



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

## SUBSTITUTIVO Nº 01 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.

**Art. 2º** O contrato de concessão será celebrado entre o concessionário e o Poder Concedente, representado pela Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação.

**Art. 3º** A Concessão autorizada pelo Art. 1º deverá obedecer as seguintes diretrizes:

I - Buscando a maximização de sua ocupação e utilização;

II - Atender aos anseios dos usuários

PROJ. Nº 364/17 - 30/09/2017 - 15:55 - 000075 - 1/1

*Car  
P. 14/11/2017*

*Silvano  
11/10/2017*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*  
Rafael Costa

*[Signature]*



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

III - Buscar, de forma permanente, o diálogo com os usuários, com os moradores do entorno e com a sociedade;

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

IV - Desoneração aa Administração Pública Municipal, por meio da exploração de fontes de receitas complementares;

V – Desonerar a Administração Pública Municipal por meio de fontes de receitas acessórias ou provenientes de empreendimentos associados

VI - garantir a sustentabilidade financeira do projeto no longo prazo contratual;

VII - Atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto;

VIII – prever a modernização dos seus usos originais com reformas infraestruturais, paisagísticas e arquitetônicas, quantificando impactos e intervenções;

IX - 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;

X - Garantir agilidade nas conclusões das obras de modernização e restauro;

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Paragrafo único – A concessionaria é obrigada a oferecer um serviço adequado, com informações para a defesa de interesses individuais, bem como oferecer liberdade de escolha entre os prestadores de serviços.

### CAPÍTULO II

#### DO OBJETO

**Art. 4º** A concessão do Complexo deverá ser precedida:

I - de estudos técnico-operacionais

II – de estudos econômico-financeiros

III – de estudos jurídicos

IV - outros estudos que se mostrem necessários, a critério da Administração.

**Art. 5º.** 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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. 6º** Fica obrigado a concessão observar:

I - Manutenção preventiva e corretiva;

II - Obras de recuperação e modernização de sua infraestrutura;

III - 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.

IV - Instalação de novos equipamentos e facilidades;

§ 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. 7º** O Centro Poliesportivo deverá ser restaurado e modernizado pelo concessionário, permanecendo a todo momento sob a titularidade da municipalidade, para uso comum da população;



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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

**Art. 8º** 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. 9º** Fica obrigado a abertura de uma consulta pública por Prefeitura Regional, que recepcionarão propostas da sociedade para processo de licitação da concessão.

**Art. 10** Asas normas pertinentes à concessão e do edital de licitação, deverão observar aos seguintes princípios:

I – legalidade

II – moralidade

III – publicidade

IV – igualdade

V - julgamento por critérios objetivos

VI - vinculação ao instrumento convocatório.

**Art. 11.** 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:



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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. 12.** Fica obrigado constar do plano de trabalho:



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

I – cronograma;

II – metodologia;

III - previsão de dispêndio e o valor de ressarcimento pretendido, acompanhado de informações e parâmetros para sua utilização.

**Art. 13** A concessão deverá permitir prever mecanismos que permitam:

I - avaliação do custo das obras

II - definição do prazo de execução

III - alocação dos riscos relacionados à execução dos projetos.

**Art. 14.** 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

o valor do investimento, a ser resumido em cronograma físico-financeiro pelo prazo da concessão.

**Art. 15** 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.

**Art. 16** 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.

**Art. 17** 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. 18.** O contrato de concessão firmado entre o Município e o concessionário contemplará, no mínimo:

I – Que a concessão terá o prazo de 15 (quinze) anos. A renovação somente acontecerá por meio de nova licitação;

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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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.

XII – Política tarifaria e os mecanismos de renovação.

**Art. 19** 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.

**Art. 20** Fica obrigado constar do contrato previsão de contratação de procedimento arbitral.

**Parágrafo único:** a contratação de que trata o caput será custeada, pela concessionária.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

### CAPÍTULO IV

#### DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

**Art. 21.** 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.

**Art. 22** 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.

**Art. 23** 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.

**Art. 24** 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. 25.** 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

**Art. 26.** 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. 27.** O concessionário deverá restaurar, modernizar e manter a Tribuna do Prefeito dentro do ESTÁDIO para uso exclusivo da Prefeitura, mantendo o caráter municipal do ESTÁDIO.

**Art. 28.** O concessionário deverá manter o nome “Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho”, bem como o apelido “Pacaembu”.

**Art. 29.** Todas as restrições e determinações contidas nos atos de tombamento do ESTÁDIO e do CENTRO ESPORTIVO deverão ser respeitadas.

**Art. 30.** 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. 31.** O concessionário deverá apresentar garantias e Planos de seguros como forma de mitigação de riscos.

**Art. 32.** Incumbe à concessionária:

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

- 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. 33.** 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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

**Art. 35.** 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

**Art. 36.** 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. 37.** 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. 38.** Ficam vedadas as modalidades de concessão que considerem contraprestação pecuniária ou aportes de recursos públicos.

**Art. 39.** Fica vedada a concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 40.** 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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**Art. 41.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 42.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Vereador Reis – PT**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop and a vertical stroke.