

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO

Ordem de Serviço	e-TCM	Período de abrangência	Período da realização
2024/01275	009641/2024	06.05.24 a 23.05.24	06.05.24 a 23.05.24
Área Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME).			
Objeto Inspeção para apurar os atrasos no cronograma físico das obras do Complexo Pacaembu, incluindo os apontamentos feitos pela administração do Museu do Futebol, de modo a permitir a definição de providências a serem oportunamente determinadas para a concessionária (Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019)			
Objetivo Atender determinação do Conselheiro Relator			
Equipe técnica			
Raphael Costa Carvalho			RF 20.276
Téo Do Coutto De Sá Alves			RF 20.272
Adriano Pinheiro Bezerra de Menezes (supervisor)			RF 20.290
Anselmo Fernandes Rizante (coordenador)			RF 20.269

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Sanitários do ginásio de tênis.....	13
Figura 2 - Lanchonete/Bar do ginásio de tênis	14
Figura 3 - Lanchonete/Bar do ginásio de tênis	15
Figura 4 - Camarotes do ginásio de tênis	16
Figura 5 - Camarotes do ginásio de tênis	16
Figura 6 - Área Bruta Locável / Vestiários da Piscina.....	18
Figura 7 - Vestiários da Piscina	18
Figura 8 - Área Bruta Locável / Vestiários da Piscina.....	19
Figura 9 - Salão Nobre	20
Figura 10 - Salão Nobre	21
Figura 11 - Banheiros Salão Nobre	21
Figura 12 - Realização de atividades ainda na arquibancada Norte	23
Figura 13 - Banheiros da arquibancada Norte.....	24
Figura 14 - Pavimentação Campo	25
Figura 15 - Teto do Museu transpassado durante a instalação de barras antiesmagamento	27
Figura 16 - Teto do Museu transpassado durante a instalação de barras antiesmagamento	27
Figura 17 - Infiltração decorrente de luminárias retiradas pela concessionária Allegra.	28
Figura 18 - Entulho decorrente de Obra do Metrô, próximo à fachada leste do Pacaembu	29

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Cronograma físico de atividades analisadas na área da piscina	13
Quadro 2 – Cronograma físico de atividades analisadas na área da piscina	17
Quadro 3 – Cronograma físico de atividades analisadas na Arquibancada Oeste	20
Quadro 4 – Cronograma físico de atividades analisadas na Arquibancada Norte	22

LISTA DE SIGLAS/ABREVIATURAS

ABL – Área Bruta Locável

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ALLEGRA – Concessionária Allegra Pacaembu SPE S/A

CEC – Caderno de Encargos da Concessionária

DOC – Diário Oficial da Cidade

DM – Decreto Municipal

FI/fls. – Folha/folhas

LF – Lei Federal

LM – Lei Municipal

NBASP – Normas Brasileiras de Auditoria aplicadas ao Setor Público

PPP – Parcerias Público Privada

SEDP – Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias

SEI – Sistema Eletrônico de Informações

SEME – Secretaria Municipal de Esportes e Lazer

SGM – Secretaria do Governo Municipal

SP Regula – Agência Reguladora de Serviços Públicos do Município de São Paulo

SPP – São Paulo Parcerias S.A.

RESUMO

O presente procedimento de Inspeção instaurado com vistas a atender determinação do Conselheiro Relator foi realizado no período de 06.05.24 a 23.05.24, com igual período de abrangência, embora o relatório também traga uma breve análise sobre o histórico do cronograma e prazos de conclusão das intervenções previstas para o Complexo do Pacaembu – Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019.

Diante das informações coletadas pela equipe nos processos administrativos relacionados à concessão e nas vistorias in loco realizadas pôde ser verificado que:

- i) As obras do Complexo do Pacaembu apresentam atraso em relação ao prazo originalmente previsto de alguns itens do cronograma físico apresentado pela Concessionária;
- ii) As obras dos equipamentos de encargo obrigatório pela Concessionária estão em andamento. Apesar de não se identificar impossibilidade de conclusão da obra no novo prazo estabelecido, demanda-se atenção especial a algumas atividades do cronograma físico das áreas do Ginásio Poliesportivo e da Piscina olímpica, bem como itens da arquibancada oeste e arquibancada norte, que se encontram atualmente em estágio menos avançado e atrasadas;
- iii) Houve celeuma entra a concessionária do Pacaembu e a Organização Social do Museu do Futebol, apesar de durante a realização da inspeção as partes demonstrarem possibilidade de resolução extrajudicial; e

Diante dos achados encontrados, entende-se que é recomendável uma atuação diligente da SEME quando do início da operação dos equipamentos concluídos a fim de se garantir a segurança dos usuários.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1. Destinatários.....	3
1.2. Visão geral do objeto, objetivos e escopo.....	3
2. METODOLOGIA.....	5
2.1. Critérios adotados.....	5
2.2. Procedimentos de fiscalização para coleta e análise dos dados.....	5
2.3. Limitações da Auditoria.....	6
3. ACHADOS DE AUDITORIA.....	6
3.1. Achado de auditoria nº 1: objetos de intervenção e obrigatórios por parte da Concessionária, os equipamentos do Complexo deveriam ter sido concluídos até 24.10.2022, caracterizando, portanto, atraso no cronograma da Concessão.....	6
3.2. Achado de auditoria nº 2: para ciência, foram encontradas atividades do cronograma físico na área do Estádio – Arquibancada Norte (Tratamento das Arquibancadas, Sanitários e Pavimento Campo) que apresentam indícios de atraso, o que pode comprometer o prazo de entrega proposto pela Concessionária de 29.06.2024 da obra do complexo do Pacaembu.....	10
3.3. Achado de auditoria nº 3: Ciência quanto aos elementos descritos da celeuma entre a concessionária Allegra e a Organização Social responsável pelo Museu do Futebol, no que tange a veiculação de notícias de infiltrações no Museu decorrentes da Obra no Complexo.....	25
3.4. Achado de auditoria nº 4: recomendar à SEME, responsável pela fiscalização do Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019, atuação diligente junto à Concessionária a fim de garantir a segurança e integridade dos usuários do Complexo após a conclusão das obras obrigatórias, considerando a previsão de operação individual de cada equipamento e em função do cenário de continuidade das obras remanescentes.....	30
4. CONCLUSÃO.....	31
5. ANÁLISE DOS ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO.....	32
6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO.....	32

6.1. Propostas de recomendação	32
6.2. Propostas de ciência.....	32
7. ANEXOS/APÊNDICES	33

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Inspeção instaurada com o objetivo de atender à determinação exarada pelo Conselheiro Relator no âmbito do Memorando Gabinete Conselheiro Domingos Dissei nº 014/2024 (peça 1) em decorrência da Mesa Técnica realizada neste Tribunal no dia 30.04.24, e possui como finalidade:

[...] apurar os atrasos no cronograma físico das obras do Complexo Pacaembu, incluindo os apontamentos feitos pela administração do Museu do Futebol, de modo a permitir a definição de providências a serem oportunamente determinadas para a concessionária.

Essa determinação se dá no contexto da inconclusão das intervenções obrigatórias até o momento, resultando na frustração de eventos programados para ocorrer no Complexo, notadamente a final da Copa São Paulo de Futebol Júnior, no dia 25.01.24¹, e o show do cantor Roberto Carlos, em 19.04.24².

Outro ponto também destacado trata dos impactos gerados ao espaço destinado ao Museu do Futebol pelas obras no complexo do Pacaembu, notadamente a alegada infiltração de água no espaço do museu.

1.1. Destinatários

O destinatário direto do trabalho é o Conselheiro Relator que determinou sua realização e o Pleno deste Tribunal, responsável pelo julgamento, alcançando ainda o poder concedente (SEME), a concessionária e a sociedade paulistana.

1.2. Visão geral do objeto, objetivos e escopo

O **objeto do presente trabalho** de Inspeção é apurar os atrasos no cronograma físico do Complexo Pacaembu, incluindo os apontamentos feitos pela administração do Museu do Futebol, de modo a permitir a definição de providências a serem oportunamente determinadas para a Concessionária.

¹ <https://www.cnnbrasil.com.br/esportes/fpf-recusa-pacaembu-com-capacidade-reduzida-e-muda-sede-da-final-da-copinha/#:~:text=A%20final%20da%20Copa%20S%C3%A3o,do%20in%C3%ADcio%20de%20sua%20reforma.>

² <https://agenciabrasil.etc.com.br/geral/noticia/2024-04/show-de-roberto-carlos-e-cancelado-por-falta-de-seguranca-no-pacaembu>

O Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019, decorrente do Edital de Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018, foi assinado em 16.09.2019 entre o Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (Poder Concedente) e a Sociedade de Propósito Específico Allegra Pacaembu SPE S/A (Concessionária) para a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, nos termos do Contrato, pelo prazo de 35 anos. A assunção da área pela Concessionária, e conseqüentemente início da contagem do prazo da concessão, se deu a partir da emissão da Ordem de Início, no dia 24.10.2019.

Sobre a Concessão do Complexo do Pacaembu já foram realizados no âmbito da SCE os seguintes trabalhos:

- TC/004911/2018 – Acompanhamento do Edital de Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018;
- TC/003422/2019 – Acompanhamento de Licitação na modalidade Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018;
- TC005160/2021 – Acompanhamento de Execução Contratual.

Nessa sequência, conforme já exposto, por Determinação do Conselheiro Relator, foi instaurada a presente fiscalização na modalidade Inspeção.

Os procedimentos de auditoria empregados na presente fiscalização têm o **objetivo de verificar o determinado no memorando Gabinete do Conselheiro Domingos Dissei nº 014/2024** (peça 1, fl.1) a saber:

1) Nos termos do quanto determinado durante a Mesa Técnica realizada hoje neste Tribunal, de ordem do Senhor Conselheiro Domingos Dissei autue-se processo específico para os fins de realização de INSPEÇÃO para apurar os atrasos no cronograma físico das obras do Complexo Pacaembu, incluindo os apontamentos feitos pela administração do Museu do Futebol, de modo a permitir a definição de providências a serem oportunamente determinadas para a concessionária.

2) O resultado desta inspeção deverá ser apresentado a esta Relatoria no prazo máximo de 30 dias.

Desse modo, o escopo do presente trabalho consubstancia-se na análise do cronograma físico apresentado pela concessionária, verificando *in loco* o andamento das intervenções nos diversos equipamentos, bem como sua aderência às cláusulas pactuadas no Contrato e seus anexos; e na análise dos possíveis impactos das obras do Complexo do Pacaembu em áreas adjacentes, notadamente a área destinada ao Museu do Futebol.

2. METODOLOGIA

2.1. Critérios adotados

A referência para a análise da auditoria sobre os temas tratados na determinação do Conselheiro Relator são as normas contratuais disponíveis no Processo SEI 6071.2018/0000124-3 (Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019) e Processos relacionados, com destaque para o Anexo II do Contrato (Caderno de Encargos da Concessionária) e para a Cláusula 7ª do Contrato (Do Prazo).

Ainda, a auditoria referenciou suas análises na constatação visual do término das atividades previstas no cronograma físico da obra apresentado pela concessionária. Para isso, realizou visitas ao local ao longo das três semanas de elaboração do trabalho. As visitas ao complexo do Pacaembu tiveram a finalidade de fundamentar a inspeção e reconhecimento de andamento da obra.

Também foram analisadas pela auditoria as questões envolvendo os apontamentos reportados pela administradora do Museu do Futebol quanto aos impactos supostamente causados pelas obras do Estádio do Pacaembu nas áreas sob sua gestão. Foi realizada verificação “*in loco*” e reunião com a diretoria do Museu do Futebol, em visita no dia 21.05.2024.

2.2. Procedimentos de fiscalização para coleta e análise dos dados

- Inspeção de documentos acostados aos Processos SEI 6071.2018/0000124-3, SEI 6011.2022/0000282-7 e demais Processos relacionados;
- Observação, por meio de vistorias *in loco*;
- Indagação das partes interessadas – SEME, Sociedade de Propósito Específico Allegra

Pacaembu SPE S/A, Museu do Futebol durante as vistorias *in loco* e por meio de requisição de documentos.

2.3. Limitações da Auditoria

Pela necessidade premente de conclusão do trabalho em 30 dias, a equipe de auditoria solicitou à SEME visitas semanais ao complexo do Pacaembu e solicitou à diretoria do Museu do Futebol apenas uma reunião para discutir o questionamento feito pelo conselheiro, a saber “os apontamentos feitos pela administração do Museu do Futebol” (peça 1).

A quantidade de requisições ficou limitada, em virtude da impossibilidade apresentada pela SEME, representada por seu chefe de gabinete, em entregar a documentação solicitada obedecendo a prazos mais exíguos (peça 6). Dessa maneira, a auditoria optou por concentrar mais questionamentos em uma primeira requisição, o que acabou tornando-se a única requisição viável na presente inspeção (peça 5).

3. ACHADOS DE AUDITORIA

3.1. Achado de auditoria nº 1: objetos de intervenção e obrigatórios por parte da Concessionária, os equipamentos do Complexo deveriam ter sido concluídos até 24.10.2022, caracterizando, portanto, atraso no cronograma da Concessão.

Critério(s):

- Item 4 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária; Ordem de Início

Análise, fundamentação e evidência:

A subcláusula 4 do Anexo III do Contrato – CEC define a respeito dos encargos de obra:

4.1 Os encargos de obra relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do COMPLEXO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO. (peça 07, fl. 12)

A referida Ordem de Início foi emitida em 24.10.2019 (peça 13) e em seu texto destaca:

1.7 Data de Início da execução: 24.10.2019

[...]

Pela presente Ordem de Início, autorizamos a CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A, inscrita no CNPJ nº 30.262.440/0001-88, a iniciar na data de 24 de outubro de 2019, a Concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu no Município de São Paulo, de acordo com o contrato firmado entre as partes. (grifo nosso)

Conforme subcláusula 2.6 do CEC, a Concessionária ficaria encarregada de apresentar um Plano de Intervenções no prazo definido no Edital³, para aprovação do Poder Concedente, no qual deveria conter todo o planejamento para a execução do Programa de Intervenção, além das intervenções opcionais do Complexo O Plano de Intervenção apresentado pela Concessionária em 26.12.2019 contava com um Cronograma de Execução.

Este Plano de Intervenção (peça 08) foi apresentado para análise e aprovação do Poder Concedente baseando-se na premissa contratual de que o Programa de Intervenção deveria ser implantado nos três primeiros anos de contrato, contados da data da Ordem de Início.

Tal fato é evidenciado no documento anexo ao Plano denominado “Cronograma de Execução” (peça 08, fl. 46), que demonstram compatibilizadas dentro do prazo contratual as etapas de elaboração de projetos, emissões de licenças e programa de intervenção.

Em 27.07.2020 a Concessionária encaminhou à Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME) documento comunicando o fechamento do Complexo Pacaembu, a partir de 03.08.2020, com vistas à preparação do Complexo para a execução das obras de modernização, informando que naquele momento estavam previstas para iniciar no dia 01.12.2020. Nesse documento é ratificado o disposto no item 4.2 do CEC:

³ Em até 30 (trinta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a CONCESSIONÁRIA também deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO (Subitem 20.5 do Edital de Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018.)

Considerando:

[...];

b) a obrigação contratual de implantar o Programa de Intervenção do Complexo nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir de 24.10.2019 (data da ordem de início do contrato) (peça 09, fl. 1)

Na data de 18.07.2021, a Concessionária apresentou à Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias (SEDP) e para a SEME pedido de Revisão Extraordinária do Contrato de Concessão (peça 10), nos termos da subcláusula 24.1 do Contrato, no qual solicita reequilíbrio econômico-financeiro, dentre outros fatores, pelo:

[...] atraso na emissão, por órgãos públicos, do alvará e autorização necessários para o início das obras, com incidência de responsabilidade alocada contratualmente ao Poder Concedente pelo fato deste atraso ser superior a um ano. (peça 10, fl. 1)

No âmbito desse documento de revisão extraordinária, quando passa à motivação do pleito de reequilíbrio devido ao atraso na emissão de alvarás e autorizações, a Concessionária lança entendimento próprio a respeito dos marcos contratuais e seus cronogramas, no sentido de que: “[...] prazo de 3 anos para a conclusão das obras supracitadas deve ser iniciado a partir do 13º mês contado da data de início da Concessão [...]”, restando os 12 meses iniciais para a elaboração e aprovação de projetos.

Posteriormente, embora esta informação não tenha sido encontrada pela auditoria em nenhum documento técnico acostado aos processos SEI relacionados ao tema, diante de manifestações públicas, a Concessionária apresenta entendimento sobre o marco contratual e passa a considerar como início para a contagem do prazo de 3 anos para a implantação do Programa de Intervenção a data de 29.06.2021 (publicação de emissão das licenças e alvarás pelos órgãos competentes).

Apartada a análise de mérito a respeito da procedência ou não dos entendimentos a respeito dos marcos contratuais lançados pela Concessionária, fato é que não pôde ser verificado nos processos relacionados à Concessão do Complexo do Pacaembu quaisquer documentos que tratem especificamente do tema, visando a alteração desse marco contratual.

Sobre o tema a Lei Geral de Licitações⁴⁵ é clara ao trazer em seu art. 60 e 61, parágrafo único:

Art. 60. Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem.

[...].

Art. 61 [...].

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura [...].

No mesmo sentido, nos termos do art. 23, V, da Lei Federal nº 8.987/1995, todas as obrigações contratuais devem estar adequadamente especificadas em cláusulas contratuais. Assim, deve haver adequada aderência entre as obrigações da concessionária e as previsões a esse respeito nas cláusulas contratuais (originais e modificadas), de forma que se possa extrair do texto do contrato o conteúdo obrigacional completo.

Por se tratar de subcláusula expressa em contrato, sem que tenha sido objeto de alteração formal por parte dos interessados, o marco contratual para o início da contagem do prazo de 3 anos para **a total implantação do Programa de Intervenção resta mantido da data de emissão da Ordem de Início, portanto a partir do dia 24.10.2019.**

Independentemente do termo inicial para execução das obras, após visitas in loco pela equipe de Auditoria (vide anexos fotográficos de peças 15), verificou-se que as obras do Programa de Intervenções ainda não foram concluídas.

Dessa forma, conclui-se que os equipamentos do Complexo, objetos de intervenção obrigatória por parte da Concessionária, **deveriam ter sido concluídos até 24.10.2022, caracterizando, portanto, atraso no cronograma da Concessão.**

⁴ LF nº 8.666/1993

⁵ De acordo com a LF nº 14133/2021, Art. 190: O contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada.

Evidência(s): Processo SEI nº 6071.2018/0000124-3; Mesa Técnica realizada neste tribunal no dia 30.04.2024, visitas *in loco* no Complexo Pacaembu.

3.2. Achado de auditoria nº 2: para ciência, foram encontradas atividades do cronograma físico na área do Estádio – Arquibancada Norte (Tratamento das Arquibancadas, Sanitários e Pavimento Campo) que apresentam indícios de atraso, o que pode comprometer o prazo de entrega proposto pela Concessionária de 29.06.2024 da obra do complexo do Pacaembu.

Critério(s):

- Item 4 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária (peça 07).

Análise, fundamentação e evidência:

A subcláusula 4 do Anexo III do Contrato – CEC define a respeito dos encargos de obra (peça 07, fls. 12/14):

4. ENCARGOS DE OBRA

4.1 Os encargos de obra relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do COMPLEXO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

(...)

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas de imprensa e tribuna de honra localizadas nas arquibancadas dos setores leste e oeste, podendo receber outros usos como áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.

4.9 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todas as áreas localizadas no subsolo do Tobogã, tais como vestiários, áreas de imprensa

e administrativa, salas multiuso, túnel de acesso ao campo, correspondente a, no mínimo, a área atual de 6.200 (seis mil e duzentos metros quadrados).

4.10 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todos os sanitários existentes e a implantação de, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) de novos sanitários.

4.10.1 A reforma e recuperação dos sanitários existentes e a construção de novos sanitários deverão considerar a instalação de mictórios nos sanitários masculinos, sanitários femininos, sanitários acessíveis e fraldários.

4.11 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todas as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.

4.12 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar, no mínimo, a substituição dos assentos existentes nas arquibancadas por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável

(...)

4.14 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reconfiguração dos acessos ao ESTÁDIO, de forma a permitir a separação e a setorização de público conforme o bilhete adquirido para um determinado evento, minimizando, assim, os impactos no entorno do COMPLEXO e otimizando o fluxo interno do público

Dessa citação, depreende-se a obrigatoriedade da entrega de todo o programa de intervenção do Complexo do Pacaembu no prazo de 3 anos. As questões do prazo e da data de início foram tratadas no subitem anterior, ficando o presente subitem para a análise e possível atraso da obra no prazo já veiculado na imprensa para a entrega do ginásio e da quadra externa de tênis, da piscina e do estádio até o dia 29.06.2024 e do ginásio poliesportivo em 30.08.2024.

A metodologia utilizada na inspeção para a verificação de possíveis atrasos foi a análise detida das atividades contidas no cronograma físico da Obra. Tal metodologia foi considerada adequada, primeiramente por ser a metodologia usual, segundo pelo cronograma físico ser o responsável pela estruturação do prazo final de conclusão de uma obra.

Para tanto, requisitou-se à SEME as seguintes informações (peça 5):

Apresentar Cronograma físico evidenciando a etapa atual de evolução dos serviços, a data prevista para conclusão, bem como a indicação do caminho crítico dos serviços que ainda restam ser executados para cada um dos seguintes equipamentos do Complexo:

- Estádio do Pacaembu;
- Ginásio e quadra externa de tênis;
- Ginásio Poliesportivo;
- Piscina;
- Edifício Multiuso.

A requisição foi feita no dia 08.05.2024 e, apesar da solicitação de entrega no prazo de dois dias úteis, a resposta só foi obtida no dia 15.05.2024 (peça 11).

A primeira etapa da análise do cronograma físico é a identificação do caminho crítico para entrega da obra, que é o menor tempo em que uma obra pode ser entregue considerando a interdependência das atividades. Entretanto, o cronograma físico apresentado pela SEME, elaborado pela concessionária Allegra Pacaembu SPE S/A, não apresenta a interdependência entre as atividades de modo a delimitar o caminho crítico da obra, sendo, portanto, o prazo de entrega do cronograma o prazo do término da última atividade.

Dessa maneira, a inspeção do andamento da obra se consubstanciou na verificação de algumas atividades finais do cronograma físico e comparação com o encontrado *in loco* para saber se determinada atividade se encontrava atrasada ou dentro do cronograma.

Pelo motivo apresentado, a análise do Ginásio Poliesportivo fica prejudicada, em virtude de suas últimas atividades ainda apresentarem prazo elástico. Por outro lado, a parte correspondente à arquibancada Leste também recebeu menos atenção na análise subsequente, em virtude de as atividades desse segmento do estádio estarem praticamente concluídas.

A seguir analisa-se atividades da obra separando-as pelos equipamentos segmentados do complexo, na ordem:

- Ginásio de Tênis;
- Área da Piscina;
- Estádio – Arquibancada Oeste;
- Estádio – Arquibancada Norte.

Ginásio de Tênis

O Cronograma físico foi apresentado pela concessionária Allegra na resposta da requisição (fls. 02/09, peça 11). Os itens escolhidos para verificação foram os sanitários, a Lanchonete/Bar e os camarotes, conforme esquematizado a seguir:

Quadro 1 – Cronograma físico de atividades analisadas na área da piscina

Id	Nome da tarefa	Duração	Início	Término
2200	TÊNIS	295,33 dias	05/06/2023	29/06/2024
91	Sanitários	34 dias	05/03/2024	18/04/2024
99	Lanchonete/Bar	20 dias	01/05/2024	27/05/2024
100	Camarotes	20 dias	01/05/2024	27/05/2024

Fonte: elaborado pela equipe de auditoria

Os sanitários tinham data para conclusão de 18/04/2024. Durante a inspeção, verificou-se ainda não estavam concluídos, conforme imagem a seguir:

Figura 1 - Sanitários do ginásio de tênis



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Observou-se também que a área da Lanchonete/Bar apresentava previsão de término no dia 27.05.2024 e, conforme verificado no dia 16.05.2024, não estavam em fase de conclusão,

conforme imagem a seguir:

Figura 2 - Lanchonete/Bar do ginásio de tênis



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Figura 3 - Lanchonete/Bar do ginásio de tênis



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Por fim, a atividade “100 – Camarotes” tem seu encerramento previsto para 27.05.2024 e, conforme observado no dia 16.05.2024, aparentava não estar em fase de conclusão, conforme imagem a seguir:

Figura 4 - Camarotes do ginásio de tênis



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Figura 5 - Camarotes do ginásio de tênis



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Pontua-se que o atraso de uma atividade no cronograma físico de uma obra não infere certeza do atraso total da obra. Entretanto, o atraso de uma atividade é indício de que o cronograma pode apresentar outros atrasos de datas posteriores, aumentando, dessa forma, a probabilidade de ocorrência de atraso no término da obra.

Dessa forma, conclui-se, para ciência, que foram encontradas atividades do cronograma físico na área do ginásio de tênis (sanitário, lanchonete/Bar e Camarotes) que apresentam indícios de atraso em relação ao cronograma apresentado pela Concessionária, o que pode comprometer o prazo de entrega da obra do ginásio de tênis.

Área da Piscina

O Cronograma físico foi apresentado pela concessionária Allegra à fl. 4 da requisição (peça 11). Os itens escolhidos para verificação foram os banheiros e a área bruta locável, conforme esquematizado a seguir:

Quadro 2 – Cronograma físico de atividades analisadas na área da piscina

Id	Nome da tarefa	Duração	Início	Término
2310	PISCINA	295,33 dias	05/06/2023	29/06/2024
129	Liberação de Vestiários 1a fase	0 dias	29/02/2024	29/02/2024
130	Liberação de Vestiários 2a fase	0 dias	11/03/2024	11/03/2024
210	ABL Piscina 55 dias	55 dias	13/02/2024	24/04/2024

Fonte: elaborado pela equipe de auditoria

Tanto os vestiários, quanto a Área Bruta Locável (ABL) da piscina não se encontram concluídas, conforme imagens depreendidas da inspeção do dia 16.05.2024, apresentadas a seguir:

Figura 6 - Área Bruta Locável / Vestiários da Piscina



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Figura 7 - Vestiários da Piscina



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Figura 8 - Área Bruta Locável / Vestiários da Piscina



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Nota-se que nem a atividade de ABL (Área Bruta Locável), nem os vestiários da piscina apresentam atividades vinculadas posteriores, portanto, seus atrasos não acarretariam necessariamente o atraso da obra inteira. Entretanto, o atraso de uma atividade é indício de que o cronograma pode apresentar outros atrasos de datas posteriores.

Dessa forma, conclui-se, para ciência, que foram encontradas atividades do cronograma físico na área da Piscina (ABL – Área Bruta Locável – e Vestiários) que apresentam indícios de atraso em relação ao cronograma apresentado pela Concessionária, o que pode comprometer o prazo de entrega da obra da piscina.

Estádio – Arquibancada Oeste

Verificou-se as atividades do quadro abaixo no cronograma físico das obras no estádio na Arquibancada Oeste:

Quadro 3 – Cronograma físico de atividades analisadas na Arquibancada Oeste

Id	Nome da tarefa	Duração	Início	Término
360	Estádio - Arquibancada Oeste	556,22 dias	24/06/2022	27/06/2024
391	Acabamentos e Instalações - Arq Oeste	96,67 dias	21/02/2024	27/06/2024
529	Camarotes - Arq Oeste	131 dias	29/12/2023	22/06/2024
547	Salão Nobre - Arq Oeste	157,56 dias	31/10/2023	29/05/2024
627	Áreas Técnicas - Arquibancada Oeste	192,67 dias	06/10/2023	19/06/2024
695	Obras Complementares	323,89 dias	22/04/2023	25/06/2024
718	Passeio (circulação) - Oeste	55 dias	21/03/2024	03/06/2024

Fonte: elaborado pela equipe de auditoria

Destaca-se que, apesar da obra ainda não aparentar aspecto de finalização, não pareceu impeditivo de conclusão pelas atividades descritas. Entretanto a atividade “547 – Salão Nobre”, com término previsto para 29.05.2024, considerando as fotos da auditoria de 13 dias antes da conclusão da atividade dificilmente terá sua conclusão a tempo, conforme imagens a seguir:

Figura 9 - Salão Nobre



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Figura 10 - Salão Nobre



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Figura 11 - Banheiros Salão Nobre



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Dessa forma, conclui-se, para ciência, que foram encontradas atividades do cronograma físico na área do Estádio – Arquibancada Oeste (Hall de entrada e os banheiros do salão nobre) que apresentam indícios de atraso em relação ao cronograma apresentado pela Concessionária, o que pode comprometer o prazo de entrega da obra do complexo do Pacaembu.

Estádio – Arquibancada Norte

Verificou-se as atividades do quadro abaixo no cronograma físico das obras no estádio na Arquibancada Norte:

Quadro 4 – Cronograma físico de atividades analisadas na Arquibancada Norte

Id	Nome da tarefa	Duração	Início	Término
751	Estádio- Arquibancada Norte	187,89 dias	16/09/2023	24/05/2024
752	Tratamento das arquibancadas - Arq Norte	109,44 dias	21/12/2023	17/05/2024
808	Impermeabilizações - Arq Norte	120 dias	16/09/2023	24/02/2024
810	Restauro interno - Arq Norte	90 dias	23/11/2023	23/03/2024
811	Sanitários Arquibancada Norte	92,33 dias	23/01/2024	24/05/2024
813	Pavimento Campo	89,33 dias	23/01/2024	21/05/2024
1095	Passeio (circulação) - Norte	68,33 dias	24/02/2024	24/05/2024

Fonte: elaborado pela equipe de auditoria

Quanto a atividade “808 – Impermeabilizações – Arq Norte” o prazo de término apresentado pela Concessionária era de 24.02.2024. Entretanto, verificaram-se atividades e intervenções na superfície da arquibancada, o que, provavelmente, resultará em um trecho de nova elaboração de impermeabilização.

Além disso, a atividade “752 – Tratamento das arquibancadas – Arq Norte” tem seu término previsto para 17.05.2024, um dia depois da inspeção realizada, o que aparenta não estar em acordo com a realidade encontrada, conforme figura a seguir:

Figura 12 - Realização de atividades ainda na arquibancada Norte



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Além disso, os sanitários encontravam-se longe de sua conclusão, não havendo no dia 16.05.2024 sequer contrapiso, tornando sua conclusão no dia 24.05.2024 (8 dias depois da imagem registrada) improvável, conforme figura a seguir:

Figura 13 - Banheiros da arquibancada Norte



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Por fim, o pavimento do campo, atividade “813 – Pavimento do campo”, tinha previsão de término para 5 dias depois da elaboração da inspeção, também não apresentava aspecto de finalização quando da inspeção, conforme imagem a seguir:

Figura 14 - Pavimentação Campo



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 16/05/2024

Dessa forma, conclui-se, para ciência, que foram encontradas atividades do cronograma físico na área do Estádio – Arquibancada Norte (Tratamento das Arquibancadas, Sanitários e Pavimento Campo) que apresentam indícios de atraso, o que pode comprometer o prazo de entrega da obra do complexo do Pacaembu.

Evidência(s): Resposta da requisição de documentos encaminhada pela auditoria; cronograma físico atual apresentando (peça 06) e verificações realizadas durante vistorias in loco, conforme apresentadas neste relatório e no Anexo I – Relatório Fotográfico (peça 15)

3.3. Achado de auditoria nº 3: Ciência quanto aos elementos descritos da celeuma entre a concessionária Allegra e a Organização Social responsável pelo Museu do Futebol, no que tange a veiculação de notícias de infiltrações no Museu decorrentes da Obra no Complexo.

Critério(s)

- Contrato nº 01/SEME/2019, subcláusula 13.2 itens (i) e (t) (Peça 12)

Análise, fundamentação e evidência:

Havia uma limitação para a análise do impacto das obras do Complexo do Pacaembu na área destinada ao Museu do Futebol, em virtude de o espaço do museu ser uma permissão do governo do estado de São Paulo a uma Organização Social (OS), portanto não delimitada pela capacidade fiscalizadora do Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

Entretanto, a auditoria obteve o contato e solicitou reunião, caso a diretoria do Museu tivesse interesse de descrever a ocorrência de impactos e intercorrências provocados pela obra do complexo do Pacaembu.

A reunião ocorreu próximo à conclusão do presente relatório, no dia 21.05.2024, com a senhora Vitória Boldrin, diretora da Organização Social responsável pelo Museu do Futebol e o senhor Luis Marcatto, coordenador de operações do museu.

Foi descrito que em janeiro de 2024, houve uma infiltração muito grande de água nas dependências do Museu, que teria ocorrido posteriormente a chuvas fortes características de janeiro e que alegadamente decorreram de instalação de barras antiesmagamento, que se iniciavam na superfície da arquibancada Norte, mas transpassaram o teto do museu, conforme figura a seguir:

Figura 15 - Teto do Museu transpassado durante a instalação de barras antiesmagamento



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 22/05/2024

Figura 16 - Teto do Museu transpassado durante a instalação de barras antiesmagamento



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 22/05/2024

Outra alegação de causa das infiltrações nas dependências do Museu seria a retirada de luminárias antigas para iluminação da fachada, sem o devido fechamento do espaço nas lajes deixado pela sua retirada, conforme imagem a seguir:

Figura 17 - Infiltração decorrente de luminárias retiradas pela concessionária Allegra.



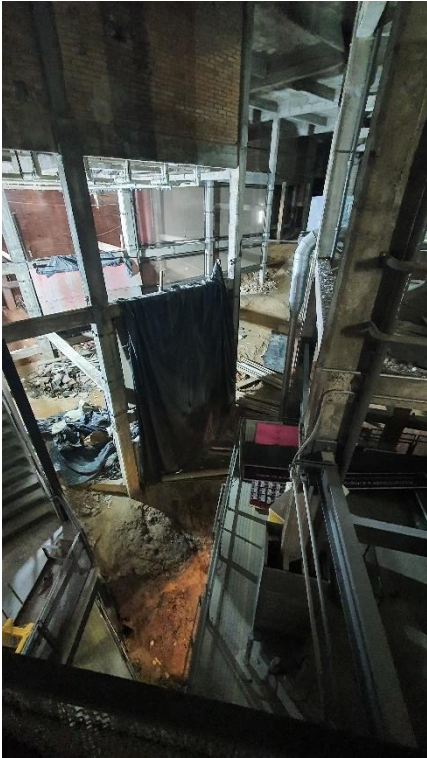
Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 22/05/2024

Verificação de vídeo da infiltração constatou grande quantidade de água proveniente do teto. Foram relatados danos em um elevador, no piso do terceiro e segundo pavimento e na pintura do teto do Museu, equivalente à arquibancada Norte do estádio. Além dos danos diretos, o Museu do Futebol alega atrasos decorrentes da infiltração na própria obra que o Museu realiza.

Em março, a concessionária iniciou e concluiu as providências para resolução da infiltração; entretanto até a presente data não houve volume de chuva para atestar o fim da infiltração. Os representantes do Museu do Futebol comunicaram que até o episódio relatado havia bom convívio com a concessionária Allegra e, por enquanto, a resolução está na esfera- extrajudicial;

Também foi observada interferência proveniente da obra do metrô, junto à fachada leste do complexo do Pacaembu, nas dependências do Museu do Futebol, através de armazenagem de areia ensacada, já retirada na data da visita ao Museu, e da deposição de entulho, conforme imagem a seguir:

Figura 18 - Entulho decorrente de Obra do Metrô, próximo à fachada leste do Pacaembu



Fonte: fotografia da equipe de auditoria. Data: 22/05/2024

Não é objeto e competência da presente inspeção do Tribunal de Contas do Município a emissão laudo pericial quanto a responsabilização de patologia construtiva, entretanto, acredita-se que os elementos da celeuma entre o a concessionária Allegra e o Museu do Futebol foram substancialmente descritos.

Portanto, propõe-se a ciência quanto aos elementos descritos da celeuma entre a concessionária Allegra e a Organização Social responsável pelo Museu do Futebol, no que tange à veiculação de notícias de infiltrações no Museu decorrentes da Obra no Complexo.

Evidência(s): Reunião com a diretoria do Museu do futebol em 21.05.2024, resposta da requisição de documentos encaminhada pela auditoria pela concessionária Allegra; verificações realizadas durante vistorias in loco, conforme apresentadas neste relatório e no Anexo I – Relatório Fotográfico (peça 15)

3.4. Achado de auditoria nº 4: recomendar à SEME, responsável pela fiscalização do Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019, atuação diligente junto à Concessionária, incluindo possível aplicação de multa, a fim de garantir a segurança e integridade dos usuários do Complexo após a conclusão das obras obrigatórias, considerando a previsão de operação individual de cada equipamento e em função do cenário de continuidade das obras remanescentes

Critério(s):

- Contrato nº 01/SEME/2019, subcláusula 13.2, itens (r) e (t).

Análise, fundamentação e evidência:

Conforme já exposto no item 3.1.2 deste relatório, os equipamentos do complexo objetos de intervenção, sejam obrigatórias ou opcionais, possuem datas de finalização diferentes.

Nesse contexto, no documento “Requisição de Documentos” (peça 05) encaminhado à SEME foi solicitado:

Indicar se os equipamentos do Complexo que forem concluídos primeiro entrarão em operação plena enquanto outros equipamentos ainda estarão em fase de implantação. Caso sim, quais medidas serão tomadas para isolar as áreas ainda em obras a fim de garantir a segurança dos usuários.

Em resposta a SEME informou por e-mail que:

[...] alguns equipamentos internos serão entregues aos munícipes antes, sendo que, para resguardo dos usuários do Complexo, haverá isolamento mediante tapumes metálicos, resguardando-se a integridade dos usuários que estarão usufruindo dos espaços já finalizados, assim como, resguardando, também a segurança dos funcionários que estejam laborando nas partes em obras.

Impende considerar que para funcionamento do complexo, seja pleno ou parcial, a apresentação do alvará de funcionamento, com suas condições será documento imperativo.

O cronograma atual apresentado indica que até o final do mês de junho, a quadra externa e o ginásio de tênis, a piscina e o estádio de futebol já estejam em operação. Ressalvado o estádio de futebol, que por sua inerente característica receberá eventos de maneira programada, demandando estrutura diferenciada de operação de todo o Complexo do Pacaembu nos dias de jogos, os demais equipamentos dispõem de usufruto cotidiano pela população e serão utilizados concomitantemente à execução das obras remanescentes.

As figuras 74 a 78 do Anexo I – Relatório Fotográfico (peça 15) evidenciam o cenário atual do complexo nas áreas adjacentes aos equipamentos com início de operação previsto para o final de junho.

Dessa forma, recomenda-se à SEME, responsável pela fiscalização do Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019, atuação diligente junto à Concessionária, incluindo possível aplicação de multa, a fim de garantir a segurança e integridade dos usuários do Complexo após a conclusão das obras obrigatórias, considerando a previsão de operação individual de cada equipamento e em função do cenário de continuidade das obras remanescentes.

Evidência(s): Resposta da requisição de documentos encaminhada pela auditoria e verificações realizadas durante vistorias in loco, conforme apresentadas no Anexo I – Relatório Fotográfico (peça 15)

4. CONCLUSÃO

Em síntese, a Auditoria apurou, na presente inspeção, que a Concessionária responsável pelo Complexo do Pacaembu apresentou atrasos significativos na execução dos equipamentos obrigatórios, que deveriam ter sido concluídos até 24.10.2022 (achado nº 1). Foram identificados atrasos nas áreas do ginásio de tênis, piscina, estádio - arquibancadas oeste e norte, podendo comprometer o prazo final da obra (achado nº 2).

Ainda, houve relatos de infiltrações no Museu do Futebol, possivelmente causadas pelas obras do Complexo, evidenciando conflitos entre a concessionária Allegra e a Organização Social que

administra o museu (achado nº 3). Por fim, recomenda-se que a SEME atue de maneira diligente na fiscalização do contrato de concessão para garantir a segurança dos usuários (achado nº 4).

5. ANÁLISE DOS ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

Considerando que o apontamento tem natureza operacional ou de gestão (propósito de registrar aprimoramentos), além do intuito de informar o Conselheiro Relator, bem como cientificar a Origem com relação aos atrasos no cronograma de obras, não há que se falar em análise de responsabilização.

6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

Com base nas análises efetuadas, à luz dos critérios aplicáveis, são propostos os seguintes encaminhamentos à SEME:

6.1. Propostas de recomendação

6.1.1. Recomendar à SEME, responsável pela fiscalização do Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019, atuação diligente junto à Concessionária, incluindo possível aplicação de multa, a fim de garantir a segurança e integridade dos usuários do Complexo após a conclusão das obras obrigatórias, considerando a previsão de operação individual de cada equipamento e em função do cenário de continuidade das obras remanescentes. **(achado de auditoria nº 4).**

6.2. Propostas de ciência

6.2.1. Dar ciência à SEME que os equipamentos do Complexo, objetos de intervenção e obrigatórios por parte da Concessionária, deveriam ter sido concluídos até 24.10.2022, caracterizando, portanto, atraso no cronograma da Concessão **(achado de auditoria nº 1).**

6.2.2. Dar ciência à SEME acerca das atividades do cronograma físico na área do ginásio de tênis, na área da Piscina (ABL – Área Bruta Locável – e Vestiários), na área do Estádio – Arquibancada Oeste (Hall de entrada e os banheiros do salão nobre) e na área do Estádio – Arquibancada Norte (Tratamento das Arquibancadas, Sanitários e Pavimento Campo) que

apresentam indícios de atraso em relação ao cronograma apresentado pela Concessionária, o que pode comprometer o prazo de entrega das obra do complexo (**achado de auditoria nº 2**).

6.2.3. Dar ciência à SEME quanto aos elementos descritos da celeuma entre a concessionária Allegra e a Organização Social responsável pelo Museu do Futebol, no que tange a veiculação de notícias de infiltrações no Museu decorrentes da Obra no Complexo (**achado de auditoria nº 3**).

7. ANEXOS/APÊNDICES

Relatório fotográfico à peça 15 deste e-TCM.

São Paulo, em 27.05.24

TÉO DO COUTTO DE SÁ ALVES
Auditor de Controle Externo

RAPHAEL COSTA CARVALHO
Auditor de Controle Externo

De acordo.

ADRIANO PINHEIRO B. MENEZES
Supervisor de Controle Externo 9

R.P.: F.N.