maior salto entre todos os estados pesquisados. Em 2015, a taxa de desemprego era de 8,5%, quase 5% a menos em relação a 2016.

23/02/2017 20h11 - Atualizado há um ano (g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/taxa-de-desemprego-no-rj-chega-a-134-maior-taxa-registrada-pelo-ibge-desde-2012.ghtml)

Pesquisa do Plano Nacional de Domicílios (Pnad), divulgada pelo IBGE nesta quinta-feira (23), mostra que o Rio de Janeiro deu um salto no número de desempregados nos últimos meses do ano passado. São mais de 960 mil pessoas à procura de emprego em todo o estado. A pesquisa apontou que em 2016 a taxa de desemprego chegou a 13,4%, a maior desde que o instituto começou a fazer este tipo de levantamento em 2012.

Em 2015, a taxa de desemprego era de 8,5%, quase 5% a menos em relação ao ano passado. O Rio de Janeiro teve o terceiro maior salto entre todos os estados pesquisados pelo IBGE. Na Região Metropolitana do Rio, a taxa de desemprego saltou de 7,7% para 13,2%. Na capital, o índice dobrou em um ano passando de 5,2% para 10,4%.

A pesquisa do IBGE também mostrou por quanto tempo os desempregados estão à procura de trabalho em todo o estado. Cinquenta e sete mil pessoas procuram emprego há menos de um mês. De um mês até menos de um ano o número é de 486 mil, a maior parte. Já de um ano a menos de dois anos são 229 mil e entre dois anos ou mais são 191 mil pessoas. ”

iii) “Volta da violência a áreas com UPPs derruba valor de imóveis em quase 25%

6 ago 2018 (<https://vejario.abril.com.br/cidades/volta-da-violencia-a-areas-com-upps-derruba-valor-de-imoveis-em-quase-25/>)

A falência do projeto das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) derrubou em até 24,9% o valor dos imóveis em algumas regiões da cidade no último ano. Os dados do Sindicato da Habitação foram divulgados nesta segunda (6) pelo jornal O Globo.

A redução em quase um quarto do preço de casas e apartamentos foi verificada nas proximidades do Morro da Formiga, na Tijuca. Outras regiões também registraram quedas, ainda que menores. É o caso de Gávea (10%), Ipanema (16%) e Leme (12,9%).

Nesses bairros, o valor do metro quadrado caiu de 11.458, 17.727 e 16.016 reais para 10.306, 14.899 e 13.954, respectivamente. No passado, as regiões eram beneficiadas pelo trabalho das UPPs da Rocinha, Cantagalo/Pavão-Pavãozinho e Chapéu Mangueira.”

iv) “Rio fecha 1 em cada 10 vagas de emprego entre 2014 e 2018



31/07/2018(<https://vejario.abril.com.br/cidades/rio-fecha-1-em-cada-10-vagas-de-emprego-entre-2014-e-2018/>)

Segundo Ministério do Trabalho, 523 mil oportunidades deixaram de existir no período. O Rio perdeu 523 mil vagas de emprego entre 2014 e 2018. O número do Ministério do Trabalho representa o fechamento de 13,4% das oportunidades que o estado possuía quatro anos atrás.

A quantidade de vagas extintas no Rio equivale à soma total de empregos com carteira assinada nos estados do Acre, Amapá, Amazonas e Roraima. Só no 1º semestre de 2018, 7000 trabalhadores foram dispensados.

Comércio e construção civil estão entre as áreas mais impactadas pela crise. Entre os últimos meses de janeiro e junho, os dois setores dispensaram 14,6 mil e 5,3 mil pessoas, respectivamente. Exceção no cenário estadual, a parte de serviços criou mais de 10 mil vagas.

Apesar do contexto desanimador, a crise vem perdendo força no Rio. O número de trabalhadores dispensados caiu de 240 mil em 2016 para 92 mil em 2017.

v) “Depois da euforia dos grandes eventos, Rio vive a realidade dos hotéis vazios.

*Por Káthia Mello, G1 Rio. 01/08/2017 04h29 - Atualizado há um ano
(<https://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/da-invasao-olimpica-a-quartos-vazios-crise-e-inseguranca-afastam-turistas-e-levam-hoteis-a-bloqueio-de-andares.ghtml>)*

Da invasão olímpica a quartos vazios: crise e insegurança afastam turistas e levam hotéis a bloqueio de andares.

Em julho, temporada de férias, ocupação média foi de 40% no Rio. Para cada aumento de 10% na criminalidade, a receita de empresas da atividade turística cai, em média, 1,8%, aponta CNC.

Um ano depois de ter sido o coração dos Jogos Olímpicos, a Barra da Tijuca, na Zona Oeste do Rio, enfrenta um outro desafio: ser um novo destino turístico da cidade e, dessa forma, ocupar os quartos ociosos dos hotéis construídos no bairro. A crise está levando os hotéis, muitos deles de redes internacionais, a bloquear andares, fechar quartos e reduzir o número de funcionários e atividades para diminuir o prejuízo.

Até 2010, a Barra da Tijuca tinha 3 mil e 500 quartos de hotéis e foram construídos mais 10 mil e 500 para receber hóspedes para a Olimpíada. Além deles, quatro hotéis, no Centro e em Botafogo, na Zona Sul, fecharam suas portas desde o ano passado. Quem trabalha com turismo relata o desespero de ver uma das crises mais profundas do estado acabar com sonhos. ”

Cidade insegura

Na opinião dos especialistas, além da crise econômica, a cidade sofre com o aumento da insegurança o que também afasta os turistas, principalmente o nacional.

"Com a violência urbana, não se consegue crescer no potencial que deveria. É preciso ter condições suficientes para fazer do Rio de Janeiro uma cidade desejável. Acredito que os próximos dois anos serão para apertar os cintos", disse Pedro Cypriano.

O aumento da violência também preocupa a ABIH-RJ e é apontada como um dos fatores de fuga de turistas de algumas regiões, como o Centro da cidade.



"Eu acho que é o pior momento. A gente teve um crescimento em parábola e estamos descendo na vertical porque a piora é muito acentuada. Todos nós, cariocas que moramos aqui, vemos isso. Se você sai à noite no Rio você se pergunta: 'Caramba, onde foi todo mundo?'"

vi) "Ex-governador Sérgio Cabral é preso pela PF na Zona Sul do Rio

17/11/2016 06h39 - Atualizado em 18/11/2016 08h19 - (<http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2016/11/ex-governador-sergio-cabral-e-presos-pela-pf-na-zona-sul-do-rio.html>)

Ele é suspeito de receber propina para a concessão de obras públicas. Operação é ação coordenada entre a Lava Jato do Rio e a do Paraná.

A Polícia Federal prendeu, na manhã desta quinta (17), o ex-governador do Rio de Janeiro Sérgio Cabral sob a suspeita de receber milhões em propina para fechar contratos públicos. Ele é alvo de uma operação que apura desvios em obras do governo estadual. O prejuízo é estimado em mais de R\$ 220 milhões.

Além de Cabral, outras sete pessoas tinham sido presas até as 8h15 (veja lista mais abaixo).

A operação desta quinta, que foi batizada de Calicute, é resultado da ação coordenada entre as forças-tarefa da Lava Jato do Rio e do Paraná. O ex-governador foi alvo de dois mandados de prisão preventiva, um expedido pelo juiz Marcelo Bretas, da 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro, e outro pelo juiz Sérgio Moro, em Curitiba.

Cabral e os outros alvos da ação são suspeitos de receber propina em troca da concessão de obras, como a reforma do Maracanã para a Copa de 2014, o PAC Favelas e a construção do Arco Metropolitano. Segundo o Ministério Público Federal (MPF), há evidências de que Cabral recebeu ao menos R\$ 2,7 milhões em espécie da Andrade Gutierrez, por contrato em obras no Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (Comperj). Presos preventivamente (sem prazo para terminar)."

vii) O RIO EM PERSPECTIVA – Um diagnóstico de escolhas públicas

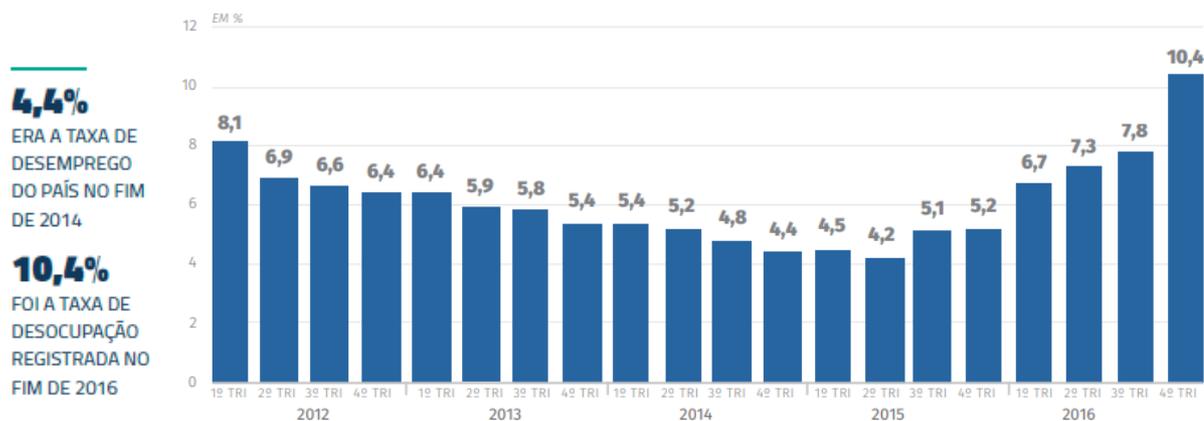
Trechos extraídos do trabalho de pesquisa da FGV DAPP (Fundação Getúlio Vargas – Diretoria de Análise de Políticas Públicas) – 2017.

<http://dapp.fgv.br/o-rio-em-perspectiva-um-diagnostico-de-escolhas-publicas/>

"...Há três anos, o desemprego no município era em torno de 4% da população economicamente ativa, situação típica de mercado de trabalho em pleno emprego. Já no fim de 2016, a situação era completamente diferente, com mais de 10% de população desocupada. É a maior taxa de desemprego que o IBGE levantou para o município, desde que passou a ser divulgada por nova metodologia de pesquisa, em 2012. Em um período de tempo muito curto, o desemprego mais do que dobrou, com tendência, inclusive, de aumento nos primeiros meses deste ano, depois das festas de final de ano, do término do fluxo de turismo devido às férias de verão e ao carnaval."



FIGURA 1 | TAXA DE DESEMPREGO POR TRIMESTRE, EM %
Município do Rio de Janeiro (2012 a 2016)



Fonte: IBGE. PNAD-Contínua

FIGURA 1 | TAXA DE DESEMPREGO POR TRIMESTRE, em % Município do Rio de Janeiro (2012 a 2016)

“De 2015 para cá, portanto, o número de desempregados aumentou em 213 mil pessoas, tendo passado de 132 mil pessoas no segundo trimestre de 2015 para 345 mil no último trimestre de 2016. A julgar pelas tendências recentes de agravamento do desemprego no país, divulgadas pelo IBGE para começo de 2017, somadas à evolução sazonal do emprego, é possível que a população desempregada da cidade chegue a meio milhão até meados deste ano.”

“...A desaceleração da economia do município e a consequente queda na arrecadação são os principais motivos de as previsões mostrarem números bem abaixo do valor inicialmente previsto....”

“...Assim, outro fator que pressiona o momento atual é o fato de que o fluxo da dívida, contraída para pagamento de obras relativas à Olimpíada, começa a pesar mais a partir deste ano, comprometendo o orçamento da cidade....”

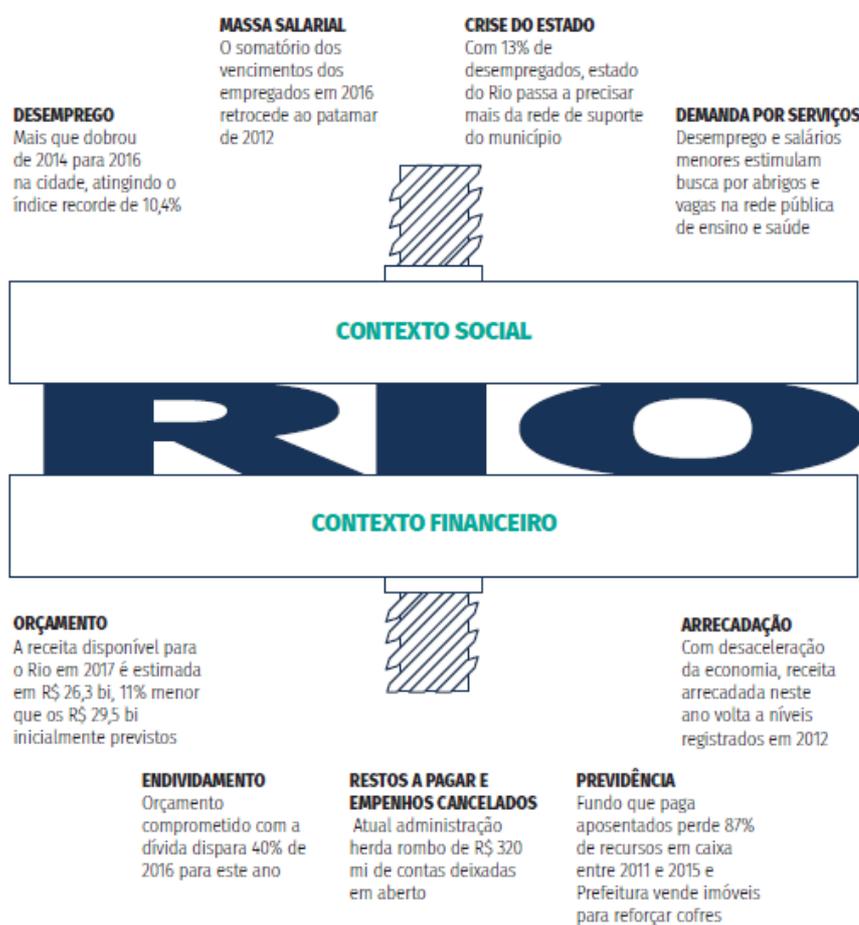
CONCLUSÃO DO TRABALHO:

“...O presente estudo aponta que o modelo de formulação de políticas públicas baseado na organização de grandes eventos, adotado na cidade do Rio de Janeiro nos últimos anos, acabou por privilegiar parâmetros de gestão transplantados da área privada para o setor público. Como resultado, decisões determinadas por uma visão reificada da cidade culminaram em políticas públicas de curto prazo, desconectadas de estratégias sustentadas e que deixaram em segundo plano as necessidades estruturais para o desenvolvimento da cidadania. Essas escolhas públicas, no entanto, foram legítimas, na medida em que o gestor detinha mandato para tal. Ainda assim, foram



também incompatíveis a um desenvolvimento estrutural sustentado. Alguns exemplos dentre os detalhados neste relatório sintetizam essa percepção. **(grifei)**

Ao optar por políticas urbanas não sustentáveis, o Rio de Janeiro deixou de apoiar uma visão mais moderna de cidade e desperdiçou a janela de oportunidade que os investimentos para os grandes eventos trouxeram. Modelos alternativos, no entanto, são possíveis, desde que adotem políticas públicas que tratem de forma integrada suas dimensões econômica, social e ambiental e, com isso, ampliem as oportunidades de desenvolvimento da cidade e dos cidadãos. ”



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 por aquilo que, em tese, “estivessem abrindo mão de cláusulas iniciais mais vantajosas”. Além disso, os aditivos sempre tinham um prazo de validade e cláusula final, que retornava o contrato à condição original ao fim da temporada (de 2015 e 2016). Portanto, apesar de não haver motivos declarados especificamente com relação a essa “mudança de posição de mais para menos vantajosa, o que se depreende é o acima descrito.

Aditivo 1 (folha 234)

5. Ao término do Campeonato Carioca 2015, as disposições ora inseridas serão automaticamente revogadas de pleno direito, devendo o Contrato voltar a ser praticado desconsiderando as alterações consignadas neste Aditivo.

Aditivo 2 (folha 237)

6. Ao término do Campeonato Carioca 2015, as disposições ora inseridas, e aquelas alteradas no Primeiro Aditivo, serão automaticamente revogadas de pleno direito, devendo o Contrato voltar a ser praticado desconsiderando as alterações consignadas neste Aditivo.

Aditivo 3 (folha 241)

7. Permanecem inalteradas todas as demais disposições do Contrato e do Primeiro Aditivo que não tenham sido expressamente alteradas por esse Aditivo.

Aditivo 4 (folha 246)

14. As Partes acordam que, ao final da vigência deste Aditivo, qual seja, 31 de dezembro de 2016, o FLUMINENSE poderá, a seu exclusivo critério, avaliar o impacto das condições aqui ajustadas e poderá retornar o Contrato à sua originalidade, perdendo este Aditivo seus efeitos, não havendo que se falar em direito adquirido, com relação às condições aqui estabelecidas.

27. Queira informar qual foi o resultado financeiro do total de jogos realizados pelo Fluminense no estádio nos moldes do contrato original assinado pelas partes. Detalhe, por favor, a quantidade de jogos, os totais de receitas e despesas e o saldo.

Resposta: O quesito pede para informar o resultado dos jogos realizadas nos moldes do contrato original. Como o Primeiro Aditivo foi assinado em 27/02/2015 e obtivemos os borderôs de 2015 a 2018 após diligência citada por conta do quesito 9 do Autor. E, ocorrido apenas um jogo (em 2015) antes da assinatura do Primeiro Aditivo, resta responder que apenas o Jogo FLUMINENSE x BANGÚ, jogado no Maracanã em 08/02/2015, se deu dentro das condições do contrato original e segundo o borderô desta partida, houve um público pagante de **15.572** pessoas e uma renda de R\$ 306.275,00, despesa de R\$ 104.916,35 e resultado de R\$ 194.311,09, assim rateado: BANGÚ (R\$ 54.882,56) + FLUMINENSE (R\$ 82.323,84) e CME (R\$ 57.104,70)



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.

29. 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.

ANEXOS: Ver abaixo a LINHA DO TEMPO e os principais marcos dos dois contratos durante os primeiros anos, combinada com a LINHA DO TEMPO dos INVESTIMENTOS previstos pelo CME no seu Plano de Negócios Anexo 7 da PPP.



LINHA DO TEMPO com os principais eventos ocorridos no contrato CME x FLUMINENSE e no Contrato de PPP entre CME x Governo do Estado do Rio de Janeiro, desde a inauguração do Estádio do MARACANÃ reformado até a sua devolução pelo Comitê RIO 2016 após as Olimpíadas e Paraolimpíadas.



LEGENDA:



INVESTIMENTOS (conforme Anexo 7 da PPP): Os investimentos em imobilizado serão realizados em 30 MESES nos primeiros 4 anos do projeto (2013 a 2016), conforme detalhado na tabela a seguir, totalizando **R\$ 721 MM.**

	TOTAL	%	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 56.762,00	7,88%	R\$ 2.838,00	R\$ 17.029,00	R\$ 34.057,00	R\$ 2.838,00
OBRAS NO COMPLEXO	R\$ 648.983,00	90,04%	R\$ 32.449,00	R\$ 194.695,00	R\$ 389.390,00	R\$ 32.449,00
MOBILIÁRIO / FFE	R\$ 15.000,00	2,08%	R\$ 750,00	R\$ 4.500,00	R\$ 9.000,00	R\$ 750,00
TOTAL	R\$ 720.745,00	100,00%	R\$ 36.037,00	R\$ 216.224,00	R\$ 432.447,00	R\$ 36.037,00
			5,00%	30,00%	60,00%	5,00%

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS NO COMPLEXO MARACANÃ





CONCLUSÃO:

Encontramos neste processo um conjunto de momentos que levaram ao insucesso do empreendimento, tanto do lado do contrato do Consórcio CME com o clube carioca FLUMINENSE quanto pelo lado do Contrato de PPP pactuado entre o Consórcio CME e o Governo do Estado do Rio de Janeiro, na esperada parceria entre o Poder Concedente e o Consórcio vencedor do processo licitatório. O primeiro influenciado pelo segundo e que apesar das características complementares, as opções e as condições externas colocaram os lados em posição de litígio.

Esperamos ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim colocamo-nos à vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a considerar, damos por encerrado o presente Laudo, constituído de 73 (setenta e duas) folhas, contando com a Capa e sem anexos, elaborado pelo perito judicial contábil Maurício Rocha Neves que subscreve e assina.

MAURÍCIO ROCHA NEVES
Perito Contábil Judicial