



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **SUBSTITUTIVO Nº 3 AO PROJETO DE LEI Nº 364/17**

Disciplina a concessão do Complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo, a ser realizada no âmbito do Plano Municipal de Desestatização - PMD.

#### **CAPÍTULO I**

#### **DA AUTORIZAÇÃO**

Art. 1º Fica o Executivo autorizado a outorgar concessão do complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo.

Artigo 2º. A concessão de que trata o artigo 1º, deverá ser precedida:

- I - de estudos técnico-operacionais;
- II - de estudos econômico-financeiros e jurídicos
- III - realização de outros estudos que se mostrem necessários, a critério da Administração.

Art. 3º. Para os fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - poder concedente: os órgãos municipais, em cuja competência se encontre o bem e serviço público, precedido ou não da execução de obra pública, objeto da concessão.

II - concessão de bem e serviço público precedida da execução de obra pública: a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer objetos de interesse público, delegada pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a gestão e exploração do objeto por prazo determinado;

Art. 4º O contrato de concessão será celebrado entre o concessionário e o Poder Concedente, representado pela Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação.

Art. 5º Fica obrigado o Poder Concedente e a Concessionária encaminharem relatório semestral de execução do contrato à Câmara Municipal para acompanhamento.

Art. 6º A Concessão autorizada pelo Art. 1º deverá ter como premissa que o Complexo é local de interesse esportivo e cultural, bem como de lazer, turismo e recreação, em que toda atividade deve ser de interesse de seus usuários, observadas as seguintes diretrizes e objetivos:

I - Tornar o Complexo mais atraente para o público em geral e a eventuais parceiros, buscando a maximização de sua ocupação e utilização;

II - Prever que a administração do Complexo Esportivo atenda aos anseios dos usuários e busque, de forma permanente, o diálogo com os usuários, com os moradores do entorno e com a sociedade;

III - Realização, pelo contratado, da manutenção preventiva e corretiva do Complexo durante todo o prazo contratual;

IV - Buscar a desoneração da Administração Pública Municipal, por meio da exploração de fontes de receitas complementares, acessórias ou provenientes de empreendimentos associados, e da atração de investimentos privados, tendo em vista a garantia da sustentabilidade financeira do projeto no longo prazo contratual;

V - Atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto, considerando a previsão de modernização dos seus usos originais com reformas infraestruturais, paisagísticas e arquitetônicas, quantificando impactos e intervenções;

VI - Fomentar o uso de áreas e edificações subutilizadas, buscando o pleno uso dos equipamentos e áreas do Complexo, ampliando e aprimorando a qualidade dos serviços oferecidos;

VII - Garantir que as obras de modernização e restauro sejam concluídas o mais breve possível, propiciando à população de São Paulo um melhor aproveitamento das instalações públicas;

VIII - Fomentar a integração com os atuais funcionários e programas sociais e esportivos existentes;

IX - Promover a acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Art. 7º A concessão deverá contemplar as soluções arquitetônicas e de engenharia, modelos de negócios e de exploração comercial para a recuperação da infraestrutura do Conjunto Esportivo e melhoria da gestão do Estádio, através de:

I - Obras de recuperação e modernização de sua infraestrutura;

II - Instalação de novos equipamentos e facilidades;

III - Manutenção preventiva e corretiva;

IV - Exploração comercial do Estádio, envolvendo o desenho de um modelo de negócio que contemple a geração de receitas associadas a atividades esportivas, receitas comerciais, assim como receitas geradas pela realização de eventos culturais ou de entretenimento.

§ 1º O novo modelo de exploração comercial do Estádio deverá ter como base o conceito de espaço multiuso, privilegiando atividades esportivas, podendo também abrigar eventos culturais e de entretenimento, além de outras atividades geradoras de receita.

§ 2º A concessão deverá primar pela maximização do interesse público, considerando a administração eficiente e dinâmica do Complexo, e que busque a autossuficiência financeira.

Art. 8º O Centro Poliesportivo deverá ser restaurado e modernizado pelo concessionário, permanecendo a todo momento sob a titularidade da municipalidade, para uso comum da população;

Parágrafo único. O concessionário deverá efetuar a manutenção preventiva e corretiva do Centro Poliesportivo durante todo o prazo da concessão.

Art. 9º A remuneração do concessionário se dará exclusivamente pela exploração dos ativos da concessão, sem previsão de contraprestação pecuniária ou aportes de recursos em favor do concessionário.

## CAPÍTULO III

### DO PROCESSO DE CONCESSÃO

Art. 10 Deverá a Administração Pública Municipal:

I - abrir consulta pública com o intuito de receber contribuições ao processo de licitação da concessão.

II - realizar, ao menos, uma audiência pública para ouvir a população em geral.

Art. 11 A presente concessão será formalizada mediante contrato, que deverá observar os termos desta Lei, das normas pertinentes e do edital de licitação, com observância aos

princípios da legalidade, moralidade, publicidade, igualdade, do julgamento por critérios objetivos e da vinculação ao instrumento convocatório.

Art. 12. A concessão deverá dispor sobre a forma e o dimensionamento da administração do Complexo e como serão explorados comercial e operacionalmente os serviços relacionados, contendo:

I - o plano de operação e manutenção dos ativos e a política de gestão de pessoal, com o detalhamento de custos e despesas.

II - A estrutura física e de pessoal necessária para a adequada administração dos serviços deverá ser descrita e justificada, respeitadas as normas técnicas aplicáveis;

III - plano de exploração comercial do empreendimento, envolvendo a concepção de um modelo de negócio que contemple a geração de receitas associadas a atividades esportivas, receitas comerciais, assim como receitas geradas pela realização de eventos culturais ou de entretenimento;

IV - estimativa detalhada dos custos administrativos, operacionais e outras despesas;

V - estudo da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados para o projeto, previsão de aporte de recursos, dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes públicos e privados e alocação contratual de riscos.

VI - estudo de demanda e sua projeção ao longo do prazo contratual, considerando as linhas de negócios e tipos de eventos, serviços prestados e preços praticados, envolvendo não somente atividades âncora, como também as atividades complementares associadas;

VII - modelo de remuneração, baseado na obtenção de receitas com a exploração comercial do Complexo, incluindo os empreendimentos associados.

VIII - plano de negócios, contendo as premissas macroeconômicas e financeiras, a avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR) adotada, as premissas fiscais e tributárias, a descrição da estrutura de capital e a descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados, caso aplicável, bem como o montante, prazo e condições de financiamento;

IX - cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável;

X - todas as fontes de receita, incluindo a estimativa de receitas auferidas pelo parceiro privado com a exploração comercial, bem como receitas acessórias, alternativas e complementares;

XI - premissas para projeção de capital de giro;

XII - custos e despesas, incluindo os custos de operação e manutenção, bem como os investimentos e manutenção periódicas;

XIII - premissas para a recuperação do investimento por parte dos acionistas ao longo do prazo da concessão;

XIV - alavancagem financeira máxima;

XV - produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), payback etc;

XVI - avaliação e justificativa para o prazo de concessão adotado;

XVII - contrapartidas a serem pagas em razão da exploração da área e dos serviços prestados;

XVIII - demonstração de Fluxo de Caixa, de Resultados de Exercício e Balanço Patrimonial;

Art. 13. O plano de trabalho deve conter, em linhas gerais, o cronograma, a metodologia, a previsão de dispêndio e o valor de ressarcimento pretendido, acompanhado de informações e parâmetros para sua utilização.

Art. 14. Os elementos que compõem a concessão devem permitir a avaliação do custo das obras, a definição do prazo de execução e alocação dos riscos relacionados à execução dos projetos.

Art. 15. Os elementos de engenharia e arquitetura devem compreender o conjunto de itens necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da parceria, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica do empreendimento, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição do prazo de execução, devendo em seu conjunto, esclarecer os seguintes pontos:

I - desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

II - soluções técnicas globais e localizadas, em detalhamento suficiente para não comprometer a capacidade do parceiro em inovações e melhoramentos durante a elaboração do projeto executivo; e

III - orçamento dos investimentos necessários à implantação do projeto, com os itens de custo desagregados em elementos de maior representatividade sobre o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico-financeiro pelo prazo da concessão.

§ 1º Deverão ser consideradas soluções ambientais, de acessibilidade, de logística reversa dos equipamentos a serem substituídos ou descartados, de destinação adequada de resíduos, e, preferencialmente, soluções que incluam fontes alternativas de energia.

§ 2º Deverão considerar métodos construtivos modernos, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços e acabamentos duráveis e adequados para o uso por grande fluxo de pessoas.

§ 3º Na realização de intervenções edificáveis deverá descrever o resultado do Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP) do complexo estudado após as eventuais intervenções pretendidas.

Art. 16. São normas obrigatórias que deverão constar do contrato de concessão:

I - o objeto e o prazo determinado da concessão;

II - o modo, a forma e as condições de cumprimento das obrigações contratuais;

III - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros de avaliação do desempenho do concessionário:

IV - os direitos, garantias e obrigações do Município e do concessionário, bem como os direitos e deveres dos usuários dos equipamentos;

V - as formas de remuneração e de atualização dos valores contratuais;

VI - a matriz de risco;

VII - a forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução das atividades, bem como a indicação e definição dos órgãos competentes para exercê-la;

VIII - as penalidades aplicáveis à Administração Pública e ao concessionário em caso de inadimplemento contratual, fixadas sempre de forma proporcional à gravidade da falta cometida e às obrigações assumidas;

IX - os casos de extinção da concessão;

X - a viabilidade de transferência da concessão, ou do controle societário do concessionário, desde que mediante justificativa adequada e expressa anuência do Município;

XI - a exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas do concessionário.

Art. 17. O contrato de concessão poderá prever o emprego de mecanismos privados de resolução de disputas, inclusive mediação e arbitragem, para dirimir questões relacionadas a direitos patrimoniais disponíveis.

Parágrafo único. O contrato poderá prever o dever de o parceiro privado contratar procedimento arbitral e arcar com suas custas e despesas, devendo essas, quando for o caso, ser ressarcidas conforme posterior deliberação final em instância arbitral.

#### CAPÍTULO IV

#### DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Art. 18. O concessionário deverá restaurar, modernizar e manter a Tribuna do Prefeito dentro do ESTÁDIO.

Art. 19. A tribuna a que se refere o artigo anterior será de uso exclusivo da Prefeitura, a fim de manter o caráter municipal do ESTÁDIO.

Art. 20. O concessionário deverá manter o nome "Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho", bem como o apelido "Pacaembu".

Art. 21. Todas as restrições e determinações contidas nos atos de tombamento do ESTÁDIO e do CENTRO ESPORTIVO deverão ser respeitadas.

Art. 22. O campo será usado para eventos institucionais da Prefeitura do Município de São Paulo em 10 (dez) datas anuais a serem estabelecidas de comum acordo com o concessionário, de acordo com o calendário de eventos do Município de São Paulo e desde que não confrontem com o calendário oficial do futebol profissional.

Art. 23. As obras deverão, obrigatoriamente, considerar a integração de soluções de acessibilidade e ambientais, incluindo fontes alternativas de energia, logística reversa dos equipamentos a serem substituídos e descartados, e destinação adequada de resíduos.

§ 1º Deverão ser utilizados métodos construtivos modernos e atuais, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços, além de atenderem à legislação e normas vigentes aplicáveis.

§ 2º Deve-se considerar a construção de uso público, com grande fluxo de pessoas, portanto, os acabamentos devem ser duráveis e adequados para tal utilidade, de fácil manutenção e limpeza.

§ 3º Os projetos deverão contemplar a acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida (PMR) com a instalação de elevadores e rampas, sinalizações tátil direcional e de alerta, além de sanitários atendendo a norma NBR 9050/04, atendendo aos requisitos da Lei Federal 10.098, de 2000, e da Lei Municipal 12.561, de 1998.

Art. 24. O concessionário deverá considerar as limitações físicas e de público do Complexo, bem como respeitar as regras referentes a proteção ao patrimônio histórico-cultural, paisagem urbana, segurança e conforto dos usuários, atentando-se para o impacto gerado em relação aos níveis admissíveis de emissão sonora, de iluminação e de aumento no tráfego de veículos no complexo e no entorno.

Parágrafo único. Para a eventual propositura de edificações, reformas, readequação dos espaços e outras obras de engenharia, o Concessionário deverá respeitar a legislação vigente, em especial o quando previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050/2014), na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402/2016) e no Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 16.642/2017).

Art. 25. O concessionário deverá apresentar garantias e Planos de seguros como forma de mitigação de riscos.

Art. 26. Incumbe à concessionária:

I - prestar serviço adequado, na forma prevista nesta Lei, nas normas técnicas aplicáveis e no contrato;

II - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

III - prestar contas da gestão do bem e do serviço ao poder concedente e aos usuários, nos termos definidos no contrato;

IV - cumprir e fazer cumprir as normas do bem e do serviço e as cláusulas contratuais da concessão;

V - permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes do bem e do serviço, bem como a seus registros contábeis;

VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à prestação do serviço, bem como segurá-los adequadamente; e

VII - captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à prestação do objeto.

Parágrafo único. As contratações, inclusive de mão-de-obra, feitas pela concessionária serão regidas pelas disposições de direito privado e pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre os terceiros contratados pela concessionária e o poder concedente.

## CAPÍTULO V

### DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

Art. 27. Incumbe ao poder concedente;

I - regulamentar o bem e o serviço concedido e fiscalizar permanentemente a sua prestação;

II - aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

III - intervir na prestação do objeto, nos casos e condições previstos em lei;

IV - extinguir a concessão, nos casos previstos nesta Lei e na forma prevista no contrato;

V - homologar reajustes e proceder à revisão das tarifas na forma desta Lei, das normas pertinentes e do contrato;

VI - cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares do serviço e as cláusulas contratuais da concessão;

VII - zelar pela boa qualidade do objeto, receber, apurar e solucionar queixas e reclamações dos usuários, que serão cientificados, em até trinta dias, das providências tomadas;

VIII - estimular o aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio-ambiente e conservação;

IX - incentivar a competitividade; e

X - estimular a formação de associações de usuários para defesa de interesses relativos ao objeto.

Art. 28. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

Parágrafo único. A fiscalização do serviço será feita por intermédio de órgão técnico do poder concedente e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária e dos usuários.

Art. 29. A Administração deverá formular um sistema de mensuração de desempenho para avaliar o cumprimento do nível de serviço estabelecido na minuta do contrato, com a definição dos parâmetros a serem verificados, a metodologia de verificação e as penalidades associadas ao seu não cumprimento.

## CAPÍTULO VI

### DAS VEDAÇÕES

Art. 30. Não há qualquer previsão da exploração do Museu do Futebol, o qual permanecerá sendo gerido em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto Municipal nº 50.003/08, com a redação que lhe conferiu o Decreto nº 50.844/09.

Art. 31. Ficam vedadas as modalidades de concessão que considerem contraprestação pecuniária ou aportes de recursos públicos.

Art. 32. Fica vedada a concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. Extingue-se a concessão por:

I - advento do termo contratual;

II - encampação;

III - caducidade;

IV - rescisão;

V - anulação; e

VI - falência ou extinção da empresa concessionária e falecimento ou incapacidade do titular, no caso de empresa individual.

§ 1º Extinta a concessão, retornam ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos ao concessionário conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do serviço pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários.

§ 3º A assunção do serviço autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º Nos casos previstos nos incisos I e II deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização que será devida à concessionária.

Art. 34. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 35. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Alessandro Guedes

Vereador

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 21/07/2017, p. 92

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).

## **PARECER CONJUNTO Nº 924/2017 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SOBRE O SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 0364/17.**

Trata-se de substitutivo nº 03 apresentado em Plenário ao projeto de lei de iniciativa do nobre Vereador Alessandro Guedes ao Projeto de Lei nº 0364/17, de iniciativa do Excelentíssimo Senhor Prefeito João Dória, que disciplina a concessão do Complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo, a ser realizada no âmbito do Plano Municipal de Desestatização - PMD.

O substitutivo apresentado não reúne condições para ser aprovado, eis que porta vício jurídico insanável.

Pelo exposto, somos pela ILEGALIDADE

Quanto ao mérito, as Comissões pertinentes entendem pela inexistência do interesse público da proposta, razão pela qual se manifestam

CONTRARIAMENTE ao substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento igualmente se opõe, tendo em vista que a proposta se mostra.

CONTRÁRIO, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 29.06.2017.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Ver. Janaina Lima - NOVO

Ver. José Police Neto - PSD - Contrário

Ver. Rinaldi Digilio - PRB

Ver. Caio Miranda Carneiro - PSB

Ver. Sandra Tadeu - DEM

Ver. Adriana Ramalho - PSDB

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Ver. Fábio Riva - PSDB

Ver. Paulo Frange - PTB

Ver. Edir Sales - PSD

Ver. Dalton Silvano - DEM

Ver. Camilo Cristófar - PSB

Ver. Souza Santos - PRB

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES

Ver. Aline Cardoso - PSDB

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Ver. Gilson Barreto - PSDB

Ver. Fernando Holiday - DEM

Ver. Toninho Paiva - PR

Ver. André Santos - PRB

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Ver. Aurélio Nomura - PSDB

Ver. Rodrigo Goulart - PSD

Ver. Ota - PSB

Ver. Atílio Francisco - PRB

Ver. Isac Felix - PR

Ver. Soninha Francine - PPS

Ver. Ricardo Nunes - PMDB

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 05/07/2017, p. 72

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).