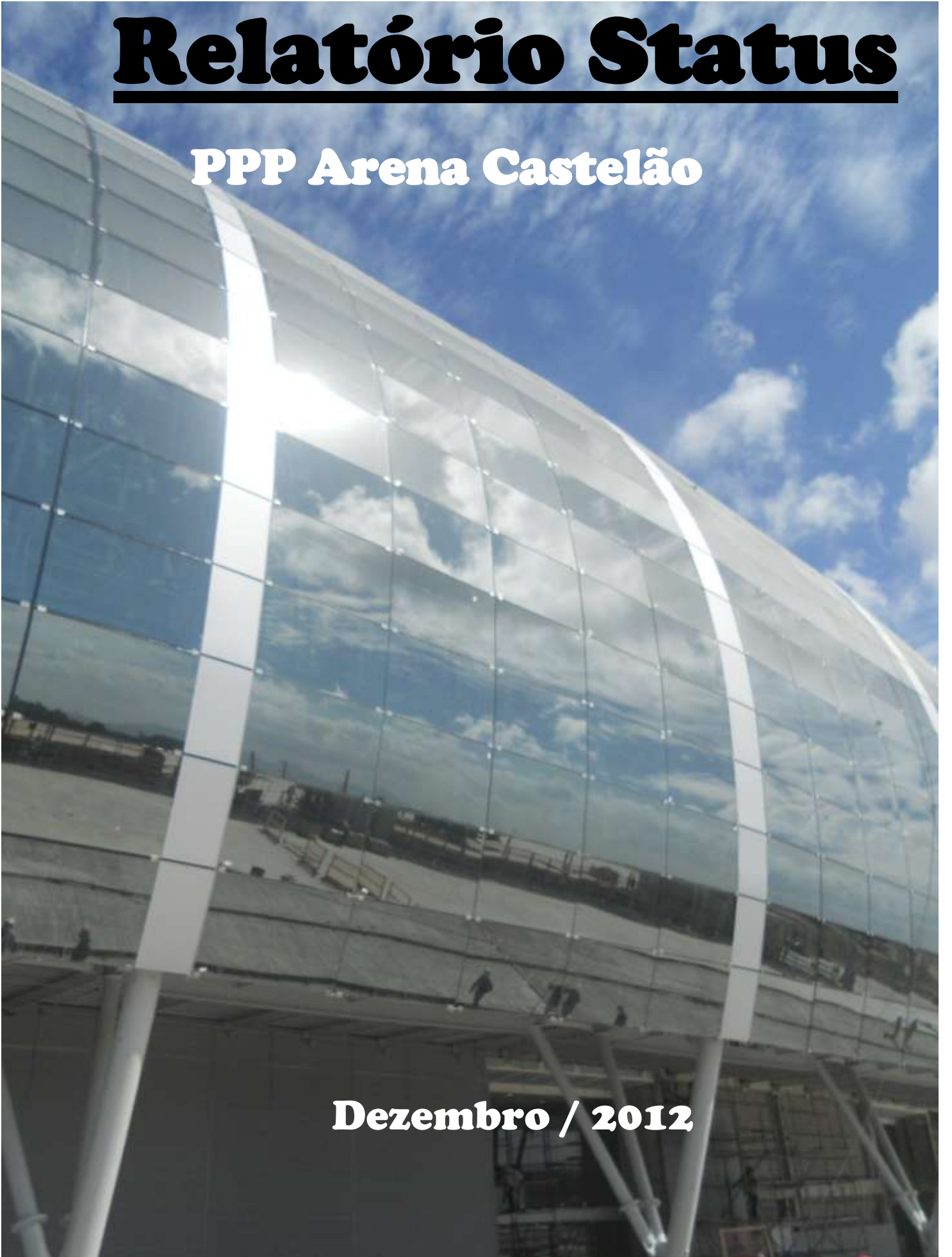


Relatório Status

PPP Arena Castelão

Dezembro / 2012



ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	3
O Castelão	3
O CONTRATO DE PPP	4
O Modelo Adotado	4
Escopo da PPP	4
Prazos do Contrato	5
Plano de Comunicação Oficial	5
ORGANOGRAMAS	6
Organograma da Secopa	6
Organograma da Arena	7
.....	7
INVESTIMENTOS	8
Escopo	8
Descrição Geral da obra	8
Marcos previstos e realizados dos investimentos	9
Inovações tecnológicas da obra	13
Condições Climáticas	14
EXECUÇÃO DAS OBRAS	14
Serviços executados no período (Dezembro)	14
Cronograma dos principais marcos	16
Avanço das Obras	17
RECURSOS	18
Relação de mão de obra	18
OPERAÇÃO	21
Operação Inicial	21
Apresentação da Operação	21
Estratégia de Operação do Estádio	23
Atividades desenvolvidas	24
PRESTAÇÃO DE CONTAS	28
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	29

APRESENTAÇÃO

O Castelão

O Estádio Governador Plácido Aderaldo Castelo, mais conhecido como Castelão, fica localizado à Avenida Alberto Craveiro, Fortaleza - CE.

É o maior e mais moderno estádio do estado do Ceará e antes do início das reformas tinha capacidade de 60.326 pessoas. O Castelão já foi palco de grandes eventos esportivos e culturais, como jogos da Seleção Brasileira de Futebol e a recepção ao Papa João Paulo II em 1980 em sua passagem por Fortaleza.

Sua construção foi iniciada pelo então Governador Plácido Aderaldo Castelo em 1968. O estádio foi inaugurado em 11 de Novembro de 1973, pelo então Governador César Cals de Oliveira Filho.

O conceito do projeto da Parceria Público - Privado do Castelão é transformar o estádio em um dos grandes centros de entretenimento e diversão do País e também um enorme complexo turístico.

A nova Arena Multiuso dispõe de lanchonetes, restaurantes, lojas e espaços turísticos.



O CONTRATO DE PPP

O Modelo Adotado

O modelo de Parceria adotado pelo Estado do Ceará para a PPP do Castelão foi Concessão Administrativa com receitas complementares compartilhadas.

FONTE DOS RECURSOS (contra prestação)

- PARCELA FIXA
 - OBJETO - Disponibilização dos Equipamentos para operação
 - FONTE DO RECURSO - Tesouro do Estado (28%) e BNDES (72%)

- PARCELA VARIÁVEL
 - OBJETO - Prestação de Serviço
 - FONTE DO RECURSO – Tesouro do Estado (100%)

CRITÉRIO DE PAGAMENTO

- PARCELA FIXA – A partir da disponibilização dos Equipamentos para operação, manutenção e conservação (Secretaria / Estacionamentos / Arena)

- PARCELA VARIÁVEL – A partir da prestação dos serviços e atendimento dos indicadores de qualidade.

Escopo da PPP

O contrato de PPP prevê:

- A reforma, ampliação, adequação, operação, manutenção e conservação do estádio Castelão;

- A construção, manutenção e conservação do edifício sede da Secretaria do Esporte do Estado do Ceará.

- A construção, operação, manutenção e conservação dos estacionamentos.

INVESTIMENTOS

- Construção do Edifício sede da Secretaria do Esporte do Estado do Ceará;
- Construção de 2 Estacionamentos;
- Reforma e ampliação do Estádio;



SERVIÇOS PRESTADOS

- Serviços de apoio: Gestão e Gerenciamento;
- Serviços de operação: Operação de instalações (placar, hidráulica);
- Serviços multi-técnicos: manutenção e fornecimento de insumos do estádio;
- Serviços ambientais e consumo: limpeza, coleta de lixo, jardinagem; e
- Serviços comerciais: realização de eventos, exploração comercial.

Prazo do Contrato: 8 anos (96 meses) incluindo o prazo de execução das obras.

Prazos do Contrato

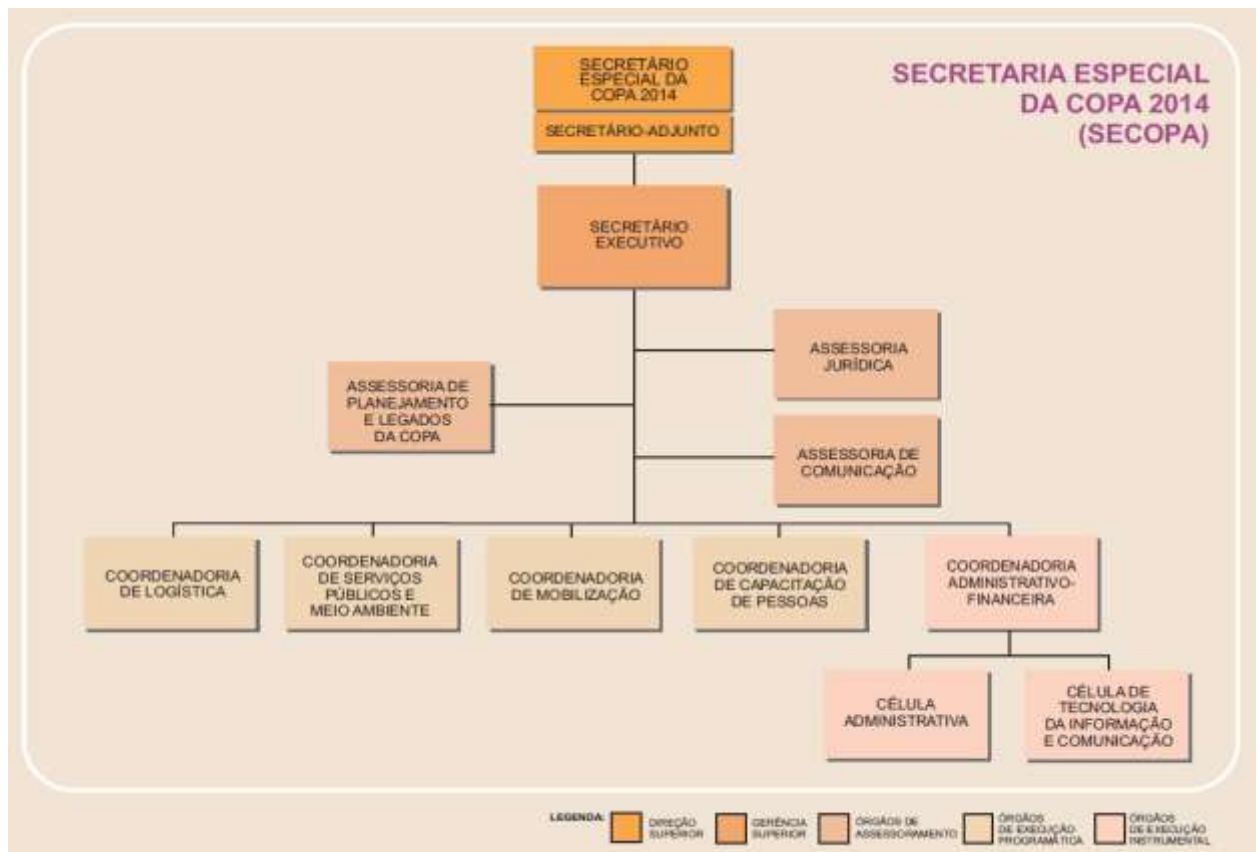
Contrato:	001/2010	Data de Assinatura:	26/11/10
Prazo contratual:	30/12/2018	Valor contratual:	R\$ 518.606.000,00
Início Etapa 1:	Set/10	Início Etapa 3:	Mar/11
Início Etapa 2:	Mar/11	Início Etapa 4:	Abr/11

Plano de Comunicação Oficial

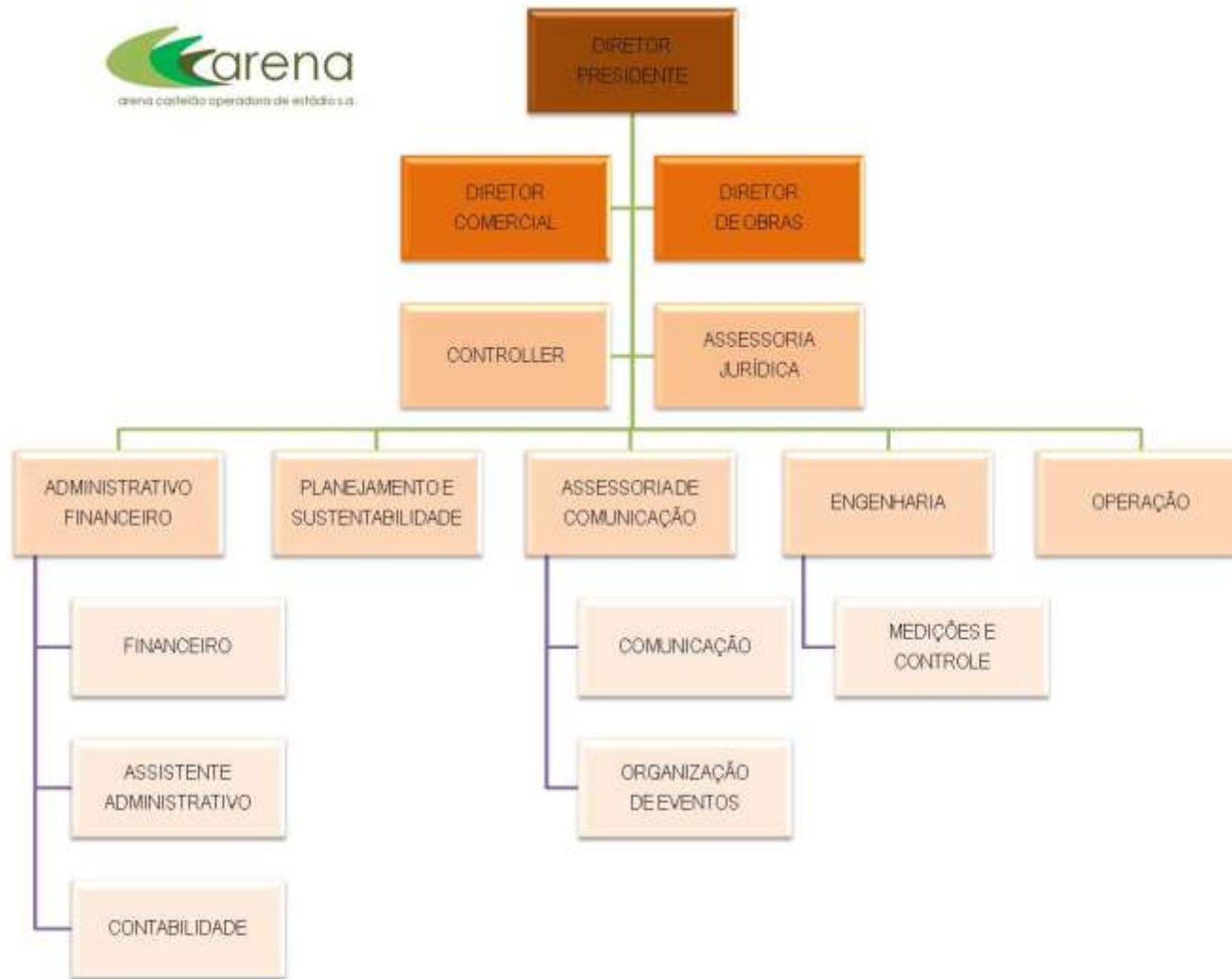


ORGANOGRAMAS

Organograma da Secopa



Organograma da Arena



INVESTIMENTOS

Escopo

Readequação, modernização, ampliação e reforma do Estádio Plácido Aderaldo Castelo (Castelão), em Fortaleza, para a realização das partidas da Copa do Mundo.

Descrição Geral da obra

O projeto do novo estádio e seu entorno foi concebido como uma ação integrada que, urbanamente, identifica e enfatiza esta condição de localização inigualável.

Houve a demolição parcial das estruturas de concreto existentes e a construção de novas estruturas adequadas ao novo projeto no setor Tribuna vip e nas arquibancadas inferiores de todo o estádio. Nos demais setores do estádio, nas modificações de parte da arquibancada superior e circulações, foram mantidas as estruturas existentes e foram efetuadas apenas demolições pontuais necessárias as adequações impostas pelo projeto, conservando a mesma tipologia da construção original.

O projeto propôs uma estrutura metálica com sistema combinado de cabos tensionados e treliças metálicas, calculados de forma a serem totalmente independentes, tanto da cobertura como da estrutura de concreto existentes.

Sob a praça, no extremo norte da mesma, está o prédio onde funcionam as novas sedes da Secretaria do Esporte do Governo do Ceará e do Departamento de Arquitetura e Engenharia.

LEVANTAMENTO CASTELÃO		
ÁREA DE INTERVENÇÃO		
Descrição	Unidade	Quantidade
Fase 01	m2	22.772,62
Fase 02	m2	11.889,62
Fase 03	m2	12.391,48
Fase 04	m2	77.884,75
Hospitality	m2	62.464,94
Urbanização	m2	28.298,65
TOTAL		215.702,06

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Descrição	Unidade	Quantidade
Vagas veículos leves	und	1.537
Vagas para PNE	und	39
Vagas para idoso	und	103
Vagas para carona solidária	und	117
Vagas combustível Alternativo	und	104
Vagas para ônibus	und	97
TOTAL		1.997

ASSENTOS (MODO LEGADO)

Descrição	Unidade	Quantidade
Público Geral	und	57.711
Camarotes	und	1.232
VIP'S	und	4.200
VVIP'S	und	80
Imprensa em Tribuna	und	48
PNE	und	312
Espaço para Cadeirante	und	320
TOTAL		63.903

ÁREA DA LAJE

Descrição	Unidade	Quantidade
Laje do estacionamento (circulação)	m2	55.001,95
TOTAL		55.001,95

Marcos previstos e realizados dos investimentos

Etapas	Descrição	Valor (R\$)
Etapa 1	Edifício Sede SESPORTE e Estacionamento Coberto 1	102.000.000,00
Etapa 2	Estacionamento Coberto 2	140.000.000,00
Etapa 3	Edifício Central	90.000.000,00
Etapa 4	Disponibilização da totalidade do Estádio	154.940.590,15

Esquema da obra
 Total Executado até Dezembro/12 – 100%



Legenda:

- Etapa 1
- Etapa 2
- Etapa 3
- Etapa 4



Edifício Sede SESPORTE e Estacionamento Coberto 1



Estacionamento Coberto 2



Edifício Central



Disponibilização da totalidade do Estádio

Inovações tecnológicas da obra

- Melhoria de Fundação de solo com cravação de estacas utilizando equipamento hidráulico de fabricação Finlandesa;
- Dosagem de concreto com adição de fibra de vidro em substituição a tela metálica;
- Reciclagem de resíduo de concreto e utilização do material para execução de sub-base;
- Revestimento de fachadas com a utilização de placas de VIROC;
- Instalação de Sprinklers e hidrantes utilizando técnica do sistema Pipe (sem soldas);
- Adição de produto impermeabilizante chamado PENETRON no concreto da laje do estacionamento 1.
- Tratamento de efluentes de tinta com utilização do produto TANFLOC.
- Contenção de terra com utilização de geogrelha.
- Solo grampeado, técnica de melhoria de solos que permite a contenção de taludes por meio da execução de chumbadores, concreto projetado e drenagem.

Condições Climáticas



EXECUÇÃO DAS OBRAS

Serviços executados no período (Dezembro)

ETAPA 04

- Instalação de Bancadas e Acessórios dos Banheiros;
- Paisagismo;
- Instalação de Corrimão e Gradis;
- Fixação dos Suportes das Cadeiras da Arquibancada;
- Retoques de Pintura;
- Instalação das Telhas da Cobertura;
- Montagem da Viga do Telão;
- Imprimação;
- Aplicação de BINDER;
- Instalações elétrica / telefonia / Dados;
- Instalações hidrosanitárias;
- Instalações de ar condicionado;

SSMQ – Segurança / Saúde / Meio Ambiente / Qualidade

- Auditorias Comportamentais;
- Campanha de Saúde;
- Campanha de Meio Ambiente;
- Campanha de Qualidade;
- Indicadores de SGI;
- Relatório Mensal da Semam;
- Relatório de Não Conformidades;
- Inspeção de Extintores;
- Inspeção de SSM;
- Calibração de Equipamentos;
- Revisão do Plano de Gestão da Obra;
- Treinamentos;
- Simulados;
- Reunião da CIPA;

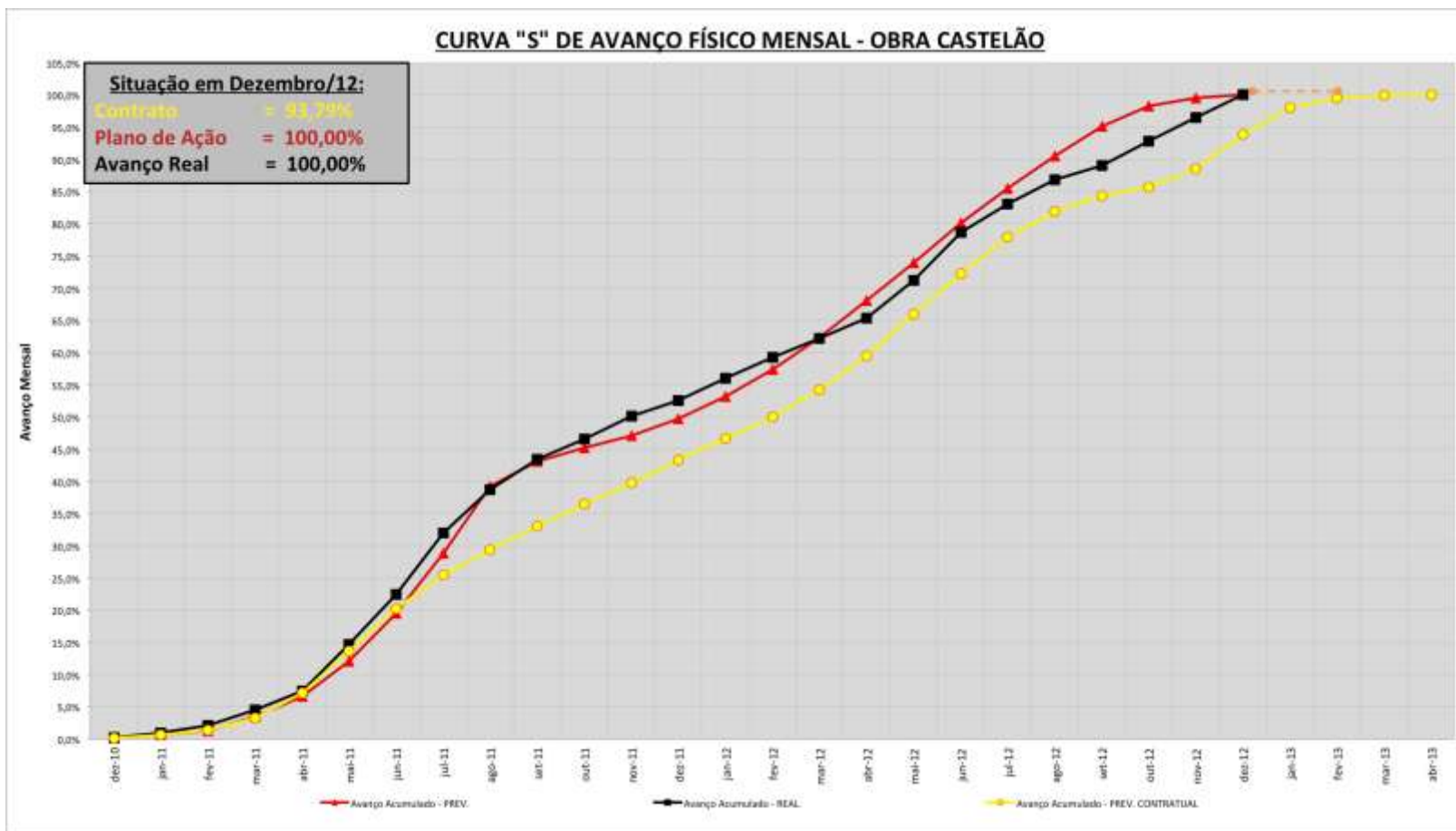
LEED (Certificação Ambiental)

A fim de conseguir a certificação LEED NC & MR (New Construction and Major Renovation), que é uma das exigências do BNDES para obtenção dos empréstimos, foi contratada uma consultoria, em janeiro/2011, para, juntamente com uma equipe própria da obra, acompanhar as atividades estabelecidas pelo estudo de viabilidade técnica (EVT), elaborado pela consultoria. O principal objetivo é fornecer um panorama geral da metodologia de avaliação e requisitos do LEED e principalmente de Potencialidade.

O processo de certificação será concluído até o final do exercício de 2013.

Avanço das Obras

Curva S comparativa entre o avanço dos investimentos conforme o contrato e o plano de ação para conclusão das obras em dezembro de 2012 e o avanço real atual.



RECURSOS

Relação de mão de obra

Empresa	Total de colaboradores	Total de colaboradores Ceará	Total de colaboradores outros Estados	Colaboradores Indiretos	Colaboradores diretos
Consórcio Galvão Andrade Mendonça	214	209	5	73	141
Galvão Engenharia	23	13	10	23	-
Andrade Mendonça	9	0	9	9	-
Subcontratados	458	410	48	-	458
Total	704	632	72	105	599

Mulheres	44
Egressos	16
Menores aprendizes	12 (sendo 4 CIEE e 8 SENAI)
Estagiários	31 (sendo 20 nível superior e 11 Nível técnico)
Deficientes	6

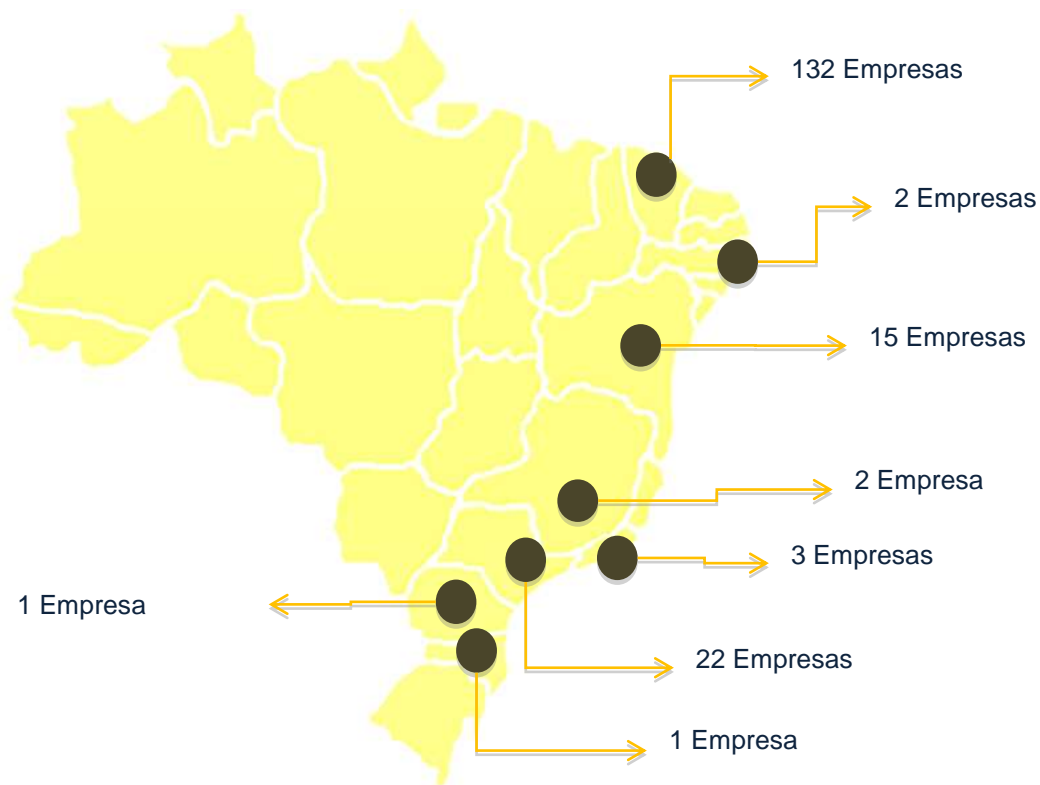
Relação de Equipamentos

EQUIPAMENTO	QUANTIDADE	EQUIPAMENTO	QUANTIDADE
Betoneira	02	Caminhão Betoneira	02
Bomba para concreto projetado	01	Gerador de energia	04
Caminhão pipa	01	Pá carregadeira	01
Caminhão carroceria F - 4000	02	Plataforma elétrica	26
Caminhão basculante	02	Moto Niveladora	01
Compressor de ar	01	Trator agrícola	02
Mini Carregadeira (Bob Cat)	01	Retroescavadeira	05
Guindaste 8t	02	Rolo compactador	02
Guindaste 70t	01	Acabadora	01
Manipuladora telescópica	04		

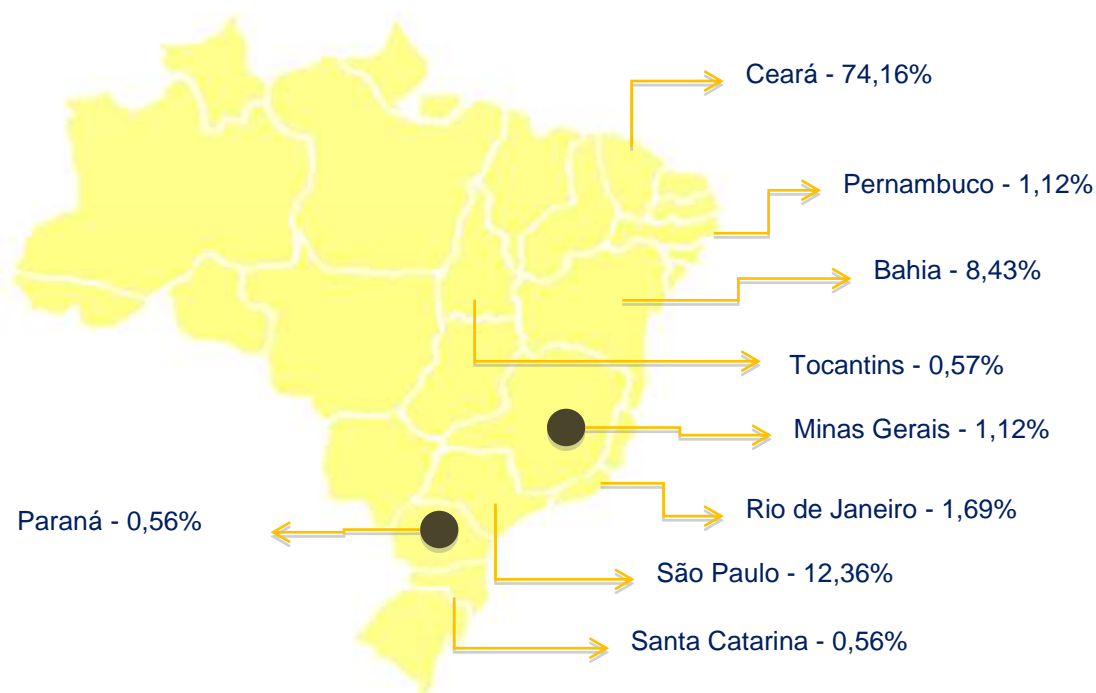
Logística

Para a execução das obras buscou-se no mundo as melhores soluções para cumprir o prazo das obras.

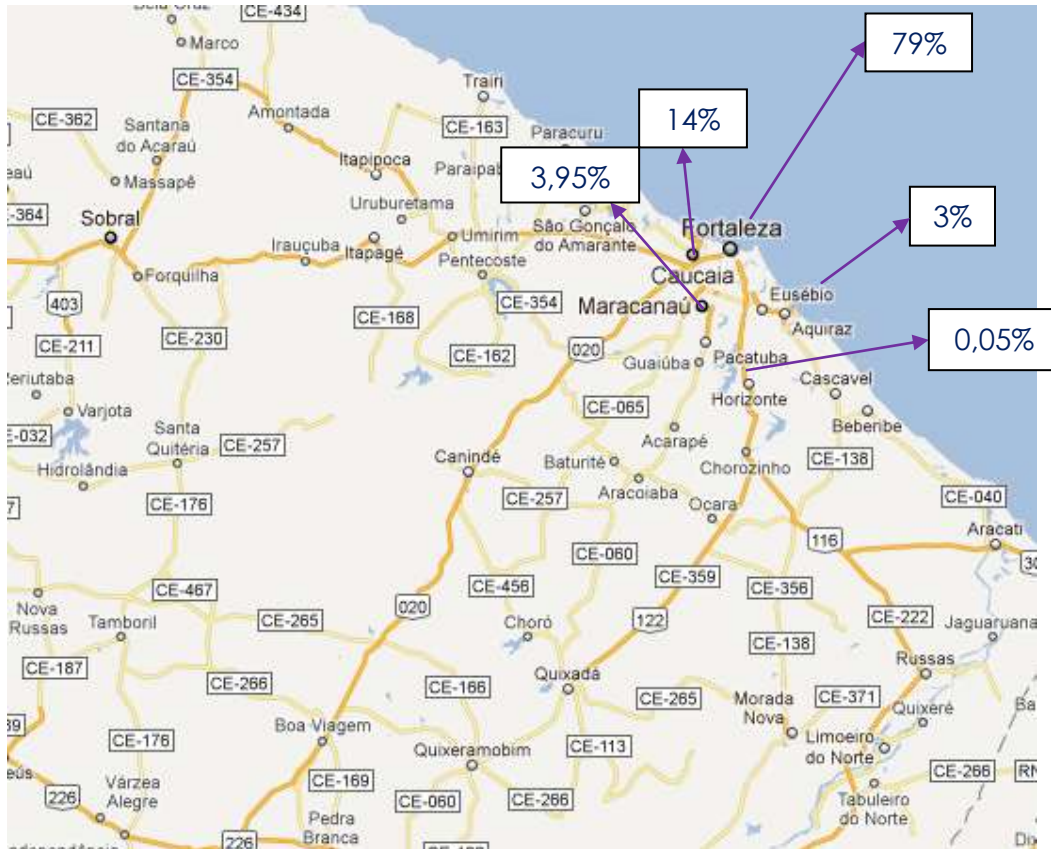
Quantidade de empresas por estado



Distribuição dos fornecedores e prestadores de serviço no Brasil



Distribuição dos fornecedores e prestadores de serviço no Estado



OPERAÇÃO

Operação Inicial

A Concorrência Pública Internacional nº 20090004 foi homologada em 29 de outubro de 2010, mesma data da publicação do Termo de Homologação no Diário Oficial do Estado.

Após cumpridas as diversas providências preparatórias (Constituição da SPE, das Garantias, etc) foi celebrado o Contrato de Concessão Administrativa nº 001/2010, no dia 26 de novembro de 2010, tendo sido seu extrato publicado no Diário Oficial do Estado em 07 de dezembro de 2010.

A partir desta data a concessionária contratada, a Sociedade de Propósito Específico Arena Castelão Operadora de Estádio S.A. iniciou as obras e assumiu efetivamente a operação do Estádio Plácido Aderaldo Castelo – Castelão, controlando a agenda de eventos e a manutenção do equipamento.

Apresentação da Operação

A Arena capta, agiliza e intermedia a realização dos mais variados tipos de eventos. É de sua responsabilidade, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a organização, promoção, condução, divulgação, recepção e demais atividades necessárias para realização desses eventos, conforme os procedimentos técnicos apresentados. Damos como exemplo, o evento de Moto Cross Night of the Jump realizado no mês de dezembro de 2010, sendo 50% (cinquenta por cento) da receita líquida revertida para a Secretaria do Esporte, detentora do contrato na época da realização do evento.

Toda a área do Estádio, incluindo os estacionamentos, pode ser utilizada para a realização de diversas modalidades de eventos, esportivos ou não. Uma das formas de ampliar essa diversificação foi a construção de um Estande / Sala de Situação no estacionamento do Estádio com o intuito de proporcionar visitas às obras, demonstrando os avanços e transformando o local em ponto de disseminação de informações sobre o andamento do trabalho.

Os serviços foram prestados de forma ininterrupta, mesmo o Estádio permanecendo parcial ou integralmente fechado em razão das obras realizadas.

- Manutenção da equipe adequada para realização de cada evento,
- Conservação e segurança patrimonial, evitando danos à infraestrutura geral,
- Energia da Secretaria do Esporte,

- Estande para visitação da sociedade e personalidades,
- Elaboração do manual de operação.

Neste período a equipe da Arena visitou modernos estádios, tais como: Wembley, Estádio do Porto, Estádio de Munique e Estádio de La Plata, com o intuito de buscar o aprimoramento de seu serviço, segundo técnicas e tecnologia que se façam disponíveis em bases comercialmente viáveis. Este conhecimento é base do desenvolvimento dos projetos necessários para as obras de reforma e modernização do estádio.

A Arena será responsável por celebrar os instrumentos legais necessários com clubes, agremiações, federações e confederações para a realização dos jogos do Campeonato Cearense e Copa do Brasil, assegurando a disponibilidade integral e adequada de toda infraestrutura para cada evento.

Tendo em vista que as obras somente foram concluídas no mês de dezembro, não foram realizados jogos no Estádio Castelão no período.

Quando forem realizados, o valor equivalente a 100% (cem por cento) do benefício advindo das receitas líquidas dos jogos serão compartilhadas com o Poder Concedente, por meio de redução proporcional da Contraprestação Mensal.

De acordo com a previsão contratual, a Setorial Contratante realizará mensalmente a avaliação da performance da Concessionária, podendo reduzir os pagamentos da Contraprestação Mensal caso constatadas falhas. Durante o período relatado não foram detectadas falhas na operação.

Estratégia de Operação do Estádio

Atuações da Operadora



Atividades desenvolvidas

1. Conservação e manutenção

Limpeza e conservação



Controle de qualidade da água / potabilidade.



Manutenção preventiva de ar condicionado.



Manutenção dos Extintores.



PRESTAÇÃO DE CONTAS

Pagamento das Contra prestações

ITEM	DESCRIÇÃO	COMPETÊNCIA												TOTAL
		jan/12 mês 14	fev/12 mês 15	mar/12 mês 16	abr/12 mês 17	mai/12 mês 18	jun/12 mês 19	jul/12 mês 20	ago/12 mês 21	set/12 mês 22	out/12 mês 23	nov/12 mês 24	dez/12 mês 25	
1	Receita Acessória Complementar													
1.1	Eventos Diversos e Receitas Complementares (50% do valor líquido)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Receita de Jogos de Futebol (100% do valo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	Total de Receita Acessória + Receita Jogos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Receita Variável da Concessionária													
3.1	Contra prestação mensal (Total)	194.403	194.403	200.114,64	208.106	208.106	208.106	208.106	208.106	208.106	346.844	346.844	346.844	2.878.091
3.1.1	Valor da Contra-prestação	183.150	183.150	183.150,00	183.150	183.150	183.150	183.150	183.150	183.150	305.250	305.250	305.250	2.564.100
3.1.2	Valor Reajustamento	11.253	11.253	16.964,64	24.956	24.956	24.956	24.956	24.956	24.956	41.594	41.594	41.594	313.991
3.1.3	Índice de Reajustamento *	6,144%	6,144%	9,2627%	13,626%	13,626%	13,626%	13,626%	13,626%	13,626%	13,626%	13,626%	13,626%	-
B	Valor Mensal da Contra-prestação	194.403	194.403	200.114,64	208.106	208.106	208.106	208.106	208.106	208.106	346.844	346.844	346.844	2.878.091
C	Saldo Mensal = (Item B - Item A)	(194.403)	(194.403)	(200.115)	(208.106)	(208.106)	(208.106)	(208.106)	(208.106)	(208.106)	(346.844)	(346.844)	(346.844)	(2.878.091)
4	Contra Prestação Fixa													
4.1	Contra Prestação Fixa	-	-	-	-	-	-	-	-	102.263.580	-	-	-	102.263.580
4.1.1	Valor da Remuneração Fixa	-	-	-	-	-	-	-	-	90.000.000	-	-	-	90.000.000
4.1.2	Valor Reajustamento	-	-	-	-	-	-	-	-	12.263.580	-	-	-	12.263.580
4.1.3	Índice de Reajustamento *									13,626%				-
D	Valor Acumulado Geral (5.1 + 6.1)	194.403	194.403	200.115	208.106	208.106	208.106	208.106	208.106	102.471.686	346.844	346.844	346.844	105.141.671

* Valor do Índice de Reajuste no Período de Março/10 a Março/11 é de 6,144%

** Valor do Índice de Reajuste no Período de Março/11 a Março/12 é de 13,626%

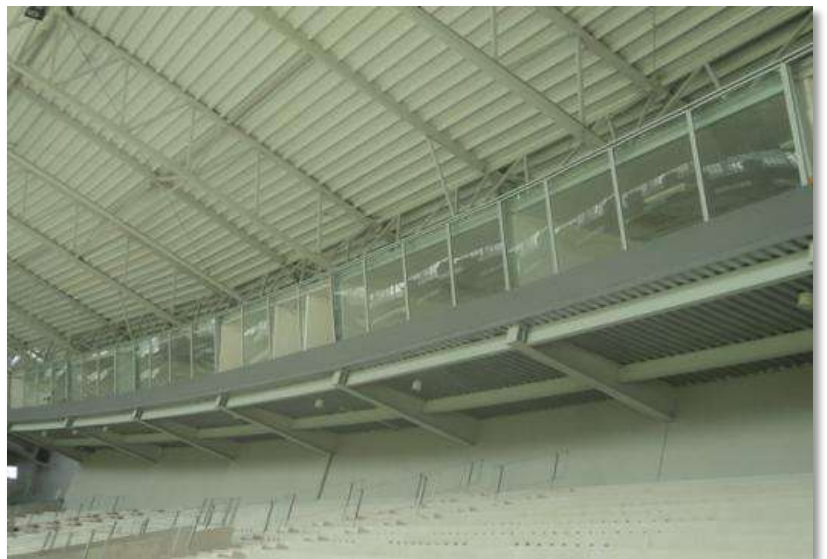
*** O mês de março/12 sofreu reajuste proporcional referente a transição das alíquotas (pro rata die)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Cadeiras das arquibancadas

Skybox



Prédio Principal –
Circulação Nível 03



Prédio Principal –
Camarote Nível 04





Prédio Principal – Vestiário dos Jogadores

Prédio Principal -
Hidromassagem Reboco



Prédio Principal – Zona Mista



Iluminação do campo

Vista Externa da
Carenagem



Vista Interna da
Carenagem

Pele de Vidro - Prédio



Campo Esportivo