ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS PÚBLICAS

Órgão / entidade	**Secretaria Especial de Concessões e Parcerias Público-Privadas (SECPAR)** **Empresa Municipal de Urbanização – RIOURBE (Entidade fiscalizadora)**
Data da 39ª visita	**22/06/2016**
Contrato selecionado	**Contrato de Parceria Público-Privada – PPP na modalidade de Concessão Administrativa para prestação de serviços, cumulada com a execução das obras necessárias à implantação, operação e manutenção do Parque Olímpico no Município do Rio de Janeiro, para realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016.**
Critérios da seleção	**Obras para realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016**
Equipe	**Maria Claudia Lameira Garcia** **Assessora** **2ª IGE - Matrícula: 90/901.927** **José Renato M. S. Oliveira** **Secretario II - Auditor de Controle Externo : Engenheiro** **2ª IGE - Matrícula: 40/901.657** **Adriana Arinelli Salgado** **Assessora – Auditor de Controle Externo** **1ª IGE - Matrícula: 40/901.221** **Rodrigo Eugênio da Silva** **Secretario II - Auditor de Controle Externo** **1ª IGE - Matrícula: 40/901.663** **Paulo Augusto Pimentel de Souza** **Assistente II - Auditor de Controle Externo** **4ª IGE - Matrícula: 40/901.242**

SUMÁRIO

A) ANÁLISE DE RESPOSTAS DE QUESTIONAMENTOS - OFÍCIO Nº TCM/GPA/SCP/00314/2016 REFERENTE À 36ª VISITA TÉCNICA

B) ACOMPANHAMENTO DE QUESTIONAMENTOS LEVANTADOS ANTERIORMENTE AGUARDANDO RESPOSTA

C) 1.ª INSPETORIA-GERAL DE CONTROLE EXTERNO - ABRANGÊNCIA: PAGAMENTO DAS CONTRAPRESTAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PAGAMENTO DA DÍVIDA TRIBUTÁRIA DA CARVALHO HOSKEN AO MUNICÍPIO

C.1) PENDÊNCIAS DOS RELATÓRIOS ANTERIORES E RESPOSTAS DA JURISDICIONADA

C.2) ACOMPANHAMENTO DO PAGAMENTO DAS CONTRAPRESTAÇÕES IMOBILIÁRIAS

C.2.1) INTRODUÇÃO

C.2.2) ETAPAS DE OBRA COMO PRÉ-REQUISITOS ÀS TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

C.3) ACOMPANHAMENTO DO PAGAMENTO DA DÍVIDA TRIBUTÁRIA DA CARVALHO HOSKEN AO MUNICÍPIO

D) 2.ª INSPETORIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO - ABRANGÊNCIA: EXECUÇÃO DAS OBRAS - 39ª VISITA

D.1) EXECUÇÃO DO PARQUE OLÍMPICO

D.2) EXECUÇÃO DA VILA DOS ATLETAS

D.3) OBSERVAÇÕES

E) 4ª INSPETORIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO: ABRANGÊNCIA: EMPRESA OLÍMPICA MUNICIPAL - EOM

F) CONCLUSÃO

Anexos

1. Ofício de apresentação;
2. Relatórios FINCON de 15/06/2016;
3. Documento de cobrança: maio/2016;
4. Relação de incorreções levantadas durante as visitas técnicas que estão sendo acompanhadas até a correção definitiva;
5. Relação de incorreções levantadas durante as visitas técnicas e já solucionadas junto as jurisdicionadas;
6. Resposta Ofício nº TCM/GPA/SCP/00314/2016

RELATÓRIO DA 39ª VISITA – DIA 22/06/2016

CONTRATO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA-PPP NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA

OBJETO: Contratação, por parte do Município, de prestação de serviços, cumulada com a execução das obras necessárias à implantação, operação e manutenção do Parque Olímpico no Município do Rio de Janeiro, para realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016.

EMPRESA: Concessionária Rio Mais S.A. (antigo Consórcio Parque Olímpico 2016) composta pelas empresas Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A-CNO-Brasil, Construtora Andrade Gutierrez S.A-AG e Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções-CH.

FUNDAMENTO LEGAL/MODALIDADE DA LICITAÇÃO: CO-001/2011

TCMRJ DO CONTRATO: 40/003.572/2012

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 01/001.685/2011

PT: 11.01.04.122.0300.1747; 43.02.15.452.0073.1750 e 48.01.04.122.0403.1752

PRAZO TOTAL: 15 anos

DATA DE INÍCIO: 26/04/2012

PREVISÃO DE NOVO TÉRMINO DAS OBRAS: 07/02/2016

PREVISÃO DE TÉRMINO DA PPP: 25/04/2027

VALOR TOTAL CONTRATADO: R$ 1.351.969.700,65 + R$ 5.706.346,00 (1ª Apostila) + R$ 17.504.356,00 (2ª Apostila) + R$ 128.132.062,00 (2º Termo Aditivo) + R$ 8.887.624,51 (3ª Apostila) = R$ 1.512.200.089,16

CONTRAPRESTAÇÃO IMOBILIÁRIA: R$ 850.000.000,00

CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA: R$ 501.969.700,65[1] + R$ 5.706.346,00 (1ª Apostila) + R$ 17.504.356,00 (2ª Apostila) = R$ 525.180.402,65 + R$128.132.062,00 (2º Termo Aditivo) + R$ 8.887.624,51 (3ª Apostila) = R$662.200.089,16

CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA SEM REAJUSTAMENTOS: R$501.969.700,65 + R$ 128.132.062,00 = R$ 630.101.762,65

PARCELA DESTINADA A OBRAS: R$ 1.272.072.582,00

VALOR TOTAL EMPENHADO (FINCON): R$ 609.731.765,58[1]

VALOR TOTAL LIQUIDADO (FINCON): R$ 593.365.736,12[1]

EMPENHOS REALIZADOS ATÉ A VISITA

CONSOLIDAÇÃO POR FONTE DE RECURSOS			
CÓDIGO		**ORIGEM**	
300 - Superávit de Recursos Ordinários Não Vinculados		**PRÓPRIOS (R$)**	**EXTERNOS (R$)**
Nº Empenho	**Data**		
199	26/04/2012	24.777.211,27	
100 - Ordinários Não Vinculados			

[1] Fonte: Relatório FINCON de 15/07/2016

CONSOLIDAÇÃO POR FONTE DE RECURSOS			
CÓDIGO		ORIGEM	
38	02/01/2013	61.746.799,76	
42	02/01/2013	33.576.004,00	
237	30/04/2013	42.408.859,00	
256	23/05/2013	18.568.336,52	
390	22/10/2015	79.004.051,34	
391	22/10/2015	26.834.524,41	
30	12/01/2016	27.011.082,29	
72	01/03/2016	41.218.457,00	
140	13/06/2016	7.508.326,96	
351 - Superávit Contrapartida PEU das Vargens			
191	26/03/2014	23.723.174,00	
192	26/03/2014	40.329.395,00	
193	26/03/2014	259.244,68	
151 - Contrapartida PEU (Projeto de Estruturação Urbana) das Vargens			
518	13/08/2014	5.706.346,00	
519	13/08/2014	2.643.661,16	
657	08/10/2014	759.091,56	
785	28/11/2014	11.233.580,00	
786	28/11/2014	18.307.015,24	
787	28/11/2014	16.588.500,50	
65	02/03/2015	14.954.640,46	
144	18/05/2015	1.893.551,77	
350 - Superávit de COSIP - Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública			
151	08/12/2014	9.476.983,35	
152	08/12/2014	7.639.068,03	
150 - COSIP - Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública			
18	02/01/2015	6.847.565,67	
306 - Superávit de Licenciamento de Grupamento de Edificações			
51	02/01/2015	14.101.603,28	
52	02/01/2015	3.048.036,69	
53	02/01/2015	8.850.360,03	
145	18/05/2015	11.779.645,50	
202	25/06/2015	2.913.646,40	
284	27/08/2015	14.469.971,60	
106 - de Licenciamento de Grupamento de Edificações			
54	02/01/2015	4.912.000,00	
283	27/08/2015	10.293.992,50	
421	12/11/2015	16.347.039,61	
TOTAL		**609.731.765,58**	**-x-**

CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIARIA:[2]

Documento de cobrança	Etapa	Sub-Etapa	Período de Execução	Valor R$	%
1	1ª	1ª a 3ª	01/05/2012 a 31/07/2012	13.146.208,42	2,62
2	1ª	4ª	01/08/2012 a 31/08/2012	4.382.069,47	0,87
3	1ª	5ª	01/09/2012 a 30/09/2012	7.248.933,38	1,44
4	1ª	6ª	01/10/2012 a 31/10/2012	7.248.933,38	1,44
5	1ª Conclusão	7ª	01/11/2012 a 30/11/2012	47.248.933,00	9,41
6	2ª	1ª	01/12/2012 a 31/12/2012	7.248.933,38	1,46
7	2ª	2ª	01/01/2013 a 31/01/2013	8.119.556,00	1,62
8	2ª	3ª	01/02/2013 a 28/02/2013	8.119.556,00	1,62
9	2ª	4ª	01/03/2013 a 31/03/2013	5.619.556,00	1,12
10	2ª Conclusão	5ª	01/04/2013 a 30/04/2013	21.918.131,00	4,37
11	3ª	1ª	01/05/2013 a 31/05/2013	4.119.555,00	0,82
12	3ª	2ª	01/06/2013 a 30/06/2013	1.619.556,00	0,32
13	3ª	3ª	01/07/2013 a 31/07/2013	1.619.556,00	0,32
14	3ª Conclusão	4ª	01/08/2013 a 31/08/2013	20.490.728,00	4,08
15	4ª	1ª	01/09/2013 a 30/09/2013	1.519.556,00	0,31
16	4ª	2ª	01/10/2013 a 31/10/2013	1.419.556,00	0,28
17	4ª	3ª	01/11/2013 a 30/11/2013	1.419.556,00	0,28
18	4ª Conclusão	4ª	01/12/2013 a 31/12/2013	24.391.872,00	4,86
19	5ª	1ª	01/01/2014 a 31/01/2014	2.304.023,00	0,46
20	5ª	2ª	01/02/2014 a 28/02/2014	2.304.023,00	0,46
21	5ª Conclusão	3ª	01/03/2014 a 31/03/2014	26.027.197,00	5,19
22	6ª	1ª	01/04/2014 a 30/04/2014	2.304.023,00	0,46
23	6ª	2ª	01/05/2014 a 31/05/2014	2.304.023,00	0,46
24	6ª	3ª	01/06/2014 a 30/06/2014	2.304.023,00	0,46
25	6ª	4ª	01/07/2014 a 31/07/2014	2.304.023,00	0,46
26	6ª Conclusão	5ª	01/08/2014 a 31/08/2014	42.633.418,00	8,49
27	7ª	1ª	01/09/2014 a 30/09/2014	2.304.023,00	0,46
28	7ª	2ª	01/10/2014 a 31/10/2014	2.304.023,00	0,46
29	7ª Conclusão	3ª	01/11/2014 a 30/11/2014	24.841.038,00	4,95
30	8ª	1ª	01/12/2014 a 31/12/2014	2.304.023,00	0,46
31	8ª	2ª	01/01/2015 a 31/01/2015	1.242.071,00	0,25
32	8ª Conclusão	3ª	01/02/2015 a 28/02/2015	26.849.245,00	5,35
33	9ª	1ª	01/03/2015 a 31/03/2015	1.242.071,00	0,24
34	9ª	2ª	01/04/2015 a 30/04/2015	1.242.071,00	0,25
35	9ª Conclusão	3ª	01/05/2015 a 31/05/2015	24.004.004,00	4,78
Total	**-**	**-**	**-**	**355.718.067,03**	**70,86[3]**

[2] Dados constantes do documento de cobrança (anexo 3), tendo sido desconsideradas as parcelas de reajustamento.

[3] Percentual referente ao valor da contraprestação pecuniária anterior ao 2º Termo Aditivo.

Documento de cobrança	Etapa	Sub-Etapa	Período de Execução	Valor R$	%
Total acumulado anterior ao 2º Termo Aditivo				**355.718.067,03**	**56,45**
36	9Aª	1ª	01/06/2015 a 30/06/2015	1.242.071,00	0,2
37	9Aª	2ª	01/07/2015 a 31/07/2015	1.242.071,00	0,2
38	9Aª	3ª	01/08/2015 a 31/08/2015	1.242.071,00	0,2
38A	9Aª Conclusão			106.176.033,00	16,84
39	10ª	1ª	01/09/2015 a 30/09/2015	1.242.071,00	0,2
40A	10ª Conclusão	2ª	01/10/2015 a 31/10/2015	43.043.506,00	6,83
41	11ª	1ª	01/11/2015 a 30/11/2015	1.242.071,00	0,2
42	11ª	2ª	01/12/2015 a 31/12/2015	1.242.071,00	0,2
43	11ª	3ª	01/01/2016 a 31/01/2016	1.591.500,00	0,25
44A	11ª Conclusão	4ª	01/02/2016 a 29/02/2016	9.845.339,00	1,56
45	-	-	01/03/2016 a 31/03/2016	1.591.500,00	0,25
46	-	-	01/04/2016 a 30/04/2016	1.591.500,00	0,255
47	-	-	01/05/2016 a 31/05/2016	1.591.500,00	0,255
Sub Total	**-**	**-**	**-**	**172.883.304,00**	**27,44[4]**
Total	**-**	**-**	**-**	**528.601.371,03**	**83,89[5]**

* A partir do 16º documento de cobrança emitido em outubro/2013 foi modificado o valor total do contrato (contraprestação pecuniária), de R$ 501.969.700,65 para R$ 504.923.982,00, decorrente de acordo feito entre o Município e a Concessionária Rio Mais, por meio dos Ofícios CVL/SUBPPPs nº 100/2013 e RIOMAIS-GER-CO-0198.

SECRETÁRIO ESPECIAL DE CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS (SECPAR): Jorge Luiz de Souza Arraes

FISCAL DA OBRA (RIOURBE): Célio Pereira da Silva

TERMOS LAVRADOS: Edital CO-001/2011 (TCMRJ nº 40/000.679/12) – conhecimento em sessão de 29/02/2012;

. Contrato PPP nº 16001/2012 (TCMRJ nº 40/003.572/12) – Diligência;

. Termo de Aditamento (TCMRJ nº 40/002.572/13) - Inclusão das obras do IBC/OBS no escopo da PPP– Diligência;

. Apostila nº 01/2013 (TCMRJ nº 40/000.627/14) - Reajuste das contraprestações pecuniárias - Diligência;

. Errata ao Apostilamento nº 01/2013 (TCMRJ nº 40/1619/2014) - Diligência;

. Apostila nº 01/2014 (TCMRJ nº 40/2310/2014) - Reajuste das contraprestações pecuniárias – Diligência;

. Termo de Rerratificação ao Termo de Aditamento (TCMRJ nº 40/004.787/15) – Retificação das cláusulas primeira a nona do Termo de Aditamento ao Contrato de PPP, referentes à construção, pagamento, utilização e propriedade do IBC/OBS – Em Trâmite.

. 2º Termo Aditivo (TCMRJ nº 40/004.788/15) – Inclusão das obras de desmontagem do Velódromo; adequação do Centro Olímpico de Tênis; extensão da rua D; adequações do pavimento G1 do MPC; execução da Galeria Técnica, rede de telecom e salas internas do IBC; com alteração de valor de contraprestações pecuniárias mensais e por término de etapa – Em Trâmite;

. Apostila nº 02/2015 (TCMRJ nº 40/2513/16) - Reajuste das contraprestações pecuniárias - Em Trâmite;

. Apostila nº 01/2016 (TCMRJ nº 40/2369/16) - Reajuste das contraprestações pecuniárias - Em Trâmite.

Este relatório é composto de três partes, cada qual correspondente ao acompanhamento da execução do contrato em tela, segundo as áreas de competência das 1ª, 2ª e 4ª Inspetorias Gerais de Controle Externo.

[4] Percentual referente ao valor da contraprestação pecuniária sem reajustes posterior ao 2º Termo Aditivo.
[5] Percentual referente ao valor da contraprestação pecuniária sem reajustes posterior ao 2º Termo Aditivo.

a) Análise de Respostas de Questionamentos - Ofício nº TCM/GPA/SCP/00314/2016 referente à 36ª Visita Técnica

a.1) Encaminhamento da definição dos valores limites de recalque residual pós-construtivos dos solos moles da Vila dos Atletas (referência: item a.1 do relatório da 36ª visita técnica)

Na análise da resposta da jurisdicionada ao relatório da 4ª a 6ª visitas (Anexo 4), foi solicitado o encaminhamento dos parâmetros técnicos de referência que vêm sendo adotados na análise e aprovação dos projetos de drenagem e tratamento de solos moles da Vila dos Atletas apresentados pela Concessionária, no entanto, até a presente data esta documentação não deu entrada no TCMRJ.

Motivo pelo qual, reiteramos a solicitação de encaminhamento da definição dos valores limites de recalque residual pós-construtivos, que poderão ser comparados com as placas de monitoramento de recalques que a Concessionária Rio Mais irá instalar em diversos pontos da área da Vila dos Atletas.

Vale salientar que, no caso de depósitos de solos compressíveis, as deformações verticais podem ocorrer por diversos anos, comprometendo em muitos casos a plena utilização das instalações. Nessas circunstâncias, a ausência de um critério pré-estabelecido de admissibilidade de recalques pode gerar dificuldades na apuração de responsabilidades e definição de obrigações no caso da ocorrência de deformações futuras do pavimento.

Resposta (36ª visita): "*A Comissão de Fiscalização solicitou à Contratada através do Memorando nº 252/2014 de 07 de março de 2014, informar quais procedimentos estavam sendo adotados nas redes de drenagem e esgoto, em função do recalque residual de 10 cm ao longo dos 5 anos informado pelo projetista. Em resposta, a Concessionária Rio Mais apresentou o relatório do projetista Uberecilas Fernandes Polido com ações que seriam tomadas para evitar o comprometimento no desempenho das referidas redes (ver anexos: Memorando nº 252/2014, Carta resposta Rio Mais e Relatório do projetista Uberecilas Fernandes Polido).*"

Parecer do projetista Uberecilas Fernandes Polido (GEOCONSULT – Consultoria de Solos e Fundações) de 30 Maio de 2014 em resposta ao Memorando nº 252/2014 da Comissão de Fiscalização.

"*A concepção inicial de projeto admitia como satisfatório recalques residuais lentos da ordem de 5,0cm a 10,0cm, para os locais com soluções técnicas de aterros convencionais combinados com a técnica de sobrecargas temporárias.*

Mas durante a execução das obras foi adotado um maior rigor no acompanhamento do processamento dos recalques. As deformações verticais foram monitoradas, e documentadas até estabilização satisfatória, de forma a se garantir segurança plena quanto a previsibilidade de recalques residuais lentos. Análises mostraram que os recalques residuais serão praticamente nulos ou da ordem de 1,0cm a 3,0cm.

O nosso entendimento é que recalques desta ordem não comprometeriam o desempenho das redes de drenagem e esgoto."

Comentários TCMRJ (36ª visita): Questionamento parcialmente atendido. Solicitamos que a Jurisdicionada informe se os recalques residuais na Vila dos Atletas estão sendo monitorados através de leituras periódicas e que também envie a esta Corte de Contas os relatórios mais atualizados de acompanhamento destes recalques.

Resposta (39ª visita): *"Em atenção aos questionamentos levantados nos Relatórios das 36ª e 37ª Visitas Técnicas, Contrato de PPP do Parque Olímpico, prestamos os devidos esclarecimentos:*

Item a.1 Os relatórios mais atualizados de acompanhamento dos recalques residuais na Vila dos Atletas estão sendo coletados e serão encaminhados a esta Corte de Contas em breve.

Em complemento ao ofício SECPAR nº 274/2016 informamos que os recalques residuais na Vila dos Atletas estão sendo monitorados periodicamente conforme comprova os relatórios, em anexo, solicitados no item a.1 do relatório da 37ª Visita Técnica, Contrato de PPP do Parque Olímpico."

Comentários TCMRJ (39ª visita): Questionamento atendido. Foram enviados 5 relatórios de Controle de Recalques, pinos e marcos de referência da empresa Tecnosonda relativos as leituras de 26/10/2015, 03/12/2015, 05/01/2016, 05/02/2016 e 17/03/2016. Em todos os relatórios constam dos comentários que não foram observados quaisquer deslocamentos de valor expressivo que possam causar dano à obra.

b) Acompanhamento de questionamentos levantados anteriormente aguardando resposta

***38ª visita*:** Abrangência: Execução das Obras

Item	Impropriedades
c.3)	Consta dos relatórios FINCON (anexo 2) a anulação de empenhos já pagos. Solicita-se esclarecimentos a respeito destas anulações.

c) 1.ª Inspetoria-Geral de Controle Externo - Abrangência: Pagamento das Contraprestações Imobiliárias e Pagamento da Dívida Tributária da Carvalho Hosken ao Município

c.1) Pendências dos relatórios anteriores e respostas da jurisdicionada

No Relatório de Visita anterior, foram solicitados:

- informação quanto à fundamentação legal para a contratação da obra de construção de 20 casas na Vila Autódromo com a empresa M. Rocha

Engenharia Ltda., conforme extratos publicados no D.O. Rio de 16/5/2016 e 23/5/2016 (errata), nos quais não constava a fundamentação; e

- cópia do mencionado contrato com a empresa M. Rocha, a fim de que fosse formado processo, a ser analisado quanto a suas formalidades, nos termos da Deliberação TCMRJ n.º 183/2011 e alterações.

O Contrato solicitado - Contrato SECPAR n.º 9/2016 - foi remetido a esta Corte de Contas em 27/6/2016, tendo formado o Proc. TCMRJ n.º 40/3106/2016. A fundamentação legal para a contratação foi a dispensa de licitação por emergência (art. 24, IV, da Lei n.º 8.666/1993). O objeto do Contrato é a "execução em caráter de emergência das obras de construção de 20 unidades habitacionais com locação de containers para famílias da Vila Autódromo". A justificativa para sua celebração foi a existência de 20 famílias que não aceitaram acordo amigável com a Prefeitura para sua saída da Vila Autódromo, reivindicando moradia no local. O valor do Termo é R$ 2.975.013,47 e o prazo, 90 dias "contados da data estabelecida no memorando de início"[6] . Os aspectos formais do Contrato serão analisados no respectivo processo.

c.2) Acompanhamento do Pagamento das Contraprestações Imobiliárias

c.2.1) Introdução

Conforme previsão contratual (posteriormente ao Segundo Termo Aditivo ao Contrato de PPP[7]), do montante total previsto para a obra do Parque Olímpico, R$ 850.000.000,00 seriam pagos como contraprestações imobiliárias - transferências de titularidade de imóveis do Município do Rio de Janeiro para o Consórcio, em 11 etapas (totalizando 30 lotes), coincidentes com os términos das etapas de obra e delas dependentes.

A aceitação das etapas de obra pela Comissão de Fiscalização do contrato libera a condição resolutiva da transferência imobiliária de cada um dos 11 conjuntos de lotes para o Consórcio. As etapas estão detalhadas no Quadro 1.

Em fev/2014, foi comunicada ao TCMRJ uma alteração da ordem dos pagamentos das contraprestações imobiliárias por término de etapa, demonstrada no Quadro 1. Não houve alteração do valor total dos lotes (R$ 850.000.000,00). A justificativa para a alteração da ordem foi a "necessidade de melhor adequação das contraprestações imobiliárias ao cronograma de obras / serviços do Contrato de PPP do Parque Olímpico"[8]. A nova ordem das fases foi formalizada em 28/8/2015, mediante o Segundo Termo Aditivo ao Contrato de PPP.

---

[6] Fonte: Cláusula décima do Contrato.

[7] Proc. TCMRJ n.º 40/4788/2015.

[8] Fonte: Ofício CVL/SUBPPPs n.º 057/2014, de 17/3/2014.

Quadro 1 - Transferências Imobiliárias[9]

Processo TCMRJ	Termo	Etapa	N.º dos Lotes do PAL 48.085	Área (m^2)	ATE (m^2)[10]	Contraprestações imobiliárias originalmente previstas em contrato (R$)	Contraprestações imobiliárias de acordo com o Anexo 2 do 2.º T.A. (R$)	Valor dos imóveis a serem transf. à concess. pelos Termos de Alienação (R$)	Término da Etapa (Transf. Imob. Prevista)
40/1837/2013	Termo de Alienação Onerosa **n.º 144/2013**	**1**	Lotes 21, 22 e 23	28.463,72	41.647	30.000.000,00	30.000.000,00	30.000.000,00	Nov/2012
40/1836/2013 **40/3625/2013** **40/6694/2013**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 145/2013**; Termo de Alienação Onerosa **n.º 349/2013** e seu Termo de Rerratificação **n.º 480/2013**	**2**	Lote 24	50.349,89	128.691	92.701.425,00	92.701.425,00	91.896.605,23	Abr/2013
40/1845/2013 **40/2674/2013** **40/6695/2013**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 146/2013;** Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **n.º 236/2013** e seu Termo de Rerratificação **n.º 481/2013**	**3**	Lotes 18, 26, 27 e 30	49.341,08	140.390	101.128.827,00	101.128.827,00	90.055.365,57	Ago/2013
40/1841/2013 **40/1622/2014**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 150/2013** Termo de Alienação Onerosa **n.º 53/2014**	**4 (antiga 7)**	Lote 5	29.733,18	58.847	72.819.442,00	42.389.955,00	54.267.908,64	Dez/2013
40/1840/2013 **40/1111/2014**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 151/2013**; Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **n.º 13/2014**	**5 (antiga 8)**	Lotes 6 e 12	33.225,05	84.184	64.797.842,00	60.641.142,00	60.641.032,26	Mar/2014
40/1843/2013 **40/1621/2014**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 148/2013**; e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **n.º 52/2014**	**6 (antiga 5)**	Lotes 14, 16 e 20	43.729,53	110.799	76.652.044,00	79.813.533,00	79.813.388,97	Ago/2014
40/1844/2013 **40/4871/2014**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 147/2013**; e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **n.º 163/2014**	**7 (antiga 4)**	Lotes 15, 19, 28 e 29	56.897,23	144.163	109.556.229,00	103.846.736,00	103.846.548,31	Nov/2014
40/1842/2013 **40/6662/2014**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 149/2013**; e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **nº 206/2014**	**8 (antiga 6)**	Lotes 7, 8, 9, 10, 11, 13, 17 e 25	76.487,94	193.801	130.308.475,00	139.602.980,00	139.602.728,57	Fev/2015
40/1839/2013 **40/2032/2015**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 152/2013**; e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **nº 16/2015**	**9**	Lote 4	32.721,33	82.907	57.598.082,00	59.721.770,00	59.721.662,66	Mai/2015
40/1847/2013 **40/3024/2015**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 153/2013**; e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **nº 33/2015**	**10**	Lote 3	31.650,17	80.193	68.397.723,00	57.766.728,00	57.766.624,28	Out/2015
40/1846/2013 **40/6217/2015**	Termo de Promessa de Alienação Onerosa **n.º 154/2013;** e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva **nº 114/2015**	**11**	Lotes 1 e 2	45.139,47	114.372	46.039.909,00	82.386.904,00	82.386.755,07	Fev/2016
Total			**30 Lotes**	**477.738,59**	**1.180.000**	**849.999.998,00**	**850.000.000,00**	**849.998.619,56**	

[9] A nova ordem das Etapas foi formalizada via Ofício de acordo entre as partes em fev/2014 e mediante o 2.º Termo Aditivo ao Contrato de PPP em 28/8/2015 (Proc. TCMRJ n.º 40/4788/2015).
[10] Fonte: Anexo 2 - 2.º Termo Aditivo.

Figura 1 - Localização dos 30 Lotes no Parque Olímpico referentes às Contraprestações Imobiliárias por Término de Etapa

c.2.2) Etapas de Obra como pré-requisitos às transferências imobiliárias

As transferências imobiliárias por término de etapa só podem ocorrer após o aceite da etapa de obra correspondente pela Comissão de Fiscalização. Cada etapa, por sua vez, só pode se iniciar com a Ordem de Início correspondente, cuja emissão depende de requisitos definidos em contrato, conforme Quadro 2.

Quadro 2 - Ordens de Início e respectivas Etapas de Obra (Cl. 2.3 Contrato de PPP):

Ordem de Início	Etapas	Data de Início prevista	Data efetiva
1	1 e 2	Jun/2012	27/6/2012
2	3 a 5	Mai/2013	2/5/2013
3	6 a 11	Abr/2014	1/4/2014

Análise das Ordens de Início e Correspondentes Etapas

c.2.2.1) Ordem de Início 1 (Etapas 1 e 2):

Os pré-requisitos foram cumpridos, tendo a Ordem de Início 1 sido emitida em 27/6/2012, permitindo o início das Etapas de obra 1 e 2.

Execução da Primeira Etapa de Obra

A primeira etapa da obra, com término previsto para novembro de 2012, foi aceita formalmente pela Comissão de Fiscalização da PPP via Ofício CVL/SUBPPPs N.º 52/2012, de 19/12/2012 e Ofício CVL/SUBPPPs n.º 16/2013, de 6/3/2013. A primeira contraprestação imobiliária por término de etapa, no valor de R$ 30 milhões, foi formalizada mediante o Termo de Alienação Onerosa N.º 144/2013-F/SPA, firmado em 22/3/2013 e publicado no D. O. Rio de 10/4/2013, relativo aos lotes 21, 22 e 23, com o devido registro dos lotes junto ao RGI[11] (Proc. TCMRJ n.º 40/1837/2013, apensado ao Proc. TCMRJ n.º 40/3572/2012, relativo ao Contrato de PPP).

Execução da Segunda Etapa de Obra

A segunda etapa da obra, prevista para ser concluída em abril de 2013, foi aceita em 27/5/2013 pela Comissão de Fiscalização do Contrato de PPP, com formalização mediante o Ofício CVL/SUBPPPs n.º 72/2013, de 24/6/2013[12]. A transferência do imóvel referente à segunda contraprestação imobiliária por término de etapa de obra, no valor de R$ 91.896.770,90, foi formalizada mediante o Termo de Alienação Onerosa N.º 349/2013-F/SPA (Proc. TCMRJ n.º 40/3625/2013).

[11] Registro Geral de Imóveis.
[12] Cópia arquivada na 1.ª IGE.

Houve exigências em relação ao registro no RGI, gerando o Termo de Rerratificação n.º 480/2013 ao Termo de Alienação Onerosa n.º 349/2013 - F/SPA (Proc. TCMRJ n.º 40/6694/2013), cujo objeto é a inclusão de informações ao Termo, de forma a sanar as pendências apontadas pelo RGI, visando à transferência da propriedade dos lotes.

c.2.2.2) Ordem de Início 2 (Etapas 3 a 5):

A Ordem de Início 2 foi formalizada em 2/5/2013. Foram cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas na cláusula 2.4.2 do Contrato de Parceria Público-Privada - PPP (regularização dos lotes das contraprestações imobiliárias, desocupação do Centro Esportivo de Ultraleve e assinatura do Termo de Alienação com Condição Resolutiva dos imóveis da Contraprestação da Etapa 3).

Execução da Terceira Etapa de Obra

A conclusão da terceira etapa da obra estava prevista para agosto de 2013. O aceite definitivo da etapa pela Comissão de Fiscalização do Contrato de PPP foi formalizado em 20/9/2013, mediante o Ofício CVL/SUBPPPs n.º 118/2013[13].

A transferência dos imóveis referentes à terceira contraprestação imobiliária por término de etapa, no valor de R$ 90.055.365,57, foi formalizada mediante o Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva N.º 236/2013-F/SPA (Proc. TCMRJ n.º 40/2674/2013), em conjunto com o Aceite da 3.ª etapa, que liberou a condição resolutiva. O aceite da etapa foi comunicado ao 9.º RGI em 21/1/2014 mediante o Ofício CVL/SUBPPPs N.º 004/2014, de 17/1/2014, no qual é requerida a "averbação do cancelamento da condição resolutiva do Termo n.º 236/2013 - F/SPA, ... referente aos Lotes 18, 26, 27 e 30 do PAL 48.085 ... matrículas n.º 389.593, 389.601, 389.602 e 389.605...". Houve exigências em relação ao registro no RGI, gerando o Termo de Rerratificação n.º 481/2013 ao Termo de Alienação n.º 236/2013 - F/SPA[14] (Proc. TCMRJ n.º 40/6695/2013), cujo objeto é o acréscimo de informações ao Termo, de forma a sanar as pendências apontadas pelo RGI, visando à transferência da propriedade dos lotes.

[13] Cópia arquivada na 1.ª IGE.

[14] Registrado no 9.º RGI em 16/12/2013, conforme cópia de documentação remetida ao TCMRJ, arquivada na 1.ª IGE.

Execução da Quarta Etapa de Obra

Conforme cláusula 8.5.3 do Contrato de PPP[15], o início da quarta etapa de obra dependia da celebração do Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva referente aos lotes 15, 19, 28 e 29, que não foi formalizada. A justificativa para a ausência de formalização do Termo por parte da jurisdicionada foi a inversão na ordem de pagamento das contraprestações imobiliárias, por razões de adequação ao cronograma atualizado da obra. A Etapa 4 foi aceita em 14/3/2014, mediante o Ofício CVL/SUBPPPs n.º 55/2014[16]. A transferência do Lote 5 (relativo à contraprestação imobiliária da nova Etapa 4 - antiga Etapa 7) foi formalizada via Termo de Alienação n.º 53/2014, celebrado em 14/3/2014, no valor de R$ 54.267.908,64 (Proc. TCMRJ n.º 40/1622/2014).

Execução da Quinta Etapa de Obra

A quinta etapa de obra foi aceita em 25/4/2014, mediante o Ofício CVL/SUBPPPs n.º 101/2014[17], sem ressalvas da jurisdicionada quanto ao pleno cumprimento dos serviços previstos. Os imóveis referentes a tal etapa, no valor de R$ 60.641.032,26, foram transferidos mediante o Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 13/2014 (Proc. TCMRJ n.º 40/1111/2014), conjuntamente ao aceite da 5.ª etapa pela Comissão de Fiscalização, que liberou a condição resolutiva.

c.2.2.3) Ordem de Início 3 (Etapas 6 a 11):

A Ordem de Início 3 foi emitida em 1/4/2014, conforme previsão contratual, tendo sido cumpridas, segundo declaração da CVL no documento de emissão da OS-3, as Condições Precedentes estabelecidas na cláusula 2.4.3 do Contrato de Parceria Público-Privada - PPP:

- 2.4.3.1. Desocupação de todas as parcelas dos Imóveis da Contraprestação que se encontram ocupadas por terceiros, com a extinção e resolução dos termos de concessão de uso e concessões de direito real de uso existentes na Área do

[15] "Previamente e como condição precedente ao início de execução de cada uma das Etapas, o Poder Concedente deverá celebrar com a Concessionária o Instrumento de Alienação com Condição Resolutiva dos imóveis que componham a Contraprestação Imobiliária por Conclusão de Etapa da respectiva Etapa".
[16] Cópia arquivada na 1.ª IGE.
[17] Cópia arquivada na 1.ª IGE.

Parque Olímpico e remoção de posseiros, cessionários e ocupantes, sendo o Poder Concedente o responsável pelas respectivas indenizações...; e

- 2.4.3.2. Assinatura pelo Poder Concedente do Instrumento de Alienação com Condição Resolutiva dos Imóveis da Contraprestação da primeira Etapa da Ordem de Início 3, devidamente registrada no 9.º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

O Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva da nova Etapa 6 foi firmado em 14/3/2014 - Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 52/2014 (Proc. TCMRJ n.º 40/1621/2014).

Quanto às remoções da Vila Autódromo, foi informado à equipe que nem todas as casas haviam sido retiradas até a data da emissão da Ordem de Início 3. Isso, no entanto, segundo a Comissão de Fiscalização, não impediu o andamento dos serviços e obras necessários para a área na data da emissão da ordem de início.

A partir da segunda quinzena de novembro de 2014, as indenizações aos moradores da Vila Autódromo passaram a sair do orçamento da SECPAR e não mais da SMH[18]. Os laudos dos imóveis continuaram sendo feitos pela SMH.

Na visita ao Parque Olímpico de 22/6/2016, foi constatado que:

- não havia mais casas na Faixa Marginal de Proteção (FMP) da Lagoa (**Foto 1**), restando apenas alguns imóveis em demolição no núcleo da Comunidade, que seriam retirados (**Foto 2**); e
- a obra que visa à construção de 20 casas para alojar as famílias que ainda desejavam permanecer na Vila Autódromo encontrava-se em andamento, tendo sido verificados *containers* montados para alojamento temporário das famílias envolvidas até o término da obra (**Fotos 3 e 4**).

[18] Fonte: Ofício SECPAR n.º 0103/2016, de 1/3/2016, recebido no TCMRJ em 1/3/2016 (cópia arquivada na 1.ª IGE).

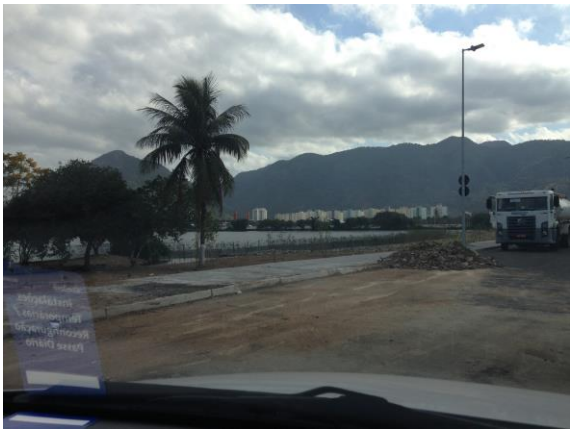


Foto 1 - Faixa Marginal de Proteção sem casas

Foto 2 - Alguns imóveis em demolição no Núcleo

Fotos 3 e 4 - Obra para construção de 20 unidades habitacionais para moradores da Vila Autódromo, incluindo containers para alojamento temporário das famílias

Posição em 1.8.2016 das Desapropriações / Indenizações da Vila Autódromo pagas pela SECPAR (a partir de nov/2014), informadas ao TCMRJ

Número de imóveis pagos pela SECPAR informado ao TCMRJ (número de processos recebidos na 1.ª IGE[19])	262
Valor total pago informado ao TCMRJ[20]	R$ 149.610.214,30
Valor médio por imóvel	R$ 571.031,35

Execução da Sexta Etapa de Obra

A sexta etapa de obra foi aceita em 22/9/2014, mediante o Ofício SECPAR n.º 133/2014[21], sem ressalvas da jurisdicionada quanto ao pleno cumprimento dos

[19] Fonte: Sistema de Controle de Processos do TCMRJ (SCP), em 1.8.2016.
[20] Fonte: Sistema de Controle de Processos do TCMRJ (SCP), em 1.8.2016.

[21] Cópia arquivada na 1.ª IGE.

serviços previstos. Os imóveis referentes a tal etapa, no valor de R$ 79.813.388,97, foram transferidos mediante o Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 52/2014 (Proc. TCMRJ n.º 40/1621/2014), conjuntamente ao aceite da 6.ª etapa pela Comissão de Fiscalização, que liberou a condição resolutiva. O aceite da etapa foi comunicado ao 9.º RGI em 17/10/2014, mediante o Ofício SECPAR N.º 171/2014, de 15/10/2014 , no qual é requerida a "averbação do cancelamento da condição resolutiva do Termo n.º 52/2014 - F/SPA, referente aos lotes 14, 16 e 20 (Etapa 6). Foram averbados os cancelamentos das condições resolutivas nas certidões de ônus reais dos três lotes, conforme documentos remetidos pela SECPAR a esta Corte de Contas[22], comprovando a transferência da propriedade dos lotes e o pagamento da contraprestação imobiliária da Etapa 6 à Concessionária.

Execução da Sétima Etapa de Obra

A data prevista para conclusão da sétima etapa de obra era novembro de 2014. O Termo de Aceite da Etapa 7, constante do Ofício SECPAR n.º 48/2015, de 30/1/2015, foi recebido nesta Corte de Contas em 4/2/2015, mediante e-mail da SECPAR e, posteriormente, em 9/2/2015, mediante o Ofício SECPAR N.º 55/2015, de 6/2/2015. O aceite se referiu apenas aos serviços incluídos originalmente no Contrato de PPP, não englobando os serviços incrementais realizados pela Concessionária, formalizados posteriormente mediante o Segundo Termo Aditivo. A comunicação do aceite da Etapa ao RGI visando à averbação do cancelamento da condição resolutiva presente no Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 163/2014[23] consta do Ofício SECPAR N.º 50/2015, de 2/2/2015, remetido a esta Corte de Contas via e-mail em 4/2/2015 e via Ofício SECPAR N.º 55/2015, de 6/2/2015, recebido em 9/2/2015. Mediante o Ofício SECPAR n.º 163/2015, foram remetidas as certidões de ônus reais dos lotes relativos à Etapa 7, nas quais já constam os cancelamentos das cláusulas resolutivas.

Execução da Oitava Etapa de Obra

A oitava etapa de obra estava prevista para ser concluída em fevereiro de 2015. Na visita à obra em março de 2015, foi informado pela Comissão de Fiscalização que:

- a oitava etapa de obra não havia ainda sido concluída e aceita;

[22] Mediante e-mail da SECPAR em 26/11/2014.
[23] Proc. TCMRJ n.º 40/4871/2014.

- haveria atrasos na obra, que impediriam, naquele momento, o aceite integral da etapa;
- estariam sendo executados serviços ainda não formalizados via Termo Aditivo;
- no caso de continuação do atraso nas obras dessa etapa, seria retida a contraprestação **imobiliária** correspondente (e não pecuniária), possibilidade essa prevista no Contrato de PPP, que não especifica qual contraprestação por etapa deve ser retida no caso de atrasos na obra (se pecuniária por etapa ou imobiliária por etapa), deixando tal decisão à discricionariedade do Poder Público:

> 18.3 - ... Em havendo descumprimento na execução das obras, por parte da Concessionária, das condições constantes do Projeto Executivo e do cronograma, o Poder Concedente fará a retenção dos valores da Etapa respectiva correspondentes ao referido descumprimento, calculado com base no valor apresentado na proposta da Licitante conforme Anexo 3 deste Contrato, mantendo-se o pagamento para as obras regularmente executadas.
> 18.3.1 Os valores apurados a título de retenção serão descontados do pagamento da parcela da Contraprestação Pública por Etapa subsequente".

O aceite da oitava etapa (Ofício SECPAR n.º 183/2015, de 6/5/2015) foi recebido nesta Corte de Contas em 20/5/2015, mediante o Ofício SECPAR N.º 191/2015, de 19/5/2015. No documento de aceite, o Sr. Secretário Especial de Concessões e PPPs declara que "especificamente às obras da Etapa 8 do Contrato ... Tendo em vista o cumprimento das condições estabelecidas entre as partes, consideramos, para efeitos de Contrato de PPP, implementadas as obras".

Da mesma forma que ocorreu na Etapa 7, o aceite se referiu apenas aos serviços incluídos originalmente no Contrato de PPP, não englobando os serviços incrementais realizados pela Concessionária não formalizados à época via Termo Aditivo.

O aceite da etapa foi comunicado ao RGI mediante o Ofício SECPAR N.º 169/2015, de 6/5/2015, recebido no RGI na mesma data, visando ao cancelamento da

condição resolutiva do Termo de Alienação Onerosa dos lotes da Etapa 8 (Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 206/2014 - Proc. TCMRJ n.º 40/6662/2014).

Mediante e-mail em 10/8/2015, foram remetidas a esta Corte de Contas as certidões de ônus reais dos lotes relativos à Etapa 8, nas quais já constam os cancelamentos das cláusulas resolutivas.

Execução da Nona Etapa de Obra

Não obstante o atraso no término da Etapa 8, foi informado ao TCMRJ, na visita de 6/5/2015, que a Etapa 9, prevista para começar em fevereiro de 2015, foi iniciada em março de 2015. A Etapa contemplaria serviços que não dependiam do término da Etapa 8 para serem realizados, daí seu início ter sido possível antes do aceite da oitava etapa.

Na visita de 6/8/2015, foi informado pela Comissão de Fiscalização que havia ocorrido atraso no término da Etapa 9, gerando retenção temporária da transferência imobiliária respectiva. Na data da visita, no entanto, a Etapa já havia sido cumprida e aceita (o Documento de Aceite já foi remetido a esta Corte de Contas mediante o Ofício SECPAR n.º 271/2015), não havendo mais restrição à transferência dos lotes, conforme previsto no Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 16/2015 (Proc. TCMRJ n.º 40/2032/2015). Mediante o Ofício SECPAR n.º 314/2015, de 26/8/2015, recebido no TCMRJ em 26/8/2015, foi remetida a Certidão de Ônus Reais comprovando o cancelamento da condição resolutiva e a transferência do Lote 4 para a Concessionária Rio Mais.

Da mesma forma que ocorreu nas Etapas 7 e 8, o aceite se referiu apenas aos serviços previstos originalmente no Contrato, não englobado os itens adicionais ainda não formalizados à época mediante Termo Aditivo.

Em análise à Certidão de Ônus Reais remetida, observaram-se:

- o registro do uso do imóvel em favor do Município até a data de encerramento dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos do Rio de Janeiro,

conforme determina a cl. 8.5.3.2 do Contrato de PPP ("Até a transferência definitiva das parcelas dos Imóveis da Contraprestação, a Concessionária poderá, com vistas à obtenção de financiamentos, ceder a terceiros - inclusive fundos de investimento ou fundos imobiliários - os direitos aquisitivos sobre o Imóvel da Contraprestação, decorrentes deste Contrato e da Promessa de Alienação Onerosa em Garantia... resguardado o direito real de uso das áreas pelo Poder Concedente até o término dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos"); e

- a hipoteca do Lote 4 à Caixa Econômica Federal, possibilidade prevista na cl. 35.2 do Contrato de PPP ("A Concessionária poderá oferecer em garantia dos Financiamentos por si contratados ou como contra-garantia de operações de crédito vinculadas ao cumprimento das obrigações deste Contrato os direitos emergentes da Concessão, expressamente abrangidos os direitos creditórios relativos às Contraprestações Públicas, e os bens porventura adquiridos pela Concessionária em conexão com o Serviço, podendo, para tanto, ceder fiduciariamente, vincular, empenhar, hipotecar, gravar, ou por qualquer forma constituir ônus real sobre os direitos principais e acessórios aqui referidos, desde que o oferecimento de tais garantias não comprometa, inviabilize ou impossibilite a continuidade de execução dos Serviços e das Obras objeto deste Contrato. Incluem-se entre os direitos creditórios relativos às Contraprestações Públicas aqueles decorrentes da Contraprestação Imobiliária por Conclusão de Etapas, os quais poderão ser, desde a assinatura do Instrumento de Promessa de Alienação Onerosa do Imóvel, objeto de promessa de outorga para fundos imobiliários, ressalvado o direito real de uso do Poder Concedente até o término dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016").

Etapa de Obra “9 – A” (Não imobiliária)

Conforme detalhado nos relatórios de visita desta Corte de Contas entre junho de 2014 e julho de 2015, a demora na formalização do Segundo Termo Aditivo ao Contrato de PPP fez com que fossem realizados pela Concessionária, nas Etapas 7, 8

e 9, serviços não previstos no contrato, e que não foram pagos pelo Município juntamente com as Contraprestações Pecuniárias por término das respectivas Etapas.

Com a formalização do Segundo Termo Aditivo, em agosto de 2015, no valor de R$ 128.132.062,00, a serem pagos integralmente em contrapartidas pecuniárias (sem contrapartida imobiliária), foi criada a Etapa "9 - A", que contempla todos os serviços realizados nas Etapas 7, 8 e 9 que não haviam sido pagos por não constarem do escopo original do contrato. Os valores dos serviços incrementais a serem realizados a partir da Etapa 10 (após a formalização do Segundo Termo Aditivo) foram adicionados às Contraprestações Pecuniárias por Término das Etapas 10 e 11.

A Etapa "9 – A", por não possuir Contraprestação Imobiliária, difere das demais, que possuem uma parcela pecuniária e uma imobiliária. Sua inserção neste item de acompanhamento das Contraprestações Imobiliárias se deu a título de informação e complementação às demais etapas.

Execução da Décima Etapa de Obra

O Aceite da Etapa 10 foi oficializado em 22/12/2015, mediante o Ofício SECPAR n.º 496/2015[24].

Foram remetidos a esta Corte de Contas os Termos referentes à contraprestação imobiliária da Etapa 10 - Termo de Promessa de Alienação Onerosa n.º 153/2013 (Proc. TCMRJ n.º 40/1847/2013) e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 33/2015 (Proc. TCMRJ n.º 40/3024/2015), bem como a certidão do RGI com a averbação do cancelamento da condição resolutiva, caracterizando a transferência do Lote à Concessionária Rio Mais.

Execução da Décima-Primeira Etapa de Obra

Na visita de 22/6/2016, verificou-se que a Etapa 11 - última Etapa anterior aos Jogos Olímpicos - encontrava-se terminada. O aceite da Etapa foi formalizado mediante o Ofício SECPAR n.º 171/2016, de 14/4/2016, arquivado nesta 1.ª IGE.

Foram remetidos a esta Corte de Contas os Termos referentes à contraprestação imobiliária da Etapa 11 - Termo de Promessa de Alienação Onerosa

[24] Remetido ao TCMRJ em 21/1/2016 via e-mail.

n.º 154/2013 (Proc. TCMRJ n.º 40/1846/2013) e Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 114/2015 (Proc. TCMRJ n.º 40/6217/2015), bem como o registro no RGI do cancelamento das cláusulas resolutivas dos Lotes 1 e 2, caracterizando a transferência imobiliária dos dois últimos Lotes à Concessionária.

Dessa forma, consideram-se terminadas todas as 11 Etapas de obra da PPP do Parque Olímpico anteriores aos Jogos, já tendo ocorrido a transferência da propriedade dos 30 Lotes da contraprestação imobiliária, do Município do Rio de Janeiro para o Consórcio Rio Mais, no valor contratual de R$ 850 milhões, conforme previsão do Contrato.

Os documentos que averbam junto ao RGI os cancelamentos das cláusulas resolutivas que incidiam sobre os Lotes e que também incluem cláusulas de hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal e de "uso do imóvel em favor do Município do Rio de Janeiro, até a data do encerramento dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos do Rio de Janeiro", encontram-se arquivados na 1.ª IGE. Os serviços futuros previstos no Contrato, cujo prazo é de 15 anos, serão remunerados por contraprestações pecuniárias apenas, não envolvendo mais contraprestações imobiliárias.

Quadro 3 - Acompanhamento das Transferências Imobiliárias já Ocorridas

Ordem de Início	Etapa	Início Previsto	Término Previsto	Aceite da Etapa pela Fiscalização[25]	Transferências Imobiliárias já efetivadas	Valor das Contraprestações Imobiliárias já Efetivadas (Fonte: Termos remetidos)	Registro no RGI em nome da Rio Mais[26]
1	1	Jun/2012	Nov/2012	Nov/2012	Termo de Alien. Onerosa n.º 144/2013[27]	R$ 30.000.000,00	√
	2	Dez/2012	Abr/2013	Mai/2013[28]	Termo de Alien. Oner. n.º 349/2013[29] e seu Termo de Rerrat. n.º 480/2013[30]	R$ 91.896.770,90	√
2	3	Mai/2013	Ago/2013	Set/2013[31]	Termo de Alien. Oner. com Cond. Res. n.º 236/2013[32] e seu Termo de Rerrat. n.º 481/2013[33] + Aceite da Etapa 3	R$ 90.055.365,57	√
	4	Set/2013	Dez/2013	Mar/2014[34]	Termo de Alien. Onerosa n.º 53/2014[35]	R$ 54.267.908,64	√
	5	Jan/2014	Mar/2014	Abr/2014[36]	Termo de Alien. Oner. com Cond. Res. n.º 13/2014 + Aceite da Etapa 5	R$ 60.641.032,26	√
3	6	Abr/2014	Ago/2014	Set/2014[37]	Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 52/2014 + Aceite da Etapa 6	R$ 79.813.388,97	√
	7	Set/2014	Nov/2014	Jan/2015[38]	Termo de Alienação Onerosa com Cond. Res. n.º 163/2014 + Aceite da Etapa 7	R$ 103.846.548,31	√
	8	Dez/2014	Fev/2015	Mai/2015[39]	Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 206/2014 + Aceite da Etapa 8	R$ 139.602.728,57	√
	9	Mar/2015	Mai/2015	Jul/2015[40]	Termo de Alienação Onerosa com Condição Resolutiva n.º 16/2015 + Aceite	R$ 59.721.770,33	√

[25] O aceite pela Comissão de Fiscalização não inclui as obras do IBC, MPC e Hotel, uma vez que tais imóveis não foram acrescidos ao cronograma de acompanhamento da obra (Anexo 8).
[26] Cópias das certidões do RGI encontram-se arquivadas na 1.ª IGE.
[27] Proc. TCMRJ n.º 40/1837/2013.
[28] 27/5/2013.
[29] Proc. TCMRJ n.º 40/3625/2013.
[30] Proc. TCMRJ n.º 40/6694/2013.
[31] Ofício CVL/SUPPPs n.º 118/2013, de 20/9/2013.
[32] Proc. TCMRJ n.º 40/2674/2013.
[33] Proc. TCMRJ n.º 40/6695/2013.
[34] Ofício CVL/SUBPPPs n.º 055/2014, de 14/3/2014.
[35] Proc. TCMRJ n.º 40/1622/2014.
[36] Ofício CVL/SUBPPPs n.º 101/2014, de 25/4/2014.
[37] Ofício SECPAR n.º 133/2014, de 22/9/2014.
[38] Ofício SECPAR n.º 48/2015, de 30/1/2015, remetido via e-mail em 4/2/2015 e via Ofício SECPAR N.º 55/2015, de 6/2/2015, recebido nesta Corte de Contas em 9/2/2015.
[39] Ofício SECPAR n.º 183/2015, de 6/5/2015.
[40] Ofício SECPAR n.º 254/2015, de 15/7/2015.

					da Etapa 9		
	10	Jun/2015	Out/2015	Dez/2015[41]	Termo de Alien. Oner. com Cond. Res. n.º 33/2015 + Aceite da Etapa 10	R$ 57.766.624,28	√
	11	Nov/2015	Fev/2016	Abr/2016[42]	Termo de Alien. Oner. com Cond. Res. n.º 114/2015 + Aceite da Etapa 11	R$ 82.386.755,07	√
Total						**R$ 849.998.892,90**	

c.3) Acompanhamento do Pagamento da Dívida Tributária da Carvalho Hosken ao Município

Conforme os dados remetidos pela PGM mediante o Ofício PG/GAB n.º 214/2015, de 4/12/2015, recebido na mesma data, em resposta ao Ofício TCM/GPA/SCP/00689/2015, o total da dívida tributária da Carvalho Hosken atualizado pelo IPCA-E é de R$ 10.733.282,24. Até o momento, de acordo com o Ofício, o valor atualizado recebido pelo Município da empresa foi de R$ 10.286.271,98, restando um saldo devedor atualizado de R$ 447.010,26.

A PGM informa ainda no Ofício que "toda documentação pertinente ao acordo celebrado, bem como os comprovantes de pagamento das parcelas referidas na planilha, encontram-se acostadas no P.A. n.º 11/508.088/2011, estando franqueadas para qualquer consulta que se julgue necessária. Insta informar, por último, que a empresa já foi instada a fornecer nova lista de CDA´s, a fim de que seja quitado o saldo remanescente constante da planilha anexa".

Sugere-se remessa de novo **Ofício em apartado à PGM, a fim de que o órgão informe os dados atualizados dos pagamentos da dívida tributária da Carvalho Hosken com o Município.**

d) 2.ª Inspetoria Geral de Controle Externo - Abrangência: Execução das Obras - 39ª visita

d.1) Execução do Parque Olímpico

A evolução das obras do Parque Olímpico até o final de maio de 2016 foi de 99,40%. A entrega da última área do parque está prevista para 10/07/2016.

[41] Ofício SECPAR n.º 496/2015, de 22/12/2015.
[42] Ofício SECPAR n.º 171/2016, de 14/4/2016.

Os últimos serviços que estão sendo realizados são a limpeza e varredura de calçadas e vias pavimentadas do Parque Olímpico, manutenção de árvores e arbustos dos terraços, da FMP (Faixa Marginal de Proteção), da rede de esgoto e drenagem e dos PVs de telecomunicações, esgoto, elétrica, etc, limpeza e/ou desobstrução das redes de esgoto e PVs, das redes de drenagem, canaletas e galerias.

Registram-se atrasos nas redes de infraestrutura, pavimentação e urbanização devido aos reparos em redes de serviços públicos já executadas e a demora na execução das vias de acesso que dependiam das desapropriações na Vila do Autódromo e FMP.

Na infra-estrutura do Parque estavam sendo realizados os serviços de pavimentação asfáltica das vias e estacionamentos, pavimentação com piso intertravado e drenante, passeio, meio fio e sarjetas das vias de acesso, fechamento periférico do parque com grade, instalação de postes de iluminação, colocação do piso de granito nas rampas e escadas de acesso à Via Olímpica e recuperação da FMP da lagoa e paisagismo.

As obras da Arena Carioca 1 - Basquete - apresentaram o percentual de 99,75% realizado. Restando finalizar serviços de instalações elétrica, hidrossanitárias, iluminação e especiais, montagem dos elevadores de passageiros e de carga e instalação da sinalização tátil nas circulações da Arena.

As obras da Arena Carioca 2 - Judô/Taekwondo - apresentaram o percentual de 98,85% realizado. Restando finalizar serviços de instalações elétrica, hidrossanitárias, iluminação e especiais, fixação de esquadrias e guarda corpo nas rampas de acesso e escadas internas de incêndio, montagem dos elevadores de passageiros e de carga e instalação da sinalização tátil nas circulações da Arena.

As obras da Arena Carioca 3 - Lutas - apresentaram o percentual de 99,42% realizado. Restando finalizar serviços de instalações elétrica, hidrossanitárias, iluminação e especiais e instalação da sinalização tátil nas circulações da Arena.

O Hotel de Mídia se apresentava com 98,80% dos serviços concluídos. Restam finalizar serviços de acabamentos, instalações, montagem dos móveis, acessórios e equipamentos, paisagismo das áreas externas e comissionamento.

O IBC - Centro Internacional de Radiodifusão, a Galeria Técnica do IBC e o MPC estão concluídos e foram entregues ao Comitê Organizador RIO2016.

38ª visita - 12/05/2016

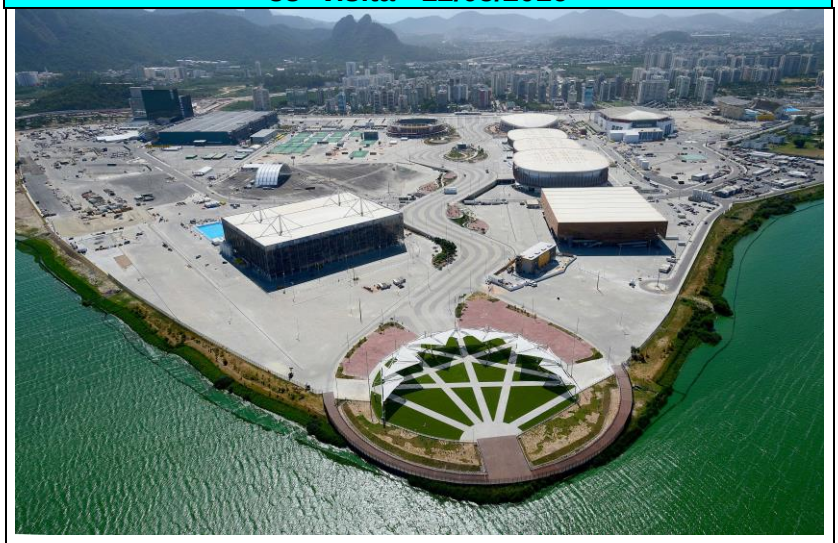


Figura 02 – Foto Aérea do Parque Olímpico em 26/04/2016 (Foto fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE)

39ª visita - 22/06/2016

Figura 03 – Foto Aérea do Parque Olímpico em 27/05/2016 (Foto fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE)

39ª visita - 22/06/2016

Figura 04 – Foto Aérea do Parque Olímpico em 27/05/2016 (Foto fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE)

38ª visita - 12/05/2016

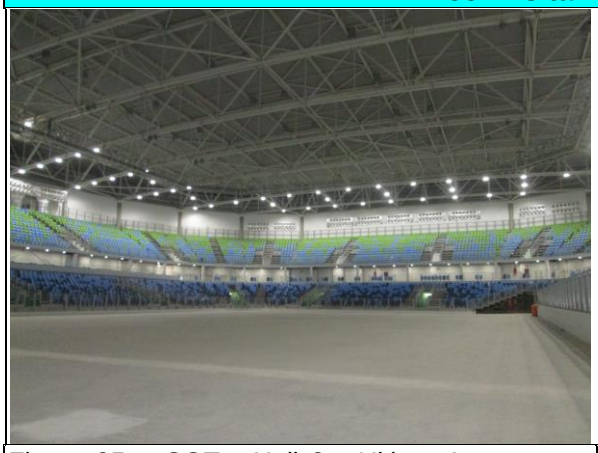


Figura 05 – COT - Hall 2 - Ultima Arena a ser concluída.

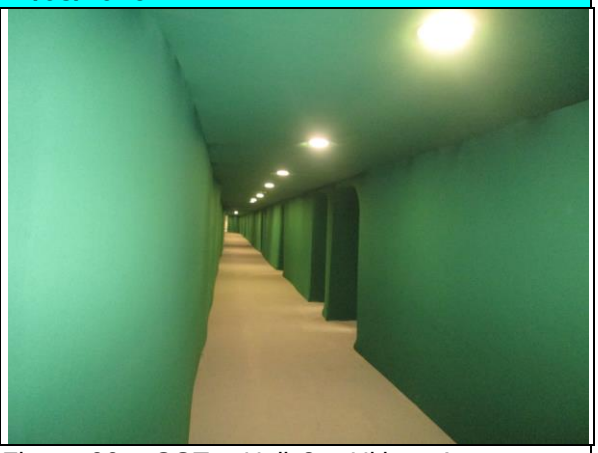
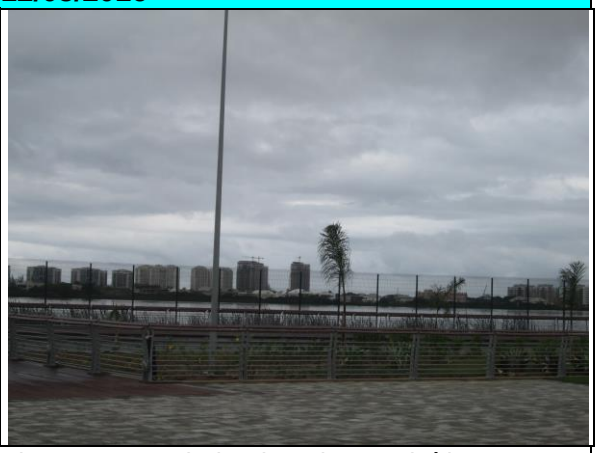


Figura 06 - COT - Hall 2 - Ultima Arena a ser concluída (corredor forrado com malha no interior da Arena, embaixo da estrutura metálica da arquibancada)

38ª visita - 12/05/2016	
Figura 07 – COT - Hall 2 - Ultima Arena a ser concluída, circulação interna do equipamento - setor destinado aos Atletas.	Figura 08 - COT - Hall 2 - Um dos vestiários dos atletas concluído e totalmente equipado.

38ª visita - 12/05/2016	
	
Figura 09 – *Live Site* concluído	Figura 10 - Deck do *Live Site* concluído

38ª visita - 12/05/2016	

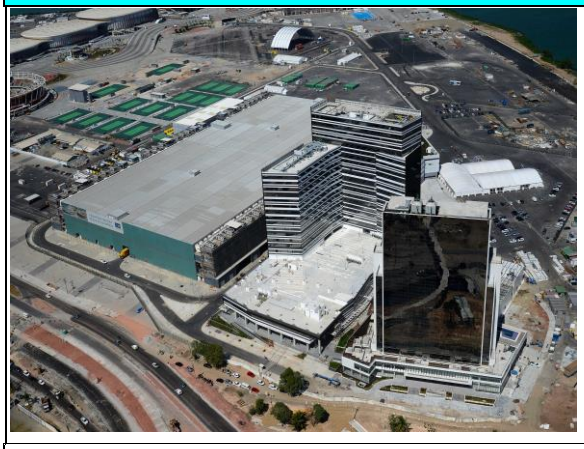
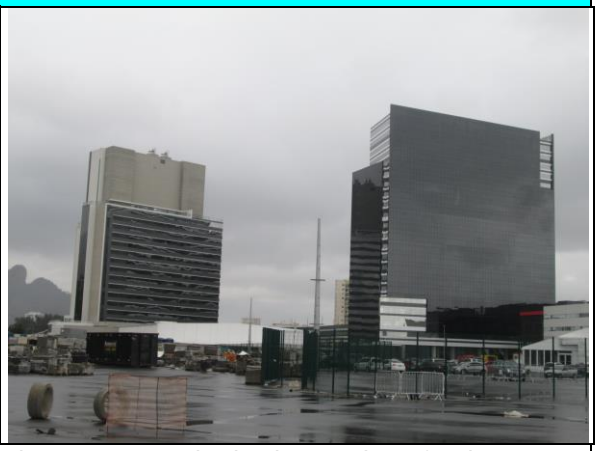

	

Figura 11 – Conjunto de mídia: IBC, Offices, MPC e Hotel. (Foto fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE em 26/04/2016)	Figura 12 - Fachada do Hotel ao fundo e MPC em primeiro plano.

39ª visita - 22/06/2016	

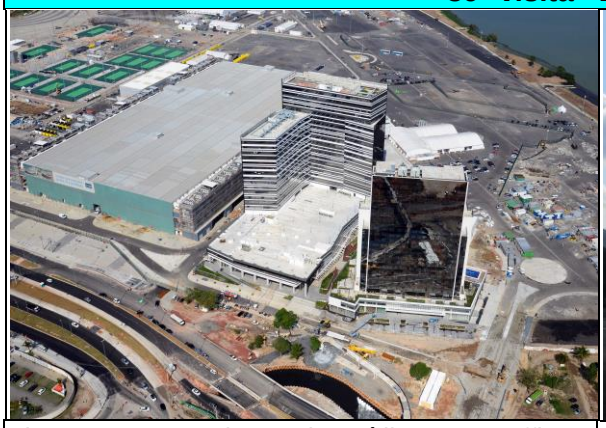
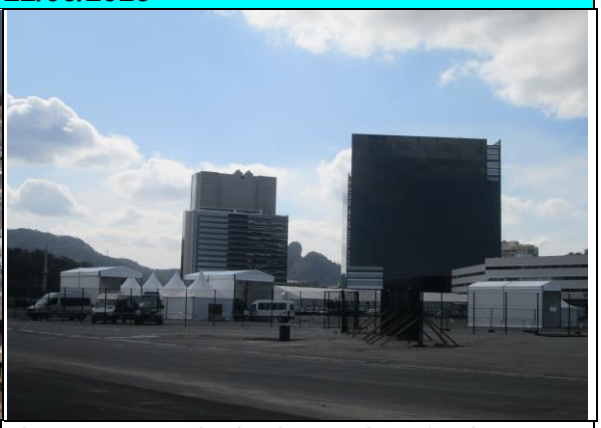
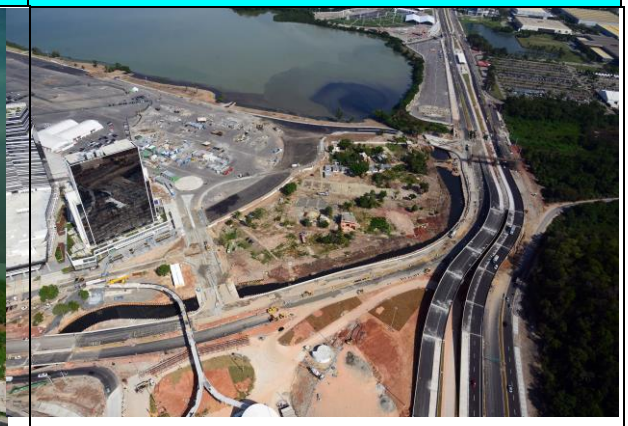

	

Figura 13 – Conjunto de mídia: IBC, Offices, MPC e Hotel. (Foto fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE em 27/05/2016)	Figura 14 - Fachada do Hotel ao fundo e MPC em primeiro plano com os *overlays* da Rio 2016 sendo instalados.

38ª visita - 12/05/2016	39ª visita - 22/06/2016
	
Figura 15 - Vila Autódromo com os imóveis restantes, incluindo um único na FMP (Foto de 26/04/16 fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE)	Figura 16 - Vila Autódromo (Foto de 27/05/16 fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE)

39ª visita - 22/06/2016	
Figuras 17 e 18 - Faixa Marginal de Proteção - FMP liberada sendo iniciado o plantio de mudas.	

39ª visita - 22/06/2016	39ª visita - 22/06/2016

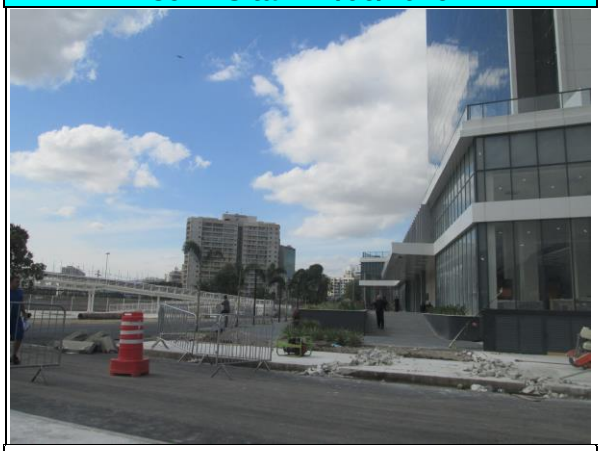



Figura 19 - Fachada do hotel	Figura 20 - Acesso ao Parque Olímpico - base do pavimento sendo preparada.

d.2) Execução da Vila dos Atletas

Na Vila dos Atletas o progresso físico acumulado é de 98,58%. Os serviços que estão sendo realizados são a recomposição: das ciclovias na Av. A e rua B, das calçadas na Av. A, Av. Projetada e Rua B, dos recuos na Av. A e Rua B, de meio-fio e sarjeta na Av. A e Rua B, de pavimento na Av. A, rotatória, Rua C e Rua D, de área gramada na Rua B, dos acessos aos condomínios na Rua B, a execução de calçada na esquina da Estrada dos Bandeirantes com o prolongamento da Rua D, o plantio de espécie arbóreas na Rua B e a pavimentação asfáltica no Prolongamento da Rua D.

Restavam concluir: a implantação da sinalização vertical e horizontal nas vias, complementação da pintura da ciclovia e ligação dos postes da RIOLUZ.

38ª visita - 12/05/2016

Figura 21 – Foto Aérea da Vila dos Atletas em 26/04/2016 (Foto fornecida pela Fiscalização da RIO-URBE)

SGCE/1ª, 2ª e 4ª Inspetorias Gerais de Controle Externo

38ª visita - 12/05/2016