

Rio recorre ao TJ para reaver gestão do Campo Olímpico de Golfe, na Barra da Tijuca

A Procuradoria-Geral do Município do Rio de Janeiro interpôs, no último dia 15 de dezembro, agravo de instrumento no Tribunal de Justiça do estado pedindo efeito suspensivo da liminar que manteve o Campo Olímpico de Golfe, na Barra da Tijuca, sob os cuidados da CRF Empreendimentos e Participações Societárias, do empresário Carlos Favoreto.

A alegação é de que a Prefeitura do Rio tem o direito de não renovar o termo de permissão de uso concedido à empresa, uma vez que esse prazo se esgotou em novembro. A desembargadora Maria Aglaé Tedesco Vilardo, da 10ª Câmara de Direito Público da corte, foi sorteada relatora do pedido.

Favoreto conseguiu a liminar para continuar no local, concedida pela juíza Caroline Rossy da Fonseca, substituta na 4ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro. A juíza titular, Eunice Bitencourt Haddad, está licenciada. Ele havia sido notificado sobre a não renovação do termo de permissão de uso 90 dias antes pela Prefeitura.

Por ora, a desembargadora Maria Aglaé Tedesco Vilardo negou, no dia 18, suspender monocraticamente a liminar concedida em primeiro grau, o que mantém a CRF Empreendimentos à frente do campo. O agravo será agora julgado pelo colegiado da 10ª Câmara de Direito Público.

No recurso, a PGM-RJ sustenta que a decisão judicial desconsiderou a natureza precária e discricionária do termo de permissão de uso firmado para a administração do complexo esportivo. O documento não gera direito adquirido à renovação nem à permanência na posse após o encerramento de sua vigência, estando uma eventual prorrogação condicionada à manifestação expressa da administração pública.

Ainda de acordo com o agravo, a permissão de uso está condicionada à existência de um contrato de comodato que permita ao poder público utilizar a área.

Problemas de gestão

O campo de golfe foi construído pela Tanedo, que é a proprietária do imóvel. A Tanedo cedeu o espaço à Prefeitura do Rio, um ano antes dos Jogos Olímpicos de 2016, por intermédio de um contrato de comodato. A gestão do campo foi delegada à Confederação Brasileira de Golfe e, depois, a Carlos Favoreto — ambas por meio de termos de permissão de uso vinculados ao contrato de comodato.

Porém, ao fim dos dez anos de vigência, a Tanedo decidiu não renovar o comodato com a Prefeitura, o que tornou o termo de permissão de uso sem validade.

A Tanedo, que também recorreu, trouxe ao processo atas notariais que comprovariam que Favoreto está degradando o campo de golfe, com a alteração de sua destinação.

Dentre os problemas identificados, a ata revela a realização de espetáculos com excesso de ruído, a construção de aeródromo privado, a operação do heliponto, a instalação de academia de ginástica, de escritórios de advocacia e de salão de beleza, a organização de passeios de balão e até eventos em que automóveis praticam manobras radicais, com danos para uma área de preservação ambiental e para um importante legado olímpico.

No seu recurso, a Tanedo esclarece, ainda, que irá manter o campo de golfe olímpico, em parceria com a Confederação Brasileira de Golfe.

Já Favoreto argumenta, para permanecer gerindo o campo, que teria feito nele benfeitorias e investimentos. No entanto, a Prefeitura alega que a permissão de uso sempre foi precária e que eventuais investimentos feitos por Favoreto o foram por sua conta e risco. Além disso, afirma que eventuais compensações financeiras e indenizações devem ser objeto de

Gabriel Heusi/Divulgação



Prefeitura do Rio quer reaver Campo Olímpico de Golfe, na Barra da Tijuca

discussão à parte, o que não envolve a permanência no controle do complexo esportivo depois de encerrado o prazo do termo de permissão de uso.

Situação excepcional

Apesar disso, a liminar de primeira instância suspendeu os efeitos do ato administrativo que determinava a devolução da área ao município do Rio. Mas o juízo de origem determinou a inclusão da imobiliária Tanedo no polo passivo da ação, reconhecendo que a solução do litígio poderá repercutir sobre direitos patrimoniais e contratuais relacionados às áreas privadas que integram o campo.

Para a PGM-RJ, a liminar, ainda que precária, criou uma situação jurídica excepcional e inusitada, ao permitir a ocupação continuada mesmo após o término do prazo da permissão de uso.

No recurso interposto, o órgão destaca que eventual frustração de expectativas econômicas da permissionária CRF Empreendimentos não autoriza a imposição indireta, gratuita e unilateral da manutenção de um termo precário por natureza, nem a permanência na posse de bens após o encerramento do vínculo jurídico.

Especialistas ouvidos pela revista eletrônica **Consultor Jurídico** reconhecem que a permissão de uso de bens públicos é precária por natureza e revogável a qualquer tempo. Afirmam, ainda, que não há direito adquirido a permanecer no imóvel, menos ainda depois que o prazo ajustado se encerra, podendo o permissionário apenas reclamar perdas e danos, excepcionalmente, se a permissão tiver prazo de vigência e o termo for rescindido antes de esgotado o prazo.

Quanto ao término do prazo da permissão, o professor de Direito Econômico da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná (UFPR) **Egon Bockmann Moreira** explica que, em regra, o permissionário não tem direito de permanecer no imóvel após o fim do período estipulado. Encerrado o prazo, deixa de existir a permissão e, conseqüentemente, a condição jurídica de permissionário. “A pessoa privada passa a ocupar a posição de qualquer outro particular, podendo, eventualmente, pleitear indenização por investimentos não amortizados ou ativos que não tenham sido revertidos”.

O especialista exemplifica com a hipótese de uma empresa de transporte coletivo que adquiriu uma frota nova pouco antes da rescisão do contrato: nesse caso, pode haver direito à indenização pelos veículos ainda não amortizados, o que não ocorreria se os bens já estivessem totalmente depreciados.

Além disso, o professor ressalta que, ao ingressar em um regime de permissão de uso de bem público, o particular tem plena ciência de que o bem jamais deixará de ser público. “Não há transferência de propriedade, mas apenas do uso e do gozo por prazo determinado. Isso exige razoabilidade tanto nos investimentos realizados quanto no tempo necessário para sua amortização”.

Professor de Direito Administrativo da Universidade de São Paulo (USP) e do Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa (IDP), **Gustavo Justino de Oliveira** concorda que o uso de bem público é realmente um ato discricionário e precário.

“Em primeiro lugar, a precariedade significa que é por prazo determinado. A outra questão é que, mesmo havendo prazo determinado, é possível a revogação. Essa é uma característica da permissão de uso. O município, no caso, poderia inclusive ter essa previsão na permissão, de revogar antes mesmo do prazo. A questão é que, se você revogar uma permissão de uso de bem público antes do fim do prazo, o município teria que indenizar a empresa. Então, não foi o que aconteceu aqui”, comenta.

Além disso, segundo Justino, “não existe direito à renovação, e isso fica bem claro na permissão de uso, em cláusula específica”. “Portanto, a empresa não tem direito à renovação”, complementa.

Outras apurações

A controvérsia judicial ocorre em um momento em que o Campo Olímpico de Golfe também é mencionado em outras investigações. Recentemente, o Ministério Público do Rio de Janeiro abriu procedimento para apurar irregularidades em contrato firmado entre o governo do estado e a Fundação São Francisco de Assis, entidade responsável pela gestão do Fundo da Mata Atlântica.

Entre os pontos analisados está a apresentação de documentos que atribuíram à fundação experiência em consultoria ambiental relacionada exatamente ao campo — informação que passou a ser questionada pelos órgãos de controle. Um dos atestados foi assinado por Carlos Favoreto, que posteriormente passou a integrar a estrutura de governança da fundação como presidente de seu conselho deliberativo.

Em abril deste ano, o portal *GI* [veiculou reportagens](#) sobre o tema. De acordo com o veículo, a entidade, que é responsável pela gestão do Fundo da Mata Atlântica, é alvo de suspeitas relacionadas ao uso de centenas de milhões de reais.

O RJ2 (telejornal local no Rio de Janeiro) [informou também](#) que, antes da assinatura do convênio, a Fundação São Francisco de Assis administrava um canil desativado, e que as suspeitas de ilegalidade abrangem desde o processo de escolha da instituição até a aplicação dos recursos milionários.

Outro lado

A direção do Campo Olímpico de Golfe nega as alegações da Prefeitura. Em nota, a diretora do espaço, Teca Palhares, afirma que o campo está em perfeito estado e recebendo competições normalmente.

Leia a íntegra da nota:

“O Campo Olímpico de Golfe é hoje o único legado esportivo olímpico em pleno funcionamento, no Rio de Janeiro. O responsável pela sua construção foi o engenheiro agrônomo Carlos Favoreto, que possui mestrado em Ciências Ambientais e doutorado em Agrobiologia. Foi ele quem também assumiu a administração do Campo Olímpico e quem o mantém até hoje em perfeito estado, não somente para a prática diária do esporte, mas também para sediar grandes torneios de golfe, nacionais e internacionais. Inclusive, em 2026 a abertura da temporada do PGA Tour Américas, o terceiro maior torneio de golfe do mundo, acontecerá no Campo Olímpico de Golfe, novamente em março. O perfeito estado do campo é comprovado através de fotos tiradas há poucos dias, mesmo em um período de extremo calor, na região, o que faz com que haja uma grande procura de golfistas de todos o mundo, uma vez que é um Campo aberto ao público, superpremiado por diferentes instituições nacionais e internacionais”.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-22/rio-recorre-ao-tj-para-reaver-gestao-do-campo-olimpico-de-golfe-na-barra-da-tijuca-2/>