

CONSULTA PÚBLICA SMDE Nº 03/2025

**CONCESSÃO DE USO DA ÁREA DA CONCESSÃO, SITUADA NO
PARQUE OLÍMPICO, PARA FINS DE GESTÃO, MANUTENÇÃO, E A
OPERAÇÃO DO MUSEU OLÍMPICO**

RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA
PUBLICADO EM 02/12/2025

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
1	03/10/2025	Edital	4. Do Objeto	<p>Em nosso entendimento, as metas estabelecidas para a Concessão (4.4) tratam de duas operações de natureza distintas e que poderiam ser consideradas independentes sob a ótica do poder público e seus objetivos, sem prejuízo para o melhor aproveitamento de ambos os ativos. Do ponto de vista do negócio privado objeto da concessão, nos parece evidente que o grande ativo é a Arena e sua exploração como venue multiuso, sendo o estacionamento uma fonte de receita complementar, e o Centro de Tênis (ainda) uma incógnita. Parece-nos que a operação do Rio Museu Olímpico não agrupa faturamento relevante ao complexo da concessão, ressalvando-se que as projeções do edital são consideradas por nós otimistas. Além do mais, esse museu e seu programa possuem caráter primordialmente institucional e educativo, eixos que deveriam ser prioritários no modelo de concessão, com objetivo de tornar sua operação relevante e sustentável mas não necessariamente lucrativa. Museus e equipamentos culturais diferem-se também das práticas e dinâmicas da administração de arenas ou espaços de eventos e lembramos que o Velódromo (arena que abriga o museu) não tem seu uso comercial previsto no âmbito da Concessão. Pelas razões aqui expostas, sugerimos ao poder concedente a análise do aspecto particular do Rio Museu Olímpico e sua eventual dissociação do objeto final do Edital.</p>	Agradecemos a contribuição.
2	03/10/2025	Edital	4. Do Objeto - Continuação	<p>Uma das modalidades possíveis seria a cessão do Rio Museu olímpico para gestão de uma</p>	Agradecemos a contribuição. Cumpre informar que, na modelagem referencial, as receitas do

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				<p>empresa ou OSC que entre suas obrigações deverá pagar royalties sobre faturamento total (bilheteria e patrocínios) ao poder concedente, ou até mesmo ao futuro cessionário do complexo de arenas, hipótese que pode ser estudada.</p> <p>Importante salientar que caso as despesas com a manutenção e uso do Velódromo sejam incluídas na operação do museu isto afetará diretamente seu plano de sustentabilidade, sendo recomendado um estudo de viabilidade para essa modelagem.</p>	Museu Olímpico contribuem, em parte, com o custeio da manutenção do Velódromo, arena em que o próprio Museu está localizado. Assim, a retirada da operação do Museu Olímpico do escopo da concessão impactaria negativamente na viabilidade do projeto.
3	03/10/2025	Anexo I - Minuta de Contrato	Cláusula 17ª - OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA	<p>Sugere-se a inserção de novo item "Obrigações perante a Operação Urbana Consorciada do Parque Olímpico", estabelecendo que a CONCESSIONÁRIA deverá colaborar com a Operação Urbana Consorciada (OUC) do Parque Olímpico, instituída pela Lei Complementar Municipal nº 284/2025, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) comunicação prévia de eventos e alterações no calendário anual de programação das ARENAS, respeitada a autonomia operacional da CONCESSIONÁRIA; b) conformidade com os planos constantes nas Contrapartidas da Lei Complementar, a exemplo, mas não limitando-se a: planos de melhoria de fluxo, impacto viário, estacionamento e acessibilidade de pedestres do Parque Olímpico; c) participação em instâncias de governança compartilhada (a exemplo do Conselho Consultivo da OUC) quando formalmente convocada pelo PODER CONCEDENTE; d) compartilhamento de informações operacionais e logísticas que impactem o 	Entendemos que o modelo de governança já estabelecido no contrato é suficiente e adequado ao escopo da concessão e ao perímetro efetivamente concedido, centrada na relação entre Poder Concedente e Concessionária. Nesse modelo, a CCPAR atua como entidade gestora, apoiando o Poder Concedente na gestão contratual. Eventual interface entre a Concessionária e eventuais agentes que atuem no entorno se dará conforme o caso: se tratando de agentes próprios ou atuando em nome do Poder Concedente, como outras concessionárias, a relação poderá ser mediada pelo próprio Poder Concedente; se tratando de outros agentes privados, a relação se dará entre privados, sem necessidade de mediação do Poder Concedente.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				funcionamento integrado e coordenado do Parque Olímpico.	
4	03/10/2025	Anexo II - Termo de Referência	Item 4 - Investimentos (CAPEX) e Tabelas 3 e 8	<p>Propõe-se a inclusão, no modelo financeiro de referência, de linha específica de investimentos iniciais e recorrentes destinados à revitalização estrutural e manutenção preventiva das Arenas Carioca 1 e Centro de Tênis, em razão da constatação técnica de deterioração dos ativos em visita ao local, assegurando a preservação do patrimônio público e a adequada prestação dos serviços ao longo do prazo contratual. Ressalta-se a importância de um relatório/diligência de engenharia constatando o atual estado físico dos equipamentos e uma estimativa de investimentos imediatos e futuros. E/ou inclusão do CAPEX de reposição de equipamentos como percentual da receita ao fim de vida útil - partindo da mesma premissa do CAPEX proposto para o velódromo, que tem vida útil de 10 anos, os outros equipamentos também precisam ser avaliados em sua vida útil.</p>	<p>O modelo de concessão não prevê obrigação de investimentos iniciais ou estruturais, de modo a assegurar maior flexibilidade ao futuro concessionário para definir, em sua proposta comercial, a estratégia de exploração dos ativos. Trata-se de escolha deliberada da modelagem, adequada à natureza da concessão de uso e ao estado atual das instalações.</p> <p>No Edital é prevista recomendação expressa para que as licitantes realizem visita técnica à Área da Concessão, permitindo que cada proponente avalie in loco as condições físicas das Arenas e incorpore, livremente, em sua proposta de preço, os custos que entender pertinentes.</p> <p>Na modelagem referencial, considerou-se manutenção preventiva e corretiva para conservação dos ativos na situação em que se encontram, o mesmo padrão que será exigido quando da reversão ao Poder Concedente ao término da concessão, caso o concessionário opte por não realizar investimentos adicionais.</p> <p>Diante disso, a inclusão de linhas obrigatórias de CAPEX no modelo financeiro não se compatibiliza com o desenho contratual do projeto, que estabelece incentivos para que cada licitante apresente sua própria estratégia de investimentos, sem impor cronogramas ou valores mínimos previamente definidos pela Administração.</p>
5	03/10/2025	Edital	Item 5.2 do Edital e Cláusula 10.2 do	Recomenda-se a redução do valor mínimo da OUTORGA FIXA para o montante de R\$	Agradecemos a contribuição. A recomendação será avaliada em conjunto com as demais

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
			Contrato (Valor da Outorga Fixa)	10.000.000,00 (dez milhões de reais), tendo em vista que a contabilização adequada do CAPEX mínimo indispensável para a revitalização estrutural das arenas, associada ao aumento gradual esperado do fluxo de público e eventos remunerados, torna o valor atualmente fixado de R\$ 35.309.873,64 excessivamente oneroso, comprometendo a viabilidade econômico-financeira do empreendimento e podendo inviabilizar a participação competitiva de licitantes qualificados.	contribuições recebidas durante o período de consulta pública relativas ao Estudo Econômico de Referência, a serem refletidas, no que couber, na publicação final do Edital de concorrência pública.
6	03/10/2025	Anexo III - Estudo Econômico de Referência	Item 6.1 - Ramp-up das Receitas e Tabela 6	Considera-se necessária a extensão do período de ramp-up para todas as receitas, a exceção de naming rights, para o prazo mínimo de 4 (quatro) anos. Tais receitas estão diretamente vinculadas ao crescimento gradual e progressivo do fluxo de público no Parque Olímpico (atratividade), o qual será substancialmente impactado pela implantação e consolidação de novos empreendimentos previstos para início de operação a partir de 2028. Assim garantindo projeções econômicas mais realistas, prudentes e aderentes à dinâmica de ocupação do Parque.	Agradecemos a contribuição. A recomendação será avaliada em conjunto com as demais contribuições recebidas durante o período de consulta pública relativas ao Estudo Econômico de Referência, a serem refletidas, no que couber, na publicação final do Edital de concorrência pública. Cumpre destacar que a modelagem referencial apresentada na consulta pública já não considera receitas de naming rights no ano 1, bem como aplica um ramp-up de receitas de eventos, atingindo a maturidade no ano 3.
7	03/10/2025	Anexo II - Termo de Referência	Item 6.8 - Áreas Livres Adjacentes (Lotes 27, 28 e 29)	Recomenda-se a inclusão de obrigação expressa de investimento destinado à construção, adequação, pavimentação e iluminação dos lotes logísticos frontais (lotes 27, 28 e 29 do PAL 48.085), considerando que o piso e a infraestrutura atualmente existentes não comportam adequadamente o trânsito de veículos, além de demandar intervenções de paisagismo, arruamento, sinalização e iluminação pública, fundamentais para garantir a	Os lotes frontais mencionados serão retirados da Área da Concessão na publicação final do Edital.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				vida útil dos ativos imobiliários, além da operacionalização eficiente, segura e sustentável do Parque Olímpico e a segurança dos usuários e trabalhadores. Além disso, considera-se importante mencionar claramente que não há potencial construtivo nos referidos lotes.	
8	03/10/2025	Anexo II - Termo de Referência	Item 6.8 - Áreas Livres Adjacentes	Sugere-se a vedação expressa da realização de eventos nas áreas públicas destinadas originalmente a estacionamentos (lotes 27, 28, 29 e 33 do PAL 48.085), tendo em vista a inviabilidade operacional desta prática para a gestão integrada e adequada do Parque Olímpico conforme estabelecido pela OUC na Lei Complementar Municipal nº 284/2025, bem como para mitigar substancialmente o impacto negativo no sistema viário da Avenida Abelardo Bueno e adjacências, preservando a destinação original e funcional desses lotes para uso logístico, operacional e de estacionamento rotativo.	Agradecemos a contribuição. Considerando que os lotes 27, 28 e 29 serão retirados da Área da Concessão na publicação final do Edital, não cabe ao contrato estabelecer vedações ou disciplinar a realização de eventos nessas áreas.
9	03/10/2025	Anexo III - Estudo Econômico de Referência	Tabela 5 - Receitas anuais esperadas - Naming Rights; Publicidade e Patrocínios	Questiona-se a projeção de receita de naming rights de R\$ 14,3 milhões anuais para a Arena Carioca 1 e Centro de Tênis, considerando-a excessivamente otimista em face dos dados de mercado brasileiro e da análise comparativa ponderada pelo alcance de marca e exposição midiática. Benchmarking de naming rights de estádios brasileiros: -Allianz Parque (Palmeiras): R\$ 27,5 milhões/ano (reajustado em 2023) - Público médio: 31.300/jogo em 2025; Alcance TV nacional -Neo Química Arena (Corinthians): R\$ 21	Agradecemos a contribuição. A recomendação será avaliada em conjunto com as demais contribuições recebidas durante o período de consulta pública relativas ao Estudo Econômico de Referência, a serem refletidas, no que couber, na publicação final do Edital de concorrência pública.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
 Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
 20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				<p>milhões/ano (corrigido) - Público médio: 43.600/jogo em 2024; Alcance: 4,7 milhões de pessoas/minuto no derby paulista (10ª maior audiência da TV paga na história)</p> <p>- Morumbi (São Paulo): R\$ 25 milhões/ano - Público médio 45.589/jogo em 2024</p> <p>- Casa de Apostas Arena Fonte Nova: R\$ 13 milhões/ano - Público médio: 36.461 em jogos do Bahia em 2024</p> <p>- Casa de Apostas Arena das Dunas: R\$ 1,2 milhão/ano - Público médio: 3.770/evento em 2024, sendo 122 eventos</p> <p>Comparativo de alcance midiático:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brasileirão 2024 (TV Globo + SporTV): 143,1 milhões de alcance total na temporada; jogos com 22 pontos de audiência média nacional - Mundial de Ginástica Rítmica 2025 (evento mais importante do ano na Arena Carioca 1): 3,9 milhões de alcance total no SporTV - Centro de Tênis: Aproximadamente 3 eventos pequenos/ano, sem cobertura televisiva nacional <p>Análise Crítica: A metodologia adequada para especificação de naming rights deve considerar a exposição de marca ponderada pelo alcance, e não simplesmente a média de mercado. Os estádios de futebol com contratos superiores a R\$ 20 milhões/ano possuem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Público presencial superior a 28.000 pessoas/jogo 2. Mínimo de 30-35 jogos por ano com cobertura nacional 	

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
 Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
 20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				<p>3. Audiência televisiva na casa de milhões de espectadores por evento</p> <p>4. Exposição contínua e semanal da marca</p> <p>Em contraste, a Arena Carioca 1 e o Centro de Tênis apresentam:</p> <p>1. Público médio significativamente inferior</p> <p>2. Cobertura televisiva eventual e restrita a eventos específicos</p> <p>3. Alcance midiático incomparável ao futebol brasileiro</p> <p>Projeção realista ponderada: Considerando que a Arena das Dunas (com eventos regulares da Série D) obtém R\$ 1,2 milhão/ano, e que a Arena Fonte Nova (com maior porte e eventos mais relevantes) obtém R\$ 13 milhões/ano, uma projeção conservadora e tecnicamente fundamentada para a Arena Carioca 1 e Centro de Tênis deveria situar-se entre R\$ 4 milhões e R\$ 8 milhões anuais, representando redução de 44% a 72% em relação ao valor projetado no estudo, refletindo adequadamente o alcance real de marca e a exposição midiática efetiva dos equipamentos.</p> <p>Fontes: Globo Esporte (2024), Máquina do Esporte (2024-2025), ESPN Brasil (2023-2025), Terra (2025).</p> <p>OBS: O mesmo raciocínio vale para a estimativa de receita com patrocínios e publicidade.</p>	

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Rua Sacadura Cabral, 133 - Saúde
20081-261 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
10	03/10/2025	Anexo III - Estudo Econômico de Referência	Item 5 - Custos Operacionais (OPEX) e Tabela 4	Solicita-se a apresentação do detalhamento dos custos operacionais (OPEX) e despesas administrativas da SPE, discriminando as principais linhas de custo por equipamento, tais como: despesas com pessoal, materiais e insumos, serviços terceirizados, <i>utilities</i> , seguros, tributos, despesas administrativas e demais rubricas relevantes, permitindo melhor avaliação da razoabilidade e aderência aos padrões de mercado.	Agradecemos a contribuição. As informações disponíveis já se encontram integralmente publicadas, ressaltando-se que a modelagem apresentada possui caráter referencial, cabendo a cada licitante desenvolver seus próprios cálculos, estimativas e projeções de custos, conforme sua estratégia operacional e à luz das disposições contratuais e legais aplicáveis.
11	03/10/2025	Anexo II - Termo de Referência	Item 13.8.1 - Disponibilização do VELÓDROMO para o PODER CONCEDENTE	Propõe-se a alteração da redação do item 13.8.1 para: "A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE as áreas internas do VELÓDROMO demarcadas no APÊNDICE III como de uso da Prefeitura, ficando autorizada a exploração comercial das áreas externas, entorno, fachadas e demais espaços."	Agradecemos a contribuição. Na publicação do Edital final a redação será aprimorada a fim de tornar mais claros os direitos e obrigações da Concessionária em relação ao Velódromo, em especial quanto à interface com as atividades promovidas pelo Poder Concedente no local e as possibilidades de exploração comercial.