

Análise crítica do contrato firmado entre Grêmio e OAS

Esta análise crítica tem o objetivo de fomentar o debate em torno da real proposição que cerca a relação contratual efetuada pelo Grêmio com a OAS, para a construção da Arena. As afirmações aqui contidas possuem a correspondente citação ou transcrição da respectiva cláusula contratual, visando elucidar melhor a questão.

Primeiramente, cabe esclarecer que o contrato possui cinco partes envolvidas. Quatro delas com maior intensidade e uma com participação reduzida. São elas:

Grêmio – firmatário do contrato

OAS – firmatária do contrato

Proprietária (OAS I) – empresa criada para adquirir o terreno no Humaitá

Superficiária (OAS II) – empresa a ser criada para receber o direito de uso do terreno do Humaitá, com a construção e exploração da Arena.

Grêmio Empreendimentos – participação no Conselho de Administração da empresa superficiária, constituindo minoria no referido conselho. A empresa receberá do Grêmio 10% de cada parcela do preço fixo e 20% do variável, quando este for pago. O Grêmio poderá vetar diretores indicados pela OAS, de forma ‘justificada’, aprovar orçamento, plano anual de uso da Arena e plano estratégico.

Assim, a questão pode ser definida desta maneira:

Dos Termos dos Considerandos (Introdução ao Contrato)

1. A OAS cria uma empresa Proprietária para comprar o imóvel no bairro Humaitá. (*Considerandos ‘v’*)

1.1 – a Proprietária apenas destaca o imóvel para a construção da Arena. Área restrita à edificação do estádio. Nada mais. Não há qualquer participação do Grêmio no entorno, com o condomínio e centro de compras da OAS; (*Considerandos ‘v’ do contrato*)

1.2 – a Proprietária constitui direito de utilização da superfície do terreno a outra empresa (direito de superfície), denominada Superficiária, também criada pela OAS; (*Considerandos ‘vi’ do contrato*)

1.2 – nesta relação entre a Proprietária e a Superficiária, ambas da OAS, fixa-se um valor determinado para que a Superficiária pague para a Proprietária o uso

do terreno e da Arena, durante 20 anos. O valor será recebido pelo Grêmio após a transmissão da propriedade. (*Considerandos 'v' do contrato*)

2. A Superficiária (da OAS) constrói o prédio da Arena, no pedaço destacado do imóvel do bairro Humaitá, restrito especificamente para a construção da Arena. Ou seja, a Arena não terá nem área de estacionamento para o Grêmio (314 vagas somente), ficando o estádio confinado no referido pedaço. As demais vagas (1915) serão exploradas pela OAS. (*Considerandos 'vi' do contrato*)

3. A Superficiária vai explorar a Arena, em praticamente todas as suas dependências, recebendo todos os valores gerados a partir deste uso, pelo prazo de 20 anos. O Grêmio nada receberá deste uso, com exceção do preço fixo e variável. O preço variável é resultado de uma fórmula: $\text{Lucro Líquido} = \text{LLA} - \text{depreciação} - \text{amortização do financiamento} - \text{necessidade de capital de giro} - \text{investimento} - \text{principal do financiamento. Talvez não haverá o que distribuir.}$ Área de construção estimada: 181.000 m². Área destinada ao uso do Grêmio (vestiários, memorial, salas administrativas e de imprensa – em torno de 10.000 m² e o estacionamento de 314 vagas.
(*Considerandos 'vi' do contrato e itens 5.3 e 5.4 da escritura*)

4. O Grêmio transmitirá à OAS todos os direitos sobre os imóveis da Azenha. Todos. (*Considerandos 'viii' do contrato*)

5. O Grêmio deve transmitir à Proprietária da OAS, os direitos sobre os imóveis da Azenha, tão logo estejam constituídas as duas empresas e houver a desoneração da área do Olímpico. Ou seja, a partir da existência da Proprietária e da Superficiária, e da conclusão da Arena, os direitos sobre os imóveis da Azenha já podem ser transmitidos em troca da área da Azenha (desonerada). (*Considerandos 'x' do contrato*).

Dos Termos do Contrato

1. A Arena somente ocupará uma parte do terreno adquirido pela OAS. Vale dizer, será da Arena o pedaço de área restrita à sua ocupação, sem qualquer entorno, nem mesmo para estacionamento, exceto as 314 vagas. Não haverá participação do Grêmio no entorno.
(*Cláusula Primeira – 1.1 do contrato*)

2. A OAS, pela empresa Superficiária, deverá construir a Arena em até 30 meses após o atendimento das condições previstas na Escritura de Superfície.
(*Cláusula Segunda – 2.4.2 do contrato*)

3. A OAS, através da empresa Proprietária do terreno, se compromete a transferir ao Grêmio a propriedade do Imóvel da Arena, após a data de conclusão da

obra, porém sem qualquer direito sobre a mesma. O Grêmio, em troca da total transferência da área do Estádio Olímpico e os demais terrenos da Azenha, com quase 09 hectares, em zona de alta valorização imobiliária, receberá a propriedade da área no bairro Humaitá, mas sem poder mandar no que seria seu próprio estádio.

A Arena será transmitida ao Grêmio, mas quem permanecerá com os direitos sobre o estádio será a Superficiária, ao longo de 20 anos.
(*Cláusula Segunda – 2.5 do contrato*).

4. O Grêmio transmitirá à OAS (através da empresa chamada Proprietária) os direitos sobre os imóveis da Azenha, livres de quaisquer ônus, dívidas, penhoras, e eventuais embaraços, sejam administrativos, judiciais ou extra judiciais.

Receberá em contrapartida a propriedade de uma Arena, dentro de um pedaço de área onde caberá pouco mais do que o estádio e cujo direito de uso pertence a outra empresa. Trata-se de uma troca de praticamente 09 hectares, em zona valorizada, com um estádio construído, por um prédio em que o Grêmio será uma espécie de inquilino por 20 anos.
(*Cláusula Terceira – 3.2.1 do contrato*)

5. A empresa Superficiária da OAS terá os seguintes direitos sobre a utilização da Arena e além do estádio, ao longo de 20 anos:

5.1 – resultado da bilheteria de todos os eventos realizados;

5.2 – 100% da renda dos jogos dos campeonatos e amistosos;

5.3 – 100% da renda dos jogos que o Grêmio tiver direito nos estádios dos adversários, e outras receitas abaixo descritas;

(*Cláusula Terceira – itens 3.4, 3.9 e 3.9.1 do contrato*)

6. O Grêmio tem a obrigação de usar somente a Arena para todos os seus jogos dos campeonatos, torneios e amistosos, pelo fato de que a renda pertence a OAS.

(*Cláusula Terceira – itens 3.5 e 3.5.1 do contrato*)

7. Caberá ao Grêmio os direitos da TV, publicidade de campo e patrocínio da equipe, mas estes valores são concedidos em garantia para a OAS, a partir de 1º de janeiro de 2009, até o cumprimento as obrigações em desonerar toda a área da Azenha.

(*Cláusula Terceira – item 3.6.1 e Cláusula Oitava – item 8.2 do contrato*)

8. O Grêmio não pagará nada a OAS para realizar as partidas dos campeonatos em que tiver mando de campo, mas terá o custo de cada associado que pagar mensalidade ao Clube e que acessar a Arena. O torcedor será sócio da Arena e não do Grêmio.

(Cláusula Quinta – itens 5.1, 5.2. do contrato)

9. O Grêmio não poderá treinar na Arena, devendo manter Centro de Treinamento próprio para as atividades regulares.

(Cláusula Quinta – itens 5.2.1 do contrato)

10. O acesso do Grêmio à Arena será estabelecido pela OAS, da seguinte forma:

10.1 – a OAS, pelo Conselho de Administração, fará um plano anual de uso pelo Grêmio;

10.2 – não poderá haver prejuízo às atividades programadas pela OAS ou ao gramado;

10.3 – desde que possa gerar renda à OAS.

(Cláusula Quinta – itens 5.2.2 do contrato)

11. O Grêmio poderá acessar e usar as áreas destinadas às instalações administrativas, salas de reunião, imprensa e museu, pagando as despesas correspondentes.

(Cláusula Quinta – item 5.3 do contrato)

12. A Arena será administrada pela OAS por 20 anos, em todos os eventos que forem realizados, de acordo com o plano de exploração do estádio aprovado pelo Conselho de Administração da OAS.

(Cláusula Quinta – itens 5.4 e 5.5 do contrato)

13. O Grêmio poderá indicar 02 (dois) membros do Conselho de Administração da Arena, de um total de 05 (cinco). Ou seja, minoria permanente.

(Cláusula Quinta – item 5.7 do contrato)

14. Os Conselheiros do Grêmio poderão vetar as seguintes matérias:

14.1 – alteração no estatuto da empresa da OAS (Superficiária);

14.2 – reestruturação da Superficiária ou sua dissolução;

14.3 – declaração de auto falência;

14.4 – qualquer contrato acima de R\$ um milhão, exceto da construção;

14.5 – alienação de bens acima de R\$ cem mil, dentro do exercício.

(Cláusula Quinta – item 5.8 do contrato)

15. A participação na gestão da Arena, através do Conselho da OAS (Superficiária) será feita pelo Grêmio Empreendimentos.

(Cláusula Quinta – item 5.9 do contrato)

16. O descumprimento genérico de qualquer cláusula do contrato prevê uma notificação, com prazo não inferior a 30 dias para sanar. Após o prazo acordado, multa de R\$ 10.000,00 dia.

(Cláusula Sexta – item 6.1 do contrato)

17. A OAS não poderá transferir a terceiros o controle da Superficiência, mas somente com negativa justificada do Grêmio. Se não houver uma 'boa' justificativa, a Arena (direitos de superfície) poderá ser vendida para outros interessados. No entanto, o Grêmio terá direito de preferência em igualdade de condições com os terceiros.

(Cláusula Sétima – itens 7.1 e 7.1.1/2 e 7.2 do contrato)

18. A OAS deverá notificar o Grêmio quando receber proposta de terceiro, com prazo de 60 dias para aceitar as condições da referida proposta. O Grêmio deve exercer o direito de preferência, com base nos valores da proposta apresentada à OAS, na exata participação que a OAS quiser vender.

(Cláusula Sétima – itens 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 e 7.3 do contrato)

19. A qualquer momento o Grêmio poderá comprar a participação da OAS Superficiência, com a prévia concordância da instituição credora do financiamento.

(Cláusula Sétima – itens 7.4 e 7.4.1 do contrato)

20. O Grêmio cedeu em garantia das obrigações assumidas, a única grande fonte remanescente de renda, qual seja, o direito de transmissão televisiva dos jogos, desde 1º de janeiro de 2009. Não cumprido o cronograma de desoneração, a OAS poderá utilizar os recursos da TV, obtido através da centralização em um único banco.

20.1 – O contrato prevê a retenção diretamente na conta corrente do Grêmio;

20.1 – O valor a ser retido é a soma atualizada dos débitos e obrigações assumidos pelo Grêmio no Cronograma de Desoneração, divididos pelo número de meses faltantes até 31-12-2011. Após esta data, a retenção será total;

20.3 – O Grêmio declara no contrato que, para 2009, o fluxo anual de receitas da TV é superior a R\$ 15 milhões;

20.4 – Os contratos futuros de TV deverão continuar servindo de garantia para o cronograma de desoneração da área da Azenha;

20.5 – O Grêmio autoriza a Superficiência no contrato a reter tais valores e já efetuar o pagamento à OAS em nome do Grêmio.

(Cláusula Oitava – itens 8.2, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.4 e 8.3 do contrato)

Rescisão

21. A previsão de rescisão somente abrange os itens previstos na Cláusula Quarta, que tratam de condições **NÃO** obrigatórias para as partes. A notificação para o cumprimento de algo que não é obrigatório é de 90 dias e pode ensejar rescisão do contrato. As condições que o Grêmio pode exigir são:

- 21.1 – desmembramento do imóvel no Humaitá, com matrícula própria;
- 21.2 – aquisição do imóvel da Arena pela Proprietária;
- 21.3 – constituição do direito real de uso da OAS para a OAS;
- 21.4 – conclusão das obras da Arena.
- 21.5 – descumprido o prazo da notificação, multa de R\$ um milhão;

(Cláusula Nona – itens 9.1, 9.1.1 e 9.2 do contrato)

22. O contrato veda rescisão após o início das obras. As hipóteses de rescisão, que praticamente não são previstas, somente podem ocorrer até o início da construção da Arena.

(Cláusula Nona – item 9.3 do contrato)

23. As partes acordam não ser a indenização por perdas e danos a forma adequada para o adimplemento das obrigações recíprocas.

(Cláusula Décima – item 10.1 do contrato)

24. O Grêmio deverá obedecer o cronograma de desoneração para receber a propriedade da Arena. Ou seja, entregar os imóveis da Azenha livres e desembaraçados para utilização pela OAS como melhor entender. Contudo, a Arena deverá permanecer alienada pelo período integral do financiamento. Receberá apenas o direito de propriedade constituído pela OAS a uma de sua controladas, mas sem o direito de uso, que caberá à Superficiária, e sem a propriedade do bem, pois o mesmo estará alienado ao agente financeiro.

(Cláusula Onze – alínea 'k' do contrato)

25. O contrato prevê a solução de eventuais divergências através de um Tribunal de Arbitragem, composto de três árbitros escolhidos de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem Basil-Canadá, em São Paulo.

(Cláusula Doze – item 12.1 do contrato)

Cláusula Resolutivas

26. O contrato se resolve (extingue) se o Estado não aprovar lei de desoneração no imóvel do Humaitá até 5-03-2010.

26.1. – a Escola de 2º Grau Colégio Sto Inácio deve ser transferida no mesmo prazo;

26.2 – a Escola de 1º Grau Oswaldo Vergara e o CTG da mesma forma;

26.3 – escoteiros e um Posto da Brigada igualmente devem ser removidos até 5 de março de 2010.

26.4 – existência de impedimentos legais quanto a execução do projeto de construção ou situações que comprometam o retorno econômico-financeiro da OAS.

27. O contrato se extingue se até 5 de março de 2010 a Superficiária (OAS) não conseguir o financiamento mínimo de 45%, entre o montante de R\$ 140 e R\$ 170 milhões, com prazo de amortização de 10 anos.

28. Ocorrendo os eventos dos itens 26 e 27, o contrato fica extinto ou as partes encontrarão uma alternativa conjunta.

29. O Grêmio deverá indenizar a OAS se a exploração do imóvel da Azenha fique inviabilizada ou atrase por culpa do Grêmio, inclusive em vista de demandas de associados ou torcedores.

30. Cabe indenização pelo Grêmio por qualquer ação judicial investigação, fiscalização ou outro procedimento iniciado por qualquer pessoa ou autoridade em relação a qualquer imóvel da Azenha.

CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Por este instrumento de escritura pública, a OAS I (Proprietária) e a OAS II (Superficiária), concedem entre si o direito da OAS II construir a Arena sobre o imóvel de propriedade da OAS II. O Grêmio terá o direito de fiscalizar o cronograma das obras.

A OAS II ficará com o direito de usar a superfície, portanto da Arena, por 20 anos.

1. A Arena será multi-uso. Além de partidas de futebol, será usada para eventos culturais, artísticos, shows, concertos e afins, conforme cronograma da OAS II. Também contará com lojas, restaurantes e serviços.
(item 3.2 – da Escritura)

2. Os 20 anos correm a partir: da conclusão da Arena, da aceitação do estádio pela OAS e pelo Grêmio OU da transferência total da propriedade da Azenha.
O que ocorrer por último.
(item 4.1 – da Escritura)

Pagamentos e custos

3. A OAS I (Proprietária) concede o direito de superfície do terreno da Arena à OAS II (Superficiária) gratuitamente pelo prazo de construção do prédio.

3.1 – Quando a obra for entregue, a Proprietária cobrará um valor fixo e um valor variável da OAS II, da seguinte forma:

a) valor fixo – 240 parcelas mensais de R\$ 583.333,00 durante o período de pagamento do financiamento por parte da OAS II (Superficiária/Grêmio), previsto para 10 anos;

(item 5.1 – da Escritura)

b) valor fixo – após o período de pagamento do financiamento de 10 anos, a parcela mensal será de R\$ 1.166.666,67, atualizados pelo IPCA-IBGE, desde dez/2008, até fechar as 240 parcelas;

(item 5.2 e 5.2.1 – da Escritura)

c) valor variável – pago pela OAS II (Superficiária) à Proprietária com base no lucro líquido da OAS II, apurados duas vezes ao ano. Durante o período de pagamento do financiamento da Arena, a OAS II pagará 100% do variável ao ano. Após o pagamento, o montante será de 65% do lucro líquido, semestralmente.

(item 5.3.1 – da Escritura)

* Não há no contrato previsão acerca da possibilidade da Arena ficar concluída e pronta para ser explorada antes da transferência dos imóveis da Azenha. Assim, em caso de uso da Arena não havendo transmissão da propriedade para o Grêmio, a Proprietária receberá as parcelas mensais, conforme previsto na Cláusula Segunda, item 2.5.1 do Contrato Principal.

4 - A Superficiária estimará a receita no Plano Anual, através do Plano de Negócios. Se a receita estimada for inferior a 80% da previsão, OAS I e OAS II vão elevar e reajuste acima do IPCA-IBGE.

(item 5.2.2.1 – da Escritura)

5 – A obra somente terá início se o Grêmio cumprir o cronograma de desoneração da Azenha e assinar a centralização dos créditos televisivos em banco de primeira linha, ‘penhorando’ tais créditos à OAS.

(item 6.27 ‘d’ e ‘e’ – da Escritura)

6 – O uso da Arena pelo Grêmio não é direito, mas obrigação, tendo em vista que a renda dos jogos será da OAS II (Superficiária). O Grêmio não terá que pagar para usar o campo de jogo.

(item 7.1.1 – da Escritura)

7 – Caso a OAS II e o Grêmio entenderem ser mais vantajoso jogar fora da Arena, o Grêmio fica autorizado, com a quase totalidade da renda convertida para a OAS II.

(item 7.4 – da Escritura)

8 – Em todos os jogos do Grêmio, a OAS II será responsável pela administração do estádio, não cabendo qualquer interferência do Grêmio. Nem mesmo com as autoridades de segurança pública.

(item 7.6 e 7.6.1 e 7.6.2 – da Escritura)

9 – Se o Grêmio perder o mando de campo por culpa da OAS II, será reembolsado das despesas com a realização da partida em outro local e poderá ficar com a renda do jogo.

(item 7.6.3 e 7.6.4 – da Escritura)

10 – Se o Grêmio perder o mando de campo por sua culpa, terá que reembolsar a OAS II com 60% da receita bruta da média dos últimos 05 jogos realizados na Arena.

(item 7.7 – da Escritura)

11 – Se a perda do mando for sem culpa do Grêmio e fora da Arena, o reembolso do Grêmio para a OAS II será de 60% da menor receita da Arena no campeonato.

(item 7.8 – da Escritura)

12 – O Grêmio pode usar áreas da Arena, como vestiários, 300 vagas de estacionamento, salas de reuniões e de imprensa, num total previsto de 20.000 m². O custo operacional destas áreas é de responsabilidade do Grêmio.

(item 7.10 – da Escritura)

13 – A OAS II terá o direito de explorar a Arena durante os 20 anos, sem qualquer anuência ou autorização do Grêmio.

(item 8.1 – da Escritura)

Dos Associados

14 – O Grêmio poderá conceder desconto ou isenção do custo do ingresso à Arena para associados, desde que reembolse a OAS II cada real concedido.

(item 8.2 – da Escritura)

15 – Nenhum sócio ou torcedor terá acesso a Arena sem pagar ingresso, exceto se houver reembolso por parte do Grêmio.

(item 8.2.1 – da Escritura)

16 – A OAS II pagará os tributos sobre a Arena.

(item 9.1 – da Escritura)

Desoneração dos imóveis da Azenha

17 – O Grêmio possui dívidas de R\$ 47.421.841,00 aproximadamente.

Maiores débitos:

a) Zinho – negociado – R\$ 7.000.000,00

- b) Tributos – Timemania – R\$ 33.000.000,00
- c) Flamengo – 5.700.000,00

17.1 – Formas de amortização/desoneração

- a) 30% liberados até 01-12-2009
- b) 15% liberados até 01-06-2010;
- c) 15% liberados até 01-12-2010;
- d) 15% liberados até 01-06-2011;
- e) 25% liberados até a conclusão das obras.

Escritura de Compra e Venda

A escritura de compra e venda foi assinada entre o Grêmio, a OAS I (Proprietária), a OAS II (Superficiária) e a OAS Construtora.

1. A Arena será construída em fração do imóvel do Humaitá. Ou seja, somente sobre o terreno que comporte o estádio, nada mais. Sem entorno.
(*Considerandos 'iii' da escritura*)

2. O imóvel é resultado de um aterro sanitário então existente no local, com profundidade superior a 20 metros.

3. Assim, a OAS I (Proprietária) adquire o imóvel, destaca parte dele para construir a Arena, constitui o direito de superfície para a OAS II (Superficiária), em troca de um valor de R\$ 583.333,00 (para Superficiária ou Grêmio, após a transferência da Azenha para a OAS), durante o financiamento (10 anos) e de R\$ 1.166.666,67, até completar os outros 10 anos. Os pagamentos iniciam ao Grêmio quando houver a transferência de propriedade da Arena ao Grêmio, que passará a ser a Proprietária.

(*Considerandos 'v' da escritura*)

4. A OAS I transfere ao Grêmio a propriedade da Arena, sem o direito de superfície, em troca o Grêmio transfere a propriedade dos imóveis da Azenha.

(*Considerandos 'v' e 'vii' da escritura*)

5. A escritura de compra e venda somente poderá ser rescindida se o contrato principal for rescindido.

(*Cláusula Segunda – item 2.3.1 – da escritura*)

6. O Grêmio não poderá se negar a cumprir a escritura, sob pena de adjudicação compulsória dos imóveis da Azenha.

(*Cláusula Segunda – item 2.4 – da escritura*)

7. Cabe ao Grêmio despejar eventuais inquilinos de áreas da Azenha.

(Cláusula Terceira – item 3.1.2 – da escritura)

8. A estimativa de valor da área da Azenha prevista no contrato é o montante constante do IPTU 2009, ou seja, valor venal, abaixo do valor de mercado.

(Cláusula Terceira – item 3.2 – da escritura)

9. O pagamento da OAS I ao Grêmio por toda área da Azenha será através do prédio da Arena, com o direito de superfície da OAS II por 20 anos. Elas por elas.

(Cláusula Terceira – item 3.3 – da escritura)

10. A venda dos imóveis da Azenha é na conformação *ad corpus*, ou seja, na totalidade, no estado em que se encontra, sem medidas ou metragem quadrada.

(Cláusula Terceira – item 3.6 – da escritura)

11. Se o Grêmio não regularizar a situação dos imóveis da Azenha em prazo de 60 dias da data do cumprimento da escritura, deverá indenizar a OAS I com base no cálculo da perda do potencial construtivo estimado no projeto de exploração da área. Ou seja, um valor de grande monta.

(Cláusula Terceira – item 3.7, ‘c’ – da escritura)

Arbitragem

12. As dúvidas, ou divergências, do contrato de escritura de compra e venda, serão resolvidas em São Paulo, no tribunal de arbitragem, com base no Centro de Arbitragem da Câmara Brasil-Canadá.

(Cláusula Sétima – item 7.1 – da escritura)

Plano de Negócios

O Plano de Negócios da Arena foi desenvolvido pela OAS e pelo Banco Santander, sem qualquer participação do Grêmio. Na prática, o Grêmio figura como usuário autorizado da Arena, quando tiver jogos do calendário previamente definido pelo Conselho de Administração da OAS II a cumprir.

A gestão da Arena será ‘profissional’, com reduzida interferência do Grêmio, já que será feita pelo Conselho de Administração, onde a participação do Grêmio é minoritária.

Receitas

Naming Rights – o Grêmio perde o direito de dar nome ao seu estádio, ou seja, cabe a OAS nominar da forma como quiser o empreendimento, hoje conhecido como “Arena”. Exemplo é o estádio do Bayer de Munique batizado de Allianz Arena.

Patrocínio nas **arquibancadas**;

Pouring Rights – Venda de bebidas, camarotes, cadeiras, etc...tudo pela OAS. O Grêmio não tem participação direta alguma.

Locação para eventos e shows;

Locação de espaços para restaurantes, lojas, quiosques, etc

Cadeiras de Ouro – localizadas no centro do campo e atrás das goleiras;

Camarotes corporativos – centro do campo e atrás das goleiras;

Bilheteria de arquibancadas – 100% OAS

Passeios pela Arena – visitantes do estádio.

Gestão da Arena

| Espaço | Quantidade | Capacidade Pessoas cada | Valor Unitário Ano | Valor Total Ano | Valor Médio p/ Jogo |
|------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| Camarote Presidencia 1 | 01 | 240 | Cedido ao Grêmio | Grêmio | Grêmio |
| Camarotes VIP Meio | 66 | 22 | 235.000,00 | 15.510.000,00 | 346,00 |
| Camarotes | 64 | 20 | 188.000,00 | 12.032.000,00 | 276,00 |

| | | | | | |
|-----------------------|---------|--------|--------------|---------------|----------------------|
| VIP Fundos | | | | | |
| Cadeiras Meio | 4.192 | 01 | 4.080,00 | 17.103.360,00 | 120,00 |
| Cadeira Fundo | 2.816 | 01 | 2.720,00 | 7.659.520,00 | 80,00 |
| Naming Rights | 01 | 01 | 5.000.000,00 | 5.000.000,00 | - |
| Bancadas | 04 cont | 01 | 300.000,00 | 1.200.000,00 | - |
| Pouring Rights | 03 | 01 | 500.000,00 | 1.500.000,00 | - |
| Eventos Shows Grandes | 01 | Arena | 300.000,00 | 300.000,00 | ? |
| Eventos Shows Médios | 20 | Arena | - | - | 80,00 |
| Eventos Corporativos | 70 | Arena | - | - | 5.000,00 a 20.000,00 |
| Estacionamento | 300 | Grêmio | | | |
| Estacionamento/Jogos | 1.655 | - | 20,00 | | 20,00 |
| Visitas Arena | 15.000 | | 5,00 | 75.000,00 | |

Ingressos/Tickets

| Espaço | Quantida | R\$ Libertadores/ | R\$ Brasileiro | R\$ Sul Americana e | Ocupação |
|--------|----------|-------------------|----------------|---------------------|----------|
|--------|----------|-------------------|----------------|---------------------|----------|

| | de | Copa Brasil | | Gauchao | % |
|---------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|------------|
| Superior Meio Campo | 11.800 | 45,00 | 40,00 | 25,00 | 80, 55, 25 |
| Superior Fundos | 10.448 | 36,00 | 32,00 | 20,00 | 80, 55, 25 |
| Inferior Meio Campo | 10.796 | 59,00 | 52,00 | 33,00 | 80, 55, 25 |
| Inferior Fundos | 9.300 | 47,00 | 42,00 | 26,00 | 80, 55, 25 |

Numero de Jogos por ano - 34

Gladimir Chiele
OAB/RS 41.290