



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
ARARAQUARA

## **ATA DE REUNIÃO DA COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DE USO DO COMPLEXO DA ARENA DA FONTE LUMINOSA**

Aos 28 dias do mês de maio de 2025, foi realizada reunião da Comissão de Fiscalização de Uso do Complexo da Arena da Fonte Luminosa, com início às 10h05, no Auditório da Morada do Sol Turismo, Eventos e Participações S/A, localizado na Avenida Maria Antônia Camargo de Oliveira, 4131 – Vila Velosa. Estiveram presentes os representantes do Poder Concedente: Dra. Leonora Arnoldi Martins Ferreira – MSTEP S/A, - Presidente Comissão; Gabriela da Vinha De Lorenzo Souza – MSTEP S/A; Danielle Cristina Real de Aquino – MSTEP S/A; Carlos Eduardo Delbon – MSTEP S/A; Victor Tadeu de Oliveira – Secretário de Administração – PMA; João Henrique Silvestre – Secretário de Esportes – PMA; Paula Cristina Cardoso Benedicto – Secretária da Comunicação – PMA. Presentes pela Concessionária: Ana Lucia dos Santos Souza – Diretora Executiva; Mike Willian da Silva – Diretor de Operações e Eventos; Arq. André Ottoni – Gerente de Projetos e Infraestrutura; Danilo Santana – Engenheiro; Claudia Baatsch – Gerente de Contratos; Tatiane Antônio – Gerente Comercial; Carolina Lara – Marketing Institucional; Dr. Marcelo Martins – Gerente Jurídico; Dr. Vinícius Moura – Advogado; Raquel Piccirillo – Gerente de Marketing de Produtos; Maria Gabriela Oliveira - Coordenadora de Gestão de Contratos. A reunião apresentou a seguinte pauta: **1. Consumo de energia elétrica – CPFL.** Foi reiterada a ausência, até o momento, de definição por parte da Prefeitura quanto à métrica de rateio do consumo de energia elétrica entre os diversos contratantes usuários do Complexo. Questionada, a concessionária informou que não possuem metodologia própria e que aguardam posicionamento da Prefeitura desde o mês passado, não tendo recebido qualquer proposta oficial até o momento. Ficou acordado que Fernando (representante da Prefeitura) terá o prazo de 15 dias para apresentar uma proposta inicial de métrica, podendo este prazo ser renovado por igual período, conforme a complexidade da apuração ou necessidade técnica. Foi sugerido, pela representante da Morada do Sol, que a métrica adote um sistema de pesos e medidas, com base no uso proporcional dos espaços por cada contratante: apuração da quantidade de equipamentos utilizados por cada parte (Prefeitura e concessionária); verificação da frequência e intensidade de uso de cada instalação; aplicação de critérios ponderados para estimativa proporcional de consumo. A adoção de critério técnico e objetivo é considerada urgente e prioritária diante do impasse atual. A CPFL já indicou que dependerá dessa definição para promover eventual individualização ou ajuste contratual. **2. Termo de aceitação dos bens.** Foi esclarecido que a lavratura do termo de aceitação definitivo compete exclusivamente à Prefeitura, na qualidade de Poder Concedente, e não à Concessionária, cuja documentação serve como instrumento complementar e de subsídio técnico. A Concessionária, por meio de seu representante Mike, esclareceu que os "pontos críticos" indicados no material encaminhado ao Poder Concedente dizem respeito a obras não previstas no edital de licitação, sendo, portanto, objeto de possível



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
ARARAQUARA

reequilíbrio contratual ou solução compartilhada. Será necessário posicionamento formal do Poder Concedente sobre a responsabilidade pela execução das obras não previstas. Ficou deliberado em consenso que os pontos considerados críticos serão submetidos à análise técnica do Secretário Municipal de Obras, para viabilizar a lavratura do termo definitivo de aceitação dos bens, ao menos no que se refere ao CEAR e à Arena da Fonte. Quanto ao Ginásio Gigantão, o entendimento comum é de que eventuais deliberações ficarão condicionadas à conclusão do laudo técnico do IPT, atualmente em elaboração. **3. Arruamento – inclusão de áreas não previstas no contrato.** A Concessionária informou que haverá reunião com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano no período da tarde, ocasião em que serão apresentados os desenhos e projetos iniciais relativos ao arruamento. O objetivo da apresentação é obter validação preliminar técnica da Prefeitura, antes de iniciar a elaboração dos projetos arquitetônicos e de engenharia, cujo custo foi apontado como significativo. Foi pontuado pela representante da Morada do Sol que a questão do arruamento é juridicamente sensível, pois não consta do edital de licitação nem do contrato de concessão a matrícula correspondente à área onde o arruamento seria implantado. Foi sugerida a instauração de um mecanismo formal de solução de conflitos, com envolvimento da Procuradoria Geral do Município, a fim de verificar a possibilidade de inclusão das áreas não originalmente previstas no contrato administrativo. A Concessionária reforçou que a apresentação do Plano de Intervenção de Obras dependerá da aprovação formal do projeto de arruamento. **4. Ginásio Gigantão – vistoria do IPT e laudo estrutural.** O Secretário da Defesa Civil, Coronel Alexandre Luis dos Santos, participou da reunião e apresentou relato detalhado sobre a vistoria já realizada pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) no prédio do Ginásio Gigantão. Segundo informado, o IPT já realizou inspeção preliminar in loco, não tendo sido constatado, em um primeiro momento, qualquer risco estrutural imediato. Será necessário realizar um ensaio instrumental com equipamento específico, que será instalado no solo do ginásio e permanecerá por 7 a 10 dias, registrando eventuais flutuações da cobertura. A partir desses dados, o IPT elaborará o relatório técnico conclusivo. O posicionamento institucional permanece inalterado: o Poder Concedente aguardará a emissão do laudo técnico definitivo. A Concessionária informou que terá reunião com o Secretário de Governo no dia seguinte, para tratar da logística do ensaio técnico. **5. Situação financeira da concessionária – esclarecimentos sobre prejuízo acumulado.** A Presidente da Comissão de Acompanhamento questionou os dados constantes das demonstrações financeiras anuais auditadas pela PricewaterhouseCoopers (PwC), que apontam prejuízo acumulado de R\$ 14 milhões, dos quais R\$ 13 milhões no exercício corrente. A representante da concessionária, Ana, informou que a responsabilidade por tais esclarecimentos recai sobre o Diretor Financeiro (CFO), Sr. Leonardo. A Comissão manifestou preocupação institucional quanto à sustentabilidade econômico-financeira da concessão, solicitando a apresentação de plano de negócios atualizado. Ficou consensuado que o CFO será convocado para a próxima reunião da Comissão. **6. Plano de Intervenção – condicionamento à**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
ARARAQUARA

**aprovação do arruamento.** A Concessionária informou que, por ora, não apresentará o Plano de Intervenção, pois sua elaboração está condicionada à aprovação formal do projeto de arruamento pela Prefeitura. Todavia, a partir de julho, a Concessionária pretende iniciar uma obra no Pavilhão, devendo encaminhar à Comissão, em prazo oportuno, os documentos técnicos do projeto para manifestação formal. **7. Instrumento de exceção de uso – análise da minuta pela concessionária.** A Presidente da Comissão, Leonora, questionou se a Concessionária já procedeu à análise da minuta do instrumento de exceção de uso. A representante da Concessionária, Ana, informou que o documento está sob análise do departamento jurídico, e que estão sendo promovidas alterações em cláusulas relativas à segurança e uso de EPIs. Assim que finalizada, a minuta será encaminhada à Comissão para apreciação. **8. Eventos institucionais – apoio da concessionária e reprogramação pontual.** Foi informado à Concessionária que, em 2026, o Município realizará a FACIRA, evento de grande porte, cuja execução dependerá de apoio estrutural e reformas. Também foi informado que haverá evento cívico no aniversário da cidade, que requer atenção especial. Quanto ao evento 'Os Intocáveis', será antecipado para início de julho a fim de evitar conflitos com a reforma do Pavilhão. Foi ainda solicitado que se avalie a ampliação de datas disponíveis para empresas de formatura. A Concessionária informou que isso não será possível em 2025, mas que fará esforços a partir de 2026. **9. Delimitação das áreas da concessão e instauração de mecanismo formal de solução de conflitos.** As partes reconheceram a necessidade de delimitação precisa das áreas abrangidas pela concessão pública. A Presidente da Comissão, Leonora, ficou incumbida de formular pedido formal de instauração de mecanismo de solução de conflitos, com objetivo de viabilizar aditivo contratual para regularizar áreas e obras não previstas. O mesmo instrumento poderá incluir a lavratura do termo definitivo de aceitação de bens. **10. Cercamento de área – matrícula de propriedade da Morada do Sol S.A.** A Concessionária manifestou repúdio à notificação recebida em razão do cercamento de área situada em matrícula da Morada do Sol S.A., alegando que o cercamento foi por fins de zeladoria e acordado com a gestão anterior. A Presidente da Comissão, Leonora, afirmou que não tomou conhecimento de ata anterior e que, enquanto presidente, tem o dever de notificar a ocupação irregular. Foi reafirmado que o cercamento configura mera tolerância, sem entrega de posse, e que a delimitação contratual das áreas da concessão é essencial. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 12h53, e uma nova reunião ficou agendada para dia 25 de junho de 2025, quarta-feira, às 10h00, lavrando-se a presente ata que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

Dra. Leonora Arnoldi Martins Ferreira  
Presidente Comissão

Ana Lucia dos Santos Souza  
Diretora Executiva



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
ARARAQUARA**

Gabriela da Vinha De Lorenzo Souza  
MSTEP S/A

Mike Willian da Silva  
Diretor de Operações e Eventos

Danielle Cristina Real de Aquino  
MSTEP S/A

Arq. André Ottoni  
Gerente de Projetos e Infraestrutura

Carlos Eduardo Delbon  
MSTEP S/A

Danilo Santana  
Engenheiro

Victor Tadeu de Oliveira  
Secretário Administrativo - PMA

Claudia Baatsch  
Gerente de Contratos

João Henrique Silvestre  
Secretário de Esportes – PMA

Tatiane Antônio  
Gerente Comercial

Paula Cristina Cardoso Benedicto  
Secretária da Comunicação – PMA

Carolina Lara  
Marketing Institucional

Dr. Marcelo Martins  
Gerente Jurídico

Dr. Vinícius Moura  
Advogado

Raquel Piccirillo  
Gerente de Marketing de Produtos  
Contratos

Maria Gabriela Oliveira  
Coordenadora de Gestão de