

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA DO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**EDUARDO MATARAZZO SUPLICY**, brasileiro, divorciado, vereador com gabinete situado no Viaduto Jacareí, 100, 4º andar, sala 417, Bela Vista – CEP 01319-900, **MONICA CRISTINA SEIXAS BONFIM**, brasileira, deputada estadual com gabinete situado a Avenida Pedro Álvares Cabral, 201, 2º andar, sala 2107, CEP: 04097-900, **CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ATLETISMO**, associação civil sem fins lucrativos inscrita no CNPJ sob nº 29.983.798/0001-10 com sede à Estrada Municipal Antônio Franco de Lima, s/nº, Bairro do Campo Novo, CEP 12918-240, **NABIL GEORGES BONDUKI**, brasileiro, urbanista e professor universitário, domiciliado na Vila Buarque, **INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO - IBDU**, associação civil sem fins lucrativos inscrita no CNPJ sob nº 07.437.563/0001-90, com sede à Rua Araújo 124, 2º andar, Vila Buarque, São Paulo - SP, CEP 01220-020, **INSTITUTO CASA DA CIDADE**, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº 22.027.886/0001-08 com sede à Rua Rodésia, 398, Vila Madalena, CEP 05435-020 vêm à presença de V. Exa. apresentar

**REPRESENTAÇÃO** para a instauração de **INQUÉRITO CIVIL**,

em desfavor da **PREFEITURA DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ nº 46.395.000/0001-39, localizada no Viaduto do Chá, 15, Edifício Matarazzo, Centro, São Paulo, e do **ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.755.269/0001-90, com sede no Palácio dos Bandeirantes, situado na Avenida Morumbi, nº 4500, Morumbi, São Paulo, nos termos do artigo 37 da Constituição Federal, do artigo 97, III da Constituição do Estado de São Paulo e artigo 103 da Lei Complementar nº 734/1993 e, requerendo acompanhamento e averiguação do processo de concessão do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães, o Complexo Esportivo do Ibirapuera, nos termos apresentados a seguir.

**I. DA MOTIVAÇÃO DA PRESENTE REPRESENTAÇÃO**

Nos termos do artigo 127 da Constituição Federal, do artigo 97, III, da Constituição Estadual e do artigo 103 da Lei Complementar nº 734/1993, o Ministério Público, como órgão de controle da administração pública, combatente à improbidade administrativa e fiscalização dos serviços de relevância pública, é o órgão competente para averiguar as ações dos Executivos Estadual e Municipal, a fim de evitar o comprometimento do interesse coletivo.

A presente representação tem por objeto a concessão do Complexo Esportivo do Ibirapuera, autorizada pela Lei Estadual 17.099/2019, situado à Rua Manoel da Nóbrega, 1361, no bairro Paraíso, Capital (Setor 036, Quadra 138, Lote 0154 do Cadastro Fiscal da Prefeitura de São Paulo) uma das áreas públicas para realização de atividades esportivas mais importantes do país, que inclui (i) Ginásio Geraldo José de Almeida, o Ginásio do Ibirapuera, (ii) Ginásio Poliesportivo Mauro Pinheiro; (iii) Estádio Ícaro de Castro Mello, que entre outras finalidades é um centro de excelência de atletismo; (iv) Conjunto Aquático Caio Pompeu de Toledo, que inclui uma piscina olímpica, um tanque para saltos ornamentais, além de piscinas menores; e (v) Palácio do Judô.

A motivação desta Representação é a ameaça ao interesse público que a concessão do Complexo Esportivo pelo Estado de São Paulo tem representado. A medida vem gerando a insatisfação de inúmeros setores sociais, entre eles aqueles que subscrevem esta Representação, em virtude do desvio das finalidades do Ginásio do Ibirapuera previstas na edição da legislação e no edital, sobre o qual trataremos mais adiante.

Elucide-se que tramita perante a 5ª Procuradoria de Justiça do Ministério Público de São Paulo o Inquérito Civil nº 14.279.489/19-6, o qual, apesar de tratar do tombamento do imóvel, tem por objeto a mesma área, além de fatos coincidentes com irregularidades em eventual concessão da área à iniciativa privada pelo Estado de São Paulo. Assim, em colaboração com essa Procuradoria, a presente Representação traz fatos novos que decerto merecem a devida apuração e demais medidas cabíveis.

A Representação *in casu* segue assinada por diversos atores, entre eles, representantes do Poder Público Municipal e Estadual, organizações da sociedade civil e órgãos representativos de atletas. Espera-se assim contribuir para a análise do *parquet* sobre a referida área, e, enfim, ser imediatamente suspenso o processo de concessão, e, ao final, anulado pelas irregularidades e motivos expostos a seguir.

## II. DOS FATOS

### a. Breve Histórico do Complexo Esportivo do Ibirapuera

A área do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães, Complexo Esportivo do Ibirapuera, é hoje a maior área pública de prática poliesportiva da cidade de São Paulo e uma das principais da América Latina. O projeto foi idealizado pelo arquiteto e atleta olímpico Ícaro de Castro Mello, em conjunto ao complexo aquático de Nestor Lindemberg, considerado um exemplar da arquitetura moderna paulistana.



"revitalização", foram realizadas obras no Ginásio do Ibirapuera, no Estádio Ícaro de Castro Mello, no Conjunto Aquático Caio Pompeu de Toledo, no Ginásio Poliesportivo Mauro Pinheiro e também na pista de atletismo.

b. Descritivo da propriedade e do histórico de desmembramentos do Complexo Esportivo do Ibirapuera

A propriedade do Complexo Esportivo é da Prefeitura, transferida do governo estadual para o municipal por meio do Decreto-Lei nº 13.291 de março de 1943. Neste ato, ficou estabelecido que o Complexo deveria ser "**expressamente reservado para instalação e manutenção esportiva**". Após o Decreto-Lei, a transação foi formalizada por meio de Escritura de Cessão e Transferência lavrada no 5º Tabelião da Capital em 07/06/1944, e objeto da Transcrição nº 35.293 do 1º Registro de Imóveis (RI), que registrou a transferência de área da gleba de 248.240,00 m<sup>2</sup>, destacado de área maior de 1.457.711,00 m<sup>2</sup>. Desta gleba, foram realizados desdobros, dos quais a maior parte foi destinada à municipalidade, ao Complexo Esportivo, cerca de 91.870 m<sup>2</sup>, setor 036, quadra 138.

Com efeito, conforme leitura atenta da Transcrição nº 40.140 com assento junto ao 1º Registro de Imóveis da Capital, podemos constatar que originalmente o Estado de São era proprietário de área maior de 1.457.711,00m<sup>2</sup>. Essa área maior foi fracionada e teve destinações diversas, inclusive com transferências de domínio. Uma dessas áreas desmembradas deu origem à Transcrição nº 35.293 registrada no 1º Registro de Imóveis, conforme Averbação nº 04 junto à Transcrição originária de nº 40.140, a seguir reproduzida:



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

**PRIMEIRO**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Flauzilino Araújo dos Santos  
CNS Nº 11.145-0

Prot. nº 160.172

**CERTIDÃO**



**FLAUZILINO ARAÚJO DO SANTOS**, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil etc.

**CERTIFICA**, revendo os Livros do Registro de Imóveis a seu cargo, que a **transcrição n. 40.410**, feita em data de 9.1.1905 tem o seguinte teor: **TRANSCRIÇÃO N. 40.410**, de 9.1.1905, **GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO** adquiriu por compra feita do Banco de Crédito Real de São Paulo, nos termos da escritura de 7.1.1905, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, pelo valor de Rs 180:000\$000, **uma área de terrenos** na Freguesia de Nossa Senhora da Assumpção da Sé, desta Capital, compreendida dentro das seguintes divisas: de um lado a Rua Dr. Nóbrega, desde o canto da divisa de D. Maria Abranches até o caminho de Santo Amaro; ao fundo o referido caminho; pelo lado oposto o Córrego do Cortume até um valo, e por este até a Estrada do Matadouro, seguindo por este até encontrar o Córrego do Sapateiro, pelo qual descem até encontrar a Rua Abílio Soares; deste ponto pela referida rua até o cruzamento com a Rua José Antônio Coelho e por esta até encontrar a divisa da primeira confinante, D. Maria Abranches, no ponto de partida, sendo essa área de 1.457.711m<sup>2</sup>, e que o transmitente possui como sucessor da Cia. Villa Mayrink, em virtude de arrematação na execução hipotecária que contra aquela Companhia promoveu; contém uma casa de moradia, suas dependências e outras benfeitorias e confronta com terrenos do transmitente, com propriedade de D. Maria Abranches e de diversos desconhecidos; **constando** à margem da referida transcrição as seguintes averbações: **AV.01**, de 9.1.1905. Vide Transcrição n. 40.345 (referência para título aquisitivo); **AV.02**, de 27.4.1928. Vide Transcrição n. 59.829; **AV.03**, de 8.1.1943. Vide Transcrição n. 33.246; **AV.04**, de 7.8.1944. Vide Transcrição n. 35.293; **AV.05**, de 28.9.1955. Vide Transcrição n. 45.496; **AV.06**, de 15.7.1974. Vide Transcrição n. 84.822; **AV.07**, de 14.10.1975, pelo Ofício de 11.6.1975, o Departamento de Edifícios e Obras Públicas solicitou se fizesse constar que tendo a Lei Estadual n. 9.296 de 14.4.1966, transformando o Departamento de Obras Públicas (de Secretaria do Estado dos Negócios dos Serviços e Obras Públicas) em autarquia sob a denominação de Departamento de Edifícios e Obras Públicas, foram transferidos para tal autarquia, nos termos do art. 16º daquela Lei, o acervo do então departamento, do qual fazem parte os seguintes imóveis que pertenciam ao patrimônio imobiliário do Estado: **a)** prédio e terreno com a área de 7.040,00m<sup>2</sup>, situado entre as Ruas França Pinto ns. 1.274 a 1.334 e Rua Tangará e Avenida Rodrigues Alves, destinado ao depósito e garagem e almoxarifado do DOP; **b)** prédio e terreno com a área de 15.450m<sup>2</sup>, na Rua 8 de Novembro n. 295, destinado a Seção de Transportes do DOP; **AV.08**, de 21.8.1979. Vide Matrícula n. 23.634; **AV.09**, de 5.5.1980. Vide Matrícula n. 27.111; **AV.10**, de 5.5.1980.

Fone/Fax: (11) 3291-6455 - Rua Tabatinguera, 140 / Térreo / Loja 1  
Centro/Cep: 01020-000 / São Paulo - SP / www.primeirosp.com.br

Prot. 160.172 - Pág.: 1 / 3



11145-0-709001-710000-1020

Essa Transcrição nº 35.293 não se encontra especializada, nem mesmo consta a sua área superfície, vejamos:

**CERTIFICA**, revendo os Livros do Registro de Imóveis a seu cargo, que a **Transcrição n. 35.293**, feita em data de 7.8.1944 tem o seguinte teor: **TRANSCRIÇÃO N. 35.293**, de 7.8.1944, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** adquiriu por cessão e transferência da Fazenda do Estado de São Paulo, nos termos da escritura de 7.6.1944, do 5º Tabelião de Notas desta Capital, pelo valor de Cr\$ 3.000.000,00, **o prédio e seu respectivo terreno**, situado na Praça João Mendes n. 62, no 2º Subdistrito - LIBERDADE - nesta Capital, medindo o terreno que é todo isolado e de forma retangular, aproximadamente 54,00m de um lado, por 13,50m de outro, dividindo com a Praça João Mendes e com a Rua Rodrigo Silva; **uma área de terreno situada no Ibirapuera, remanescente da antiga Invernada dos Bombeiros, limitada pela Rua Manoel da Nóbrega, pelo terreno anexo ao Quartel do Esquadrão de Cavalaria, Rua Abílio Soares, no 9º Subdistrito Vila Mariana desta Capital**, primeiro córrego que atravessa esta rua, logo abaixo do terreno anterior à Auto Estrada, até o entroncamento da Rua Manoel da Nóbrega, ponto onde se fecha o perímetro; **constando à margem da referida transcrição, as seguintes averbações: AV.01**, de 4.10.1967, pelo Ofício - petição n. 383/67 de 15.9.1967, subscrito por Sebastião de Menezes Neto, pelo chefe do Estado

Contudo, a Planta do antigo Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura de São Paulo, de nº A-13.310.00 nos dá conta que a área informada na Transcrição nº 35.293 contém 248.240,00 m².

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO			
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS			
DEPARTAMENTO PATRIMONIAL - DIVISÃO DE ENGENHARIA - PATR.4			
ASSUNTO :	ORIGEM DAS ÁREAS DO PARQUE IBIRAPUERA		A-13.310.00
EXPEDIENTE :	OFÍCIO Nº 056/PARSOLO-G/94	MOC : 11	MAPOGRAF: 178
DESENHADO :	ANDRÉ	CONFERIDO: CELSO/CABRAL	SETOR: 12 F/G
QUADRA:	VÁRIAS	QUADRA:	VÁRIAS
DATA :	15/02/2002	ESCALA:	1:5.000
ARQ* JOSÉ CABRAL NETO - ENG* CELSO ROBERTO COLLATI	OBSERVAÇÃO:		



Ademais, a própria Procuradoria Geral do Município reconhece a titularidade da área onde se encontra inserido o Ginásio do Ibirapuera, pertencente ao Município, conforme consta do site da própria Prefeitura de São Paulo<sup>1</sup>.

*“O terreno onde foi implantado Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães tem origem na área denominada ‘antiga Invernada dos Bombeiros’, com 1.457.711,00m<sup>2</sup>, adquirida pela Fazenda do Estado do Banco de Crédito Real do Estado de São Paulo em 07 de janeiro de 1905 pelas notas do 6º Tabelionato de Notas da Capital e transcrita sob o nº 40.410 pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. PE 998, vol. II, p. 28, certidões às fls.18 e 204/205*

*Autorizado pelo Decreto-lei 13.291/43, o Estado cedeu e transferiu ao Município o domínio de uma parte da área maior acima mencionada, com 256.650,00m<sup>2</sup>*

*Escritura de cessão e transferência de 07 de junho de 1944, lavrada nas notas do 5º Tabelionato da Capital e transcrita sob o nº 35.293, no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, cf1. fls. 288/293, vol II PE 998).*

<sup>1</sup> Disponível em < <https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/ginasio-ibirapuera> > Acesso em 10 dez. 2020.

*No artigo 2º, do mesmo Decreto-lei consta reserva de área para 'instalação escolar e esportiva da Diretoria de Esportes', com 105.304m². PE 998, vol. II, p. 1912”*

A Lei 17.099 de 27 de junho de 2019, que será melhor explicada adiante, considerou, para o Complexo Constâncio Vaz Guimarães, a área indicada no ato normativo e reproduzida na escritura de alienação lavrada com o Município. No entanto, sabe-se que foram promovidas supressões de área em razão da implantação de viário pelo Município, em extensão de 8.634,00m². Ao que tudo indica, também teria havido ocupação de 2.363,00m² pelo Exército.

Essas intervenções ensejaram redução da área originalmente reservada ao Complexo Constâncio Vaz Guimarães, inferior aos 105.304,00m² que originalmente lhe teriam sido destinados. Não há, contudo, descrição perimétrica da área originalmente destinada, sendo que da porção atualmente ocupada consta o memorial descritivo copiado dos autos do processo PGE 28579/67” (FLS. 306/307, vol II, PE 998).

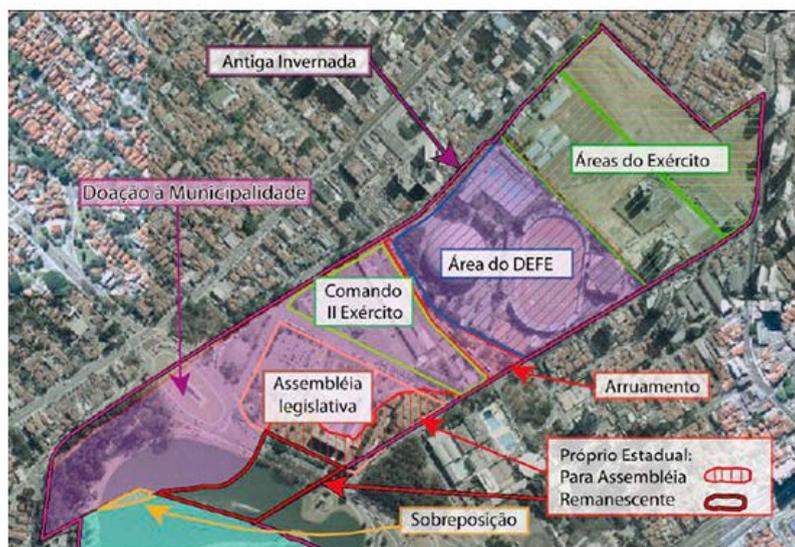


Imagem 05: Estudo sobre o desmembramento territorial da antiga invernada para os animais do corpo dos bombeiros

(Fonte: Relatório desenvolvido pela Procuradoria Geral do Estado, Procuradoria do Patrimônio, Volume II da Pasta Especial "PE 998")

Chancelando este raciocínio, foi expedido em 14 de abril de 2003 pelo Departamento Patrimonial da Procuradoria Geral do Município Certidão que atesta a reserva de área destinada ao Estado correspondente a 91.870,00m², parte de área maior de 248.240,00m².

O objetivo deste pequeno histórico sobre a composição da área do Parque do Ibirapuera, bem como do Complexo em questão, é determinante para a análise do caso em questão e das irregularidades apresentadas a seguir.

c. Do processo de concessão promovido pelo Governo do Estado

Atualmente, mesmo sendo de propriedade municipal, a área é administrada pelo Governo do Estado, o que o teria levado a promover a referida concessão. O primeiro passo desse processo de concessão promovido pelo Governo do Estado de São Paulo se iniciou ainda no ano de 2017, quando foi publicado o Edital de Chamamento Público nº 00005/2017 – no formato de Procedimento de Manifestação de Interesse - estabelecendo as formas de exploração comercial que poderiam viabilizar a concessão do Complexo Esportivo. O documento é fundamentado por uma consulta ao "show business" e também à Secretaria Estadual de Esportes e Lazer e Juventude. Foram recebidas sete propostas de empreendedores, que acabaram embasando os projetos que foram apresentados depois pelo Governo.

Após este primeiro edital, em 2019, o Governo Estadual submeteu o projeto à tramitação na Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo. Durante a tramitação do Projeto de Lei nº 91/2019 do Poder Executivo, houve realização de apenas uma audiência pública presencial, em 15 de maio de 2019, sob a qual não houve divulgação de ata e devolutiva pública. Em 27 de junho de 2019, foi sancionada a Lei Estadual nº 17.099/19, autorizando a concessão onerosa do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães à iniciativa privada por 35 anos, por investimento mínimo de R\$ 220 milhões. Com isso, está prevista a demolição dos equipamentos esportivos e sua substituição por empreendimentos privados destinados a fins comerciais.



Em 25 de setembro de 2020, o Governo do Estado de São Paulo abriu Consulta Pública até 06 de novembro de 2020 para contribuições virtuais e protocoladas na Secretaria Estadual de Esportes sobre os termos do edital final da concessão. No último 04 de dezembro, segundo o projeto apresentado pelo Governador João Dória nas redes sociais Facebook (<https://www.facebook.com/jdoriajr/posts/3719518824771568>), Instagram (<https://www.instagram.com/p/CIYXhhWBOpj/?igshid=1ju3qnb2orzi3>) e Twitter (<https://twitter.com/jdoriajr/status/1334878675611824129>), antes mesmo de apresentados os insumos da Consulta Pública, foi anunciado que a área será transformada no *Ibirapuera Complex*, um empreendimento privado voltado à exploração comercial em detrimento da sua finalidade pública de promoção do esporte e lazer. Em síntese, o projeto prevê a transformação do histórico Ginásio do Ibirapuera em shopping, o local da pista de atletismo, também destinado à prática de rugby e futebol, se transformaria numa arena esportiva e de eventos. Haveria ainda a destruição do Centro Aquático para dar lugar à construção de três torres: um apart-hotel, um hotel e um edifício para escritórios.

Conforme já mostrava o edital de 2017, ao considerar as necessidades conforme a ótica do empresariado, o Governo do Estado opta por acabar com uma das poucas áreas públicas centrais voltada à coletividade e ao interesse público de forma extraordinária e imprescindível. A cidade de São Paulo tem, atualmente, 53 shoppings operantes frente a apenas sete ginásios poliesportivos, sendo o Ginásio Ibirapuera aquele de maior porte e relevância histórica e arquitetônica.

### III. DAS IRREGULARIDADES NO PROCESSO DE CONCESSÃO

O projeto apresentado pelo Governo do Estado, embora pareça uma simples concessão, é uma operação extremamente complexa, uma vez que envolve duas esferas federativas de governo e se propõe a alterar a finalidade do imóvel. Por essa razão, este caso apresenta uma série de irregularidades relacionadas a diferentes dimensões da tramitação pelas estruturas políticas e burocráticas do Estado de um projeto desta natureza.

A primeira dimensão se refere à propriedade do terreno e às implicações trazidas pela concessão do imóvel, que deveriam contar com a autorização expressa da Câmara Municipal, o que não ocorreu. A segunda dimensão se relaciona ao uso e ocupação do solo, também de competência do município, que o Governo do Estado de São Paulo pretende alterar, deixando de ser um local público de promoção de práticas esportivas para ser transformado, predominantemente, em espaço privado para fins comerciais, com adensamento construtivo e verticalização. A terceira dimensão envolve a forma como o processo de concessão tem sido conduzido, uma vez que está enviesado desde o princípio, priorizando o chamado "show business", além de não ter sido apresentado estudo preliminar para justificar e fundamentar a concessão. Por fim, outro elemento negligenciado nesse processo tem sido a participação popular, sobretudo da comunidade esportiva, e o desrespeito aos mecanismos de controle social necessários para uma transação dessa natureza.

#### a. Da ilegitimidade do Governo do Estado em promover a referida concessão

Como já foi apresentado, a área do Complexo do Ibirapuera é de propriedade municipal. Em sendo área municipal, nos termos do art. 13, inciso IX da Lei Orgânica do Município, cabe à Câmara Municipal "autorizar a concessão administrativa de uso de bens municipais", o que nunca ocorreu.

A autorização legislativa para a concessão do imóvel se deu na esfera estadual, portanto, por um ente que não é o proprietário do bem disposto. Ainda que o Governo Estadual seja o responsável pela gestão e manutenção do imóvel, isso não lhe confere a propriedade do bem. Nesse sentido, a Lei Estadual nº 17.099/2019, que autorizou a concessão privada, informa que a área a ser concedida é aquela transcrita sob o nº 35.293. Vejamos:



## 2 – O CONJUNTO DESPORTIVO CONSTÂNCIO VAZ GUIMARÃES HOJE

2.1 – LOCALIZAÇÃO: o Complexo situa-se na Rua Abílio Soares, 1600 (ou na Rua Manoel da Nóbrega, 1361), no Bairro do Paraíso, nas proximidades do Parque Ibirapuera, na Capital do Estado de São Paulo.

2.2 – PROPRIEDADE: a área do Complexo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - Transcrição nº. 40.140 e na Prefeitura da Capital é o Contribuinte nº. 0361.380.154-1.

2.3 – FICHA CADASTRAL NA PMSP: nela se indica as seguintes áreas:

*(fls. 03 do Edital de Chamamento nº 00005/2017)*

Isso porque informa que a área objeto de Concessão e de elaboração dos projetos é aquela objeto da Transcrição nº 40.140 com assento junto ao 1º Registro de Imóveis da Capital, cuja área do Ginásio não pertence ao estado de São Paulo desde 07 de agosto de 1944, quando foi transferida ao Município de São Paulo por meio da Transcrição nº 35.293.

Assim, é imprescindível que esse **D. Ministério Público apure com rigor se foi por “equivoco” ou dolo** a menção equivocada do número da Transcrição junto ao Edital nº 00005/2017 induzindo ao entendimento errado de que a área do Ginásio pertence ao Estado de São Paulo.

De todo modo, não é despidendo afirmar que esse Edital nº 00005/2017 é **nulo**, bem como todos os efeitos gerados por ele. Como se pode deduzir por qualquer ângulo que se analise a presente questão, há sérios indícios que tornam o **Estado de São Paulo ILEGÍTIMO** para capitanear qualquer concessão da área, simplesmente porque não é seu proprietário.

### b. Do respeito ao zoneamento e à finalidade do imóvel

Conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.402/16), o Complexo Esportivo foi demarcado como Zona de Ocupação Especial (ZOE). As ZOEs são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, segundo o Plano Diretor de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050/14). A Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, em seu art. 15, §1º, estabelece que as áreas classificadas como ZOE devem necessariamente ser objeto de Projetos de Intervenção Urbana (PIU), contemplando a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades.

A aprovação do PIU com parâmetros de uso e ocupação deste território deve ocorrer no âmbito da municipalidade, antes da apresentação de um projeto para a área, tal qual o Governo do Estado, mesmo sem competência para tal, tem tentado promover. No já citado edital de chamamento nº 05/2017, o Governo Estadual apresentou diagnósticos sócio-territorial e ambiental superficiais da área estudada, bem como o seu Programa de Interesse Público.

Agora em 2020, a Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, lançou em março o PIU Ginásio do Ibirapuera. O processo participativo foi restrito a contribuições virtuais, realizadas de 27 de março a 17 de abril de 2020. É interessante notar que no PIU se reconhece expressamente que a concessão antecede o próprio PIU, e que, portanto, o PIU é somente um entrave burocrático que deve ser superado para que os projetos do Governo do Estado possam ser realizados:

*Vale destacar que a Concessão Onerosa do Complexo, que é um pressuposto e não o objeto desta consulta, modalidade de Parceria entre entidade pública e iniciativa privada, garantirá ao Estado e à sociedade [...] Para que esta iniciativa do Governo do Estado de São Paulo se concretize, a Prefeitura de São Paulo deve desenvolver o presente Projeto de Intervenção Urbana para definir os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno e os melhoramentos urbanísticos previstos para o entorno, possibilitando a conclusão das modelagens técnicas, jurídicas e econômicas necessárias ao processo de concessão do complexo. É importante salientar que o PIU trará a regulação dos aspectos urbanísticos que subsidiarão as ações previstas pelo GESP, e não tratará de aspectos inerentes às competências e ao planejamento do Governo do Estado de São Paulo para o equipamento, como o procedimento de concessão.*

Pelo que se depreende do trecho extraído do PIU, a discussão sobre o território não é destinada de fato à discussão com os paulistanos sobre a destinação deste equipamento público, muito menos aos usuários e atletas do Complexo Esportivo. O objetivo do PIU é meramente instrumental para o processo de concessão estadual. À sua vez, o Governo do Estado oficializa em suas comunicações o projeto arquitetônico, revelando um programa pré-definido de uso e ocupação do solo.

Ademais, o PIU, tratado apenas como uma etapa da concessão, não passou por consulta à Câmara Municipal de São Paulo, conforme prevê a Lei Orgânica. Tampouco houve consulta ao Conselho Municipal de Política Urbana, neste caso, em desacordo ao art.

301 da Lei 16.050/14 que define que o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) deve opinar sobre Projetos de Intervenção Urbana.

Fica evidente diante disso que, além do desrespeito à competência municipal para legislar sobre terrenos municipais, há também um desrespeito à separação de poderes, uma vez que as medidas tomadas na esfera municipal ficaram restritas ao Poder Executivo, desconsiderando o papel do Legislativo nesse processo.

c. Da precípua finalidade esportiva

O processo de concessão do Complexo Esportivo tem ocorrido sem o estabelecimento de diálogo e consulta da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer e do Governo do Estado às federações e entidades esportivas que atuam no território nacional, estadual, municipal. Inclui-se a esfera nacional na medida em que o equipamento tem relevância reconhecida para treinamento de atletas em todo o país e por sediar competições nacionais, como reconhecido pelo Comitê Olímpico do Brasil em nota divulgada no dia 09 de dezembro de 2020, na qual reconhece o Complexo como algo imprescindível e que deve ser preservado para o esporte ([link https://www.cob.org.br/pt/galerias/noticias/nota-oficial--complexo-esportivo-do-ibirapuera/](https://www.cob.org.br/pt/galerias/noticias/nota-oficial--complexo-esportivo-do-ibirapuera/)) .

Além de não haver consulta, as mudanças pretendidas com a concessão estadual vão representar uma grave desestruturação de diversos esportes olímpicos que hoje precisam do Complexo Esportivo. Dos atletas que passaram pelo complexo, contabilizam-se medalhistas e campeões olímpicos, o que comprova a relevância do equipamento na continuidade do apoio e fomento ao esporte nas mais variadas modalidades esportivas.

No projeto apresentado pelo Governo do Estado, embora seja afirmada a manutenção da finalidade esportiva, não há dúvidas de que, se houver, o interesse esportivo aparece de forma rarefeita diante da prioritária atividade comercial do novo empreendimento. O esporte é delineado de modo genérico e inespecífico.

O edital de referência para a concepção do projeto (o de 2017) parte da premissa de rentabilização dos espaços. Nessa chave, entende-se o esporte como uma atividade meramente complementar, e não essencial. Sem apresentar estudos econômicos-financeiros a respeito de despesas e receitas presentes do Complexo, apenas por alegações via imprensa, autoridades anunciaram que o Complexo estaria gerando despesas de cerca de R\$18 milhões, uma motivação central que justificaria o processo de concessão, ainda que o argumento esteja ausente nos documentos oficiais.

Apresentou-se no Documento Referencial e Relatório de Modelagem Econômico Financeira: I) Introdução; II) Definições Gerais (de uso e elenco de construções); III) Investimentos (para a modernização e construção de novos edifícios); IV) Custos Operacionais; V) Receitas e VI) Resultados. Não há menção às necessidades de modernização para contemplar a comunidade esportiva, uma vez que não há paralelo de equipamento público de esporte no país que supra as necessidades de dezenas de modalidades, e que serão severamente afetadas com a supressão de espaços vitais, tal qual o Estádio, o Conjunto Aquático e o Palácio do Judô.

Em contraste ao presente processo de concessão, o já mencionado concurso promovido pelo IAB-SP em parceria com o Governo do Estado em 2002 mostra que é possível modernizar o Complexo mantendo-se sua finalidade esportiva. O item 6 do termo de referência do concurso de 2002 refere-se ao "Programa de Necessidades Esportivas" quando trata em específico das melhorias de cada equipamento e das necessidades das modalidades esportivas, recapitulando também os projetos sociais ali desenvolvidos.

O projeto vencedor, do escritório de Hector Vigliecca, segundo avaliação do IAB-SP, continha "excelente apresentação gráfica e clareza de expressão, facilidade de leitura, demonstrando que as ideias apresentadas foram estudadas detalhadamente e podem ser facilmente executadas". Além disso, "preserva a imagem do ginásio Geraldo José de Almeida, sem dúvida, a edificação mais importante do conjunto, e propõe um bom tratamento urbano e paisagístico para a área, com soluções interessantes para o sistema viário do entorno". O projeto não só manteria as estruturas originais, enaltecidas como patrimônio arquitetônico, como promoveria a ampliação das áreas, garantindo a modernização e qualificação do uso esportivo do complexo como objetivo principal de um equipamento de interesse público.

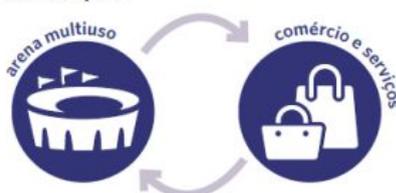
Essa forma de lidar com o bem público trazida em 2002 se mostra um contraponto à lógica predominante de rentabilização do espaço e priorização da avaliação de mercado empresarial em detrimento das demandas e necessidades das modalidades esportivas contempladas pelo complexo.

O Governo do Estado de São Paulo expressou de maneira clara e objetiva a prioridade na concepção do projeto de avaliação de mercado, que segundo parecer da Secretaria Estadual de Esportes, Lazer e Juventude, sem consulta às entidades esportivas, e em pareceria ao "show business", identificou somente a necessidade de uma Arena Multiuso para sediar eventos e competições do esporte, com capacidade para 20 mil pessoas, tal qual exposto nos documentos referenciais da concessão: I) O Edital de

Chamamento 00005/2018 e ; II) Relatório Econômico-Financeiro Preliminar da Concessão divulgado na consulta pública em 25 de setembro de 2020.

Isso também está evidente nos próprios documentos de referência do Programa de Interesse Público proposto pela Prefeitura na consulta Pública do PIU Ginásio do Ibirapuera, uma vez que há uma preocupação explícita em conciliar a dimensão de uma Arena Multiuso que oferece diversas opções de entretenimento - entretenimento não significa esporte - com as atividades comerciais do empreendimento.

- Se o centro contém muito varejo, ele é compreendido pelo visitante como um shopping comum.
- Se são oferecidas muitas opções de entretenimento, as pessoas não costumam fazer compras.



**Imagem 04: Interdependência de usos**

Fonte: Natureza Urbana

Como fica claro, o interesse precípua em se garantir o fomento ao esporte está sendo solapado desde o primeiro momento em que a concessão foi iniciada em 2017. Nada se fala em como as modalidades olímpicas que dependem do Complexo irão sobreviver após a concessão. Tampouco é dito como será garantido o interesse e o acesso públicos a esse novo formato de empreendimento. Por essa razão, abaixo, exemplificamos um pouco melhor os impactos que essa concessão está trazendo a três esportes.

- Do prejuízo ao Atletismo;

Os Jogos Olímpicos começam oficialmente quando começa o atletismo. A pista de atletismo do Estádio Ícaro de Castro Mello pertence à Classe 1, segundo os critérios da Federação Internacional de Atletismo (IAAF), a mais alta certificação, o que coloca o Brasil, o Estado de São Paulo e a capital na rota das competições mundiais. Serve à comunidade e como polo atrativo de competições e eventos esportivos nacionais e internacionais. Já recebeu das mais importantes competições como o Troféu Brasil de Atletismo, Jogos Pan Americanos e os Meetings internacionais. Nessa pista de atletismo competiram atletas olímpicos, muitos medalhistas, como: Maurren Higa Maggi, Joaquim Cruz, Edwin Moses, Carl Lewis, Agberto Guimarães, Zequinha Barbosa e Thiago Braz da Silva.

A Cidade de São Paulo, segundo a Confederação Brasileira de Atletismo (CEBat), sempre foi carente de pistas de atletismo, e necessita de maior número de pistas para o

desenvolvimento de projetos voltados ao esporte de alto rendimento e também de projetos sociais, desenvolvidos através da prática do atletismo. Ainda segundo a CEBAAt, perder essa que é a principal pista de atletismo do Estado de São Paulo, seria fatal para o futuro do atletismo brasileiro.

- Do prejuízo aos Esportes Aquáticos;

O Conjunto Aquático Caio Pompeu de Toledo, projetado pelo arquiteto Nestor Lindemberg em 1968, foi reformado em 2014, ao custo de cerca de R\$ 30 milhões. O Conjunto é formado por quatro piscinas para aprendizado, um tanque para saltos ornamentais e o destaque do conjunto: uma piscina olímpica de 50 metros que corresponde ao mais alto padrão internacional de excelência.

A piscina do Ibirapuera já sediou diversas competições nacionais e internacionais, e foi por muitas décadas a principal piscina de uso da Federação Aquática Paulista (FPA) para promover o esporte de base. Dentre os nadadores paulistas que utilizaram a piscina do Ibirapuera, medalhistas olímpicos, pode-se citar: Ricardo Prado, Gustavo Borges, Cesar Cielo e Poliana Okimoto, sem menção a outros atletas de estados que também treinaram na piscina. Porém, desde 2014, a Federação não pôde mais usar o espaço em virtude do alto custo cobrado pelo Governo do Estado para que a Federação a pudesse utilizar para promover a prática de milhares de crianças durante os finais de semana, potenciais atletas de elite.

Conforme resolução 32 da Secretaria de Esportes Lazer e Juventude, de setembro de 2016, a autorização de uso do complexo pode ser outorgada via pagamento de preço público. Para o Conjunto Aquático, deve-se pagar mais de R\$ 2.800 das 6h às 18h e R\$ 5.100 das 18h às 24h, ou R\$ 8 mil a diária, além de 5% da bilheteria quando há cobrança de ingressos. Considerando a permanência de aulas semanais, de segunda à sexta, o valor chegaria a mais de R\$ 161 mil, valores impraticáveis segundo a Federação Aquática Paulista (FPA).

No caso da natação, fica claro um sucateamento nos últimos anos. Para a disponibilidade do equipamento gratuitamente à comunidade para a prática da natação, foram realizadas inscrições e divulgação de lista de alunos para prática no início de 2019. Contudo, sob alegação de problemas com edital de contratação de empresa para realizar a limpeza da piscina e contratação de salva-vidas, o complexo permaneceu inutilizado pela comunidade até meados deste mesmo ano. A piscina ficou sem uso não por falta de demanda, mas sim em virtude de uma série de dificuldades geradas pelo Governo do

Estado. O Governo alega não precisar do equipamento, propondo então suprimi-lo para rentabilização desse espaço imprescindível para o esporte.

- Do prejuízo à Esgrima

A antiga Sala d'armas da Federação Paulista de Esgrima foi reformada e inaugurada em 1996 no Ginásio Mauro Pinheiro, um espaço de grande relevância histórica e presente no imaginário dos atletas da modalidade. A sala manteve-se em funcionamento com oferecimento de atividades gratuitas à população até o final de 2016, quando, por decisão unilateral da diretoria do complexo, as atividades foram encerradas.

Dessa sala de esgrima saíram quatro atletas olímpicos, dois medalhistas em campeonatos mundiais e dois medalhistas em Copas do Mundo, além de importantes conquistas em campeonatos e Jogos Pan Americanos, Sulamericanos e Campeonatos Brasileiros. A sala também trouxe oportunidades de trabalho para vários técnicos que até hoje contribuem na formação de novas gerações. Ao longo dos anos manteve-se como único meio público e gratuito de acesso a um esporte tradicionalmente associado às elites.

#### d. Da participação social

Pode se aferir também desvio de finalidade ao adotar como premissa de projeto, de forma antecipada, a consulta ao "show business" tal qual expresso no Edital de Chamamento 05/2017. Ainda que a Secretaria Estadual de Esportes tenha sido consultada, não consta neste e nos demais levantamentos apresentados até aqui consulta às entidades esportivas das mais de 40 modalidades esportivas que usufruem da estrutura do Complexo, reconhecido celeiro de atletas olímpicos, muitos dos quais medalhistas.

Acerca do caráter histórico e cultural de um projeto considerado por muitos como patrimônio da cidade de São Paulo, alguns representantes da sociedade civil, incluindo pesquisadores de universidades, entraram com pedido de tombamento pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado (CONDEPHAAT), em uma tentativa de barrar as alterações arquitetônicas e de uso e ocupação.

Em abril de 2019, João Dória autorizou mudanças na composição do CONDEPHAAT por meio do decreto nº 64.186/2019. Os representantes das diferentes instituições que compunham o conselho, como universidades, associações de classe e profissionais de notório saber, passaram a ser escolhidos pelo governador a partir de lista tríplice encaminhada por cada um dos órgãos à Secretaria de Cultura e Economia Criativa.

Antes disso, as instituições tinham autonomia para decidir quais seriam seus representantes.

À época, a Justiça de São Paulo expediu liminar, a partir da ação civil pública movida pela Procuradoria do Meio Ambiente e também de Habitação e Urbanismo do Ministério Público Estadual, processo nº 1024381-32.2019.8.26.0053, que suspendeu o decreto. A ação foi embasada no notório desequilíbrio pró-governo na reforma que Dória promoveu no Conselho, uma vez que o corpo total de conselheiros foi reduzido de 30 para 24, e diminuiu de 14 para 5 os assentos que eram ocupados por representantes de universidades paulistas. O decreto foi suspenso por liminar, mas esta foi derrubada alguns dias depois, mantendo as mudanças feitas por Dória enquanto a ação ainda tramita na terceira instância.

Em 30 de novembro de 2020, o Condephaat rejeitou o pedido de tombamento do Complexo, deixando o caminho livre para a concessão arbitrária que está em curso. Ainda que o objeto da presente Representação não esteja diretamente relacionado às alterações arbitrárias promovidas no Condephaat, tampouco pode se desconsiderar o papel que esta mudança tem no desenrolar da concessão ilegal ora promovida.

Além do valor histórico e arquitetônico, o Complexo é o mais importante equipamento esportivo do município de São Paulo que recebe jovens de toda a cidade para se tornarem atletas, fornecendo em muitos casos, treino e alojamento. Infelizmente, para atender aos interesses do mercado, tudo isso está sendo agora solapado pelo Governo do Estado.

Como resposta da sociedade à ausência de processo participativo efetivo, surgiram diversos manifestos de atletas, da comunidade em geral e de especialistas. O de maior repercussão se encontra na plataforma Change, contabilizando cerca de 76 mil assinaturas digitais até o presente momento. Notabiliza-se ainda abaixo-assinado da comunidade esportiva na plataforma Google Formulários, que acumula mais de 1.200 assinaturas e, ainda, carta manifesto de professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

#### **IV. PEDIDOS**

Diante de todo o exposto, requer-se a Vossa Excelência que, antes de mais nada, seja recebida e autuada a presente Representação. Pugna-se ainda, que ao tomar ciência de todas as questões fáticas e jurídicas expostas, embora esteja resguardado por vossa

independência funcional, possa V. Exa. efetivar as medidas administrativas e judiciais necessárias ao deslinde dos fatos supra expostos, seguindo-se do ingresso com a devida Ação Civil Pública, nos termos da Lei nº. 7.347, de 24 de julho de 1985 em face da Prefeitura do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo, visando a:

- a) suspensão imediata do processo de concessão realizado pelo Estado de São Paulo, obrigando-se este Governo a abster-se de promover qualquer ato referente ao Complexo Esportivo;
- b) anulação do Edital de Chamamento 00005/2017 e consequente Documento Referencial e Relatório de Modelagem Econômico Financeira;
- c) declaração de nulidade da Lei Estadual nº 17.099/19;
- d) ao fim, a anulação de todos os atos celebrados ao abrigo do processo de concessão promovido pelo Governo do Estado;

Subsidiariamente, caso não sejam declarados nulos ou anulados os atos relativos à concessão, requer-se seja o Estado de São Paulo instado a abster-se de desvirtuar a finalidade esportiva precípua do Complexo Esportivo do Ibirapuera, bem como sejam apresentados a planilha de despesas e receitas do Complexo e os estudos prévios de impacto das intervenções e necessidades da comunidade esportiva, sobretudo aquela que utiliza dos espaços do Complexo.

É o que se requer.

**Eduardo Matarazzo Suplicy**

Vereador

**Mônica Seixas**

Codeputada Estadual

**Nabil Georges Bonduki**

Professor Titular de Planejamento  
Urbano da FAU-USP

**Confederação Brasileira de Atletismo**

Warlindo Carneiro da Silva

**Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico - IBDU**

Rosane Tierno

**Instituto Casa da Cidade**

Guilherme Rosa Varela

## DOCUMENTOS REFERENCIADOS

I) Abaixo-assinado "Pela preservação do Ginásio do Ibirapuera e do Conjunto Constâncio Vaz Guimarães":

<https://www.change.org/p/governo-do-estado-de-s%C3%A3o-paulo-pela-preserva%C3%A7%C3%A3o-do-gin%C3%A1sio-do-ibirapuera-e-o-conjunto-desportivo-const%C3%A2ncio-vaz-guimar%C3%A3es>

II) Carta aberta de professores da FAU mostra preocupação contra a concessão do ginásio Ibirapuera:

<http://www.labcidade.fau.usp.br/carta-aberta-de-professores-da-fau-mostra-preocupacao-contr-a-privatizacao-do-ginasio-ibirapuera/>

III) Abaixo-assinado dos atletas pela preservação do Complexo Vaz Guimarães - Ibirapuera:

Texto:

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfU-s8NBtZ\\_c2hIHWJL-I4YBJA3g75wjq1ZtHTb52fmEJ9Q/viewform](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfU-s8NBtZ_c2hIHWJL-I4YBJA3g75wjq1ZtHTb52fmEJ9Q/viewform)

Assinaturas:

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ITs1q9OHij7st11CMWHvYctXY1j0FLRkwd8xF1RF66U/edit#gid=1514895440>

IV) Nota Oficial - Comitê Olímpico do Brasil

<https://www.cob.org.br/pt/galerias/noticias/nota-oficial--complexo-esportivo-do-ibirapuera/>

## **ANEXOS**

**ANEXO I)** Edital de Chamamento Público nº 05/2017;

**ANEXO II)** Documento Referencial e Relatório de Modelagem Econômico Financeira;

**ANEXO III)** Termo de Referência - Concurso Nacional IAB-SP de idéias para a Modernização do Conjunto Esportivo "Constância Vaz Guimarães" Ibirapuera/ São Paulo SP;

**ANEXO IV)** Ofícios das Instituições Esportivas ao Governo do Estado de São Paulo.