



Jockey Club Brasileiro

**Relatório sobre assessoria na
Revisão da prestação de contas apresentada pela
De Ponta Empreendimentos Esportivos e Participações Ltda.**

Fevereiro de 2015



MATOS & DELUCA
CONSULTORIA EMPRESARIAL

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2015

tel 21-553-3040
matosedelUCA.com.br

Sector Dantas 118
sala 516 - Centro

20.031-205
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

tel rua cep

Ao
Jockey Club Brasileiro
Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Ricardo Revoredo M. Carvalho
Sra. Luciane Teixeira da Silva

Prezados Senhores:

De acordo com nossa proposta de serviços datada de 01 de dezembro de 2014, realizamos nossos serviços profissionais relacionados com uma assessoria na revisão da prestação de contas do evento denominado Parque da Bola Rio, apresentada pela De Ponta Empreendimentos Esportivos e Participações Ltda.

A extensão do prazo para a conclusão da revisão foi ocasionada pela realização de etapas consideradas importantes para se alcançar consenso acerca de aspectos sobre os quais as Partes mantêm conceitos distintos, principalmente no que diz respeito ao de "receitas da De Ponta com a exploração do Peão do Prado". As conclusões emitidas neste relatório levaram em consideração (i) os conceitos usualmente aplicados na prática contábil e (ii) as evidências objetivas obtidas, tais como o contrato de cessão de uso de área e do respectivo aditivo contratual e a documentação suporte disponibilizada para apuração das receitas obtidas com a exploração do Peão do Prado (registros contábeis, relatórios gerenciais, notas fiscais emitidas, recibo de caixa etc.).

O relatório está sendo emitido com base nos objetivos e escopo definido na proposta de serviços. Conseqüentemente, a utilização do relatório é para uso exclusivo do JCB e da De Ponta e não poderá ser distribuído ou disponibilizado a terceiros, com finalidade administrativa, judicial ou qualquer outra, no todo ou em parte, sem a nossa prévia aprovação por escrito.

Permanecemos ao inteiro dispor de V.Sas. para os esclarecimentos julgados necessários sobre o escopo e os serviços executados, bem como sobre quaisquer outros assuntos julgados necessários.

Atenciosamente

Matos & De Luca Consultoria Empresarial Ltda.


Natal Julio De Luca
Sócio

Matos & De Luca Consultoria Empresarial Ltda.

Jockey Club Brasileiro
Relatório sobre assessoria na
Revisão de prestação de contas



Sumário executivo.....	4
Seção I – Considerações iniciais.....	6
1. Histórico.....	6
2. Objetivo da revisão.....	8
3. Escopo do serviço de revisão.....	8
4. Metodologia de trabalho.....	8
5. Reuniões com Representantes das Partes.....	9
6. Compartilhamento de dados e informações com o Contador.....	9
7. Responsabilidade da Administração da De Ponta.....	9
8. Responsabilidade da Assessoria na revisão da prestação de contas.....	9
9. Limitação inerente ao escopo da revisão.....	10
10. Uso do relatório.....	10
Seção II - Contratos.....	11
1. Contrato de cessão de uso de área.....	11
2. Conceitos e definições relevantes para a revisão de prestação de contas.....	16
3. Contratos vinculados com a exploração do Peão do Prado.....	17
4. Contratos sobre outras receitas auferidas pela De Ponta.....	22
Seção III – Prestação de contas.....	23
1. Sociedade em Conta de Participação.....	23
2. Balancetes levantados pela De Ponta.....	23
3. Remuneração a ser paga ao JCB.....	23
4. Revisão da prestação de contas.....	25
4.1 Verificação da integridade da base de dados.....	25
4.2 Receita contábil, deduzida de impostos.....	26
4.3 Conciliação entre a receita contábil e os controles gerenciais.....	27
4.4 Receita proveniente de venda realizada pelo Sócio Participante (Klefer).....	29
4.5 Ajustes aos registros contábeis.....	29
5. Remuneração calculada com base na receita de vendas da De Ponta.....	32
6. Reembolso de despesas.....	33
7. Eventos subsequentes.....	34
7.1 Efeitos sobre eventuais ajustes em contas de receitas.....	34
7.2 Processos judiciais.....	34
Seção IV - Conclusões.....	36
Anexos.....	38
Mapa do Parque da Bola.....	38



Sumário executivo

Em 06 de agosto de 2013, Jockey Club Brasileiro (JCB) e De Ponta Empreendimentos Esportivos e Participações Ltda. (De Ponta) celebraram contrato de cessão de uso de área para a exploração de um projeto denominado Parque da Bola. Esse contrato foi elaborado com base em modelo de negócio planejado, à época, pela De Ponta. A realização da Copa do Mundo no Brasil foi afetada fortemente por manifestações sociais e por ações de interesse políticos gerando incertezas nos negócios relacionados com o esse evento. Como consequência, em 02 de junho de 2014, o contrato foi objeto de um Termo Aditivo que refletiu as mudanças ocorridas no modelo de negócios.

A cláusula 4.1.1 do contrato, alterada pelo item 2.1 do termo aditivo estabelecia uma remuneração mínima para o JCB, conforme a seguir:

4.1.1 Pela cessão do PEÃO DO PRADO durante a COPA, a De Ponta deverá pagar ao JCB o montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), da seguinte forma:

- a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em até 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente instrumento;
- b) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) que será revertido para a elaboração dos PROJETOS e custeio das obras de execução dos mesmos, desde que todas as despesas sejam comprovadas ao JCB;
- c) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) que será negociado pelo JCB, com terceiros, para a utilização de área de aproximadamente 1.200 m² (um mil e duzentos metros quadrados) dentro do PEÃO DO PRADO durante a COPA.

O item 4.1.4 estabelece que o montante referido no item 4.1.1 representa a contraprestação mínima. O item 4.1.5, com a redação dada pelo item 1.2 do termo aditivo, estabelece que a remuneração seja mínima conforme fixada no item 4.1.1 ou, se for maior, será equivalente a 30% (trinta por cento) da soma das receitas da DE PONTA com a exploração do PEÃO DO PRADO, excetuadas as receitas de publicidade e ações de marketing, das quais o JCB fará jus ao percentual de 20% (vinte por cento), devendo ser descontados, em ambos os casos os impostos incidentes.

O escopo da assessoria na revisão de prestação de contas refere-se apenas à revisão do cálculo estabelecido no item 4.1.5, com a redação dada pelo item 1.2 do termo aditivo.

Esse relatório é composto por esse sumário executivo e quatro seções e um anexo, a saber:

- Seção I, inclui algumas considerações tais como o objetivo da revisão, metodologia, compartilhamento de dados e informações, limitações e uso do relatório entre outros;
- Seção II, resume itens dos contratos aplicáveis à revisão da prestação de contas;
- Seção III, descreve os levantamentos realizados sobre as receitas auferidas;
- Seção IV, revela as conclusões alcançadas sobre a prestação de contas;
- Anexo, inclui o mapa do Parque da Bola.

O resultado da revisão apresentada na seção IV é transcrito a seguir:



As conclusões emitidas neste relatório levaram em consideração (i) os conceitos-usualmente aplicados na prática contábil e (ii) as evidências objetivas obtidas, tais como o contrato de cessão de uso de área e do respectivo aditivo contratual e a documentação suporte disponibilizada para apuração das receitas obtidas com a exploração do Peão do Prado (registros contábeis, relatórios gerenciais, notas fiscais emitidas, recibo de caixa etc.).

Cálculo da participação do JCB na receita da De Ponta

O resumo das receitas auferidas pela De Ponta no evento Parque da Bola Rio 2014, para fins de apuração da base de cálculo de remuneração a ser paga para o JCB, bem como a apuração do excesso em relação à contraprestação mínima é:

Fontes de receitas	Natureza da receita		Total	%
	Exploração Peão do Prado	Publicidade e Ações de Marketing		
Ingressos	4.990.573,52	-	4.990.573,52	0,56
Locação de áreas	882.760,59	-	882.760,59	0,10
Publicidade e Propaganda	-	434.297,50	434.297,50	0,05
Alimentos e bebidas	2.616.605,28	-	2.616.605,28	0,29
Totais	8.489.939,39	434.297,50	8.924.236,89	1,00
Participação JCB: %	0,30	0,20		
Participação JCB: R\$	2.546.981,82	86.859,50	2.633.841,32	
Dedução: contraprestação mínima			2.500.000,00	
Saldo a pagar para o JCB			133.841,32	

Como se observa acima, a remuneração calculada com base em participação na soma das receitas da obtidas pela De Ponta com a exploração do PEÃO DO PRADO, líquido de impostos, é superior ao valor da contraprestação mínima (R\$ 2,5 milhões). Portanto, uma remuneração adicional no montante de R\$ 133.841,32 (cento e trinta e três mil e oitocentos e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) é devida pela De Ponta ao JCB.

A De Ponta, no curso da revisão, apontou que sua prestação de contas não inseriu todas as receitas com a Dufry e com o SEBRAE, em razão da interpretação que vinha sendo dada ao contrato – sobre a inclusão ou não dos serviços prestados aos referidos locatários na receita da De Ponta. Assim, após a apresentação do relatório, a De Ponta solicitou a consignação dessa divergência de interpretação, que acabou gerando a diferença entre o presente relatório e a prestação de contas anteriormente apresentada. Na ocasião, a De Ponta informou que concordaria com a interpretação utilizada no presente relatório.

Em complemento à conclusão acima, a seção IV (Conclusões) inclui observações para a conclusão da prestação de contas, bem como observações aplicáveis após a conclusão da prestação de contas.



Seção I – Considerações iniciais

1. Histórico

O Jockey Club Brasileiro (JCB) dispõe de duas sedes, sendo uma localizada no Centro e outra na Zona Sul. Nesta dispõe de grande área localizada na Gávea e às margens da Lagoa Rodrigo de Freitas onde se encontra o Hipódromo da Gávea.

O JCB mantinha interesse em revitalizar a área interna às pistas de corrida (“Peão do Prado”), que se encontrava ociosa e em precárias condições de manutenção e usá-la na geração de receitas para o clube, com a locação de espaços e realização de eventos sociais e esportivos.

Para a revitalização da área e sua exploração econômica, seriam necessárias obras de reforma e criação de infraestrutura, para cuja execução o JCB não possuía recursos disponíveis.

A De Ponta Empreendimentos Esportivos e Participações Ltda. (De Ponta ou DEPONTA) dispunha de capital e manifestou interesse em promover as obras e usar a área do Peão do Prado para eventos sociais e esportivos durante a realização da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas de 2016, mediante a celebração de contrato de cessão de uso da área com o JCB.

Para as obras de revitalização e de infraestrutura do Peão do Prado, tombado pela Municipalidade, seria necessário que a De Ponta obtivesse certidões, autorizações e licenças do Poder Público.

De Ponta, conforme divulgado através do facebook, “é uma empresa geradora de negócios em esportes e entretenimento, lastreado, sobretudo, na experiência dos seus sócios comprovada na realização de importantes eventos esportivos”.

Em agosto de 2013, JCB e De Ponta celebraram contrato cujo objeto foi a cessão de uso de área, correspondente à parte do imóvel de propriedade do JCB denominado “Peão do Prado”, que fica situado no interior das pistas de corrida do hipódromo da Gávea, para a realização de eventos sociais e esportivos durante a Copa do Mundo de Futebol.

O primeiro evento, denominado “Parque da Bola Rio 2014”, foi realizado no período de 12 de junho a 13 de julho de 2014 e contou com o apoio institucional da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Caso a De Ponta realizasse o pagamento da contraprestação mínima estabelecida em contrato, a cessão de uso de área também vigoraria durante as Olimpíadas sob a denominação de “Parque dos Esportes nas Olimpíadas Rio 2016”.

O evento, de responsabilidade exclusiva da De Ponta, foi preparado com o objetivo de “unir experiência, tecnologia, inovação, entretenimento, cultura, sustentabilidade e relacionamento em um só lugar” para cariocas e visitantes nacionais e estrangeiros e foi “composto de grandes áreas: Exposição, Centro de Mídia, Lounges VIP, The Village, Entretenimento, Alimentação e Hospitalidade”.

Divulgação realizada através do facebook, em 17 de julho do corrente, revela que “mais de 200.000 pessoas que puderam se divertir durante o Mundial, com direito a shows incríveis, muita festa, diversão, oficinas, gastronomia deliciosa, entretenimento e, claro, muito futebol”.



O contrato original de cessão de uso da área estabelecia que a receita para o JCB fosse originada de três fontes, a saber: (i) montante fixo em moeda; (ii) doação recebida da De Ponta decorrente da necessidade de executar obras de infraestrutura para realização do evento e (iii) montante mínimo fixo em moeda ou, se superior, montante variável em função de % sobre receitas de vendas.

A De Ponta submeteu ao JCB relatório de prestação de contas sobre as receitas auferidas com as vendas de ingressos, de locação de áreas e de alimentos e bebidas (A&B). Após análise inicial o JCB considerou a necessidade de contratação de assessoria para (i) concluir a revisão e (ii) avaliar a adequação do montante apresentado a título de parcela variável.



2. Objetivo da revisão

Assessorar o Jockey Club Brasileiro na revisão do relatório de prestação de contas, sobre as receitas de vendas provenientes de venda de ingressos, de locação de áreas e de alimentos e bebidas, produtos em geral e contratos de publicidade e ações de marketing, apresentado pela De Ponta Empreendimentos e Participações Ltda., correspondente ao evento denominado "Parque da Bola Rio", realizado no período de 12 de junho a 13 de julho de 2014.

3. Escopo do serviço de revisão

O escopo do serviço compreendeu a revisão do relatório de prestação de contas apresentado, bem como a revisão de (i) relatórios gerenciais, utilizados pela De Ponta, como suporte para a gestão das receitas provenientes do evento e (ii) documentos e registros contábeis.

4. Metodologia de trabalho

A metodologia de trabalho utilizada na assessoria da revisão do relatório compreendeu três etapas. As atividades desenvolvidas em cada etapa são resumidas conforme segue:

Etapa I: Planejamento e entendimento do evento

1. Realização de reuniões (inicial e de planejamento) com a De Ponta e com o JCB;
2. Leitura do contrato de locação e do termo aditivo com objetivo de identificar direitos e obrigações pactuadas entre as partes (JCB e De Ponta);
3. Leitura de mapas, diagramas e projetos destinados ao evento;
4. Leitura de contratos realizados entre a De Ponta e contratados;
5. Entendimento dos relatórios gerenciais utilizados, pela De Ponta, para gerir as receitas provenientes do evento;
6. Leitura de relatórios de prestações de contas apresentados pelos contratados da De Ponta, quando disponíveis.

Etapa II: Entendimento de processos e de exame de documentos

1. Entendimento de processos relacionados com (i) contratações de concessionários e outros interessados na exploração do evento Parque da Bola e (ii) gestão sobre receitas auferidas pelos contratados pela De Ponta;
2. Leitura de relatórios gerenciais mantidos pela De Ponta;
3. Demonstrações contábeis correspondentes ao evento;
4. Balancetes, razão e outros documentos relacionados com os registros do evento;
5. Obtenção de dados disponíveis em fontes públicas (ex. internet) para comparação com relatórios gerenciais.

Etapa III: Emissão de relatório

1. Análise das informações obtidas nas etapas I e II;
2. Emissão de relatório circunstanciado detalhando informações sobre o evento que resultem em interesse associado ao objetivo da proposta de serviço de assessoria.

Esta etapa objetiva a análise dos dados obtidos nas etapas anteriores e a emissão de relatório circunstanciado comentando sobre (i) o levantamento realizado, (ii) as eventuais inconsistências observadas e (iii) as conclusões alcançadas.



5. Reuniões com Representantes das Partes

Em 15 de janeiro de 2015 foi liberada uma minuta do relatório para validação das Partes.

Em 19 de janeiro de 2015 foram realizadas reuniões com Representantes do JCB e da De Ponta para discutir minuta do relatório e buscar soluções para os assuntos pendentes.

As conclusões emitidas neste relatório levaram em consideração (i) os conceitos usualmente aplicados na prática contábil e (ii) as evidências objetivas obtidas, tais como o contrato de cessão de uso de área e do respectivo aditivo contratual e a documentação suporte disponibilizada para apuração das receitas obtidas com a exploração do Peão do Prado (registros contábeis, relatórios gerenciais, notas fiscais emitidas, recibo de caixa etc.).

A De Ponta, no curso da revisão, apontou que sua prestação de contas não inseriu todas as receitas com a Dufry e com o SEBRAE, em razão da interpretação que vinha sendo dada ao contrato – sobre a inclusão ou não dos serviços prestados aos referidos locatários na receita da De Ponta. Assim, após a apresentação do relatório, a De Ponta solicitou a consignação dessa divergência de interpretação, que acabou gerando a diferença entre o presente relatório e a prestação de contas anteriormente apresentada. Na ocasião, a De Ponta informou que concordaria com a interpretação utilizada no presente relatório.

6. Compartilhamento de dados e informações com o Contador

Durante a revisão, Revisor e Contador e Equipe mantiveram contatos objetivando a busca de transparência nas informações, o compartilhamento da mesma base de informações e, na medida do possível, a convergência quanto a entendimentos dos conceitos aplicáveis ao “Contrato”, principalmente no que respeita às utilizadas como elementos de prova que consubstanciam os resultados apresentados.

7. Responsabilidade da Administração da De Ponta

A administração da De Ponta é responsável pela elaboração e adequada apresentação da prestação de contas apresentada ao JCB, bem como pela manutenção de um sistema de gestão e de controles internos julgados necessários e suficientes para permitir a captura integral, o processamento e a emissão do relatório sobre a prestação de contas correspondentes às receitas provenientes de venda de ingressos, locação de áreas e de participação na venda de alimentos, produtos e serviços, livres de distorções relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

8. Responsabilidade da Assessoria na revisão da prestação de contas

A responsabilidade da assessoria é a de contribuir na revisão e no complemento dos dados e informações contidas no relatório sobre a prestação de contas, bem como concluir sobre a adequação do montante apresentado a título de parcela calculada com base na receita originada sobre venda de ingressos, locação de áreas e participação na venda de alimentos, bebidas e produtos.



A revisão e conclusão levam em consideração os documentos existentes que definem os direitos e obrigações das Partes, bem como os controles e documentos (inclusive fiscais) que dão origem às receitas provenientes do evento Parque da Bola.

9. Limitação inerente ao escopo da revisão

O serviço de assessoria realizado considerou que o JCB e a De Ponta, no gozo de seus direitos e obrigações, estão desenvolvendo atividades para cumprimento de etapa do contrato de cessão de uso de área correspondente à apresentação da prestação de contas e que a mesma está sendo cumprida com base nos princípios da "boa fé" entre as partes e do livre conflito de interesses.

Assim, todos os dados e informações recebidas da De Ponta e do JCB foram considerados como expedidos de "boa fé" e não receberam tratamento adicionais tais como a aplicação de procedimentos de confirmação ou de investigação. Esses dados e informações foram utilizados como base para as conclusões alcançadas pela assessoria e consideradas como de caráter meramente administrativas e, portanto, não foram respaldadas por nenhuma revisão de outros especialistas, como por exemplo, de advogado.

10. Uso do relatório

O relatório sobre a assessoria foi emitido com base nos serviços planejados e executados para atender ao objetivo e ao escopo definido na proposta de serviços. Este relatório foi emitido para uso exclusivo do JCB e da De Ponta e não poderá ser distribuído ou disponibilizado a terceiros, com finalidade administrativa, judicial ou qualquer outra, no todo ou em parte, sem a nossa prévia aprovação por escrito.



Seção II - Contratos

1. Contrato de cessão de uso de área

Em 06 de agosto de 2013, Jockey Club Brasileiro e De Ponta Empreendimentos Esportivos e Participações Ltda. celebraram os seguintes documentos:

- a. Contrato de cessão de uso de área e anexos:
 - i. Anexo I – Planta (não apresentado)
 - ii. Anexo II – Diretrizes do Parque da Bola (não apresentado o documento de aprovação do projeto)
 - iii. Anexo III – Documento que faz constar a data do cumprimento da condição para os fins de direito (não apresentado)
- b. Termo aditivo ao contrato de cessão de uso de área, datado de 02 de junho de 2014.

Para a consecução do projeto foram editados, ainda, os seguintes:

- i. Manual do Parque da Bola; e,
- ii. Contrato de Participação no Evento Parque da Bola e Outros Pactos.

A elaboração do contrato de cessão de uso de área celebrado em agosto de 2013 considerou o modelo de negócio planejado, à época, pela De Ponta. Fatos subsequentes implicaram na mudança do modelo de negócios, pela De Ponta, e, como consequência, de parte dos termos do contrato.

Em 02 de junho de 2014, foi celebrado um Termo Aditivo ao contrato de cessão de uso de área para refletir as mudanças ocorridas no modelo de negócios. Transcrevem-se, a seguir, as motivações registradas no Termo Aditivo:

I – Considerando que a DE PONTA alterou a forma de exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA DO MUNDO DE 2014 (“COPA”) E OLIMPÍADAS DE 2016 (“OLIMPÍADAS”), na medida em que também estabelecerá cobrança para o ingresso nos eventos e festas, bem como participará dos lucros com a venda de bebidas, comidas, produtos em geral, publicidade e ações de marketing durante os eventos.

II – Considerando que a alteração na forma de exploração do PEÃO DO PRADO implicará na contraprestação devida ao JCB pela cessão da área, na medida em que, de acordo com o contrato originário, o JCB receberia apenas determinada porcentagem sobre o valor da locação dos espaços.

III – Considerando que em razão do acordo comercial celebrado entre o JCB e o Infoglobo, o JCB se obrigou a ceder parte do PEÃO DO PRADO para instalação da Casa O Globo, devendo a referida cessão ser computada na contraprestação devida pela DE PONTA ao JCB, para fins de configuração do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA.

Resolvem as Partes, de comum acordo, celebrar o presente TERMO ADITIVO para alterar (i) a forma de exploração do PEÃO DO PRADO, (ii) a forma de remuneração do JCB e; (iii) o prazo para o pagamento da contraprestação devida ao JCB, bem como computar, na CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA, a cessão de parte do PEÃO DO PRADO pelo JCB em favor da Infoglobo, na conformidade das cláusulas e condições adiante expostas”.

A seguir, são transcritos os textos das cláusulas do contrato celebrado em agosto de 2013 aplicáveis ao escopo dessa assessoria na revisão da prestação de contas. Onde o texto da



cláusula desse contrato foi alterado pelo Termo Aditivo, o mesmo foi transcrito em seguida ao texto original.

CLAUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1.1 Caso a De Ponta realize o pagamento da contraprestação mínima que será estabelecida neste instrumento (“CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA”), a presente cessão de uso de área também vigorará durante as OLIMPÍADAS.

1.2 A De Ponta explorará o Peão do Prado durante a COPA e, eventualmente, durante as OLIMPÍADAS, desde que implementada a condição prevista no item 1.1.1 supra, mediante a cessão de espaços para terceiros, sempre contratadas por escrito e com a interveniência do JCB nos instrumentos.

Termo aditivo:

1.2 A De PONTA explorará o PEÃO DO PRADO durante a COPA e, eventualmente, durante as OLIMPÍADAS, desde que implementada a condição prevista no item 1.1.1 supra, mediante a (i) cessão de espaços para terceiros, sempre contratadas por escrito e com a interveniência do JCB; (ii) participação na venda de comida, bebida e produtos em geral no PEÃO DO PRADO; (iii) utilização dos espaços para a realização de festas (com cobrança de ingresso); (iv) cobrança de ingresso para o acesso ao PEÃO DO PRADO e, (v) celebração de contratos de publicidade e ações de marketing.

1.4 A De Ponta será responsável pela captação de interessados na locação de espaço no PEÃO DO PRADO durante a COPA e, eventualmente, durante as OLIMPÍADAS, devendo organizar os espaços de modo a melhor aproveitar a exploração do PEÃO DO PRADO.

1.4.1 A captação de interessados na locação do PEÃO DO PRADO só poderá ser iniciada após a comprovação da obtenção das AUTORIZAÇÕES e o início das obras de execução dos PROJETOS.

1.4.2 Nenhum contrato envolvendo o PEÃO DO PRADO poderá ser celebrado pela De Ponta sem a prévia e expressa anuência da JCB, que deverá ser interveniente no respectivo instrumento.

CLAUSULA TERCEIRA – PRAZO

3.1 O presente CONTRATO vigorará por prazo determinado, com início na data da sua assinatura e término em 31 de julho de 2014, estando incluso neste período os dias para montagem e desmontagem dos eventos no PEÃO DO PRADO, bem como as datas dos eventos durante a COPA. Na hipótese de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA, o prazo do presente CONTRATO, o será prorrogado automaticamente até o dia 10 de setembro de 2016, para a exploração do PEÃO DO PRADO durante as OLIMPÍADAS.

3.1.1 A exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA iniciará no dia 15 de abril de 2014 e terminará no dia 31 de julho de 2014, incluídos os dias de montagem e desmontagem dos eventos.

3.1.2 Na hipótese do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA do PEÃO DO PRADO durante a COPA, nos parâmetros que serão estabelecidos neste instrumento, a exploração



do PEÃO DO PRADO DURANTE as OLIMPÍADAS iniciará no dia 01º de julho de 2016 e terminará no dia 10 de setembro de 2016, incluídos os dias de montagem e desmontagem dos eventos.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO DAS PARTES

4.1 Pela presente cessão, as Partes ajustam as seguintes contraprestações devidas ao JCB:

4.1.1 Pela cessão do PEÃO DO PRADO durante a COPA, a De Ponta deverá pagar ao JCB o montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), da seguinte forma:

- a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em espécie, mediante depósito em conta corrente, em até 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente instrumento;
- b) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) mediante transferência para a JCB da propriedade/direitos de todos os projetos/edificações realizadas conforme disposto no item 4.1.2, até o dia 12 de junho de 2014;
- c) O saldo deverá ser pago até o dia 15 de abril de 2014.

Termo aditivo:

2.1 De modo a computar a cessão de parte do PEÃO DO PRADO realizado pelo JCB em favor de terceiro, a cláusula QUARTA – REMUNERAÇÃO DAS PARTES, item 4.1.1, do presente CONTRATO, passará vigorar com a seguinte redação:

4.1.1 mantido o texto original

- a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em até 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente instrumento;
- b) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) que será revertido para a elaboração dos PROJETOS e custeio das obras de execução dos mesmos, desde que todas as despesas sejam comprovadas ao JCB;
- c) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) que será negociado pelo JCB, com terceiros, para a utilização de área de aproximadamente 1.200 m² (um mil e duzentos metros quadrados) dentro do PEÃO DO PRADO durante a COPA.

4.1.2 A De Ponta arcará com os custos estimados de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a elaboração dos PROJETOS e custeio das obras de execução dos mesmos, comprovando todas as despesas ao JCB.

4.1.3 Caso as despesas com a elaboração e com as obras de execução dos PROJETOS excedam o limite estabelecido no item 4.1.2, a De Ponta se obriga mesmo assim, a concluir as obras dentro do prazo que viabilize a exploração do PEÃO DO PRADO, sem direito a qualquer indenização ou retenção contra o JCB.

4.1.4 A quantia estabelecida no item 4.1.1 representa a CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA e seu pagamento na forma e prazos estabelecidos no aludido item conferirá a De Ponta a cessão do PEÃO DO PRADO durante as OLIMPÍADAS.

4.1.5 A remuneração do JCB pela cessão do PEÃO DO PRADO será a mínima fixada no item 4.1.1 ou, se for maior, 30% (trinta por cento) da soma dos valores estabelecidos em cada um dos contratos de locação que venham a ser celebrados com terceiros para exploração do PEÃO DO PRADO, durante a COPA, descontados os impostos incidentes.



a) Os impostos incidentes são aqueles relacionados ao faturamento, tais como I.S.S., PIS, COFINS, CSSL etc. ficando acordado que não poderá exceder a 16% (dezesesseis por cento) do valor da nota fiscal emitida.

Termo aditivo:

2.2 Em razão da alteração na forma de exploração do PEÃO DO PRADO, a cláusula QUARTA – REMUNERAÇÃO DAS PARTES, item 4.1.5, do presente CONTRATO, passará vigorar com a seguinte redação:

4.1.5 A remuneração do JCB pela cessão do PEÃO DO PRADO será a mínima fixada no item 4.1.1 ou, se for maior, será equivalente a 30% (trinta por cento) da soma das receitas da DE PONTA com a exploração do PEÃO DO PRADO, excetuadas as receitas de publicidade e ações de marketing, das quais o JCB fará jus ao percentual de 20% (vinte por cento), devendo ser descontados, em ambos os casos os impostos incidentes.

a) Mantido texto original.

4.1.6 O pagamento da contraprestação estabelecida no item 4.1.5 será realizado em até 10 (dez) dias, contados da data do efetivo recebimento do aluguel e eventual antecipação de pagamento (sinal/reserva) estabelecido no contrato de locação com terceiros para o pagamento do valor ajustado para a locação.

Termo aditivo:

2.3 Tendo em vista as alterações pretendidas no presente Termo Aditivo, a CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO DAS PARTES, item 4.1.6, do presente CONTRATO, passará vigorar com a seguinte redação:

4.1.6 O pagamento da contraprestação estabelecida no item 4.1.5 será realizado em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data do término da COPA, dia 13.07.2014. A DE PONTA deverá prestar contas de todas as receitas auferidas com a exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data estabelecida para o pagamento da contraprestação.

4.1.7 Caso a De Ponta comprove que as AUTORIZAÇÕES não podem ser obtidas dentro do prazo estabelecido no item 2.2, o JCB devolverá a De Ponta no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data em que for notificado para tanto, a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) mencionada na letra a do item 4.1, sendo certo que, nessa hipótese, o presente contrato será rescindido sem qualquer indenização entre as partes.

4.1.8 Caso a de Ponta desista da cessão, por qualquer motivo, o valor mencionado na letra a do item 4.1 não será devolvido pelo JCB.

4.1.9 A de Ponta se obriga a reembolsar o JCB de todas as despesas relacionadas ao consumo de água, luz e gás, como também as despesas, com a coleta de lixo decorrentes da exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA.

4.1.10 Caso a De Ponta não realize o pagamento de qualquer contraprestação ou reembolso definido neste item, 4.1, perderá a cessão do PEÃO DO PRADO durante as OLIMPÍADAS.



4.2 Durante as OLIMPÍADAS (não transcrito)

Termo aditivo:

2.4 Não transcrito.

2.5 Não transcrito

4.3 Diante da forma de remuneração do JCB, todos os contratos vinculados com a exploração do PEÃO DO PRADO, nos períodos estabelecidos neste contrato, deverão possuir a interveniência do JCB.



2. Conceitos e definições relevantes para a revisão de prestação de contas

O contrato de cessão e uso de área conceitua e define os "direitos e obrigações" cabíveis às Partes.

No decorrer da revisão da prestação de contas e, principalmente, após a reunião mantida com as Partes em 19 de janeiro de 2015, afluou o fato de que alguns conceitos e definições não foram identificados tempestivamente e não foram incluídos no contrato. Como consequência, esses conflitos geram discordâncias no entendimento do que são "receitas provenientes do evento". Esse fato é comum em empreendimentos/projetos em fase de implantação e as definições e ajustes ocorrem com o amadurecimento dos mesmos.

A seguir são resumidos os principais conceitos que não foram tratados no contrato e que geram interpretação diversa na apuração do que são "receitas" do evento:

Ingressos de recursos por conta de terceiros: Recursos recebidos por conta e ordem de terceiros, tais como, valores recebidos nas atividades de recreação infantil, são considerados como obrigações (e não como receita) para liquidação futura.

Locação de área: Sempre que assim definido como tal nos contratos realizados com os Concessionários/Participantes.

Receita bruta: conforme definido no termo aditivo, o item 4.1.5 do contrato dispõe que a "remuneração do JCB pela cessão do PEÃO DO PRADO será a mínima fixada no item 4.1.1 ou, se for maior, será equivalente a 30% (trinta por cento) da soma das receitas da DE PONTA com a exploração do PEÃO DO PRADO, excetuadas as receitas de publicidade e ações de marketing, das quais o JCB fará jus ao percentual de 20% (vinte por cento), devendo ser descontados, em ambos os casos os impostos incidentes".

- a) "Os impostos incidentes são aqueles relacionados ao faturamento, tais como I.S.S., PIS, COFINS, CSSL etc. ficando acordado que não poderá exceder a 16% (dezesseis por cento) do valor da nota fiscal emitida".

Receita de locação de tendas, contêineres etc.: Operações e valores expressamente definidos em contrato como tal. Essas operações e valores não se confundem com "reembolso de despesas" uma vez que esses têm características próprias.

Receita de bilheteria: montante bruto, proveniente de venda. Descontos (remunerações, taxas, etc.) realizados por contratados são provenientes de prestação de serviços destes e, portanto, custos/despesas incorridos pela De Ponta.

Serviços prestados a Concessionários / Participantes (alimentos, bebidas e outros): ingresso de recursos provenientes de serviços prestados, tais como limpeza e manutenção, caracterizam-se como receitas de prestação de serviços. A prestação desses serviços pode ser combinada com outras fontes de receitas, como por exemplo, locação de áreas, tendas, contêineres, fornecimento de alimentos, bebidas e outros. Tal ingresso não se confunde com "reembolso de despesas".



3. Contratos vinculados com a exploração do Peão do Prado

O Parque da Bola foi estruturado para realizar dois distintos tipos de eventos, a saber:

- i. Parque da Bola: evento diurno realizado a partir das 12h00min onde se concentrou a área de transmissão dos jogos, a praça de alimentação etc.; e,
- ii. Village: evento noturno onde foram realizadas as festas cujo funcionamento encerrava-se às 21h30min.

Conforme estabelecido no item 1.2 do Termo Aditivo "A de Ponta explorará o PEÃO DO PRADO durante a COPA e, eventualmente, durante as OLIMPÍADAS,....., mediante a (i) cessão de espaços para terceiros, sempre contratadas por escrito e com a interveniência do JCB, (ii) participação na venda de comida, bebida e produtos em geral no PEÃO DO PRADO;; (iii) utilização dos espaços para a realização de festas (com cobrança de ingresso); (iv) cobrança de ingresso para o acesso ao PEÃO DO PRADO e, (v) celebração de contratos de publicidade e ações de marketing.

As receitas foram originadas de venda de ingresso, locação de áreas e participação sobre vendas de alimentos, bebidas e produtos.

Os contratos vinculados com a exploração do peão do Prado que originaram receitas para a De Ponta são os seguintes:

Receita originada sobre venda de ingressos:

1. Boa Diversão Entretenimento Ltda. ME (Ingresso Certo)
2. Likestore
3. Moip Pagamentos S.A. (MOIP)

Receita originada sobre locação de área:

1. Dentsu Inc. (Japão)
2. Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas no Estado do Rio de Janeiro – SEBRAE/RJ
3. Souza Cruz S.A.
4. Infoglobo Comunicação e Participações S.A. (Globo Participações)
5. Infoglobo Comunicação e Participações S.A. (Globo serviços)

Receita originada sobre venda de alimentos, bebidas e produtos:

1. Árabe da Gávea
2. Bossa Rio Presentes Ltda. – ME
3. MonChou Comércio Importação e Exportação Ltda. (Benassi)
4. Besi Comércio de Alimentos Móveis e Objetos de decoração Ltda.
5. Cafofo AeB Restaurante Ltda. ME
6. Deli Time Comestíveis Finos Ltda. (Geneal)
7. Dufry do Brasil Duty Free Ltda.
8. LetShushi
9. La Finca Bar e Comércio de Bebidas Ltda. ME (Los Mendozitos)
10. Mirabilândia Park Ltda. (Roda Gigante)
11. Sorvetes Artesanais Três Princesas e o Aragão Ltda. – Sorvete Brasil
12. Donostia Bar Ltda. (Venga)
13. Vezpa Pizzas Junno Lancheteria Ltda.
14. Upgrade Bares e Produções (Village)

Segue-se resumo de cada contrato disponibilizado:



3.1 Receita originada sobre venda de ingressos

Os ingressos foram comercializados com o suporte de empresas que oferecem suporte de tecnologia tanto para a venda de ingressos quanto para a gestão de recursos financeiros.

Os ingressos para o evento Parque da Bola (evento diurno) foram comercializados por ambos, Ingresso Certo e De Ponta. Os ingressos vendidos para entrada no Village foram comercializados com exclusividade pelo Ingresso Certo.

A De Ponta é a beneficiária do total das receitas provenientes de venda de ingressos e assume os custos relacionados com o pagamento de gestão de credenciamento; acesso; bilheteria e impressão de ingressos; comissão de parceiro, coleta de valores; venda e mídia nos principais Hostels e Hotéis do Rio de Janeiro.

O Ingresso Certo disponibiliza "login" e senha para acompanhamento das vendas ou entrada ao evento em tempo real, com margem de 10% de erro até o fechamento total do evento.

Segue-se resumo de contratos realizados com essas empresas:

3.1.1 Boa Diversão Entretenimento Ltda. ME

Contrato celebrado com a Boa Diversão Entretenimento Ltda. ME para venda antecipada de ingressos, datado de 21 de maio de 2014, (via apresentada não consta assinatura das partes), compreendendo a prestação de serviços:

- (i) Tecnológicos: usuários podem obter informações sobre produtos e serviços oferecidos através do endereço eletrônico www.ingressocerto.com; e,
- (ii) Operacionais: presta serviços para eventos, utilizando terminais eletrônicos – Terminal POS (mais de 120 pontos de venda instalados em hotel, hostels, operadoras e agências que mantém contratos de parceria com o Ingresso Certo), através dos quais são realizadas as vendas de ingressos antecipadas; e,
- (iii) Da gestão do acesso, credenciamento e bilheteria do evento.

3.1.2 Likestore

As vendas de ingressos para os eventos noturnos foram realizadas através do aplicativo do facebook. A liquidação das vendas foi realizada através do Moip (vide item seguinte).

3.1.3 Moip Pagamentos S.A. (MOIP)

Contrato celebrado com a MOIP para prestação de serviços tecnologia para gestão de pagamentos. O serviço compreende a intermediação de transações/operações comerciais que disponibiliza tecnologia para que a De Ponta possa receber o valor de suas vendas pela internet, por boleto bancário, cartão de débito ou cartão de crédito.

3.2 Receita originada sobre locação de áreas

3.2.1 Dentsu Inc. (Japão)

Data do contrato: 20 de maio de 2014

Contrato com interveniência: JCB (a via apresentada consta assinatura do JCB)

Receita DE PONTA: US\$ 253,000.00 (duzentos e cinquenta e três mil dólares dos Estados Unidos) pela cessão de área de 300 m²

Pagamento: integral, até o dia 02 de julho



3.2.2 Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas no Estado do Rio de Janeiro – SEBRAE/RJ

Data do contrato: 09 de maio de 2014

Contrato com interveniência: JCB (a via apresentada não consta assinatura do JCB)

Receita DE PONTA: R\$ 374.138,00 (trezentos e setenta e quatro mil e cento e trinta e oito reais) pela cessão de área de 100 m²

Pagamento:

50% na assinatura do contrato

50% até o dia 03 de junho

3.2.3 Souza Cruz S.A.

Data do contrato: 08 de maio de 2014

Contrato com interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA: valor bruto de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) pela cessão de área

Pagamento: no dia 01 de junho mediante crédito em conta corrente no Banco Itaú, agência 0413, conta 2.140-3

3.2.4 Infoglobo Comunicação e Participações S.A. (Globo Participações)

Data do contrato: 20 de maio de 2014

Contrato com interveniência: JCB (via apresentada sem assinatura do JCB):

Receita DE PONTA: Nenhuma remuneração.

Pagamento: não aplicável

3.2.5 Infoglobo Comunicação e Participações S.A. (Globo Serviços)

Data do contrato: 20 de maio de 2014

Contratante: Infoglobo Comunicação e Participações S.A.

Contratada: DE PONTA

Interveniência: Sem interveniência

Receita DE PONTA: Lista de serviços (energia elétrica, telecomunicações, limpeza, catering, buffet etc.) estabelecida no anexo I (parte integrante do contrato), sem valores.

Pagamento: cinco dias após data da efetiva solicitação do pedido

3.3 Receita originada sobre venda de alimentos, bebidas e produtos

3.3.1 Árabe da Gávea

Data do contrato: 22 de maio de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA: % sobre receita bruta

Até R\$ 125.000,00: 10%

De R\$ 125.000,00 até R\$ 250.000,00: 15%

Acima de 250.000,00: 25%

Pagamento:

(i) Semanalmente, 10% da receita bruta. As contas semanais serão fechadas no sábado e paga na terça-feira seguinte.

(ii) Até o dia 15 de julho, o valor restante, se houver.

Receita DE PONTA: aluguel de contêiner no valor fixo de R\$ 13.600,00

Pagamento: até 25 de maio



3.3.2 Bossa Rio Presentes Ltda. – ME

Data do contrato: 09 de junho de 2014

Assinatura do interveniente: sem interveniência

Receita DE PONTA: R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pela utilização de um carrinho no Parque da Bola.

Pagamento: Até o dia 4 de julho.

Pagamento efetuado através de depósito bancário.

3.3.3 Mon Chou Comércio Importação e Exportação Ltda. (Benassi)

Data do contrato: sem data

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA:

Exploração do contêiner ou quiosque: 20% sobre a receita bruta

Espaço para exploração da estação: 30% sobre a receita bruta

Pagamento: semanalmente, sendo as contas semanais fechadas no sábado e pagas na terça-feira seguinte. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

3.3.4 Besi Comércio de Alimentos Móveis e Objetos de Decoração Ltda.

Data do contrato: 22 de maio de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA:

Exploração do contêiner ou quiosque: 15% sobre a receita bruta

Pagamento: 25 de junho e 16 de julho, mediante depósito em conta bancária. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

3.3.5 Cafofo AeB Restaurante Ltda. ME

Data do contrato: 08 de maio de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA:

Exploração do contêiner ou quiosque: 20% sobre a receita bruta

Pagamento: semanalmente, sendo as contas semanais fechadas no sábado e pagas na terça-feira seguinte. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

3.3.6 Deli Time Comestíveis Finos Ltda. (Geneal)

Data do contrato: 26 de maio de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA: 30% da receita bruta

Pagamento: semanalmente, sendo as contas semanais fechadas no sábado e pagas na terça-feira seguinte. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

3.3.7 Dufry do Brasil Duty Free Shop Ltda.

Data do contrato: 27 de maio de 2014

Contrato com interveniência: JCB (via apresentada com assinatura do JCB):

Receita DE PONTA: 5% da receita bruta pela utilização de área de 150 m²

Pagamento: até 45 dias após o encerramento do evento, a participante se obriga a apresentar relatório sobre vendas brutas. 10 dias após, deve ser realizado o depósito bancário.

Receita DE PONTA: aluguel de Tenda Duas Águas no valor fixo de R\$ 25.000,00



3.3.8 Letsushi

Data do contrato: 12 de maio de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA: 20% da receita bruta

Espaço para exploração da estação: 30% sobre a receita bruta

Pagamento: semanalmente, sendo as contas semanais fechadas no sábado e pagas na terça-feira seguinte. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

Receita DE PONTA: aluguel de contêiner no valor fixo de R\$ 13.600,00

Pagamento: até 15 de maio

3.3.9 La Finca Bar e Comércio de Bebidas Ltda. ME (Los Mendozitos)

Data do contrato: 28 de abril de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA: 20% da receita bruta

Pagamento: semanalmente, sendo as contas semanais fechadas no sábado e pagas na terça-feira seguinte. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

3.3.10 Mirabilândia Park Ltda. (Roda Gigante)

Data do contrato: 21 de maio de 2014 (via recebida consta assinatura da DE PONTA, apenas)

Locadora: Mirabilândia

Locatária: DE PONTA

Contrato com interveniência: sem interveniência

Responsabilidade da DE PONTA: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) e 60% (sessenta por cento) do valor total arrecadado com a venda de ingressos entre os dias 24 de junho e 13 de julho.

Pagamento:

1ª parcela: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em 30 de maio

2ª parcela: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 24 de junho

3ª parcela: 60% (sessenta por cento) do valor arrecadado entre 24 de junho a 13 de julho, em 14 de julho.

Receita DE PONTA: 40% do valor arrecadado com a venda de ingressos realizada no período de 24 de junho a 13 de julho.

3.3.11 Sorvetes Artesanais Três Princesas e o Aragão Ltda. – Sorvete Brasil

Data do contrato: 29 de abril de 2014

Interveniência: sem interveniência

Receita DE PONTA: 20% da receita bruta

Pagamento: semanalmente, sendo as contas semanais fechadas no sábado e pagas na terça-feira seguinte. Diariamente deve ser apresentado o fechamento do movimento do caixa.

3.3.12 Donostia Bar Ltda. (Venga)

Data do contrato: 12 de maio de 2014

Assinatura do interveniente: sem interveniência

Receita DE PONTA: 10% (dez por cento) da receita bruta, entendida esta como o total das vendas realizadas, sem qualquer abatimento, seja de que natureza for, como. Por exemplo, instalação do contêiner, impostos, custos operacionais, desperdícios de mercadorias, entre outros.

Pagamento:

Receitas obtidas no dia de início do evento até o dia 25 de junho: 27 de junho



Receitas obtidas do dia 26 de junho até o dia 13 de julho: 14 de julho
Independentemente de os acertos serem semanais, o Cessionário deverá apresentar
diariamente o fechamento do movimento de caixa.

3.3.13 Vezpa Pizzas Junno Lancheteria Ltda.

Data do contrato: 14 de maio de 2014

Assinatura do interveniente: sem interveniência

Receita DE PONTA: 15% (quinze por cento) da receita bruta, entendida esta como o total das vendas realizadas, sem qualquer abatimento, seja de que natureza for, como. Por exemplo, instalação do contêiner, impostos, custos operacionais, desperdícios de mercadorias, entre outros.

Pagamento:

Realizados semanalmente.

As contas semanais serão fechadas no sábado e a remuneração correspondente é paga na terça-feira seguinte.

Independentemente de os acertos serem semanais, o Cessionário deverá apresentar diariamente o fechamento do movimento de caixa.

Pagamento efetuado através de depósito bancário.

3.3.14 Upgrade Bares e Produções (Village)

Contrato não disponibilizado.

Apresentada carta confirmando termos da negociação acordados para operação de Bar no Village.

Condições: percentual sobre o faturamento bruto

Até R\$ 3.000.000,00 – 45%

De 3.000.000,00 a R\$ 4.000.000,00 – 47,5%

Acima de 4.000.000,00 – 50%

4. Contratos sobre outras receitas auferidas pela De Ponta

Comparação realizada entre os contratos mencionados no item 2 desta seção do relatório com os registros contábeis e com informações gerenciais revelou a existência das seguintes outras fontes de receitas: Gonzalo Bar e Restaurante e PAX Restaurante.

As receitas auferidas desses dois Participantes do evento estão consideradas na “Seção III – item 4 – Revisão da Prestação de contas” deste relatório.



Seção III – Prestação de contas

1. Sociedade em Conta de Participação

A De Ponta foi constituída em 30 de maio de 2013.

Objetivando a exploração do evento Parque da Bola Rio 2014, a De Ponta e a Klefer constituíram em 1º de abril de 2014 uma Sociedade em Conta de Participação (SCP). A De Ponta figura como sócio ostensivo e a Klefer como sócio participante (oculto). O prazo de vigência da SCP é 31 de dezembro de 2016.

2. Balancetes levantados pela De Ponta

A De Ponta disponibilizou balancetes emitidos em 10 de dezembro de 2014, em 15 de janeiro e 04 de fevereiro de 2015. Esses balancetes refletem as operações realizadas pela sócia ostensiva e pela SCP. Como a sócia ostensiva possui como operações geradoras de receita apenas aquelas auferidas no âmbito das operações realizadas no Parque da Bola, as receitas apresentadas nos balancetes referem-se integralmente às receitas geradas no evento.

A conclusão da contabilidade da SCP ainda depende de análise e conciliação de contas tanto patrimoniais quanto de resultado. O resultado apresentado no último balancete disponibilizado apresenta um prejuízo de, aproximadamente, R\$ 3,7 milhões (não auditado).

A conclusão das análises e conciliações de contas de resultado (receitas e despesas) poderá resultar em alteração no resultado apresentado conforme segue:

- i. Análise de contas de despesas: poderá resultar em alteração significativa do resultado apresentado em função, principalmente, de diferimento do custo relacionado com a elaboração de projetos e das edificações realizados dentro do PEÃO DO PRADO (no balancete, tais custos foram integralmente reconhecidos como sendo do evento Parque da Bola).
- ii. Análise de contas de receitas: não se espera alteração significativa no valor total de receitas contabilizadas uma vez que os créditos pendentes nas conciliações das contas "caixa" e "bancos" são representados por valores pouco importantes.

Por ocasião da emissão do balancete final, recomenda-se avaliar a existência de variação que poderá existir entre o montante de receitas apresentadas no balancete final com o montante de receitas apresentadas no balancete utilizado como base para prestação de contas ao JCB. Se houver variação importante, deve ser avaliado o eventual impacto no cálculo da remuneração a ser paga ao JCB.

3. Remuneração a ser paga ao JCB

Conforme estabelecido no item 4.1.1 do contrato de cessão de uso de área, alterada pela redação dada pelo item 2.1 do termo aditivo, as Partes ajustaram as seguintes contraprestações devidas ao JCB:



“De modo a computar a cessão de parte do PEÃO DO PRADO realizado pelo JCB em favor de terceiro, a cláusula QUARTA – REMUNERAÇÃO DAS PARTES, item 4.1.1, do presente CONTRATO, passará vigorar com a seguinte redação:

4.1.1 Pela cessão do PEÃO DO PRADO durante a COPA a De Ponta deverá pagar ao JCB o montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), da seguinte forma:

- a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em até 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente instrumento;
- b) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) que será revertido para a elaboração dos PROJETOS e custeio das obras de execução dos mesmos, desde que todas as despesas sejam comprovadas ao JCB;
- c) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) que será negociado pelo JCB, com terceiros, para a utilização de área de aproximadamente 1.200 m² (um mil e duzentos metros quadrados) dentro do PEÃO DO PRADO durante a COPA.”

Conforme estabelecido nos itens 4.1.2 do contrato de cessão de uso de área a De Ponta assumiu o compromisso de pagamento integral do item (b) acima.

Conforme estabelecido no item 4.1.4 do contrato de cessão de uso de área, “a quantia estabelecida no item 4.1.1 representa a CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA e seu pagamento na forma e prazos estabelecidos no aludido item conferirá a De Ponta a cessão do PEÃO DO PRADO durante as OLIMPÍADAS”. Em seguida, fica estabelecido no item 4.1.5 do contrato de cessão de uso de área, alterado pela redação dada pelo item 2.2 do termo aditivo, que “A remuneração do JCB pela cessão do PEÃO DO PRADO será a mínima fixada no item 4.1.1 ou, se for maior, será equivalente a 30% (trinta por cento) da soma das receitas da DEPONTA com a exploração do PEÃO DO PRADO, excetuadas as receitas de publicidade e ações de marketing, das quais o JCB fará jus ao percentual de 20% (vinte por cento), devem ser descontados, em ambos os casos, os impostos incidentes”.

Devido ao fato de que a revisão dos itens (a) e (b), mencionados no item 4.1.1 acima, não está incluída no escopo dessa assessoria, nenhuma verificação foi efetuada para comprovar o cumprimento dessas obrigações contratuais.

A remuneração a ser paga ao JCB pode ser constituída apenas pelas parcelas fixas ou pode incluir parcela variável. Para isso ocorrer será necessário que o resultado da participação do JCB sobre as receitas obtidas pela De Ponta seja superior R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Conforme estabelecido no item 4.1.6 do contrato de cessão de uso de área, alterado pelo item 2.3 do termo aditivo, “o pagamento da contraprestação estabelecida no item 4.1.5 será realizado em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data do término da COPA, dia 13.07.2014. A DEPONTA deverá prestar contas de todas as receitas auferidas com a exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data estabelecida para o pagamento da contraprestação”.



Ainda, conforme estabelecido no item 4.1.9 a "DEPONTA se obriga a reembolsar o JCB de todas as despesas relacionadas ao consumo de água, luz e gás, como também as despesas com a coleta de lixo decorrentes da exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA".

4. Revisão da prestação de contas

4.1 Verificação da integridade da base de dados

Objetivando verificar a integridade da base de dados contábil, verificamos se todos os contratos celebrados pela De Ponta estavam refletidos no balancete emitido em 10 de dezembro de 2014.

O resumo de contratos e saldos contábeis é o seguinte:



Fonte de receitas	Nota	Área	Base	Participação ou valor	Contratado		Contábil
					US \$	R\$	
Ingressos							6.169.474,00
Bilheteria Parque da Bola				100%			1.773.645,00
Bilheteria - Lounge VIP	1			100%			166.880,00
Bilheteria Village				100%			2.584.650,00
Bilheteria Village - Like Store				100%			1.476.739,00
Bilheteria Roda Gigante				100%			167.560,00
Locação de áreas					250.000,00	1.763.404,61	1.763.404,61
Dentsu Inc. (Japão)		300 m ²		100%	250.000,00	619.214,61	619.214,61
Sebrae/RJ		100 m ²		100%		374.138,00	374.138,00
Infoglobo Comunicação e Participações S.A.		1500 m ²		0%		770.052,00	770.052,00
Publicidade e propaganda						325.000,00	325.000,00
LVMH				100%		10.000,00	10.000,00
Pernod Ricard do Brasil				100%		50.000,00	50.000,00
Santa Dose				100%		15.000,00	15.000,00
Souza Cruz S.A.		???		100%		250.000,00	250.000,00
Participação em Alimentos, Bebidas e Produtos							4.438.426,12
Bossa Rio Presentes		Carrinho	Fixo	8.000,00		8.000,00	8.000,00
Arabe da Gávea		RB	Variável	10%		até 125 mil	4.770,00
		RB	Variável	15%		de 125 a 250 mil	-
		RB	Variável	25%		mais de 250 mil	-
		Container	Fixo	13.600,00		13.600,00	-
Mon Chôu (Benassi)		RB (container)	Variável	20%			36.671,60
		RB (estação)	Variável	30%			-
Besi		RB	Variável	15%			16.398,65
Caféto		RB	Variável	20%			34.611,70
Deli Time (Geneal)		RB	Variável	30%			75.640,90
Dufry do Brasil Duty Free Shop Ltda.		RB	Variável	5%			92.342,00
		Tenda	Fixo	25.000,00			-
Letsushi (ML Refeições Ltda.)		RB	Variável	20%			11.170,35
		Container	Fixo	13.600,00			13.600,00
La Finca (Los Mendocinos)		RB	Variável	20%			9.755,60
Mirabilandia (Roda Gigante/Recreação infantil)							-
Play Mobil		RB		40%			7.149,10
							de 13 a 23 de junho
							de 24 a 13 de julho
Tititi Tatata		RB		40%			8.894,00
Sorvete Brasil		RB	Variável	20%			21.274,00
Donostia Bar (Vengor)		RB	Variável	10%			9.618,00
Vezpa Pizzas (Junno Lancheteria Ltda.)		RB	Variável	15%			46.289,16
Vezpa Pizzas (Junno Lancheteria Ltda.)		Container	Fixo	6.800,00			6.800,00
Upgrade (Village)		RB		45%		até 3 milhões	-
				47,5%		de 3 a 4,5 milhões	-
				50%		mais de 4,5 milhões	4.035.441,06
Receitas auferidas de contratos não apresentados							45.479,65
Gonzalo Bar e Restaurante		RB	Variável	15%			32.141,65
Felipe Ramalho		-	-	-			12.400,00
Bar da Bola (PAX Restaurante)		RB	Variável	?			-
Outras		-	-	-			938,00
Bonificações		RB	Variável	Diversas			-
Total geral, balancete da De Ponta							12.741.784,38
Receita auferida através do sócio oculto							
Germed							160.000,00
Total SCP (De Ponta + Keffler)							12.901.784,38

4.2 Receita contábil, deduzida de impostos

A receita contábil, deduzida de impostos sobre vendas e, subsequentemente, alocada por natureza (faturamento e propaganda e marketing) é apresentada no quadro seguinte:



Fonte de receitas	Impostos sobre faturamento				Faturamento líquido	
	Contábil	ISS pago	PIS/COFINS (9,25%)	Total	Exploração do Peão do Prado	Publicidade e ações de marketing
Ingressos	6.169.474,00	300.129,70	570.676,35	870.806,05	5.298.667,96	-
Bilheteria Parque da Bola	1.773.645,00	88.682,25	164.062,16	252.744,41	1.520.900,59	-
Bilheteria - Lounge VIP	166.880,00	-	15.436,40	15.436,40	151.443,60	-
Bilheteria Village	2.584.650,00	129.232,50	239.080,13	368.312,63	2.216.337,38	-
Bilheteria Village - Like Store	1.476.739,00	73.836,95	136.598,36	210.435,31	1.266.303,69	-
Bilheteria Roda Gigante	167.560,00	8.378,00	15.499,30	23.877,30	143.682,70	-
Locação de áreas	1.763.404,61	57.209,50	163.114,93	220.324,43	1.543.080,18	-
Dentsu Inc. (Japão)	619.214,61	-	57.277,35	57.277,35	561.937,26	-
Sebrae/RJ	374.138,00	18.706,90	34.607,77	53.314,67	320.823,34	-
Infoglobo Comunicação e Participações S.A.	770.052,00	38.502,60	71.229,81	109.732,41	660.319,59	-
Publicidade e propaganda	325.000,00	-	30.062,50	30.062,50	-	294.937,50
LVMH	10.000,00	-	925,00	925,00	-	9.075,00
Fernand Ricard do Brasil	50.000,00	-	4.625,00	4.625,00	-	45.375,00
Santa Dose	15.000,00	-	1.387,50	1.387,50	-	13.612,50
Souza Cruz S.A.	250.000,00	-	23.125,00	23.125,00	-	226.875,00
Participação em Alimentos, Bebidas e Produtos	4.438.426,12	1.020,00	410.554,42	411.574,42	4.026.851,70	-
Bossa Rio Presentes	8.000,00	-	740,00	740,00	7.260,00	-
Árabe da Gávea	4.770,00	-	441,23	441,23	4.328,78	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
Mon Chou (Benassi)	36.671,60	-	3.392,12	3.392,12	33.279,48	-
-	-	-	-	-	-	-
Besi	16.398,65	-	1.516,88	1.516,88	14.881,77	-
Caféto	34.611,70	-	3.201,58	3.201,58	31.410,12	-
Deli Time (Geneal)	75.640,90	-	6.996,78	6.996,78	68.644,12	-
Dufry do Brasil Duty Free Shop Ltda.	92.342,00	-	8.541,64	8.541,64	83.800,37	-
-	-	-	-	-	-	-
Letsushi (ML Refeições Ltda.)	11.170,35	-	1.033,26	1.033,26	10.137,09	-
-	-	680,00	1.258,00	1.938,00	11.662,00	-
La Finca (Los Mendocinos)	9.755,60	-	902,39	902,39	8.853,21	-
Mirabilandia (Roda Gigante/Recreação Infantil)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
Play Mobil	7.149,10	-	661,29	661,29	6.487,81	-
-	-	-	-	-	-	-
Tititi Tatata	8.894,00	-	822,70	822,70	8.071,31	-
Sorvete Brasil	21.274,00	-	1.967,85	1.967,85	19.306,16	-
Danostia Bar (Venga)	9.618,00	-	889,67	889,67	8.728,34	-
Vezpa Pizzas (Junno Lancheteria Ltda.)	46.289,16	-	4.281,75	4.281,75	42.007,41	-
Vezpa Pizzas (Junno Lancheteria Ltda.)	6.800,00	340,00	629,00	969,00	5.831,00	-
Upgrade (Village)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	4.035.441,06	-	373.278,30	373.278,30	3.662.162,76	-
Receitas auferidas de contratos não apresentados	45.479,65	-	4.206,87	4.206,87	41.272,78	-
Gonzalo Bar e Restaurante	32.141,65	-	2.973,10	2.973,10	29.168,55	-
Felipe Ramalho	12.400,00	-	1.147,00	1.147,00	11.253,00	-
Bar da Bola (FAX Restaurante)	-	-	-	-	-	-
Outras	938,00	-	86,77	86,77	851,24	-
Bonificações	-	-	-	-	-	-
Total geral, balancete da De Ponta	12.741.784,38	358.359,20	1.178.615,06	1.536.974,26	10.909.872,62	294.937,50
Receita auferida através do sócio oculto						
Germed	160.000,00	5.840,00	14.800,00	20.640,00	-	139.360,00
Total SCP (De Ponta + Keffer)	12.901.784,38	364.199,20	1.193.415,06	1.557.614,26	10.909.872,62	434.297,50

4.3 Conciliação entre a receita contábil e os controles gerenciais

A conciliação entre a receita contábil e os controles gerenciais é apresentada a seguir.

Adicionalmente, é apresentada uma coluna denominada "qualidade de controle" que expressa uma avaliação sobre a adequação da informação gerencial. Itens marcados na cor verde significam controles mais eficazes, os de cor amarela são menos eficazes e os de cor vermelha são mais suscetíveis a erros. Entretanto, a probabilidade da ocorrência de erro material, no geral, é baixa.



Fonte de receitas	Gerencial				Qualidade do controle
	Contábil	Receita contratada ou declarada	Participação De Ponta	Diferença	
Ingressos	6.169.474,00	5.829.976,00	5.829.976,00	339.498,00	
Bilheteria Parque da Bola	1.773.645,00	1.773.645,00	1.773.645,00	-	○
Bilheteria - Lounge VIP	166.880,00	166.880,00	166.880,00	-	○
Bilheteria Village	2.584.650,00	2.322.360,00	2.322.360,00	262.290,00	○
Bilheteria Village - Like Store	1.476.739,00	1.476.739,00	1.476.739,00	-	○
Bilheteria Roda Gigante	167.560,00	90.352,00	90.352,00	77.208,00	○
Locação de áreas	1.763.404,61	1.763.404,61	1.763.404,61	-	
Dentsu Inc. (Japão)	619.214,61	619.214,61	619.214,61	-	○
Sebrae/RJ	374.138,00	374.138,00	374.138,00	-	○
Infoglobo Comunicação e Participações S.A.	770.052,00	770.052,00	770.052,00	-	○
Publicidade e propaganda	325.000,00	325.000,00	325.000,00	-	
LVMH	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-	○
Fernord Ricard do Brasil	50.000,00	50.000,00	50.000,00	-	○
Santa Dose	15.000,00	15.000,00	15.000,00	-	○
Souza Cruz S.A.	250.000,00	250.000,00	250.000,00	-	○
Participação em Alimentos, Bebidas e Produtos	4.438.426,12	5.617.250,55	475.489,14	- 72.504,08	
Bossa Rio Presentes	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-	○
Árabe da Gávea	4.770,00	112.012,00	11.201,20	- 6.431,20	○
-	-	-	-	-	-
-	-	13.600,00	13.600,00	- 13.600,00	○
Món Chou (Benassi)	36.671,60	44.334,00	8.866,80	- 27.804,80	○
-	-	101.716,00	30.514,80	- 30.514,80	○
Besi	16.398,65	78.989,00	11.848,35	- 4.550,30	○
Cafofo	34.611,70	186.269,00	37.253,80	- 2.642,10	○
Deli Time (Geneal)	75.640,90	296.313,00	88.893,90	- 13.253,00	○
Dufry do Brasil Duty Free Shop Ltda.	92.342,00	ND	92.342,00	-	○
-	-	25.000,00	25.000,00	- 25.000,00	○
Letsushi (ML Refeições Ltda.)	11.170,35	88.463,00	17.692,60	- 6.522,25	○
-	13.600,00	-	13.600,00	-	○
La Finca (Los Mendocinos)	9.755,60	48.778,00	9.755,60	-	○
Mirabilandia (Roda Gigante/Recreação infantil)	-	-	-	-	○
Play Mobil	7.149,10	7.149,10	7.149,10	-	○
Tititi Tatata	8.894,00	8.894,00	8.894,00	-	○
Sorvete Brasil	21.274,00	111.245,00	22.249,00	- 975,00	○
Donostia Bar (Venga)	9.618,00	96.182,39	9.618,24	- 0,24	○
Vezpa Pizzas (Junno Lancheteria Ltda.)	46.289,16	348.065,00	52.209,75	- 5.920,59	○
Vezpa Pizzas (Junno Lancheteria Ltda.)	6.800,00	6.800,00	6.800,00	-	○
Upgrade (Village)	-	-	-	-	○
-	-	-	-	-	○
-	4.035.441,06	4.035.441,06	2.017.720,53	-	○
Receitas auferidas de contratos não apresentados	45.479,65	332.549,94	391.225,90	- 345.746,25	
Gonzalo Bar e Restaurante	32.141,65	192.225,00	28.833,75	- 3.307,90	○
Felipe Ramalho	12.400,00	-	-	- 12.400,00	○
Bar da Bola (FAX Restaurante)	-	140.324,94	42.097,48	- 42.097,48	○
Outras	938,00	-	-	- 938,00	○
Bonificações	-	-	320.294,67	- 320.294,67	○
Total geral, balancete da De Ponta	12.741.784,38	13.868.181,10	8.785.095,65	- 78.752,33	
Receita auferida através do sócio oculto					
Germed	160.000,00	160.000,00	160.000,00	-	
Total SCP (De Ponta + Keffler)	12.901.784,38	14.028.181,10	8.945.095,65	- 78.752,33	



4.4 Receita proveniente de venda realizada pelo Sócio Participante (Klefer)

O sócio participante negociou a venda de propaganda e publicidade com o Germed e reconheceu a receita em sua contabilidade ao invés de reconhecê-la na contabilidade da Sociedade em Conta de Participação, entretanto, o montante dessa receita, de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), foi computado na apuração das receitas do evento.

4.5 Ajustes aos registros contábeis

Comparando-se os registros contábeis (itens 4.1 e 4.2) com os controles gerenciais (item 4.3), observou-se a necessidade de se realizar ajustes no saldo apresentado nos registros contábeis para fins de apuração da base de cálculo do faturamento da De ponta sobre a qual o JCB tem direito a sua participação (de 20 ou 30%, conforme o caso).

Estes ajustes são os apresentados na coluna "diferença" no quadro inserido no item 4.3.

Os ajustes foram realizados pelos seguintes fatos:

a. Receita de bilheterias

Relatório emitido pelo Ingresso Certo apresenta valor inferior ao apresentado como saldo contábil no montante de R\$ 262.290,00 (duzentos e sessenta e dois mil e duzentos e noventa reais).

Ainda, o saldo contábil referente à venda de ingressos para acesso à Roda Gigante considera o montante de R\$ 77.208,00 (setenta e sete mil e duzentos e oito reais) como receita ao invés de recebimento por conta de terceiros (Mirabilândia) (vide resumo do contrato no item 3.3.10).

Os ajustes efetuados neste grupo totalizam o montante de R\$ 339.498,00 (trezentos e trinta e nove mil e quatrocentos e noventa e oito reais).

b. Locação de área (Infoglobo)

Locação da área utilizada pelo Infoglobo previamente definida pelas Partes.

Em razão do termo aditivo celebrado em 02 de junho de 2014, as Partes ajustaram que o JCB negociaria, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a utilização da área por terceiros (1.200m²). A referida área veio a ser utilizada pela Infoglobo em razão de contrato de permuta celebrado pelo JCB diretamente com o Infoglobo.

Assim, considerando que o JCB faria jus ao recebimento de 30% das receitas auferidas com a referida área, o valor estabelecido no termo aditivo satisfaz integralmente a contraprestação devida pela De Ponta com a exploração daquela parte específica do Parque da Bola.

Deste modo, qualquer receita auferida pela De Ponta com a referida área não deverá ser somada ao cálculo, vez que o JCB já recebeu a contraprestação devida.

c. Receita contabilizada a maior: Upgrade (Village)

Conforme estabelecido em contrato realizado entre a De Ponta e a Upgrade (veja resumo na seção II - item 3.3.14) a De Ponta tem direito a participação de 45%, 47,5%



50% sobre o faturamento realizado pelo Upgrade de até R\$ 3 milhões, entre R\$ 3 e 4 milhões e acima de R\$ 4 milhões, respectivamente.

A receita de faturamento apurada pelo Upgrade foi de R\$ 4.035.441,06 dos quais o montante de R\$ 2.017.720,53 (dois milhões dezessete mil e setecentos e vinte reais e cinquenta e três centavos) foram repassados para a De Ponta.

Upgrade solicitou à De Ponta que fosse passado um recibo pelo valor total das vendas (R\$ 4.035.441,06) ao invés da participação efetiva da De Ponta no faturamento do Upgrade (R\$ 2.017.720,53). De Ponta concordou e a diferença foi acolhida pela De Ponta como "estoques".

Assim, a De Ponta contabilizou uma receita de R\$ 4.035.441,06 (quatro milhões trinta e cinco mil e quatrocentos e quarenta e um reais e seis centavos) e para fins de prestação de contas ao JCB foi apresentado o valor de R\$ 2.017.720,53 (dois milhões dezessete mil e setecentos e vinte reais e cinquenta e três centavos), em reunião mantida com a direção do JCB considerou-se necessário confirmar junto a Upgrade o montante de faturamento auferido pela mesma. Para tal, foi realizada reunião com Upgrade representada por seu contador, por dois responsáveis pela tesouraria, e pelo responsável pelo controle de estoques, com o acompanhamento do contador da De Ponta, para avaliar os controles internos e os controles gerenciais mantidos pela Upgrade. Com base nas informações recebidas e nos controles internos e controles gerenciais verificados restou confirmado que o valor total do faturamento do Upgrade foi de R\$ 4.035.441,06 (quatro milhões trinta e cinco mil e quatrocentos e quarenta e um reais e seis centavos), cabendo à De Ponta o montante de R\$ 2.017.720,35 (dois milhões dezessete mil e setecentos e vinte reais e trinta e cinco centavos).

Consequentemente, como a receita de faturamento contabilizada pela De Ponta foi de R\$ 4.035.441,06 (quatro milhões trinta e cinco mil e quatrocentos e quarenta e um reais e seis centavos) este montante foi ajustado para R\$ 2.017.720,53 (dois milhões dezessete mil e setecentos e vinte reais e cinquenta e três centavos) para refletir sua participação de 50% no faturamento do Upgrade e assim apurar o faturamento efetivo da De Ponta com a exploração do Peão do Prado.

d. Receitas de A&B (contratos disponíveis)

Relativamente aos concessionários para os quais os contratos foram disponibilizados, realizou-se conciliação entre os saldos apresentados na contabilidade e os apresentados nos relatórios gerenciais utilizados para acompanhamento e apuração das receitas diárias auferidas com as vendas de alimentos, bebidas e produtos.

A conciliação apresenta insuficiência de contabilização de receita no montante de R\$ 72.504,08 (setenta e dois mil e quinhentos e quatro reais e oito centavos) para fins de apuração do faturamento efetivo da De Ponta com a exploração do Peão do Prado. A diferença é originada, principalmente, da interpretação aplicada pela De Ponta sobre faturamento e recuperação de despesas. Os conceitos aplicados nesta revisão, relativamente ao faturamento com a exploração do Peão do Prado, estão descritos na seção II, item 2.



Conseqüentemente, essa insuficiência de faturamento no montante de R\$ 72.504,08 (setenta e dois mil e quinhentos e quatro reais e oito centavos) foi ajustada para apurar o faturamento efetivo da De Ponta com a exploração do Peão do Prado.

e. Receitas de A&B (contratos não disponíveis)

Relativamente aos concessionários para os quais os contratos não foram disponibilizados, realizou-se a conciliação entre os saldos apresentados na contabilidade e os apresentados nos relatórios gerenciais, conforme mencionado no item "d" acima.

A conciliação apresenta insuficiência de contabilização de receita (líquida) no montante de R\$ 345.746,25 (trezentos e quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos). A diferença é originada, principalmente, pelo não reconhecimento na contabilidade da receita proveniente do "Bar da Bola" (PAX Restaurante) no montante de R\$ 42.097,48 (quarenta e dois mil e noventa e sete reais e quarenta e oito centavos) e de "bonificações" no montante de R\$ R\$320.294,67 (trezentos e vinte mil e duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e sete centavos).

Relativamente à receita proveniente do PAX e tendo em vista a inexistência de contrato formal realizado entre a De Ponta e o PAX, em reunião mantida com a direção do JCB considerou-se necessário confirmar (junto o PAX) os termos da contratação e a apuração do resultado. Para tal, foram solicitadas confirmações sobre a contratação e apuração do resultado efetuado pelo PAX. Como resultado apurou-se que o "negócio" realizado entre a De Ponta e o PAX foi o de participação de 50% de cada parte sobre o lucro apurado (pelo PAX) no Bar da Bola "A" e de 45% para a De Ponta no caso do Bar da Bola "B".

PAX disponibilizou planilha de apuração do resultado nos dois bares onde se apurou um resultado consolidado de R\$ 283.540,88, (duzentos e oitenta e três mil e quinhentos e quarenta reais e oitenta e oito centavos) cabendo à De Ponta o montante de R\$ 140.324,94 (cento e quarenta mil e trezentos e vinte e quatro reais e noventa e quatro centavos). Desse, o JCB tem direito R\$ 42.097,48 (quarenta e dois mil e noventa e sete reais e quarenta e oito centavos), correspondentes a 30% sobre o lucro auferido pela De Ponta no resultado apurado pelo Bar da Bola.

Relativamente às bonificações, em reunião realizada com o Upgrade (conforme mencionado acima no item "c", quarto parágrafo) foi apurado o pagamento de bonificações à De Ponta no montante de R\$320.294,67 (trezentos e vinte mil e duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e sete centavos) As bonificações foram recebidas como decorrência das vendas realizadas por produtos da Red Bull (R\$ 177.045,00), Pernord Ricard (R\$ 161.037,45) e Santa Dose (R\$ 16.933,00), deduzida de repasse à Zeh Pretim no montante de R\$ 56.698,16 (cinquenta e seis mil e seiscentos noventa e oito reais e dezesseis centavos), bem como o repasse referente à venda de pipoca (R\$ 21.556,00) e de gelo (R\$ 420,75). Considerando-se que a receita foi obtida na exploração do Peão do Prado, a mesma está sendo considerada como tal e não como publicidade e ações de marketing.

Conseqüentemente, essa insuficiência de faturamento no montante de R\$ 345.746,25 (trezentos e quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e seis reais e



vinete e cinco centavos) foi ajustada para apurar o faturamento efetivo da De Ponta com a exploração do Peão do Prado.

Segue-se resumo dos ajustes, bem como o resumo do faturamento final efetuado pela De Ponta para fins de prestação e contas da De Ponta para o JCB.

Fonte de receitas	Impostos sobre faturamento				Faturamento líquido	
	Contábil	ISS pago	PIS/COFINS (9,25%)	Total	Exploração do Peão do Prado	Publicidade e ações de marketing
Total SCP (De Ponta + Keffler)	12.901.784,38	364.199,20	1.193.415,06	1.557.614,26	10.909.872,62	434.297,50
Ajustes aos saldos contábeis:						
Receita de bilhetarias	330.498,00	-	31.403,57	31.403,57	308.094,44	-
Locação de área (Infoglobo)	770.052,00	38.502,60	71.229,81	109.732,41	660.319,59	-
Receita contabilizada a maior: Upgrade (Village)	2.017.720,53	-	186.639,15	186.639,15	1.831.081,38	-
Receitas de A&B (contratos disponíveis)	72.504,08	-	6.706,63	6.706,63	65.797,45	-
Receitas de A&B (contratos não disponíveis)	345.746,25	-	31.981,53	31.981,53	313.764,72	-
Total de ajustes	2.709.020,20	38.502,60	250.584,37	289.086,97	2.419.933,23	-
Faturamento final	10.192.764,18	402.701,80	1.443.999,42	1.846.701,22	8.489.939,39	434.297,50

O faturamento da De Ponta para fins de prestação de contas ao JCB é composto por R\$ 8.489.939,39 (oito milhões quatrocentos e oitenta e nove mil e novecentos e trinta e nove reais e trinta e nove centavos) referentes à exploração do Peão do Prado e R\$ 434.297,50 (quatrocentos e trinta e quatro mil e duzentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) referentes à publicidade e ações de marketing, totalizando o montante de R\$ 8.924.236,89 (oito milhões novecentos e vinte e quatro mil e duzentos e trinta e seis reais e oitenta e nove centavos).

5. Remuneração calculada com base na receita de vendas da De Ponta

No quadro seguinte encontra-se o resumo das receitas auferidas pela De Ponta e respectivas participações em relação à receita total, elaborado com base em saldos apresentados no balancete levantado em 04 de fevereiro de 2015 e demonstrados nos quadros apresentados no item 4 desta seção III do relatório:

Fontes de receitas	De Ponta	
	Total	%
Ingressos	4.990.573,52	0,56
Locação de áreas	882.760,59	0,10
Publicidade e Propaganda	434.297,50	0,05
Alimentos e bebidas	2.616.605,28	0,29
Totais	8.924.236,89	1,00

O quadro acima revela que as receitas, líquidas de impostos, provenientes da venda de ingressos, da locação de áreas, publicidade e propaganda e da participação sobre venda de alimentos, bebidas e produtos contribuíram com 56%, 10%, 5% e 29%, respectivamente, do montante total da receita contabilizada que totalizou R\$ 8,9 milhões.

Essa receita é base para o cálculo de remuneração a ser paga para o JCB. Para tal, é necessário deduzir os impostos incidentes sobre as vendas e classificá-las quanto à sua natureza, ou seja, como receita originada por participação no faturamento auferido por concessionários com a venda de alimentos, bebidas e produtos ou como originada de venda de publicidade e marketing. Isso porque a natureza dessas receitas define o percentual de participação do JCB sobre as mesmas que são de 30% para a primeira e de 20% para a segunda.



Natureza da receita

Fontes de receitas	Publicidade e		Total	%
	Exploração Peão do Prado	Ações de Marketing		
Ingressos	4.990.573,52	-	4.990.573,52	0,56
Locação de áreas	882.760,59	-	882.760,59	0,10
Publicidade e Propaganda	-	434.297,50	434.297,50	0,05
Alimentos e bebidas	2.616.605,28	-	2.616.605,28	0,29
Totais	8.489.939,39	434.297,50	8.924.236,89	1,00
Participação JCB: %	0,30	0,20		
Participação JCB: R\$	2.546.981,82	86.859,50	2.633.841,32	
Dedução: contraprestação mínima			2.500.000,00	
Saldo a pagar para o JCB			133.841,32	

Como se observa acima, a remuneração calculada com base em participação na soma das receitas da obtidas pela De Ponta com a exploração do PEÃO DO PRADO, líquido de impostos, é superior ao valor da contraprestação mínima (R\$ 2,5 milhões). Portanto, uma remuneração adicional no montante de R\$ 133.841,32 (cento e trinta e três mil e oitocentos e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) é devida pela De Ponta ao JCB.

A De Ponta, no curso da revisão, apontou que sua prestação de contas não inseriu todas as receitas com a Dufry e com o SEBRAE, em razão da interpretação que vinha sendo dada ao contrato – sobre a inclusão ou não dos serviços prestados aos referidos locatários na receita da De Ponta. Assim, após a apresentação do relatório, a De Ponta solicitou a consignação dessa divergência de interpretação, que acabou gerando a diferença entre o presente relatório e a prestação de contas anteriormente apresentada. Na ocasião, a De Ponta informou que concordaria com a interpretação utilizada no presente relatório.

6. Reembolso de despesas

Conforme estabelecido no item 4.1.9 do Contrato a "De Ponta se obriga a reembolsar o JCB de todas as despesas relacionadas ao consumo de água, luz e gás, como também as despesas com coleta de lixo decorrentes da exploração do PEÃO DO PRADO durante a COPA".

Conforme informações recebidas, o JCB apurou e a De Ponta liquidou o montante a reembolsar.



7. Eventos subsequentes

7.1 Efeitos sobre eventuais ajustes em contas de receitas

A conclusão das conciliações das contas de receitas poderá resultar em ajustes contábeis.

Também, eventuais discussões sobre conceitos e definições sobre o evento poderão resultar em modificações no resultado apresentado neste relatório.

Por ocasião da emissão do balancete final, recomenda-se avaliar a existência de variação que poderá existir entre o montante de receitas apresentadas no balancete final com o montante de receitas apresentadas no balancete utilizado como base para prestação de contas ao JCB.

Se houver variação importante, deve ser avaliado o seu impacto no cálculo da remuneração a ser paga ao JCB.

7.2 Processos judiciais

O contrato de cessão de uso de área não estabelece deduções à remuneração ao JCB, uma vez que o mesmo não participa dos benefícios e riscos do empreendimento Parque da Bola.

Reclamações judiciais existentes, assim como eventuais novas reclamações judiciais não devem se configurar como encargo do JCB.

Registra-se que para um evento de tal magnitude, onde circularam cerca de 200.000 visitantes segundo informações divulgadas pela De Ponta no facebook, a área jurídica do JCB recebeu apenas duas notificações judiciais. Embora os valores sejam irrelevantes e, em ambos os casos, o ônus tenha sido assumido pela De Ponta, portanto, sem risco para o JCB, transcrevemos a seguir o resumo recebido da área jurídica do JCB sobre as duas demandas em que o JCB foi identificado como réu:

- Processo nº 0279532-46.2014.8.19.0001 – Autor Bruno Meliga

O consumidor alega ter pago R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) para participar da festa Fill The Cup, realizada no dia 28.06.2014. De acordo com a narrativa autoral, a propaganda realizada informava que o participante teria direito a bebidas liberadas até às 16:00hs do dia do evento.

No entanto, segundo o consumidor, as bebidas liberadas só foram disponibilizadas até as 12:00hs do dia do evento, razão pela qual foi obrigado a comprar bebidas por conta própria. Assim, alega ter suportado danos morais (suscitando frustração e desgaste durante o evento) e danos materiais (suportados em razão da compra de bebidas).

Foi realizado acordo entre a Deponta e o Autor, no valor de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), sem qualquer ônus para o JCB. Em razão do acordo, não há risco envolvido na demanda.



- Processo nº 0028998-37.2014.8.19.0210 - Autora Lilian Carla

A consumidora alega ter pago R\$ 80,00 (oitenta reais) para ingressar no Parque da Bola em 07.07.2014. No entanto, em razão de forte chuva, teria solicitado a devolução do valor pago, o que teria sido recusado pela organização do evento. De acordo com a narrativa autoral, o evento não possuía estrutura adequada para situações de chuva.

Assim, alega ter suportado danos morais (suscitando frustração e desgaste durante o evento) e danos materiais (valor pago pelo ingresso).

Foi realizado acordo entre a Deponta e a Autora, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem qualquer ônus para o JCB. Em razão do acordo, não há risco envolvido na demanda.



Seção IV - Conclusões

As conclusões emitidas neste relatório levaram em consideração (i) os conceitos usualmente aplicados na prática contábil e (ii) as evidências objetivas obtidas, tais como o contrato de cessão de uso de área e do respectivo aditivo contratual e a documentação suporte disponibilizada para apuração das receitas obtidas com a exploração do Peão do Prado (registros contábeis, relatórios gerenciais, notas fiscais emitidas, recibo de caixa etc.).

Como conclusão da revisão da prestação de contas tem-se que:

Cálculo da participação do JCB na receita da De Ponta

O resumo das receitas auferidas pela De Ponta no evento Parque da Bola Rio 2014, para fins de apuração da base de cálculo de remuneração a ser paga para o JCB, bem como a apuração do excesso em relação à contraprestação mínima é:

Fontes de receitas	Natureza da receita		Total	%
	Exploração Peão do Prado	Publicidade e Ações de Marketing		
Ingressos	4.990.573,52	-	4.990.573,52	0,56
Locação de áreas	882.760,59	-	882.760,59	0,10
Publicidade e Propaganda	-	434.297,50	434.297,50	0,05
Alimentos e bebidas	2.616.605,28	-	2.616.605,28	0,29
Totais	8.489.939,39	434.297,50	8.924.236,89	1,00
Participação JCB: %	0,30	0,20		
Participação JCB: R\$	2.546.981,82	86.859,50	2.633.841,32	
Dedução: contraprestação mínima			2.500.000,00	
Saldo a pagar para o JCB			133.841,32	

Como se observa acima, a remuneração calculada com base em participação na soma das receitas da obtidas pela De Ponta com a exploração do PEÃO DO PRADO, líquido de impostos, é superior ao valor da contraprestação mínima (R\$ 2,5 milhões). Portanto, uma remuneração adicional no montante de R\$ 133.841,32 (cento e trinta e três mil e oitocentos e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) é devida pela De Ponta ao JCB.

A De Ponta, no curso da revisão, apontou que sua prestação de contas não inseriu todas as receitas com a Dufry e com o SEBRAE, em razão da interpretação que vinha sendo dada ao contrato – sobre a inclusão ou não dos serviços prestados aos referidos locatários na receita da De Ponta. Assim, após a apresentação do relatório, a De Ponta solicitou a consignação dessa divergência de interpretação, que acabou gerando a diferença entre o presente relatório e a prestação de contas anteriormente apresentada. Na ocasião, a De Ponta informou que concordaria com a interpretação utilizada no presente relatório.

Observações aplicáveis após a conclusão da prestação de contas

- I. Caso as Partes concluam pela continuidade do contrato (Olimpíadas) as seguintes ações são recomendadas:
 - a. Assuntos que possam causar interpretações distintas (como por exemplo, os citados na Seção II – item 2, deste relatório) devem ser objeto de discussão e consenso e o resultado deve ser incorporado mediante a celebração de aditivo ao contrato de cessão de uso de área.



- b. Conforme estabelecido no item 1.4.2 do Contrato a “nenhum contrato envolvendo o PEÃO DO PRADO poderá ser celebrado dela DE PONTA sem prévia e expressa anuência do JCB, que deverá ser interveniente no respectivo instrumento”.

O item 1.2 do termo aditivo estabelece que “A De PONTA explorará o PEÃO DO PRADO... mediante a (i) cessão de espaços para terceiros, sempre contratadas por escrito e com a interveniência do JCB; (ii) participação na venda de comida, bebida e produtos em geral no PEÃO DO PRADO; (iii) utilização dos espaços para a realização de festas (com cobrança de ingresso); (iv) cobrança de ingresso para o acesso...”. Veja-se que no aditivo a anuência é acordada apenas para os contratos realizados a título de “cessão de espaços para terceiros”, porém o item 1.4.2 do contrato não foi alterado, portanto, sendo mantido.

A aplicação da “anuência” em todos os contratos permite supervisão tempestiva sobre os contratos que originam receitas para a De Ponta e, eventualmente, participação para o JCB.

- c. Definir, no contrato, conceitos sobre o que deve ser considerado como propaganda e publicidade, bem como receita de faturamento com a exploração do Peão do Prado.
- d. JCB deve estruturar um controle sobre as receitas provenientes do evento que contemple supervisão “in loco” e “fechamentos diários” de faturamento.
- e. Inclusão de cláusula reconhecendo a De Ponta como responsável por eventuais reclamações de natureza civil ou outra de iniciativa de visitantes (público em geral) ou de participantes do evento.
- II. O modelo de contrato utilizado pela De Ponta na contratação de Concessionários, bem como acompanhamento das receitas auferidas por esses podem ser aperfeiçoados com as seguintes ações:
- a. Implantar e incluir no contrato controle interno para acompanhamento “in loco” e “fechamento diários” de faturamento.
- b. Implantar e incluir no contrato exigência de seu uso ferramenta para acompanhar as vendas diárias. A ferramenta deve auxiliar nas atividades operacionais de gestão da tesouraria, bem como nos registros contábeis.
- c. Implantar recibos confeccionados em gráficas com características que permitam melhor controle, tais como (i) pré-numeração, (II) formulários com diferentes cores e (iii) dados necessários para permitir o rastreamento subsequente dos mesmos nos controles internos, bem como nos registros contábeis.



Anexos

Mapa do Parque da Bola



Mapa do Parque da Bola

O evento, de responsabilidade da De Ponta, foi preparado com o objetivo de “unir experiência, tecnologia, inovação, entretenimento, cultura, sustentabilidade e relacionamento em um só lugar” para cariocas e visitantes nacionais e estrangeiros e foi “composto de grandes áreas: Exposição, Centro de Mídia, Lounges VIP, The Village, Entretenimento, Alimentação e Hospitalidade”.

Divulgação realizada através do facebook, em 17 de julho do corrente, revela que “mais de 200.000 pessoas que puderam se divertir durante o Mundial, com direito a shows incríveis, muita festa, diversão, oficinas, gastronomia deliciosa, entretenimento e, claro, muito futebol”.

