ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO GERAL

2. OBJETIVO DA VISITA

3. OBJETO DA VISITA

4. VELÓDROMO

5. PARQUE AQUÁTICO

6. AMPLIAÇÃO, MELHORIA OU ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL E HABITE-SE

7. SEGURO

8. IMPROPRIEDADES

9. CONCLUSÃO

1. APRESENTAÇÃO GERAL

A presente visita foi autorizada pelo Exmo. Sr. Conselheiro Presidente Thiers Montebello, no dia 18/08/08, após solicitação de autorização da 1ª Inspetoria Geral de Controle Externo, através do memorando nº 063/2008, para a verificação *in loco* nos imóveis Parque Aquático Maria Lenk e Velódromo.

A visita foi realizada no dia 08/09/08, 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 dos Termos de Cessão de Uso nºs 008/2008 e 011/2008–F/SPA, com destaque para os encargos e obrigações assumidos pela Cessionária tais como:

- Disponibilizar vagas em eventuais escolas e cursos de esportes aquáticos e promover e manter durante todo o período de cessão uma escolinha de ciclismo *indoor* – inciso I da cláusula quarta dos termos;

- Arcar proporcionalmente com os custos de construção da grade de separação entre o Parque Aquático e a Arena Multiuso – inciso III da cláusula quarta do Termo nº 08/2008;

- Se responsabilizar pelos custos de construção da grade de separação entre o Velódromo, a Arena Multiuso e o Parque Aquático – inciso II da cláusula quarta do Termo nº 11/2008;

- Conservar os imóveis objeto das cessões de uso, mantendo-os limpos e em bom estado, incumbindo-lhe guardá-los e devolvê-los em perfeitas condições de uso e conservação – alínea a da cláusula quinta dos termos;

- Elaborar um laudo em conjunto com a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer acerca do estado físico do imóvel e seus equipamentos em até 30 dias após a celebração dos instrumentos – alínea d da cláusula quinta dos termos;

- Permitir a utilização do Velódromo para treinos de atletas, assim reconhecidos expressamente pela Confederação Brasileira de Ciclismo – alínea e da cláusula quinta do Termo nº 11/2008.

TERMO DE CESSÃO DE USO Nº 08/2008

Processo Administrativo	01/000.506/2008
Processo TCMRJ	40/004.296/2008 – (em tramitação nesta Corte)
Objeto	Cessão de uso do imóvel situado na Av. Embaixador Abelardo Bueno s/nº, denominado Parque Aquático Maria Lenk.
Cessionária	Comitê Olímpico Brasileiro - COB.
Assinado em	17/03/08
Prazo	20 anos prorrogáveis por igual período
Encargos	Previstos na cláusula quarta

TERMO DE CESSÃO DE USO Nº 11/2008

Processo Administrativo	04/550.409/2008
Processo TCMRJ	40/004.297/2008 – (em tramitação nesta Corte)
Objeto	Cessão de uso do imóvel situado na Av. Embaixador Abelardo Bueno s/nº, denominado Velódromo.
Cessionária	Comitê Olímpico Brasileiro - COB.
Assinado em	26/03/08
Prazo	20 anos prorrogáveis por igual período
Encargos	Previstos na cláusula quarta

Acompanharam a visita técnica as pessoas abaixo relacionadas:

• Jacob Gimi Lerner	Engenheiro – Riourbe	Matr. 10/11.502-2
• Ivan Ramos Magalhães	Engenheiro – Riourbe	Matr. 56/560.255-2
• Carlos Alexandre Patrício	Fiscal de Atividades Econômicas – SMF	Matr. 10/156.393-1
• Miriam Barreto de Mendonça	Fiscal de Atividades Econômicas – SMF	Matr. 10/159.157-7
• Fabio Martins Soares	Assessor – SMEL	Matr. 60/241.846-5
• Nelson Magalhães Carvalho	Gerente – SMEL	Matr. 60/246.677-9
• Jorge Campos	Complexo Maria Lenk e Velódromo	Comitê Olímpico Brasileiro

3. OBJETO DA VISITA

Os objetos da visita são o Parque Aquático Maria Lenk e o Velódromo, localizados na Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/nº, Barra. A área total sob responsabilidade do Comitê Olímpico Brasileiro é de 42.114,06 m², referentes ao Parque Aquático e de 21.540,04 m², referentes ao Velódromo, incluídas a área construída e a de entorno, cuja delimitação se encontra descrita no croqui anexo aos termos de cessão de uso.

O Parque Aquático possui lotação de 5.500 cadeiras, e é composto por 1 piscina de saltos ornamentais e 2 olímpicas, sendo uma para competição e outra para aquecimento dos atletas. O Velódromo tem capacidade para 1.500 pessoas, apresenta 09 boxes para equipes competidoras, uma pista para ciclismo e para patinação e um espaço, no interior da pista para aquecimento e pratica de outros esportes.

4. VELÓDROMO

4.1 Dos Encargos

De acordo com a cláusula quarta do Termo de Cessão de Uso nº 11/2008, a cessionária se compromete a:

I – Promover no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura deste instrumento, e manter, durante todo o período da cessão, sem custos para o Município, uma "escolinha" de ciclismo *indoor* voltada exclusivamente a alunos regularmente matriculados na rede municipal de ensino, disponibilizando a esses alunos, durante as aulas dessa "escolinha", até 30 (trinta) bicicletas para a prática da modalidade;

II – Se responsabilizar pelos custos de construção da grade de separação entre o objeto da presente cessão, a Arena Multiuso e o Parque Aquático Maria Lenk, conforme projeto elaborado pela RIOURBE.

Em relação ao item I, conforme observado no Ofício nº 1483/2008/AGR/alp, de 09/07/08, direcionado ao Superintendente de Patrimônio Imobiliário do Município do Rio de Janeiro, Sr. Arcélio Dutra de Brito, o COB solicitou a prorrogação do prazo para a montagem da "escolinha" por 90 (noventa) dias.

A Cessionária justificou-se, alegando que todo seu corpo técnico se encontrava integralmente dedicado aos Jogos Olímpicos de Pequim 2008 desde o início deste ano, uma vez que é responsável por intermediar todo e qualquer contato entre o Brasil e o Comitê Olímpico Internacional e/ou o Comitê Organizador dos referidos jogos, além de montar toda a logística para receber a Delegação Brasileira e preparar a aclimatação dos atletas, em Pequim e em outros paises.

A solicitação foi encaminhada ao Exmo. Secretário Municipal de Esporte e Lazer, Sr. João Batista Mendonça, que opinou favoravelmente à concessão do prazo solicitado. A Superintendência de Patrimônio Imobiliário deferiu o pedido através da notificação nº 731/2008

Foi solicitado à RIOURBE, o encaminhamento do projeto da grade constante do item II, tendo sido enviado o *as built* da obra. Consta do projeto executivo e foi constatada no local a construção das paredes e grades de fechamento da área do Velódromo, quando da execução da obra (fotos 19 e 20).

Cabe ressaltar que o imóvel objeto da cessão não é limítrofe à Arena Multiuso, nem ao Parque Aquático, contrariamente ao prescrito no item II.

4.2 Do Laudo

Consta das obrigações do Termo de Cessão de Uso nº 11/08 a elaboração (no prazo de 30 dias a contar de sua assinatura) pelo COB, em conjunto com a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, de um laudo acerca do estado físico do imóvel e seus equipamentos.

Verificou-se no processo nº 04/550.409/2008 que, em 17/04/08, o COB solicitou prorrogação do prazo para a entrega do laudo da vistoria conjunta por mais 30 dias, tendo em vista que o pessoal contratado para realizar a vistoria ainda se encontrava em atividade no Parque Aquático Maria Lenk, em virtude da complexidade da referida instalação.

A Superintendência de Patrimônio Imobiliário autorizou a prorrogação a contar de 26/04/08, sendo o laudo finalizado em 19/05/08, portanto, dentro do prazo estipulado.

O laudo foi elaborado pelo Sr. Cláudio Fineberg, CREA 29531D, sendo corroborado pelo Sr. Ricardo Fernandes Pereira (SMEL - Matr. 21/178874-1) e pelo Sr. Paulo Laranjeira (Administrador do Velódromo – COB).

O instrumento é composto por 34 (trinta e quatro) páginas e extenso material fotográfico que descrevem as áreas, salas e compartimentos que compõem o Velódromo. Também foi relacionado o que estava, de algum modo, em desacordo com as normas aplicáveis ou ainda com a boa prática da engenharia.

Destaca-se abaixo algumas das irregularidades apontadas pelo laudo, consideradas de maior importância:

- Área dos barriletes apresentando infiltração;
- Áreas descobertas apresentando empoçamentos, demonstrando falha no sistema de caimentos;
- Alguns sanitários apresentavam trinca na parede de blocos de concreto;
- Sanitário masculino e sala de som e segurança apresentavam infiltração na parede;

- Área multiuso apresenta infiltração no forro;
- Infiltração no piso e na parede do Box 08;
- Diversas áreas empoçadas localizadas nos patamares das rampas de acesso do público;
- Vazamento na caixa de acúmulo de águas pluviais;
- Na subestação foi constatado vazamento de óleo do gerador e infiltração na parede atrás dos transformadores.

Não consta do laudo a relação dos equipamentos entregues junto com o imóvel. A RIOURBE encaminhou uma listagem baseada no orçamento da obra, no entanto esta não discrimina os itens constantes dos conjuntos de CFTV (circuito fechado de TV – fotos 14 e 15), sonorização e incêndio. Outrossim, os equipamentos não estão inventariados, impossibilitando a identificação e controle.

4.3 Manutenção, Conservação e Funcionamento

O laudo elaborado pelo COB e pela SMEL só foi disponibilizado à equipe do TCMRJ após a visita, não permitindo a verificação de todas as irregularidades apontadas.

A equipe inspecionante constatou que o estado geral de conservação do equipamento esportivo é satisfatório, porém poucas medidas foram tomadas para sanar as irregularidades apontadas no laudo elaborado pelo COB e pela SMEL. Foram vistoriados os banheiros, os vestiários, os boxes, a pista, os corredores de serviço, as salas de controle e sonorização, a arquibancada, a subestação e a varanda de acesso ao público localizada no terceiro andar, cujas observações estão relatadas a seguir.

A pista, os banheiros, os boxes, a arquibancada, de modo geral estão em boas condições.

O empreendimento conta com clarabóias instaladas na cobertura metálica para melhorar a iluminação. Estão ocorrendo infiltrações nestes locais que, devido à sua localização, não afetam a pista de madeira. O registro fotográfico (fotos 1 e 2) indica um dos locais afetados.

Verificou-se que as janelas localizadas no segundo andar e ao lado da entrada do público no terceiro andar (fotos 3 e 4) estão com os vidros trincados.

O projeto executado não previu a instalação de esquadrias na varanda de acesso ao público, acarretando acumulo de água quando ocorrem chuvas de vento (foto 5).

As seguintes imperfeições observadas pela equipe constavam do laudo de vistoria:

- Presença de acúmulo de água na subestação (fotos 6 e 7) gerando um potencial risco de acidentes.

- Infiltração de água na parede externa da sala de sonorização e o equipamento de som instalado naquele local precisou ser movido para evitar o risco de dano (foto 8).

Apresenta-se, a seguir, o registro fotográfico:

Foto 1 – Clarabóias para aumento da iluminação natural.

Foto 2 – Mancha formada no trecho central, devido a infiltração de água pelas clarabóias.

Foto 3 – Vidro da janela trincado.

Foto 4 – Janela trincada ao lado da porta.

Foto 5 – Empoçamento na varanda externa.

Fotos 6 e 7 – Acumulo de água na área da subestação.

Foto 8 – Sala/Equipamento de sonorização.

Foto 9 – Elevador.

Foto 10 – Corredor dos boxes das equipes.

Foto 11 – Suporte da pista.

Fotos 12 e 13– Arquibancada e Pistas.

Foto 14 – Sala de controle.

Foto 15 – Equipamentos sala de controle.

Foto 16 – Banheiro do térreo.

Foto 17 – Vestiário.

Foto 18 – Banheiro para deficiente físico.

Foto 19 – Grade externa.

Foto 20 – Muro externo.

5. PARQUE AQUÁTICO

5.1 Dos Encargos

De acordo com a cláusula quarta do Termo de Cessão de Uso nº 08/2008, a cessionária se compromete a:

I – Reservar 10% (dez por cento) das vagas em eventuais escolas ou cursos de esportes aquáticos desenvolvidos ou patrocinados pela cessionária no imóvel, a alunos portadores ou não de deficiência física ou mental, respeitados os limites de idade fixados para cada desses cursos ou escolas;

II – Disponibilizar o imóvel e sua estrutura ao Município 4 (quatro) dias ao ano, sem custos, para a promoção de ações ou eventos esportivos e sociais desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Esporte Lazer;

III – Arcar proporcionalmente com os custos de construção da grade de separação entre o objeto da cessão de uso e a Arena Multiuso, conforme projeto elaborado pela RIOURBE.

Através do Ofício SMEL nº 1.019/2008, de 15/09/08, a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer informou que até aquela data, não havia tido inicio curso de esportes aquáticos ou escola desenvolvido/patrocinado pelo COB, impossibilitando a realização do encargo descrito no item I.

Em relação ao item II, ainda não ocorreu solicitação do Município para a promoção de ações ou eventos esportivos e sociais realizados pela SMEL.

A respeito do item III, atualmente a separação entre os empreendimentos é realizada por uma grade provisória instalada pela concessionária da Arena Multiuso. Não foi observada a presença da grade de separação no projeto encaminhado pela RIOURBE.

5.2 Do Laudo

Consta das obrigações do Termo de Cessão de Uso nº 08/08 a elaboração (no prazo de 30 dias a contar de sua assinatura) pelo COB, em conjunto com a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, de um laudo acerca do estado físico do imóvel e seus equipamentos.

O laudo foi elaborado pelo Sr. Cláudio Fineberg, CREA 29531D, sendo corroborado pelos Srs. Ricardo Fernandes Pereira (SMEL - Matr. 21/178874-1) e Paulo Laranjeira (Administrador do Parque Aquático – COB). O mesmo foi finalizado na data de 14/05/08, após o prazo estipulado no Termo de Cessão.

O instrumento é composto por 68 (sessenta e oito) páginas e extenso material fotográfico que relacionam as áreas, salas e compartimentos que estavam, de algum modo, em desacordo com o material descritivo ou com as normas aplicáveis ou ainda com a boa prática da engenharia.

Destaca-se abaixo algumas das irregularidades apontadas pelo laudo, consideradas de maior importância:

- Sala de Serviço apresenta grande trinca na parede lateral, que atravessa toda a espessura da mesma e continua pelo piso;
- Sala de ar condicionado não é vedada, como deveria ser uma sala de fancoils, apresentando diversas aberturas na parte superior das paredes que interligam esta com as áreas contíguas;
- Vestígios de obra são encontrados espalhados por todo o local (escadas de madeira, gambiarras elétricas, excessos de massas, pedaços de madeira e ferro na estrutura e sujeira em geral);
- Teto da casa de máquina do elevador está com acúmulo de água, sistema de pára raio inoperante;
- Eletrocalhas de toda a iluminação das arquibancadas e todos os eletrodutos dos conduletes encontram-se sem tampa;
- Sanitário Vip Feminino apresenta duas placas de gesso do forro soltas e deslocadas, na área de Estar Vip estão faltando três placas de foro e uma das portas de acesso à rampa está danificada;
- Vestiário Atletas Masculino 2 falta uma grelha de exaustão no teto, três chuveiros e duas portas de Box, ainda constatando buraco no teto com indícios de infiltração, já visível na parede da circulação;
- Vestiário de juízes masculino e feminino falta quatro chuveiros em cada;
- Piscina de aquecimento apresenta perda considerável de água;

Não consta do laudo a relação dos equipamentos entregues junto com o imóvel. A RIOURBE encaminhou uma listagem com a relação dos equipamentos instalados, constando a quantidade e descrição detalhada dos itens. Os equipamentos não estão inventariados, impossibilitando sua perfeita identificação e controle.

5.3 Manutenção, Conservação e Funcionamento

O laudo elaborado pelo COB e pela SMEL só foi disponibilizado à equipe do TCMRJ após a visita, não permitindo a verificação de todas as irregularidades apontadas.

A equipe inspecionante constatou que o estado geral de conservação do equipamento esportivo é satisfatório, porém poucas medidas foram tomadas para sanar as irregularidades apontadas pelo laudo elaborado pelo COB e pela SMEL. Foram vistoriados os banheiros, os vestiários, as áreas de circulação, salas de serviço e de maquinas, áreas de acesso, sala de controle, auditório, áreas das piscinas e a central de águas geladas, cujas observações estão relatadas a seguir:

- ✓ Um dos filtros de água das piscinas apresenta rachadura na sua conexão. Este equipamento não se encontra em uso pois, devido a vibração, a rachadura está aumentando (foto 21).

- ✓ Uma das bombas dos filtros da piscina de aquecimento apresentou problema e estava em manutenção (foto 22).

- ✓ Na casa de bombas da cisterna foi verificada poça de água sob o equipamento (foto 23).

- ✓ A laje sob a piscina de saltos apresenta alguns pontos que indicam uma possível infiltração (foto 24).

- ✓ Observou-se a presença de uma grande trinca no piso localizado na área da piscina de saltos (foto 25), constante do laudo de vistoria.

- ✓ A área da piscina de aquecimento apresenta uma grande trinca no chão (fotos 26 e 27), além do revestimento cerâmico da parede da piscina estar se soltando (foto 28).

- ✓ Outro problema, constante do laudo, observado na piscina de aquecimento, é o vazamento de aproximadamente 30.000 litros de água diários que, agora, inundam uma galeria próxima à piscina (foto 29).

- ✓ Próximo à entrada de recepção da imprensa verificou-se que algumas partes do forro do teto estavam sem as placas (foto 30), sendo apontado no laudo de vistoria que este problema ocorre em diversos locais.

- ✓ Em um dos sanitários a saboneteira e o porta-papel estavam danificados (foto 31).

- ✓ A sala de Centro de Controles está em perfeita utilização (foto 32). Verificou-se a existência de equipamentos encaixotados e guardados no canto da sala (foto 33).

- ✓ Na área externa havia uma tampa de caixa de passagem danificada, onde se colocou um cone de sinalização para evitar prováveis acidentes (foto 34).

Apresenta-se, a seguir, o registro fotográfico:

Foto 21 – Filtro danificado.

Foto 22 – Local da bomba que se encontra em manutenção.

Foto 23 – Casa de bombas com acumulo de água no local.

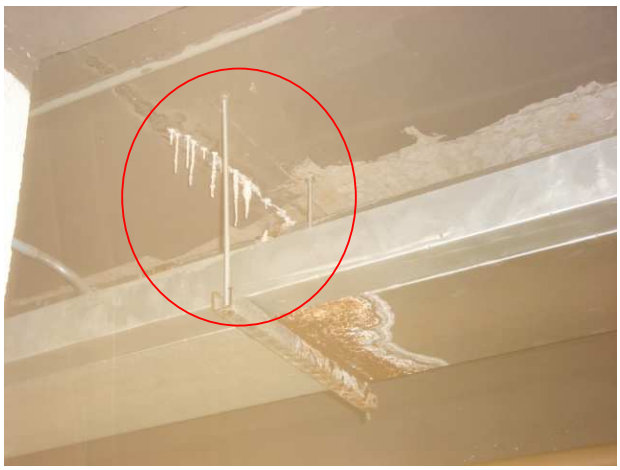

Foto 24 – Infiltração de água com acumulo de material proveniente da laje.

Foto 25 – Trinca no piso da piscina de salto.

Foto 26 e 27– Trincas no piso da piscina de aquecimento.

Foto 28 – Revestimento da piscina com trechos soltando.

Foto 29 – Galeria alagada pelo vazamento da piscina.

Foto 30 – Forro sem placa.

Foto 31 – Banheiro com equipamentos danificados.

Foto 32 – Sala de Controle.

Foto 33 – Equipamentos armazenados na sala de controle.

Foto 34 – Tampa de caixa de passagem danificada.

Foto 35 – Sala de imprensa/auditório.

Foto 36 – Piscina olímpica e de salto.

Foto 37 – Arquibancada.

Foto 38 – Sala de cronometragem.

Foto 39 – Equipamento de cronometragem.

Foto 40 – Sistema de aquecimento das piscinas.

Foto 41 – Sistema de aquecimento de água dos banheiros.

Foto 42 – Sistema de dosagem de cloro das piscinas.

Foto 43 – Central de água gelada do ar-condicionado.

6. AMPLIAÇÃO, MELHORIA OU ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL E HABITE-SE

Foi solicitado à Superintendência de Patrimônio – SPA informações sobre ampliações, melhorias ou benfeitorias acrescidas aos imóveis, não tendo havido resposta até a elaboração deste relatório, registra-se que durante a visita técnica não foram encontradas alterações nos empreendimentos.

Segundo a Cláusula Nona, inciso I dos Termos de Cessão de Uso, o Município deveria providenciar o "habite-se" definitivo dos imóveis. Tal documento foi solicitado à SPA, não sendo encaminhado até a finalização do relatório.

7. SEGURO

Não consta dos Termos de Cessão de Uso nºs 008/2008 e 011/2008–F/SPA cláusula que obrigue a contratação de seguro por parte da Cessionária.

Em análise aos processos administrativos nºs 01/000.506/2008 e 04/550.409/2008 verificou-se que a Superintendência de Patrimônio Imobiliário solicitou ao COB a apresentação do seguro dos imóveis através do ofício nº 62/2008 – F/SPA-GIM-TR. Diante desta informação, a equipe solicitou a documentação comprobatória do seguro dos imóveis, que não foi encaminhada.

8. IMPROPRIEDADES

8.1. Não foi observada a existência da grade de separação entre o Parque Aquático e a Arena Multiuso no projeto encaminhado pela RIOURBE, em desacordo com o prescrito no inciso III, cláusula quarta do Termo nº 08/2008. Tal separação é realizada por uma grade provisória instalada pela empresa concessionária da Arena. Devem ser informadas quais medidas foram adotadas para o cumprimento da cláusula contratual.

8.2. Os Laudos de vistoria apontavam diversos problemas tanto no parque Aquático como no Velódromo, solicita-se que a jurisdicionada informe os procedimentos adotados para solucionar estas imperfeições.

8.3. Durante a visita técnica foram detectadas imperfeições nos imóveis que ocorreram após a elaboração dos laudos de vistoria (itens 4.3 e 5.3) que também devem ser esclarecidas.

8.4. Não foram elaborados inventários dos equipamentos constantes dos empreendimentos (sistemas de CFTV, sonorização, iluminação, refrigeração, etc). Deve a SMF informar acerca dos procedimentos que serão adotados para o controle dos equipamentos cedidos.

8.5. Deve a SMF encaminhar a documentação comprobatória do "habite-se" e do seguro dos imóveis objeto dos Termos de Cessão de Uso nºs 008/2008 e 011/2008–F/SPA.

9. 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 8**, encaminhando a documentação comprobatória necessária, permanecendo o presente no aguardo.

1ª IGE, 20/10/2008.

Gustavo Coelho Ribeiro – 1ª IGE
Técnico de Controle Externo
Matrícula – 40/901.466

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