



COMARCA DE PORTO ALEGRE

10ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central

Rua Manoelito de Ornellas, 50 - CEP: 90110230 Fone: 51-3259-3680

TERMO DE AUDIÊNCIA - CÍVEL

Data: 16/12/2020 **Hora:** 13:30

Juiz Presidente: Nadja Mara Zanella

Processo nº: 001/1.13.0012134-4 (CNJ:.0000642-02.2013.8.21.6001)

Natureza: Ação Civil Pública - Fase de cumprimento de sentença

Autor: Ministerio Publico do Estado do Rio Grande do Sul

Réu: Arena Porto Alegrense S. A.
Adv: Frederico Zilles Petry - RS/111896
Mauro Guilherme Teixeira de Freitas Araújo

Karagounis Participações S. A.
Adv: Sergio Gilberto Porto - RS/47271
Luis Largman-Diretor Karagounis
Adv: Guilherme Porto

Albizia Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda
Adv: Eduardo Chemale Selistre Pena - RS/46855
Fábio Oliveira do Vale
Andressa Garcia – OAB/RS 107.028

Município de Porto Alegre
Adv: Carlos Eduardo da Silveira - RS/65683
Eduardo Gomes Tedesco - OAB/RS 48.783
Candida Silveira Saibert, Procuradora-Geral Adjunta de
Domínio Público, Urbanismo e Meio Ambiente de Porto Alegre

Grêmio
Luiz Carlos Levenzon
Guilherme Chitto Stumpf, OAB/RS 46.755, Advogado, Executivo
Jurídico do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense,
Carlos Humberto Amodeo Neto – CEO

Ministério Público: Camila Lummertz
Alexandre Saltz
Paulo Valério Dal Pai Moraes
Ricardo Schinestsck Rodrigues
Annelise Monteiro Steigleder

Assessora: Thais Pacheco Quevedo

Aberta a audiência presentes, tentada a conciliação foi obtido acordo parcial nos termos que seguem: **“ACORDANTES (“ACORDANTES”): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO**



GRANDE DO SUL (“MINISTÉRIO PÚBLICO”); MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE (“MUNICÍPIO”); OAS INVESTIMENTOS S.A. (“OAS INVESTIMENTOS”), ARENA PORTO ALEGRENSE S.A. (“ARENA POA”), KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A. (“KARAGOUNIS”), ALBIZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (“ALBIZIA”); ACAUÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (“ACAUÃ”) e GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE (“GRÊMIO”) na qualidade de colaborador e futuro obrigado no “Acordo”. **CONSIDERANDO** que as partes suprarreferidas, por interesses distintos, mas convergentes, mantêm esforços no sentido de viabilizar, em curso na 10ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre em razão da Recuperação Judicial do Grupo OAS; **CONSIDERANDO** que as partes atualmente discutem com relativo avanço um minuta de acordo (doravante denominado “Acordo”) pela qual a OAS INVESTIMENTOS pretende assumir, caso demonstre condições jurídicas e financeiras suficientes, as obrigações referentes às obras de compensação e mitigação de impacto urbano-ambiental no entorno do Complexo da Arena do Grêmio, com a finalidade de quitar as obrigações ambientais e urbanísticas pendentes perante o MINISTÉRIO PÚBLICO e o MUNICÍPIO após repactuação, sem afastar a responsabilidade da OAS S.A. e CONSTRUTORA OAS S.A.; **CONSIDERANDO** o relevante interesse público envolvido e a necessidade de iniciar obras para dar resposta imediata, ainda que parcial, às necessidades da comunidade do Bairro Humaitá, e demonstrar boa-fé por parte da OAS INVESTIMENTOS E ARENA PORTO ALEGRENSE; **CONSIDERANDO** a necessidade do GRÊMIO de estabelecer premissas que permitam a aquisição da gestão da ARENA e, de consequência participar unicamente como interveniente/garantidor de valores limitados e condicionado a transferências financeiras decorrentes da operação futura de aquisição da ARENA POA junto ao GRUPO OAS por força de autorização conferida pelo Plano de Recuperação Judicial homologado e não como responsável por quaisquer obras do entorno ou compensações; **CONSIDERANDO** o interesse da KARAGOUNIS, ALBÍZIA e ACAUÃ de oferecerem garantia às repactuações e assim verem encaminhadas e resolvidas as compensações do entorno da ARENA em razão dos empreendimentos Liberdade I e Liberdade II por elas titularizados; **CONSIDERANDO** que o MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE é credor, junto com o MINISTÉRIO PÚBLICO das obrigações decorrentes dos impactos urbano-ambientais do empreendimento ARENA POA e que, portanto, não assumirá a responsabilidade pela execução das obras nem mesmo em caráter subsidiário no acordo a ser celebrado. Resolvem, da melhor forma, em caráter de **acordo preliminar**, servindo o mesmo como “protocolo de intenções”, “cronograma de tratativas” e ajuste de obrigações preliminares de cumprimento imediato pela ARENA POA; **CLÁUSULA PRIMEIRA:** As partes declaram e reconhecem estar em tratativas avançadas para a concretização de um “Acordo”, estando pendentes a revisão de disposições específicas e a comprovação da idoneidade financeira e jurídica da OAS INVESTIMENTOS S.A. para assunção das obrigações de fazer. Para a análise dessa idoneidade serão solicitados pelo MINISTÉRIO PÚBLICO e MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE no prazo de 10 dias. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Fica ajustado que, independentemente da celebração do “Acordo”, a ARENA POA compromete-se de imediato a executar a desobstrução/desassoreamento da rede coletora de água pluvial situada na Rua Padre Blassio Voguel e Diretriz 602, até o cruzamento com a galeria da Avenida Voluntários da Pátria, seguindo as diretrizes técnicas contidas no projeto básico elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade Urbana - SMIM e que passa a fazer parte do presente para fins de especificação da obrigação (“ANEXO X”). **Parágrafo Primeiro:** Esta obrigação será cumprida em 90 (noventa) dias a contar da expedição das licenças e da realização de todos os atos necessários que couberem ao MUNICÍPIO, devendo a OAS INVESTIMENTOS requerer no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste a expedição das licenças, comprovando nos autos. **Parágrafo Segundo:** O valor dispendido na execução desta obra será descontado do depósito de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões) previstos na CLÁUSULA OITAVA, caso o “Acordo” seja celebrado ou será abatido das obrigações gerais decorrentes do Termo de Acordo de fls. 812/819 celebrado e homologado no âmbito desta Ação Civil Pública nº 001/1.13.0012134-4 em 16.12.2014. Os gastos deverão ser demonstrados em juízo para conferência do MINISTÉRIO PÚBLICO e MUNICÍPIO. **Parágrafo Terceiro.** A não realização da obra nos prazos e fórmulas previstas nesta cláusula importará em óbice ao prosseguimento



de qualquer tratativa ou causará a rescisão do eventual “Acordo” acaso celebrado, ficando ajustada cláusula penal no valor de R\$ 200.000,00 a ser suportado pela ARENA POA em caso de atraso superior a 20 dias do prazo máximo previsto, ressalvadas as questões de força maior e caso fortuito. **CLÁUSULA TERCEIRA:** No caso de celebração do “Acordo”, as obras a serem realizadas serão a rotatória e a Av. A.J. Renner; a Av. Padre Leopoldo Brentano e Rua José Pedro Boéssio; a Construção do quartel para o 11º BPM e construção da EBE, com os valores previamente orçados em R\$ 37.871.512,67 apurados em outubro de 2018, que sofrerão atualização monetária pelos melhores índices aplicados em obras públicas. **CLÁUSULA QUARTA:** O GREMIO comparecerá ao ato do “Acordo” **exclusivamente na condição de obrigado** na forma prevista naquele instrumento, através de transferências mensais, por 58 parcelas, até o limite global de R\$ 37.807.062,97 devidamente corrigido anualmente pelo IPCA desde janeiro de 2020. **Parágrafo Primeiro.** Os valores a serem transferidos mensalmente pelo GREMIO serão atualizados anualmente com data-base em janeiro de 2020 pelo IPCA. **Parágrafo Segundo.** A obrigação do GREMIO somente será constituída e está condicionada à informação nos autos, até o dia 31 de julho de 2021, da formalização do negócio jurídico de Antecipação da Assunção da Gestão Integral do Estádio Arena pelo Grêmio, a transferência da propriedade do imóvel do Estádio Arena para o Grêmio e a homologação judicial transitada em julgado do “Acordo”. **Parágrafo Terceiro.** A obrigação, uma vez perfectibilizada com a “aquisição da ARENA” e a homologação judicial transitada em julgado do “Acordo”, será totalmente autônoma e independente da relação do GREMIO com a OAS e suas subsidiárias dali em diante, jamais podendo ser opostas quaisquer exceções ao cumprimento da garantia nem reduzir/abater valores comprometidos a qualquer título, independentemente inclusive de compensações presentes ou futuras entre as partes, resolução/rescisão futura do referido contrato envolvendo a ARENA ou mesmo falência da OAS, ficando o fluxo previsto integralmente comprometido à garantia prestada, devendo ser cumprido rigorosa e tempestivamente sob pena de sequestro. **CLÁUSULA QUINTA:** A KARAGOUNIS comparecerá ao “Acordo” exclusivamente para constituir garantia real, de forma complementar a obrigação assumida pelo GRÊMIO, por meio de hipoteca em favor do MUNICÍPIO, de parcela do terreno Azenha, conforme descrição contida no Laudo de Avaliação nº 299/2020, integrante do Processo SEI 18.0.000054031-1 (documento anexo), correspondente ao Terreno IV, com área de 10.176,11 m², livre e desembaraçado de quaisquer ônus, terreno hoje matriculado no Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre, sob nº 15.759. **CLÁUSULA SEXTA:** Com a perfectibilização do conjunto das garantias (depósito de R\$ 12.000.000,00 e hipoteca do imóvel descrito na CLÁUSULA QUINTA) e estabelecida a obrigação do Grêmio nos termos da CLÁUSULA QUARTA (Operação de aquisição da Arena), as partes concordam com a liberação das cartas de habitação do Condomínio Liberdade I (torres 3, 4, 5, 6 e 7), ficando as cartas de habitação do empreendimento Liberdade II condicionadas ao cumprimento gradual e proporcional das obras, conforme será previsto no “Acordo”. A comprovação do cumprimento das condições estabelecidas será realizada no processo em trâmite na 10ª Vara da Fazenda Pública com posterior comunicação por ofício pelo juízo ao juízo da 4ª Vara da Fazenda Pública. **CLÁUSULA SÉTIMA:** A OAS INVESTIMENTOS com a celebração do “Acordo” assumirá, para todos os fins, em compromisso autônomo e em caráter solidário, todas as obrigações das demais devedoras (OAS S.A. e CONSTRUTORA OAS S.A) referentemente ao Termo de Acordo celebrado em 16 de dezembro de 2014 (processo n. 001/1.13.0012134-4), passando a responder direta e individualmente pelas obras objeto do “Acordo” ou, em caso de resolução, por todas as obrigações originárias. **CLÁUSULA OITAVA:** Como garantia e princípio de pagamento, a OAS INVESTIMENTOS se comprometerá em depositar em juízo R\$ 12.000.000,00 (doze milhões), na forma e prazo a serem previstos no “Acordo”. **CLÁUSULA NONA:** Salvo o quanto previsto na CLÁUSULA SEGUNDA, de aplicação imediata e autônoma, as demais disposições deste acordo preliminar somente se confirmarão e terão qualquer efeito caso seja celebrado o “Acordo” definitivo. **Parágrafo Primeiro.** As partes ajustam, mediante homologação do juízo, a suspensão da presente ação pelo prazo de sessenta dias, para a discussão do “Acordo” definitivo. **Parágrafo Segundo.** O presente acordo será noticiado ao Juízo da 4ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre, onde tramitam os processos nº 1.17.0015176-3 e 1.16.0155507-6, para análise daquele juízo inclusive quanto



ao estabelecido na CLÁUSULA SEXTA e homologação se entender pertinente. Postulando as partes a suspensão daquele feito por 60 dias”. Na sequência, pela MM Juíza de Direito foi dito que homologo o acordo parcial para que surta seus jurídicos e legais efeitos. Oficie-se a 4ª Vara da Fazenda Pública noticiando o presente acordo que se refere também aos processos referidos no parágrafo segundo da cláusula nona e nos termos ali estabelecidos. As partes reafirmam o propósito de continuar as negociações para obtenção de acordo que resolva a demanda em sua integralidade. Razão pela qual **designo audiência 25/02/2021, às 15h**. Convencionam as partes que não há necessidade de assinatura física do presente acordo, de modo que a audiência será gravada apenas quanto à manifestação das partes pela homologação da avença. Cópia desta ata será transposta para o Sistema Themis e enviada por e-mail aos acordantes.

Nadja Mara Zanella
Juíza de Direito

Ministério Público

Autor(es)

Réu(s)

Advogado

Advogado