ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO GERAL

2. OBJETIVO DA VISITA

3. OBJETO DA VISITA

4. ENTREGA DAS CHAVES

5. MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA ARENA MULTIUSO

6. IMPERFEIÇÕES DETECTADAS

7. PAGAMENTOS

8. SEGURO

9. IMPROPRIEDADES

10. CONCLUSÃO

1. APRESENTAÇÃO GERAL

A presente visita técnica segue a programação aprovada em Sessão Plenária de 14.01.2008 (processo nº 40/000034/2008), para o exercício de 2008.

A visita foi realizada através de um programa elaborado previamente e consubstanciado em papéis de trabalho, sendo que toda a documentação encontra-se arquivada nesta 1ª IGE para eventuais consultas.

2. OBJETIVO DA VISITA

A visita técnica teve como objetivo verificar a execução do Termo de Concessão de Uso nº 053/2007–F/SPA, com destaque para as condições de manutenção, conservação e funcionamento das instalações, equipamentos e móveis da Arena Multiuso, decorrentes das obrigações assumidas no item (d) da cláusula quarta do termo de concessão.

TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 53/2007

Processo Administrativo	04/550.740/2007
Processo TCMRJ	40/000.246/2008 – (em tramitação nesta Corte)
Objeto	Concessão de uso e fruição, de caráter administrativo e com estipulação de encargos, do equipamento esportivo denominado "Arena Multiuso".
Contratada	GL Events Centro de Convenções Ltda.
Assinado em	06/11/07
Prazo	De 01/10/2007 a 30/06/2016
Valor total	R$ 27.984.480,00
Fundamento	Concorrência CEL/PRÓPRIOS nº 11/2007

TERMO ADITIVO Nº 59/2007

Objeto	Nova redação à cláusula terceira do termo de concessão
Assinado em	22/11/07

Acompanharam a visita técnica as pessoas abaixo relacionadas:

- Jerônimo Jesus de Almeida — Engenheiro – Riourbe — Matr. 56/560.725-4
- Jacob Gimi Lerner — Engenheiro – Riourbe — Matr. 56/560.527-0
- Jose Agostinho A. Leal — Fiscal de Atividades Econômicas – SMF — Matr. 10/156.718-9
- Lúcia Regina Alves — Fiscal de Atividades Econômicas – SMF — Matr. 10/156.433-5
- Stela Tavares — Gerente de Projetos Especiais da GL Events

3. OBJETO DA VISITA

O objeto da visita é a Arena Olímpica do Rio, também denominada Arena Multiuso, localizada na Avenida Embaixador Abelardo Bueno s/nº, Barra da Tijuca. A área total sob responsabilidade da empresa GL Events é de 78.900 m², estando sua delimitação descrita no croqui anexo ao termo de concessão de uso.

A Arena Multiuso possui espaço para eventos (com lotação de 15.000 pessoas), área de competição (com salão de jogos em dimensões de 28x46x16m), área de treinamento independente do salão de jogos principal e toda a infraestrutura necessária (vestiários, sanitários, salas para atletas e árbitros, centro médico, controle de doping, área destinada a VIPS e patrocinadores com acesso independente, centro de imprensa, etc).

O termo de concessão de uso permite a adoção de denominação ou marca (§2º da cláusula primeira[1]), passando o equipamento esportivo a se chamar HSBC Arena. A entrada e alguns locais internos já exibem o patrocínio, conforme foto abaixo:

4. ENTREGA DAS CHAVES

O Termo de Concessão de Uso nº 53/2007-F/SPA foi assinado em 06/11/07, com vigência retroativa para 01/10/07. Não foi possível identificar se esta última data coincide com a entrega das chaves, pois não foi apresentado, à equipe do TCMRJ, documento comprobatório.

[1] §2º - A Concessionária poderá adotar a denominação ou marca para a Arena e para suas partes ou atividades, e poderá exibir publicidade na área concedida, observada a legislação que disciplina a exibição de publicidade na cidade do Rio de Janeiro, devidamente autorizada pelos órgãos municipais competentes para vigilância e fiscalização de publicidade..."

Foi realizada, em 10/09/07, uma visita conjunta, com a participação de servidores da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer - SMEL e da Secretaria Municipal de Fazenda, quando da realização do 25º Campeonato Mundial de Judô. O relatório elaborado foi utilizado como laudo de vistoria para a transferência de gestão à GL Events.

Cabe destacar que o referido relatório se destinava, originalmente, para a Cessão Provisória para o 25º Campeonato Mundial de Judô, motivo pelo qual não poderia ser utilizado como laudo de vistoria. Além disto, consta do Relatório de Visita Conjunta que este *"não se presta a ser anexo ou parte integrante de qualquer Termo de Concessão, Cessão ou Permissão de Uso, constituindo-se, tão somente, de visita com caráter estritamente genérico, superficial, de mera amostragem visual, baseada nas informações locais da SMEL, não se tratando de inspeção tecnicamente fundamentada"*.

5. MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA ARENA

A equipe técnica do TCMRJ verificou, durante a visita *in loco* à Arena Multiuso, no dia 19/09/08, que o estado geral de conservação do equipamento esportivo é satisfatório. Foram vistoriados os banheiros, as quadras central e de aquecimento, a arquibancada, os camarotes, a sala de controle, os corredores de acesso, as centrais de ar condicionado e de energia e a cabine da imprensa.

Quanto aos equipamentos, a relação fornecida pela SMF não estava completa (tendo sido realizada em 23/11/07, ou seja, após a assinatura do termo de concessão), faltando bens constantes da subestação, da sala de controle e do sistema de sonorização. Ademais, os equipamentos não estavam inventariados, não sendo possível a identificação precisa dos bens. No entanto, a equipe constatou as boas condições em que se encontravam os equipamentos vistoriados.

Foi verificado que a concessionária adotou providências no sentido de proteger algumas áreas da Arena, tais como:

- Colocação de proteção em madeira sobre o piso da quadra principal (Foto 1);
- Colocação de cobertura em carpete (não colado) sobre pisos (Foto 3);
- Instalação de capa acolchoada contra impactos no elevador (Foto 4);
- Fechamento dos vãos de acesso às arquibancadas retráteis (que não são utilizadas em todos os eventos) com a colocação de um forro (Foto 5);
- Fechamento com tapumes removíveis do cobogó[2] da rampa (Foto 6), visando minimizar o gasto com o sistema de ar-condicionado.

[2] Cobogó = Elemento vazado, de cerâmica ou de cimento, empregado na construção de paredes perfuradas, para proporcionar a entrada de luz natural e de ventilação (dicionário Aurélio).

A proteção do piso da quadra principal impede o registro do dano causado em face da retirada dos adesivos do Pan2007, ocorrido quando da realização do Campeonato Mundial de Judô, durante a gestão da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer.

O guarda-corpo da quadra principal é composto de vários elementos separados e aparafusados na viga, sendo que estes parafusos são curtos devido a grande quantidade de aço no vigamento. A empresa realizou a ligação das diversas peças (Foto 7), de forma a obter um conjunto mais rígido.

Para alguns eventos, foi necessária a colocação de cortinas (Foto 8) para bloquear a entrada de luz e assim não atrapalhar o sistema de iluminação instalado.

A área destinada à implantação de uma cozinha industrial foi entregue sem nenhum acabamento (Foto 9), porém com todas as instalações de luz, água e gás necessárias a seu futuro funcionamento. A concessionária esclareceu que planeja realizar obras no local.

A GL Events informou que os “No breaks” (Foto 10) que foram entregues à empresa estavam queimados e que o valor referente aos gastos para reparo deste equipamento foram negociados com a Prefeitura, tendo sido solicitada a ata desta reunião, que não foi encaminhada até a elaboração do presente relatório.

O Termo de Concessão de Uso nº 53/2007 obriga a concessionária a construir a rampa de acesso definitiva até 25/03/2008 (item (b) da cláusula quarta), tendo sido constatado pela equipe que permanece no local a rampa provisória (Foto 11), pela qual a GL Events paga um aluguel mensal. A concessionária informou que a Prefeitura estaria aguardando o resultado da eleição que irá escolher a cidade-sede para as Olimpíadas de 2016, e caso seja o Município o Rio de Janeiro, o Autódromo Nelson Piquet (ao lado da Arena) seria demolido para construção de uma Vila Olímpica, provocando, com isso, alteração no projeto da rampa.

Apresenta-se, a seguir, o registro fotográfico:

Foto 1 – Proteção para o piso da quadra principal

Foto 2 – Quadra de aquecimento

Foto 3 – Colocação de carpete para proteção do piso

Foto 4 – Proteção do elevador

Foto 5 – Colocação de forro para proteção da arquibancada retrátil

Foto 6 – Fechamento removível do cobogó da rampa

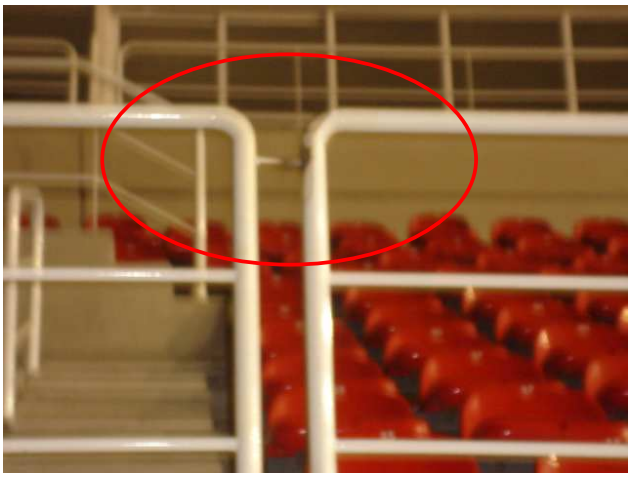


Foto 7 – Ligação realizada entre as grades da arquibancada

Foto 8– Cortinas instaladas pela concessionária

Foto 9 – Local destinado à implantação da cozinha

Foto 10 – “No breaks”

Foto 11 – Rampa de acesso

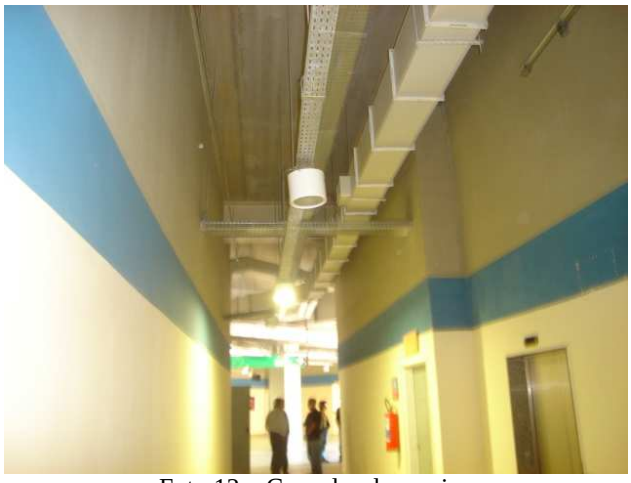


Foto 12 – Corredor de serviço

Foto 13 – Central de ar condicionado

Foto 14 – Tubulação do ar condicionado

Foto 15 – Centro de Controle Operacional

Foto 16 – Equipamento para leitura de digitais

Foto 17 - Gerador

Foto 18 – Cadeiras da arquibancada

Foto 19 – Corredor de acesso do público

Foto 20 – Camarote decorado pela concessionária

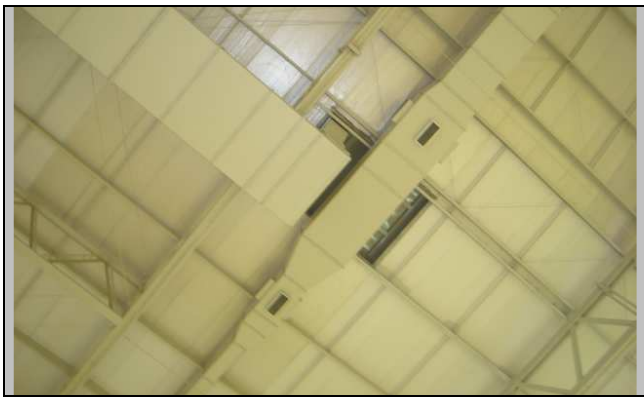
Foto 21 – Cantina como foi entregue

Foto 22 – Outra cantina com acabamento colocado pela Concessionária

Foto 23 – Banheiro destinado ao público

6. IMPERFEIÇÕES DETECTADAS

A equipe detectou duas imperfeições, conforme relatado abaixo:

	A torre de resfriamento localizada sobre a cobertura da quadra de aquecimento apresentava vazamento decorrente de chuvas. No momento da visita, o piso da quadra estava com poças de água.

Na central de energia, as grades das canaletas eram pouco menores que seus apoios, fazendo com que saíssem do lugar.	

	Vidro trincado em porta de acesso à área externa da Arena.

Piso de um dos corredores de acesso sendo refeito pelo Consórcio construtor.	

7. PAGAMENTOS

A cláusula terceira do termo de concessão estipula o valor total da remuneração em R$ 27.984.480,00, a ser pago em prestações mensais e sucessivas de R$ 269.600,00, sendo a primeira no ato da assinatura do termo (06/11/2007) e as demais até o dia 10 do mês seguinte ao vencido. Em caso de atraso, a concessionária deve pagar juros de 1% ao mês e multa de 10% sobre o valor total do débito, após 30 dias.

No entanto, em decorrência da assinatura do Termo Aditivo nº 59/2007, foi acordado entre as partes um adiantamento no montante de R$ 5.828.935,00, sendo uma parcela de R$ 269.600,00 paga no dia 06/11/2007 e outra de R$ 5.559.335,00, paga no dia 22/11/2007. Este último pagamento corresponde ao adiantamento de 23 parcelas que foram descontadas a uma taxa de 0,93% ao mês. A Secretaria Municipal de Fazenda apresentou as guias nºs 0284222 e 0284617 que comprovam os dois pagamentos.

8. SEGURO

A GL Events, em atendimento ao disposto no item (i) da cláusula quarta do termo de concessão, contratou dois seguros com a empresa Itaú XL Seguros Corporativos S.A., conforme abaixo:

SEGURO DE RISCOS NOMEADO

Apólice	30.96.4100473-0
Vigência	26/11/07 a 26/11/08
Danos Materiais	R$135.000.000,00
Vendaval	R$2.000.000,00
Tumulto	R$1.000.000,00
Equipamentos	R$300.000,00
Lucros cessantes	R$8.000.000,00
Prêmio Pago	R$78.579,69

9. IMPROPRIEDADES

9.1. Não foi apresentado documento que comprovasse a data de entrega das chaves.

9.2. O Relatório de Visita Conjunta, realizado em 10/09/07, não poderia ser utilizado como laudo de vistoria, haja vista constar registro que *"não se presta a ser anexo ou parte integrante de qualquer Termo de Concessão, Cessão ou Permissão de Uso, constituindo-se, tão somente, de*

visita com caráter estritamente genérico, superficial, de mera amostragem visual, baseada nas informações locais da SMEL, não se tratando de inspeção tecnicamente fundamentada".

9.3. A listagem de equipamentos entregue à equipe apresentava-se incompleta, tendo sido elaborada posteriormente à assinatura do termo de concessão. Deve a SMF encaminhar listagem/inventário atualizado.

9.4. Não foi apresentada ata da reunião onde foi registrada a negociação entre a Prefeitura e a GL Events para compensação desta pelos gastos incorridos no reparo dos "No breaks".

9.5. O Termo de Concessão de Uso nº 53/2007 obriga a concessionária a construir a rampa de acesso definitiva até 25/03/2008 (item (b) da cláusula quarta), tendo sido constatado pela equipe que permanece no local a rampa provisória. Deve a SMF informar as providências que estão sendo tomadas para regularizar esta situação.

9.6. Foram detectadas, após a entrega do imóvel à GL Events, as imperfeições apresentadas no item 6 deste relatório. Deve a SMF informar as providências adotadas para corrigi-las.

9.7. A apólice de seguro apresentada pela SMF não contempla cobertura de responsabilidade civil, em desacordo com o item (i) da cláusula quarta do termo de concessão. Não foi apresentada aprovação da Superintendência do Patrimônio Imobiliário sobre o valor da apólice e se a mesma "corresponde à utilidade econômica do bem público municipal".

10. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, sugere-se a diligência do presente relatório, com envio de cópia à Secretaria Municipal de Fazenda, para que apresente esclarecimentos/justificativas no tocante às impropriedades apontadas no **item 9**, encaminhando a documentação comprobatória necessária. Ademais, tendo em vista a proximidade do término da vigência da apólice de seguro nº 30.96.4100473-0 (26/11/08), recomenda-se que a jurisdicionada remeta cópia do novo seguro, assim que contratado.

1ª IGE, 07/10/2008.

Carlos Trillo Negreira – 1ª IGE
Secretário II
Matrícula – 40/901.320

Carlos Roberto Milet Cavalcanti Júnior – 2ª IGE
Engenheiro
Matrícula. nº 40/901.373