

**ILMO. SR.
DUDA KROEFF
PRESIDENTE DO GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE**

**PROJETO ARENA
Contrato com a OAS
Parecer sobre o conjunto do projeto**

O presente parecer tem o objetivo de contribuir para o esclarecimento acerca das dúvidas suscitadas em relação ao conjunto do Projeto Arena do Grêmio. De forma resumida, o texto buscará tratar desta matéria complexa com a maior isenção possível, traduzindo cláusulas e previsões dentro de uma visão sistêmica e geral do empreendimento.

O conjunto submetido à análise envolve: a) contrato principal, b) contrato de constituição de direito de superfície, c) contrato de compra e venda, d) projeto técnico e e) plano de negócios.

As partes envolvidas no projeto são: Grêmio, Construtora OAS, Proprietária e Superficiária (empresas constituídas pela OAS) e Grêmio Empreendimentos.

O negócio jurídico firmado entre Grêmio e OAS estabelece no contrato principal, a criação, pela OAS, de uma empresa (Proprietária) cuja finalidade é a compra de uma área (36 ha) no bairro Humaitá. A empresa destaca cerca de 8,5 ha destinando-a à construção da Arena. A outra empresa a ser constituída pela OAS é denominada Superficiária e ficará com os direitos sobre a superfície da referida área (imóvel onde se edificará a Arena).

Em seguida, a Proprietária constituirá o ‘direito de superfície’ do terreno para a Superficiária, que deverá edificar a Arena e terá os direitos de exploração e gestão do estádio por 20 anos. Após a conclusão da Arena e o início da sua exploração, a Proprietária deve receber, da Superficiária, 120 parcelas de R\$ 583.333,00, dentro do período inicial de 10 anos, durante o qual haverá a amortização do financiamento obtido para realização da obra.

Passados os primeiros 10 anos, a Superficiária pagará a Proprietária do terreno (Grêmio) mais 120 parcelas mensais de R\$ 1.166.000,00. Os valores parcelados devem ser recebidos pelo Grêmio, a partir do momento em que houver a efetiva transmissão da propriedade da Arena pertencente à OAS para o Grêmio. Essa transmissão somente ocorrerá quando houver também a transmissão de toda a área da Azenha, livre e desonerada de qualquer gravame. Desta forma, o Grêmio entrega o seu patrimônio desonerado e recebe o estádio ‘alienado’ por no mínimo, 20 anos. Isso porque a contagem do tempo se dá a partir da conclusão da obra ou da aceitação do estádio pela OAS e pelo Grêmio ou da transferência total da propriedade da Azenha: o que ocorrer por último.

Não há no contrato qualquer previsão sobre a possibilidade da Arena estar pronta para uso e a mesma não poder ser transmitida ao Grêmio, caso não esteja finalizada a desoneração da Azenha. Neste sentido, a Proprietária continua sendo a OAS e os valores mensais poderão ser destinados à própria construtora.

O Grêmio receberá, além da parte fixa (R\$ 583.333,00 e 1.166.000,00), um valor variável, pago pela Superficiária com base no seu lucro líquido, apurados duas vezes ao ano. Durante o período de pagamento do financiamento da Arena (10 anos iniciais), a Superficiária pagará 100% do variável ao ano. Após o pagamento, o montante será de 65% do lucro líquido, semestralmente. Importante destacar que o preço variável é resultado de uma fórmula: $\text{Lucro Líquido Ajustado} = \text{LLA} (-) \text{depreciação} (-) \text{amortização do financiamento} (-) \text{necessidade de capital de giro} (-) \text{investimento} (-) \text{principal do financiamento}$. Descontados todos esses valores, talvez não haverá lucro e nada o que distribuir.

Outro dado interessante. Nos primeiros 10 anos a parte variável é de 100% para o Grêmio. Isso porque a Superficiária estará quitando o financiamento, o que reduz o lucro líquido. Nos 10 anos subsequentes, após a conclusão dos pagamentos, esta parte da amortização continua sendo repassada à OAS, só que dentro dos 35% previstos no contrato. Não haverá perda alguma para OAS e o montante variável do Grêmio poderá ser mantido próximo do zero.

Conforme o projeto técnico, a Arena fica restrita à área do terreno de 8,5 ha, tendo, no seu entorno, um conjunto habitacional da OAS, um shopping e um edifício garagem, sem qualquer participação do Grêmio. A área total construída da Arena supera os 181.000 m², mas serão de uso do Grêmio pouco mais de 10%, ou seja, 10.646,50 m² referentes a 314 vagas de estacionamento, mais 8.513,80 m², para salas administrativas, vestiários, lojas do Grêmio, memorial, quadro social e uma área de uso diverso, totalizando 19.160,30 m².

O negócio entabulado é, em síntese apertada, uma troca de patrimônios. O Grêmio entrega a Azenha, livre e desembaraçada, para utilização imediata, e recebe a 'propriedade' da Arena, vinculada a um contrato que concede para a própria OAS o direito de superfície, portanto, do 'prédio' da Arena, pelos mencionados 20 anos. Segundo previsão contratual, a avaliação da área da Azenha é o valor venal constante dos registros do IPTU, ou seja, em torno de R\$ 60 milhões, muito abaixo do mercado.

Conforme parecer da Comissão de Patrimônio, datado de dezembro de 2008, a área de 36 ha do Humaitá teria uma avaliação de R\$ 30 milhões, tendo em vista a valorização natural quando da ciência de que a Arena seria edificada naquele local. Caberia ao terreno da Arena o montante de R\$ 7.083.333,00, equivalente a 8,5 ha. E este é outro dado relevante, considerando que o valor do imóvel da Azenha é parte importante na composição do preço que o Grêmio está pagando.

Contudo, a situação se alterou e de forma significativa, no momento em que o Município ampliou os índices construtivos, tanto na Azenha, como no Humaitá. Ambas as áreas tiveram uma valorização adicional até agora não mensurada. Tal valorização

beneficia fortemente a OAS, mas inexistente no contrato qualquer previsão sobre a ampliação dos benefícios ao Grêmio.

Como antes se disse, a exploração da Arena será da Superficial por 20 anos, comandada pelo Conselho de Administração da empresa, onde o Grêmio terá participação minoritária, com dois conselheiros de um total de cinco.

Caberá à OAS, através da Superficial, o resultado da bilheteria de todos os eventos realizados, a totalidade da renda em jogos dos campeonatos e amistosos, 100% da renda dos jogos em que o Grêmio tiver direito nos estádios dos adversários, a venda do nome do estádio (naming rights), participação na venda de bebidas, 100 % da venda de camarotes (R\$ 235.000,00 cada/ano), 100% das cadeiras (4.000,00 cada/ano), 100% da locação para eventos e shows, 100% da locação de espaços para restaurantes, lojas e quiosques e até mesmo 100% do valor cobrado na visitação ao estádio.

O Grêmio não somente poderá, mas tem a obrigação de jogar somente na Arena. Havendo amistoso em qualquer lugar do mundo, a cota pertencente ao Grêmio terá que ser compartilhada em quase sua totalidade com a OAS. Ao Grêmio caberá o direito de exploração comercial da TV, publicidade de campo e patrocínio nas camisas.

O associado do Grêmio não terá direito ao acesso gratuito na Arena. Todos os torcedores deverão pagar o seu ingresso, conforme tabela estabelecida pela OAS no Plano Anual. O associado poderá ter desconto ou acesso liberado se o Grêmio ressarcir os valores de cada um dos que entrarem no estádio sem pagar, resultado do incentivo que o clube possui para manter e ampliar o quadro de associados.

Na prática, quanto menor o número de sócios, especialmente se estes comparecerem aos jogos, menos despesas terá o Grêmio, considerando que o clube irá custear todos os ingressos dos associados. Atualmente, o cálculo do borderô leva em conta o número de sócios que entram sem pagar qualquer valor. A diferença é que o Grêmio não retira do seu fluxo de caixa qualquer montante relativo ao custo dos sócios. Uma situação é não cobrar, outra diferente é retirar do caixa o valor do ingresso.

A tendência natural é o quadro social reduzir ao longo do tempo, pois o torcedor deverá ser associado da Arena e não do clube. E isso somente através da aquisição de camarotes, a um custo médio por jogo de R\$ 346,00 cada lugar, ou de uma cadeira, com valor médio por jogo de R\$ 120,00. Haverá uma elitização inevitável dos torcedores, o que poderá reduzir também a própria média de público projetada nos 34 jogos anuais, de 32.000 pagantes. Isso sem se falar na flagrante perda de apelo popular que o Clube irá experimentar, com todas suas consequências (patrimoniais e extrapatrimoniais) sobre a marca Grêmio.

O Grêmio não terá onde treinar. Não poderá usar a Arena para seus treinos, a não ser em casos excepcionais e mediante o implemento de condições previstas em cláusula específica. O contrato determina que o Grêmio deverá manter Centro de Treinamento próprio para tal. O acesso à Arena será estabelecido pelo Conselho de Administração da OAS, no seu Plano Anual. O estádio somente poderá ser utilizado pelo

Grêmio fora do plano anual, definido em cima das tabelas dos campeonatos, se NÃO houver prejuízo às atividades programadas pela OAS, se não causar prejuízo ao gramado e desde que possa gerar renda à OAS. Ou seja, se o Grêmio pagar pelo uso ou se houver cobrança de ingressos para assistir o treino.

Os Conselheiros indicados pelo Grêmio, através da Grêmio Empreendimentos, terão direito a veto nas seguintes matérias: alteração do estatuto da OAS, reestruturação da Superficiência ou dissolução, declaração de auto falência, contratos acima de R\$ um milhão, exceto obras da construção. Também deverão aprovar o orçamento anual da empresa e o plano anual de uso da Arena. Em caso de impasse, o assunto é resolvido por um tribunal arbitral, em São Paulo.

A OAS não poderá transferir a terceiros o controle da Superficiência sem aprovação unânime do Conselho de Administração. A eventual negativa deve ser 'justificada', do contrário, a Superficiência poderá 'vender' a gestão da Arena a empresas do ramo, algo que a OAS sabidamente não é, pois a mesma é uma construtora. Se a Superficiência receber alguma proposta de terceiros, deverá notificar o Grêmio, tendo preferência no negócio, nas mesmas condições da proposta externa.

O Grêmio deu em garantia contratual, para a desoneração da Azenha, as suas cotas de televisão, inclusive os direitos futuros. Os valores televisivos deverão ser depositados em conta centralizada num banco de primeira linha. Não cumprido o cronograma de desoneração, a OAS poderá utilizar os recursos da TV, com autorização expressa no contrato para a Superficiência reter tais valores e já efetuar eventuais pagamentos pendentes em nome do Grêmio. Neste caso, ocorre uma gestão invertida da OAS no clube. 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.

O contrato não prevê cláusulas rescisórias por vontade unilateral do Grêmio. 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.

O contrato se resolve (extingue) se o Estado não aprovar lei de desoneração no imóvel do Humaitá até 5-03-2010, caso em que a Escola de 2º Grau Colégio Sto Inácio, a Escola de 1º Grau Oswaldo Vergara, escoteiros, um Posto da Brigada e o CTG devem ser transferidos no mesmo prazo. Ou então, existência de impedimentos legais quanto a execução do projeto de construção ou situações que comprometam o retorno econômico-financeiro da OAS.

O contrato se extingue ainda se até 5 de março de 2010 a Superficiência (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. 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. 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.

Ainda não foi realizada uma avaliação de mercado da Azenha. Nem do Humaitá. Essa providência deveria ter precedido qualquer tratativa contratual. Não há conhecimento dos valores que estão sendo transacionados, pelo menos para os interesses do Grêmio. A OAS terá duas grandes áreas, com índices construtivos alterados para maior, para realizar as construções projetadas no seu planejamento. Cabe enfatizar, novamente, que, para avaliar se um negócio é bom ou não, deve-se conhecer o valor do bem negociado, identificando a equivalência das prestações contratadas, ou a falta dela.

O Grêmio se desfará do seu patrimônio em troca de um prédio alienado por 20 anos. Também não há como fazer comparações sobre o custo atual de negociação da Azenha com o valor de construção da Arena. O valor referente a Azenha, levará em conta uma situação concreta existente de venda de um patrimônio. A Azenha estará sendo negociada pelo efetivo valor de venda que possui e não pelo eventual valor de construção do que está hoje erguido. Trata-se de uma distinção necessária, pois a Arena, mesmo após a conclusão das obras, não terá o mesmo valor de mercado, para venda imediata, como ocorre com a Azenha, pelo preço da construção.

O Grêmio sofre uma brutal descapitalização de seu patrimônio com a implementação do negócio na forma vigente. Há uma permuta de uma área com privilegiada localização, valorizada do ponto de vista imobiliário (irá se supervalorizar com as novas intervenções urbanísticas já aprovadas, em especial a duplicação da Avenida Tronco, que ligará o Olímpico ao Barra Shopping Sul), por um prédio com propriedade limitadíssima (durante os 20 anos). Eventuais penhoras do Grêmio deverão recair sobre o centro de treinamento e na participação dos direitos federativos dos jogadores.

E aqui uma projeção comparativa é imprescindível: enquanto o Grêmio sofre esta expressiva diminuição patrimonial, o co-irmão deverá reformar seu estádio, modernizando um patrimônio já hoje de alto valor, bem como já conta com empreendedores interessados em construir dois hotéis e vários outros negócios no entorno do Beira-Rio, com a manutenção e ampliação do referido patrimônio.

É um encargo pesado para o torcedor gremista carregar. Sem estádio, sem estádio próprio por 20 anos, sem endereço e com a renda reduzida para custeio do seu real “negócio”: o futebol. Não é difícil projetar que não haverá mais interesse de qualquer gremista ser sócio do clube. Será, se assim entender, sócio da Arena, se adquirir um camarote ou uma cadeira, aos preços elevados constantes do plano de negócios da OAS.

Ou seja, o torcedor apenas será torcedor. Ser sócio não trará vantagem alguma, nem mesmo pelo orgulho de ser associado. O quadro social, assim, irá definhar e as receitas na mesma proporção. Não restará mais um clube, somente um time com um estádio que não lhe pertence, e especialmente, sem receitas suficientes para montar uma equipe competitiva.

Estas sucintas considerações não pretendem ser um libelo político contra o projeto Arena nem, tampouco, um embaraço à modernidade administrativa e patrimonial do nosso Clube. Pretendem identificar pontos do contrato e, especialmente, do negócio que

ele instrumentaliza, ainda não suficientemente claros. Tais pontos precisam ser aprofundados, reavaliados e rediscutidos, ambicionando-se o mais amplo esclarecimento dos Conselheiros, dos associados e de todos os milhões de torcedores do Grêmio.

Não se pode consumir um negócio desta monta e com estas graves e irreversíveis conseqüências, em um contexto de dúvidas ou de insuficiência informativa. E não se trata, repita-se, de apenas analisar a perfeição formal e a regularidade técnico-jurídica dos instrumentos contratuais. Trata-se, isto sim, de buscar os elementos objetivos necessários para uma ampla e responsável análise dos efeitos concretos deles sobre o futuro da entidade Grêmio.

Por ora, apenas uma certeza existe: o negócio é excelente para a OAS. O será para o Grêmio? Pretende-se, de forma transparente, impessoal e despolitizada, exortar os gremistas – e especialmente os ilustres integrantes do Conselho Deliberativo - a reavaliar o negócio ARENA, crendo que se pode, inclusive, subsidiar a Presidência da Grêmio Empreendimentos, visando disponibilizar elementos para uma eventual negociação que, modificando as vigentes bases, reestabeleça o equilíbrio contratual.

Tudo isso, e mais outros pontos, precisam ser debatidos com urgência, para evitar problemas futuros. A história deverá cobrar as ações que os gremistas de hoje praticarem.

Porto Alegre, 9 de dezembro de 2009.

HELIO DOURADO
Ex-Presidente do Grêmio

GLADIMIR CHIELE
OAB/RS 41.290