

ANÁLISE DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO DO ESTÁDIO DE REMO PELA GLEN

Wilson Reeberg

I - INTRODUÇÃO

O Estádio de Remo da Lagoa é um imóvel de propriedade do Estado do Rio de Janeiro.

Em 7/12/1994, foi CEDIDO ao Município do Rio de Janeiro.

Em 22/9/1997, o Estado do Rio de Janeiro celebrou com a GLEN um Termo de Permissão de Uso do citado imóvel, documento este que teve a Prefeitura do Rio de Janeiro como interveniente. Tal documento sofreu dois aditamentos, o primeiro em 15/6/1999 e o segundo em 8/1/2002.

A GLEN deseja transformar o Estádio de Remo em um complexo gastronômico e de lazer, dotado de amplo estacionamento. Para isso, pretende ocupar todas as áreas livres do Estádio, inclusive reduzindo a área atualmente usada pelos clubes. Não restará nenhum espaço para crescimento futuro do esporte.

A exposição a seguir pretende demonstrar que a permissão de uso do Estádio de Remo pela GLEN e a destinação que lhe quer dar esta empresa são nocivas aos interesses do Remo carioca e brasileiro.

II – ANÁLISE DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO E SEUS ADITIVOS

PRAZO

A permissão para uso do Estádio de Remo foi dada a **título precário** (ou seja, pode ser cancelada a qualquer tempo, sem justificativas) pelo prazo de 10 anos, que, inicialmente, seriam contados da data de assinatura do Termo de Uso, ou seja, 22/9/1997 (cláusula 4^a). Posteriormente, esse prazo passou a ser contado somente a partir da **inauguração das obras** realizadas no Estádio (cláusula 1^a, do aditivo de 8/1/2002).

Há de se convir que tal condição – inauguração das obras – não é nada objetiva. Deixa no ar diversas dúvidas, além de permitir que o citado prazo de 10 anos ganhe uma enorme elasticidade. Exemplo: Somente será esse prazo contado a partir da inauguração de TODAS as obras previstas para o local, ainda que levem 5 ou 10 anos para terminarem? E se elas nunca terminarem, devido a alguma obra menos importante que seja deliberadamente atrasada? E se obras novas forem acrescentadas ao projeto inicial, restando sempre algo para ser concluído, dependendo do interesse da GLEN em continuar no local?

FINS DO ESTÁDIO DE REMO

A cláusula 2^a, do Termo de Permissão de Uso, dispõe que o Estádio de Remo "*terá a sua destinação voltada, primordialmente, à promoção, à expansão, ao desenvolvimento e ao contínuo fomento da prática do remo brasileiro e de atividades desportivas e de lazer afins.*"

Portanto, embora o Estado esteja dando a uma empresa privada permissão para ocupação e uso do Estádio de Remo, essa permissão deve necessária e prioritariamente atender aos legítimos interesses da comunidade do Remo, consubstanciando no caso verdadeiro interesse público, até porque a destinação do Estádio sempre foi e continua sendo para a prática do Remo.

USO DO ESTÁDIO

E o parágrafo 1º, da mesma cláusula 2ª, diz que *“para atender à destinação ora prevista, notadamente para possibilitar a geração dos recursos indispensáveis à execução dos encargos específicos relativos à reforma, remodelação e preparação do estádio, poderá a permissionária (no caso a GLEN) usar o imóvel como complexo integrado de bar, restaurante, “mini-shopping” e casa de espetáculos, e bem assim aproveitar o espaço de suas instalações em reuniões e convenções, ou como estúdio para gravações de vídeos ou filmes que tenham por ambiente o Estádio de Remo da Lagoa. Admite-se, ainda, o uso de publicidade no imóvel, respeitada a legislação municipal pertinente.”*

OBRIGAÇÕES DA GLEN

A cláusula 6ª define com objetividade as **obrigações** da GLEN, para que o Estádio de Remo atinja seus fins:

I – promover, às suas expensas, as obras necessárias de reforma e recuperação do imóvel, bem como de sua efetiva manutenção, levando-se em conta os objetivos, já anunciados;

II - restaurar integralmente as arquibancadas;

III – adaptar a parte interna do imóvel para uso como bar, restaurante, “mini-shopping” e casa de espetáculos;

IV – urbanizar a área externa com a criação de jardins e de espaços destinados ao recreio de crianças e à instalação de barracas com mesas e cadeiras, em plano superior, com serviço de bar e restaurante para acompanhamento das regatas;

V – prover o imóvel de iluminação noturna, especialmente para a área do cais;

VI – incentivar as atividades ligadas ao desenvolvimento do remo, visando inclusive à organização de competições internacionais, mediante convênio a ser assinado com a Federação de Remo do Estado do Rio de Janeiro (posteriormente, o aditivo de 8/1/2002 modificou a redação para (...) mediante convênio a ser assinado com a Confederação Brasileira de Remo ou a Federação de Remo do Estado do Rio de Janeiro).

A redação da cláusula 2ª não deixa nenhuma dúvida de qual deverá ser **a principal destinação do Estádio de Remo: PROMOVER** (o mesmo que impulsionar, favorecer o progresso, fazer

avançar, trabalhar a favor de), **EXPANDIR** (estender, alargar, dilatar, abrir, ampliar, difundir), **DESENVOLVER** (fazer com que cresça, progrida, aumente, melhore, se adiante), e **FOMENTAR** (promover o desenvolvimento, o progresso; estimular, facilitar) a prática do remo brasileiro e de **atividades desportivas e de lazer afins**, ou seja, de atividades desportivas e de lazer que se relacionem com o remo, como competições, treinamentos, cursos, clínicas, escolinhas de iniciação ao remo, etc., além do remo de recreação e do próprio lazer contemplativo, ou seja, oferecer condições para que o público possa contemplar a lagoa e as atividades de remo.

Para que todos esses fins possam ser alcançados, a GLEN terá que reformar, remodelar e preparar o Estádio às suas expensas (cláusula 2ª, § 1º, e cláusula 6ª). **Mas não da maneira que bem entender**, pois a cláusula 6ª **explicita** não só as atividades que a GLEN poderá exercer como também **delimita** as áreas do Estádio onde essas atividades poderão ser exercidas, quais sejam: *adaptar a parte interna do imóvel para uso como bar, restaurante, mini-shopping e casa de espetáculos* (cláusula 6ª, III). Note-se a expressão no singular – **casa** de espetáculos – o que significa que a autorização é para construir **uma** e não sete, como pretende a GLEN. O espaço dessas instalações poderá ser aproveitado *em reuniões e convenções, ou como estúdio para gravações de vídeos ou filmes* **que tenham por ambiente o Estádio de Remo da Lagoa**.

Quanto à **área externa** do imóvel, deverá ser urbanizada *“com a criação de jardins e de espaços destinados ao recreio de crianças e à instalação de barracas com mesas e cadeiras, em plano superior, com serviço de bar e restaurante para acompanhamento de regatas”* (cláusula 6ª, IV). Como se vê, **o Estado não destinou a área externa para estacionamento**.

Todas essas intervenções deverão levar em conta os objetivos de destinação do **Estádio de Remo para o remo** (cláusula 6ª, I). Ou seja, **os interesses do Remo são prioritários**.

RECURSOS

Para que a GLEN possa gerar os recursos necessários para atingir esses fins, o Estado do Rio de Janeiro autorizou-a a desenvolver as mencionadas atividades comerciais no local, *desde que observado o devido processo legal perante a autoridade municipal competente* (cláusula 2ª, § 2º). Também lhe foi autorizado pelo aditivo de 15/6/99, **arrendar a terceiros espaços do Estádio de Remo**, desde que previamente aprovado pelo Estado, e por prazo que não ultrapasse o período remanescente da Permissão de Uso (cláusulas 3ª e 4ª, do aditivo de 15/6/99).

O arrendamento de espaços a terceiros, sem a interveniência dos órgãos representativos do Remo, aumenta o risco de serem trazidas para o Estádio atividades comerciais que desvirtuem a finalidade do imóvel e criem restrições ao funcionamento dos clubes e à própria prática do remo, como se concluirá mais adiante.

REMUNERAÇÃO

Como contraprestação pela Permissão de Uso do Estádio de Remo, a GLEN se obrigou a pagar ao Estado, mensalmente, a importância correspondente a 10% do faturamento obtido no mês anterior com as atividades desenvolvidas no Estádio, não podendo essa remuneração ser menor que R\$25.000,00 (valores de 22/9/1997), corrigidos anualmente pelo IGP-M ou outro índice que venha substituí-lo (cláusula 5ª). No caso de arrendamentos, seu valor também deverá ser incorporado à base de cálculo dos 10% (cláusula 3ª, do aditivo de 15/6/1999).

CONVÊNIO

Como se vê, o Estado abriu para a GLEN amplas possibilidades de explorar comercialmente o Estádio, **mas sem perder de vista que a destinação primordial do Estádio será promover, expandir, desenvolver e fomentar a prática do remo brasileiro e de atividades desportivas e de lazer afins.** E para garantir que o compromisso da GLEN com o Remo perdure enquanto vigorar a autorização para uso do Estádio, o Estado do RJ impôs-lhe a obrigação de incentivar as atividades ligadas ao desenvolvimento do Remo, visando inclusive a realização de competições internacionais (cláusula 6^a, VI), através de convênio que deverá ser assinado ou com a Confederação Brasileira de Remo, ou com a Federação de Remo do Estado do Rio de Janeiro, dependendo dos assuntos tratados, evidentemente respeitando a área de atuação de cada entidade.

Sem tais convênios, a obrigação contida na cláusula 6^a, VI, de enorme importância para o remo carioca e brasileiro, não poderá ser implementada, nem atingidos os fins expressos no *caput* da cláusula 2^a.

Lamentavelmente, o Estado do Rio de Janeiro deixou de fixar o valor, ou o percentual do faturamento da empresa, que deverá ser aplicado pela GLEN como incentivo às atividades ligadas ao desenvolvimento do Remo, a fim de cumprir a obrigação contida no item VI, da cláusula 6^a. Pela letra fria do Termo de Permissão de Uso, **a GLEN destinará ao Remo o que bem entender**, o que não é nada animador. Isso mostra o desequilíbrio das condições pactuadas: o Estado terá garantido um aluguel, a GLEN terá garantida a parte do Leão, e o Remo terá garantido apenas ...o que a generosidade da GLEN lhe destinar (o que pode vir a se traduzir num mero oferecimento de medalhas para uma ou outra regata, o que é inaceitável).

Esses fatos revelam a fragilidade da posição em que o Remo foi colocado: simples dependente da generosidade da GLEN.

Se o Remo quiser garantir uma posição de negociação mais forte, deverá **condicionar** “*sine qua non*” qualquer possibilidade de aceitação – mesmo que parcial – do projeto da GLEN à imediata discussão dos termos do convênio e pactuação das condições acertadas, mesmo que só venham a vigorar futuramente, com o início das atividades comerciais no Estádio. Se o convênio deixar para ser assinado quando a GLEN já estiver usufruindo plenamente do Estádio, o risco do Remo vir a depender da generosidade da empresa será muito maior.

Caso a GLEN não concorde com essa condição, torna-se indispensável e urgente que o Remo carioca atue junto ao Governo Estadual, no sentido de rever as condições pactuadas e assegurar para si um montante, ou um percentual do faturamento mensal da GLEN, sob risco de jamais ver atingidos os objetivos das cláusulas 2^a e 6^a, VI.

III – A REALIDADE

As intervenções realizadas no Estádio de Remo pela GLEN, até a presente data, bem como seus planos para o imóvel, apontam na **direção oposta** àquela estabelecida no Termo de Permissão de Uso, qual seja: “*destinar o Estádio de Remo, primordialmente, à promoção, à expansão, ao desenvolvimento e ao contínuo fomento da prática do remo brasileiro e de atividades desportivas e de lazer afins.*” (cláusula 2^a, *caput*).

As sugestões feitas pela Federação de Remo do Estado do Rio de Janeiro à GLEN em 2002 foram totalmente ignoradas. Na realidade, **todos** os projetos até agora apresentados pela GLEN (já foram **cinco**) foram elaborados exclusivamente para atender aos seus próprios interesses, visando apenas o aspecto comercial, o lucro da empresa.

Exemplos:

O primeiro projeto da GLEN previa um palco flutuante defronte as arquibancadas, o qual simplesmente acabava com a raia. Por conta dele foi montada uma cobertura sobre a arquibancada do bloco 2, que roubou parcialmente a visão da raia, para quem está na arquibancada principal, o que é inaceitável, principalmente quando se visa os Jogos Pan-Americanos.

O penúltimo projeto (o **quarto**) destinava a estacionamento de carros toda a área defronte as arquibancadas, por onde o público se desloca. Como isso não vingou, a GLEN pretende agora – com o **quinto** projeto – que parte do estacionamento para 430 carros ocupe parcialmente a área defronte as arquibancadas e **todo o espaço sobre os boxes usados pelos clubes e pela CBR**. Para que essa obra seja feita, propõe que os clubes desativem os boxes, coloquem seus barcos em contêineres e parem de treinar por 8 – 9 meses. Mesmo se abstrairmos que esse projeto já recebeu parecer contrário do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, cabe a indagação: seriam os clubes e a CBR (cuja sede, em processo final de reforma, ocupa um dos boxes) ingênuos a ponto de concordarem com a demolição dos seus boxes, cujas obras de reconstrução correrão o risco de serem embargadas? Ademais, que prioridade terão essas obras, no cronograma da empresa?

Este último projeto ainda:

- Cria 7 cinemas, com 161 lugares cada, sob a arquibancada do bloco 2, não deixando nenhum espaço para o Remo (condenado pelo IPHAN);
- Elimina 1 tanque de remo dos 2 atualmente existentes, substituindo-o por uma rampa de acesso ao estacionamento sobre os boxes. O tanque de remo remanescente será destruído e depois reconstruído em local próximo, a fim de abrir mais 8 vagas para carros;
- Reduz em cerca de 25% a área defronte os boxes, hoje usada para colocação, manobra e regulação de barcos;
- Não deixa espaço para estacionamento de carretas, nem para guarda e manuseio de novos barcos além dos já existentes nos clubes, o que inviabiliza totalmente a realização dos Jogos Pan-Americanos de 2007, (cujas competições de remo e canoagem serão realizadas no Estádio), além de outras regatas de vulto, no futuro;
- Não deixa nenhum espaço para crescimento futuro dos clubes atuais, nem para o surgimento de outros. Nem para a criação de escolinhas ou de quaisquer outras atividades necessárias ao desenvolvimento do Remo, tal como previsto na cláusula 2ª.
- Não prevê deck defronte os boxes, para colocação de barcos na água, tal como

hoje existe;

- Não prevê vestiários femininos na área dos boxes;
- Não prevê tribuna para autoridades, no bloco 1;
- Não prevê área de premiação;
- Prevê o plantio de árvores à beira da Lagoa, defronte as arquibancadas, obstruindo a visão da raia;
- Prevê uma ciclovia defronte as arquibancadas, cortando toda a extensão da área destinada ao lazer contemplativo, criando riscos para transeuntes, especialmente crianças (condenada pelo IPHAN);
- Não prevê área para recreação infantil, conforme determinado na cláusula 6^a, do Termo de Permissão de Uso;

Enfim, se concretizado o projeto da GLEN, a situação do Remo no estádio será a seguinte:

- a) A área atualmente utilizada pelo Remo, defronte os boxes, será reduzida em cerca de 25%, inclusive com perda de um tanque de remo.
- b) Toda a área restante do Estádio será ocupada pela GLEN.
- c) CBR e clubes terão que paralisar suas atividades, por força das obras de construção do estacionamento sobre o imóvel que ocupam. No fim, continuarão nos mesmos boxes onde já estão (caso estes sejam reconstruídos), nada ganhando, exceto transtornos e centenas de carros sobre suas cabeças;
- d) Não haverá mais nenhum espaço físico para os clubes crescerem, nem para o surgimento de novos clubes, nem para novas atividades que visem ao desenvolvimento do remo;
- e) Não haverá espaço físico nem instalações adequadas para a realização dos Jogos Pan-Americanos, em 2007.
- f) Não haverá espaço físico para que o Estádio de Remo atenda a sua destinação primordial, prevista no Termo de Permissão de Uso, qual seja: promover, expandir, desenvolver e fomentar a prática do remo brasileiro.

Além dos graves prejuízos já listados, outros mais poderão advir. Por exemplo:

- O que acontecerá quando alguma empresa desejar realizar um mega evento no Estádio (que trará lucro para a GLEN) em data que coincida com uma regata do

Campeonato Carioca, ou do calendário da CBR?

- Se, por motivo de força maior, uma regata tiver que ser antecipada ou postergada, e na nova data e horário já houver outros eventos programados para o Estádio? Como ficará?

- Todas as pessoas (atletas, técnicos, funcionários, dirigentes, etc) que se dirigirem à CBR ou aos clubes terão que pagar estacionamento? E nos dias de regatas, o público também terá que pagar?

IV – O QUE DIZ O IPHAN

Após analisar o quinto e último projeto da GLEN, a Superintendente Regional do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, no Rio de Janeiro, assim se manifestou, em parecer de 18/12/2002:

“(...) nosso parecer é contrário à aprovação do projeto que consideramos não se coadunar com o ambiente do bem tombado, explicitando:

- A arquibancada do Estádio de Remo atende ao lazer contemplativo e é o suporte essencial da atividade esportiva clássica com reconhecimento olímpico que é o remo, esporte que está histórica e culturalmente associado à paisagem da Lagoa Rodrigo de Freitas.

- As salas de cinema propostas para a área em nada atendem a vocação natural e característica da orla da Lagoa na cidade. Resultam num programa de uso complexo que gerará crescente demanda por estacionamento e trânsito ainda mais intenso no local. Caso essa proposta de uso fosse consolidada, poderia ainda atrair uma nova série de usos em nada associada a vocação e as características do BEM e que em muito prejudicaria a qualidade do ambiente urbano na área e conseqüentemente a fruição da Lagoa, além da relação do vazio por ela representada com o cheio da cidade a sua volta.

- Também não podemos aceitar que a faixa existente entre as arquibancadas e a Lagoa seja usada como estacionamento pois este uso é completamente inadequado à vocação do BEM. Este uso acaba com qualquer proposta de apropriação “intima e social” da área a ser usufruída pela população que circula pela Lagoa, sobretudo na ciclovia. Além disto, esta ciclovia em via pública estará inserida em área sob a administração do novo ocupante.

Finalmente,

- considerando que a Cidade do Rio de Janeiro irá abrigar os XV Jogos Desportivos Pan-Americanos de 2007;

- (...)

- considerando, principalmente, o histórico e a vocação natural da Lagoa Rodrigo de Freitas, parece-nos adequado que o complexo do Estádio de Remo da Lagoa venha a abrigar um centro de referência do esporte olímpico remo e neste caso seria

admissível o uso da área sob a arquibancada (bloco 02) por clubes ligados ao REMO desde que sem alteração do perfil atual do terreno. Seria também admissível o uso da arquibancada principal (bloco 01) como local de eventos e alimentação com toda a estrutura aparente (como na proposta atual) desde que não fosse prevista mais nenhuma construção (volume) na área. De qualquer forma, qualquer projeto na área deverá privilegiar a preservação do Conjunto tombado, incluindo sempre a apresentação de um relatório referente aos impactos ambientais decorrentes da implantação da nova proposta.

Portanto, o IPHAN concorda apenas com a utilização do bloco 1 (espaço sob a arquibancada principal) como local de eventos e alimentação, **desde que mantida toda a estrutura aparente e que não seja prevista mais nenhuma construção (volume) na área.**

Cinemas sob a arquibancada do bloco 2, ciclovia e estacionamento na faixa entre as arquibancadas e a Lagoa estão descartados.

V - ALTERNATIVAS

Duas alternativas se apresentam, com vistas a solução dos problemas aqui apontados.

1ª alternativa: implica em conjugar duas providências:

a) A GLEN contentar-se com um projeto menos ambicioso, que respeite as atividades e a área delimitada no Termo de Permissão de Uso, conjugadas com as exigências do IPHAN. Isso implica em reduzir a área que pretende ocupar no Estádio e não prejudicar as possibilidades de crescimento do Remo;

b) Simultaneamente, o Remo negociar com a GLEN os termos do convênio e o montante do apoio financeiro mensal a ser prestado pela GLEN, para o desenvolvimento do esporte.

2ª alternativa: Caso a GLEN não aceite a 1ª alternativa, o Remo deverá atuar junto ao Governo Estadual, no sentido deste **rescindir** a permissão de uso dada para a GLEN e redefinir, **juntamente com a comunidade do Remo**, novas atividades para o local, compatíveis com a finalidade do Estádio.

VI – A REAÇÃO DO REMO

O Remo carioca mostra-se contrário à destinação que a GLEN vem tentando – felizmente sem sucesso – impor ao Estádio de Remo, salvo raras vezes isoladas.

Acolhendo denúncia do diretor do C.R.Piraque, Alessandro Zelesco, o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro instaurou um inquérito civil para apurar irregularidades no processo de permissão de uso do Estádio.

O Vereador Rubens Andrade propôs à Câmara Municipal o Projeto de Lei nº 1212/2003, de 11/3/2003, pedindo o tombamento do Estádio de Remo.

O ex-remador e atual Conselheiro do C.R. do Flamengo, Luiz José da Silva Barros, filho do arquiteto Benedito de Barros, autor do projeto do Estádio, entrou com pedidos de tombamento do Estádio nos níveis federal, estadual e municipal, simultaneamente. Dentre os signatários do pedido de tombamento, estão: Oscar Niemeyer, João Havelange, Carlos Osório de Almeida (membro do COB e da comissão responsável pela construção do Estádio), Gilberto Cardoso Filho (presidente do Conselho Deliberativo do Flamengo), além de remadores de grande expressão, como Ronaldo e Ricardo Carvalho, Walter Hime e Angelo Roso Neto.

Rio de Janeiro, abril de 2003.



VOLTAR