

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



CCPar

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	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 agrega faturamento relevante ao complexo da concessão, ressaltando-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.	Agradecemos a contribuição.
2	03/10/2025	Edital	4. Do Objeto - Continuação	Uma das modalidades possíveis seria a cessão do Rio Museu olímpico para gestão de uma	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
				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. 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.	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	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: 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	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.	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. 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. 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. 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.
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. Cumpramos 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>- MorumBis (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> <p>- Brasileirão 2024 (TV Globo + SporTV): 143,1 milhões de alcance total na temporada; jogos com 22 pontos de audiência média nacional</p> <p>- Mundial de Ginástica Rítmica 2025 (evento mais importante do ano na Arena Carioca 1): 3,9 milhões de alcance total no SporTV</p> <p>- Centro de Tênis: Aproximadamente 3 eventos pequenos/ano, sem cobertura televisiva nacional</p> <p>Análise Crítica: A metodologia adequada para precificação 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. Público médio significativamente inferior 2. Cobertura televisiva eventual e restrita a eventos específicos 3. Alcance midiático incomparável ao futebol brasileiro <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.