



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

Audiência Pública do Projeto de Concessão do Conjunto Desportivo “Constâncio Vaz Guimarães”

Relatório de Contribuições

A Audiência Pública

A Audiência Pública do Projeto de Concessão do Conjunto Desportivo “Constâncio Vaz Guimarães” ocorreu às 15 horas do dia 21 de setembro de 2020 de maneira virtual (plataforma Teams), considerando as restrições decorrentes da pandemia do novo coronavírus.

Foi dada ampla publicidade ao procedimento através das vias exigidas pela legislação, quais sejam, publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornal de grande circulação, ambas realizadas no dia 5 de setembro de 2020. Sem prejuízo, a Audiência Pública foi extensamente veiculada pelas redes sociais da Secretaria de Esportes e pela grande mídia, incluindo jornais¹ e programas de televisão.

Aqueles que tinham a intenção de se manifestar oralmente puderam se inscrever do dia 05 de setembro até as 18h do dia anterior à Audiência, conforme regrado no regulamento da Audiência Pública, publicado no site da Secretaria de Esportes.² Ao todo, foram 20 inscritos. Assim, todos os inscritos receberam link para ingresso na plataforma Teams antes do início da Audiência.

É importante ressaltar que qualquer interessado poderia assistir a Audiência, que foi transmitida ao vivo nas páginas do Youtube e do Facebook da Secretaria de Esportes do Estado de São Paulo. Foram verificadas mais de 2400 visualizações nos momentos de pico somadas as plataformas³ em que transmitiram o evento.

Por fim, no regulamento da Audiência foi disponibilizado e-mail para recebimento de manifestações por escrito até as 18 horas do dia do procedimento, o que foi encorajado diversas vezes durante a Audiência.

¹ Exemplificativamente: <https://esportes.estadao.com.br/noticias/geral/governo-de-sp-faz-audiencia-publica-para-concessao-do-complexo-do-ibirapuera,70003432249>; e <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/agen-cia-estado/2020/09/10/governo-de-sp-faz-audiencia-publica-para-concessao-do-complexo-do-ibirapuera.htm>. Último acesso em 24 de setembro de 2020.

² Através do link: <https://www.esportes.sp.gov.br/concessaocomplexoibirapuera/>

³ Nos momentos de pico foram verificados 2001 acessos na transmissão através do Facebook e 418 acessos na transmissão através do Youtube.



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

Todas as manifestações foram compiladas pela equipe do Governo do Estado de São Paulo responsável pelo projeto. Para melhor organização e para que repetições fossem evitadas, as respostas às contribuições na Audiência Pública foram divididas em blocos temáticos abaixo expostos.

1. Documentos Licitatórios

A figura da Audiência Pública tem como função dar publicidade, por meio de uma apresentação oral, às principais diretrizes de um projeto em estudo, no caso, a Concessão de Uso de Bem Público do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães (“Projeto”). Assim, foge ao escopo da Audiência Pública a disponibilização dos documentos licitatórios, o que deve acontecer em sede de Consulta Pública.

Nesse sentido, para que a sociedade civil conheça com maior profundidade as características do Projeto, será publicada Consulta Pública no dia 25/09/2020, oportunidade em que serão disponibilizadas minutas do Edital de Licitação, Contrato de Concessão e seus anexos.

Além disso, para garantir a profundidade da análise do Projeto, será disponibilizado um conjunto de documentos referenciais, cuja função é compilar os principais apontamentos dos estudos realizados pelo Governo do Estado de São Paulo. Por fim, a apresentação realizada na Audiência Pública também estará disponível para consulta. Todos os documentos estarão disponíveis no site da Secretaria de Esportes (<https://www.esportes.sp.gov.br/concessaocomplexoibirapuera/>).

A intenção da consulta pública é colher contribuições e informações que poderão subsidiar a modelagem jurídica, técnica e econômico-financeira do Projeto. Trata-se de instrumento de transparência e participação social, que permite diálogo e interação entre o Governo e a sociedade civil. Mais detalhes sobre a consulta estarão disponíveis no site da Secretaria de Esportes.

2. Estudos de modelagem

O Governo do Estado de São Paulo busca excelência no desenvolvimento de seus projetos de parceria. Assim, para garanti-la, possui como prática a contratação de consultores especializados e qualificados. No caso do Projeto em questão, foi contratada a Fundação Instituto de Pesquisa Econômica (FIPE), instituição reconhecida no ramo da estruturação de projetos. Maiores informações sobre a contratação podem ser encontradas no Diário Oficial do Estado Paulo (volume 130, número 32, de 14 de fevereiro de 2020). Vale notar que o contrato contempla o assessoramento de diversos projetos de parcerias do Estado de São Paulo, sendo o Projeto de Concessão do Complexo Constâncio Vaz Guimarães apenas um dos objetos contratuais.



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Considerações sobre a Modelagem Técnico-Operacional

- A exploração comercial contemplada nos estudos prevê a possibilidade de receitas pela futura concessionária provenientes de todos os equipamentos constantes da área da concessão, incluindo o de aluguel de espaços, observada a legislação aplicável. No entanto, é vedada a alienação de qualquer dos espaços, inclusive para uso residencial.
- Todos os equipamentos, mesmo que de fruição pública e gratuita, serão de responsabilidade operacional da concessionária.
- A concessionária poderá comercializar os *Naming Rights* do empreendimento, desde que respeitada a denominação oficial da área da concessão, a legislação municipal referente e demais regras previstas no contrato de concessão.
- Após o término do contrato, todos os bens que integram a concessão, dentre os quais a Arena Multiuso, os espaços de fruição pública e as demais edificações serão revertidos para o Estado de São Paulo. Decisões sobre a gestão destes equipamentos após o término do contrato, ou eventual relicitação, serão tomadas pelo Poder Público em momento futuro. Importante ressaltar que os bens devem ser revertidos em condições adequadas de utilização, prontos para serem utilizados, evitando, assim, a descontinuidade dos serviços.
- O Projeto prevê como investimentos obrigatórios mínimos a serem realizados pela concessionária: (i) construção de uma Arena Multiuso; (ii) implantação de espaços para atividades esportivas de fruição gratuita e; (iii) eventuais áreas de apoio para estes equipamentos, a depender do licenciamento. Tais intervenções receberam o nome de Intervenções Iniciais, e devem ser concluídas em 36 meses contados do recebimento da área. Para que o Governo do Estado possa fiscalizar as obras referentes às Intervenções Iniciais, até um mês após a entrega da área a concessionária deve apresentar um plano de intervenções com cronograma de investimentos que, desde que respeitado o prazo final 36 meses, poderá prever a entrega faseada. O recebimento dessas intervenções será objeto de comissionamento regrado no contrato de concessão. As demais intervenções também deverão fazer parte do plano de intervenções, porém não possuem prazo limite de conclusão.
- Não será exigido plano de negócios referencial dos proponentes da licitação.
- No cenário referencial elaborado pelo Estado de São Paulo é previsto que a futura concessionária poderá explorar estacionamento no Complexo com previsão inicial de 2605 vagas para veículos (número ainda sujeito a ajustes no âmbito do PIU) como uma das potenciais fontes de receita, assim como as demais atividades acessórias às atividades principais.



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Em relação à questão relativa a ruídos, além do obrigatório atendimento aos níveis de ruído admitidos pela lei municipal de zoneamento, sujeito à aplicação das multas em caso de descumprimento, é obrigação da concessionária, nos termos do contrato da concessão, a implantação de tratamento acústico na Arena de forma a evitar reverberação, inclusive com instalação de equipamentos medidores de intensidade sonora para medição permanente e ininterrupta do nível de ruído gerado. No mais, um dos índices que mede o desempenho da concessionária está relacionado à quantidade de ruído emitido pelas atividades no Complexo, de forma que, caso o índice não seja atendido, a concessionária poderá ser submetida a pagamentos por desempenho insatisfatório. Portanto, há forte preocupação em relação ao bem estar da vizinhança e ao atendimento da legislação vigente.
- Os valores de outorga fixa e percentual de outorga variável, bem como as demais premissas do projeto, ainda poderão ser alterados a depender dos insumos obtidos na Consulta Pública do Projeto, bem como das diretrizes estabelecidas no Projeto de Intervenção Urbanística – PIU, em trâmite na SP Urbanismo, empresa vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo. Está definido no Edital que o critério de julgamento será o maior valor de outorga fixa.

4. Considerações sobre a Modelagem Jurídica

- A sistemática contratual prevê prazo de 35 anos contados a partir da data de entrega da área à concessionária, que deverá ocorrer após o período de dois anos de licenciamento prévio à entrega do bem à concessionária, conforme detalhado na minuta do contrato de concessão, a ser disponibilizada em Consulta Pública. A vigência contratual prevê uma etapa de construção, após a entrega da área pelo Estado, estimada nos estudos referenciais em 03 anos, perfazendo o período total de operação do empreendimento de 35 anos.
- A qualificação técnica exigida para participação será informada na minuta de Edital publicada no âmbito da Consulta Pública, podendo ser comprovada por meio de atestados emitidos em nome de empresa controlada, controladora, coligada ou empresa sob o mesmo controle comum da licitante, e de empresa matriz estrangeira de filial. No caso de consórcio, será necessário que ao menos uma das empresas componentes possuam a qualificação prevista em edital.

5. Considerações sobre a Modelagem Urbanística

- O Conjunto Desportivo está instalado em área pública e com a concessão passará a ser gerida pela futura concessionária, o que não impacta a natureza da propriedade, que continuará a ser pública. Assim, a incidência de IPTU não foi considerada na modelagem econômico-



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

financeira do projeto. De qualquer forma, com objetivo de dar maior segurança jurídica à concessão e garantir maior grau de acerto à modelagem econômico-financeira, a questão da incidência da cobrança do IPTU foi objeto de Ofício do Estado à Prefeitura, o qual ainda aguarda resposta.

- Com relação a tombamento, há estudo preliminar indicativo elaborado por unidade técnica da Secretaria da Cultura do Estado. Não houve apreciação pelo Condephaat, razão pela qual o cenário referencial não considerou nenhuma intervenção dessa natureza. Inexiste óbice ao prosseguimento do cronograma do Projeto, cuja matriz de risco contempla o adequado tratamento a eventuais encargos supervenientes.
- O Cenário Referencial, como o próprio termo diz, corresponde apenas à referência necessária para elaboração das modelagens urbanística, jurídica e econômica. Trata-se de exercício necessário para que possa ser avaliada a viabilidade técnica e econômica da concessão e não deve ser confundido com o projeto propriamente dito, a ser apresentado pela futura concessionária e que será objeto de licenciamento.
- O Projeto de Intervenção Urbana (PIU), a ser publicado em Decreto da Prefeitura Municipal de São Paulo, estabelecerá os parâmetros urbanísticos que deverão ser obrigatoriamente respeitados pela futura concessionária. A proposta, ainda em desenvolvimento, também será objeto de consulta pública, de forma que os interessados possam se manifestar sobre os parâmetros ali propostos, antes da edição do Decreto. O rito legal de elaboração e aprovação do PIU é extenso e exigente, com várias etapas de participação pública e está sendo percorrido com lisura e publicidade. De acordo com o cronograma previsto para a finalização dos procedimentos do PIU, é plausível afirmar que haverá concomitância entre a publicação final do Decreto contendo os parâmetros urbanísticos e a publicação do Edital de licitação da Concessão do Complexo “Constâncio Vaz Guimarães”, permitindo aos interessados acesso, em tempo hábil, das informações necessárias para a elaboração de seus projetos.
- Eventuais impactos no trânsito do entorno serão avaliados pela Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) em conjunto com a Secretaria Municipal de Mobilidade e Transporte (SMT), órgãos municipais competentes, quando do licenciamento do projeto da futura concessionária. Nesta oportunidade, serão dimensionadas as contrapartidas mitigatórias cabíveis, nos termos da legislação pertinente aplicável aos Polos Geradores de Tráfego (PGT). Na ocasião do licenciamento do projeto também será analisado o atendimento a todos os parâmetros legais relativos à incomodidade, em consonância com a lei de zoneamento, a Lei Municipal 16.402/16. Quanto à segurança em dias de eventos, as áreas operacionais vinculadas à Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes poderão realizar ações específicas de controle e segurança, adicionalmente às exigências estabelecidas para o PGT, visando minimizar impactos no sistema viário. E, estando o empreendimento enquadrado



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

como Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança, a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente também poderá estabelecer medidas mitigatórias adicionais.

- A estruturação do Projeto foi pautada na estrita observância das exigências previstas na Lei 17.099, de 27 de junho de 2019, que autoriza a Fazenda do Estado a conceder a área do projeto. Assim, a concessionária deverá, obrigatoriamente, construir uma arena multiuso que poderá ser utilizada para eventos esportivos e culturais de diversas naturezas, bem como instalar equipamentos esportivos de fruição pública gratuita, como, por exemplo: (i) quadras poliesportivas, abarcando, pelo menos uma quadra de areia, uma quadra de tênis e acessórios coletivos necessários para a utilização do espaço (redes e suportes, por exemplo); (ii) pista de skate; (iii) playground; (iv) ciclofaixa. Assim, o caráter esportivo e sociocultural do empreendimento será mantido após a concessão.

6. Considerações sobre a Política Esportiva do Projeto

O projeto de Concessão do Complexo “Constâncio Vaz Guimarães” não afetará as atividades atualmente conduzidas—pela Secretaria de Esportes. A política estadual de apoio ao esporte, especialmente o Projeto Centro de Excelência, que será mantido, não mais nos equipamentos do Complexo, significativamente desatualizados e precarizados, mas em locais que ofereçam melhores condições. A Secretaria está em contato permanente com as Federações desportivas com o objetivo de viabilizar o atendimento aos atletas das mais variadas modalidades. Os professores da Secretaria de Esportes serão remanejados para os Complexos Administrados pela Secretaria de Esportes ou outro local que melhor atenda aos interesses dos atletas e comissão técnica.

Para assegurar a continuidade dos serviços em condições adequadas estão sendo realizadas intervenções em equipamentos desportivos estaduais. Na Vila Olímpica Mário Covas, localizada no km 19,5 da Rodovia Raposo Tavares (sentido Interior-Capital), no Jardim Arpoador, está prevista ampliação que contempla a construção de pista de atletismo Nível I. O escopo definitivo do projeto e valores a serem investidos ainda estão em estudo, tendo previsão de construção para meados de 2022.

Também é prevista a reforma, ampliação e modernização do Complexo Baby Barioni, localizado na rua Dona Germaine Burchard, 451, Água Branca. Nele está em curso a construção de piscina, com previsão de conclusão para dezembro de 2021, bem como de novos alojamentos, até meados de 2022. O Palácio do Judô também está em fase final de construção pela Secretaria de Esportes.

Importante destacar que na área compreendida pela concessão do Complexo serão contempladas inúmeras atividades desportivas. Eventos desportivos de diferentes modalidades poderão ser abrigados na Arena Multiuso. Além disso, como já apontado, é requisito da legal e do contrato de



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

concessão que a concessionária disponibilize e gerencie áreas de fruição públicas onde será possível a prática de esportes e atividades recreativas.