



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

1

do TID nº 13724212

Folha de informação nº 38

em 03/11/2015

CLAUDIA IOANNINA A. DE SC
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

INTERESSADO: SP-URBANISMO

ASSUNTO: Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Programa de intervenções. Obras de prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho até Rodovia dos Imigrantes. Previsão de construção de unidades habitacionais para cerca de 8.500 (oito mil e quinhentas) famílias. Possibilidade de áreas atingidas por Decretos de Interesse Social ser utilizadas também para construção de equipamentos públicos, comerciais ou de serviços.

Informação nº 1377/2015-PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhor Procurador Assessor Chefe

Em resposta à solicitação inaugural da SP-Urbanismo, concluiu DESAP, em resumo, pela impossibilidade de destinação para pequenos comércios e serviços de parte de áreas declaradas de interesse social pelo Município, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAB). Entendeu-se, em resumo, que não há previsão legal para tanto.

O artigo 5º, §3º, do Decreto-lei nº 3.365/41 inibiria a utilização da área para fins diversos da implantação de parcelamento popular. As leis municipais nº 13.260/01 e 15.416/11, que disciplinam a OUCAB, tampouco previram "a implantação de pequenos centros comerciais em benefício de moradores de assentamentos desordenados situados em lotes necessários à execução dos melhoramentos previstos em Operação Urbana".

Segundo SP-URBANISMO, a intenção é a de que "tais atividades pudessem continuar a ser praticadas pelas famílias (pequenos mercados e padarias, cabeleireiros, barbeiros, papelarias, mercearias, entre outros), e diante da restrição programática do programa federal Minha Casa Minha Vida - MCMV que até o momento não contempla o uso misto nas edificações, iniciamos estudos alternativos para alojar os usos não residenciais. Assim, uma das soluções aventadas até o



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

2

do TID nº 13724212

Folha de informação nº 39

em 03/11/2015
CLAUDIA IOANNINO A. DE
AGPP - RF 647.074
POM-ABC

momento seria a construção de pequenos conjuntos com boxes comerciais a serem ocupados, a título precário e sob a gestão da SDTE/Abast, pelas famílias que ali pretendam continuar com suas atividades comerciais e de serviços".

Não obstante a sólida argumentação de DESAP, creio que a designação de espaços destinados ao suprimento de necessidades e interesses legítimos da população assentada não violaria a restrição imposta pelo §3º do art. 5º, do Decreto-lei 3365/41¹: tais espaços teriam caráter instrumental, prestando-se a servir ao parcelamento popular a ser implantado, e não a substituí-lo.

A ninguém escapa que, ainda que de modo precário e irregular, tal como ocorria nas favelas atingidas pelas intervenções municipais, atividades comerciais serão instaladas nas áreas que receberão as 8.500 famílias reassentadas. Independentemente do que o Poder público vier dispor a respeito, é certo que a comunidade se organizará para evitar que o atendimento a necessidades mezinhas se faça à custa de deslocamentos penosos.

É louvável, portanto, que o Município, atento à finalidade que orientou a desapropriação, proponha alguma solução urbanística a esse desfecho inevitável. A intervenção, se exitosa, terá o mérito de formalizar o que se fazia à margem da lei e o de emprestar vitalidade ao novo assentamento, afastando do espaço a pecha de bairro dormitório ou de mero local de passagem².

¹ Art. 5º. Consideram-se casos de utilidade pública: (...) §3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

² "Para a autogestão de um lugar funcionar, acima de qualquer flutuação da população deve haver a permanência das pessoas que forjaram a rede de relações do bairro. Essas redes são o capital social urbano insubstituível. Quando se perde esse capital, pelo motivo que for, a renda gerada por ele desaparece e não volta senão quando se acumular, lenta e ocasionalmente, um novo capital. (...) o conjunto de oportunidades de todo tipo existentes nas cidades e a espontaneidade com que essas oportunidades e opções podem ser usadas são um trunfo – não uma desvantagem – para encorajar a estabilidade do bairro. Contudo, esse trunfo precisa ser capitalizado. Ele é desperdiçado nos lugares em que a mesmice prejudica os distritos, servindo, portanto, somente a uma faixa estreita de renda, gostos e circunstâncias familiares. Os recursos que o bairro oferece para pessoas-índice imutáveis, sem corpo, são recursos para a instabilidade. As pessoas que se encontram nele e são dados estatísticos podem permanecer as mesmas. Mas não as pessoas que se encontram nele e são pessoas. Tais lugares são eternos locais de passagem." (Jane Jacobs, Morte e Vida das Grandes Cidades Americanas, ed. Martins Fontes, 2000, página 151/153, destacamos)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

3

do TID nº 13724212

Folha de informação nº 40

em 03/11/2015

CLAUDIA IOANNOU A. DE S
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Desse modo, não vislumbramos na proposta de SP Urbanismo desatendimento à finalidade contida nas declarações de interesse social. Os parcelamentos populares seriam implantados na dimensão originalmente prevista. Conforme SP-Urbanismo, "esse fato não comprometerá o número total de unidades a serem produzidas, uma vez que as mesmas serão compensadas em outras áreas, por meio de uma adequação dos projetos". Aos imóveis será dada, estritamente, a destinação que se previa.

Mais não fosse, mesmo que, contrariamente, se entenda ter ocorrido tredestinação, está dificilmente será compreendida como ilícita³, seja pelo interesse também público, e social, de que se reveste a nova iniciativa, seja porque os locais reservados à instalação dos "equipamentos públicos, comerciais e/ou de serviços" seriam fração, acessória e não destacável, da área principal a que serviriam e na qual efetivamente se implantará o parcelamento popular.

Por fim, inexistindo possibilidade de retrocessão da área (art. 5º, §3º, *in fine*, do Decreto-lei 3.365/41), a conseqüência mais gravosa seria, smj, a de o Judiciário impor ao Município a convolação dos equipamentos em unidades habitacionais.

De toda forma, a sugestão de SP-Urbanismo poderá ser melhor avaliada a partir de projeto concretamente elaborado – a partir do qual se verificará se o uso do imóvel municipal deverá ser concedido ou autorizado, verificando-se, ainda, à luz do art. 114 da Lei Orgânica do Município, da Lei municipal 15.720/2013 e MP 2.220, a necessidade de inovação legislativa.

³ A par do julgado do TJSP, cremos que o princípio adotado pelo STJ seria aplicável à hipótese, em que pese tratar-se desapropriação por interesse social: "A retrocessão (pretendida pelo recorrente) é o direito de o particular exigir a devolução de seu imóvel expropriado. Essa pretensão somente é válida em caso de tredestinação ilícita, quando o expropriante deixa de dar ao bem destinação que atenda ao interesse público. O simples fato de atribuir ao imóvel finalidade não prevista no momento da desapropriação não configura, necessariamente, tredestinação ilícita. Caso a área seja destinada a outro fim que atenda ao interesse público, ocorre simples tredestinação lícita, não surgindo o direito à retrocessão. Ainda que houvesse tredestinação ilícita (o que não ocorreu no caso em análise) e incorporação do imóvel ao patrimônio público, seria inviável a retrocessão, resolvendo-se tudo em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

4

do TID nº 13724212

Folha de informação nº 41
em 03/11/2015

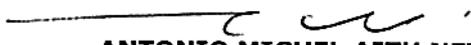
2

Trata-se, por enquanto, de mera cogitação.

C.
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Com essas ponderações, sugiro submeter o presente a SJ
previamente à sua devolução à origem para regular prosseguimento.

São Paulo, 26, 10 /2015


ANTONIO MIGUEL AITH NETO
Procurador Assessor – AJC
OAB/SP nº 88.619
PGM

De acordo.

São Paulo, 27, 10 /2015.


TIAGO ROSSI
Procurador Assessor Chefe – AJC
OAB/SP 195.910
PGM

AMAN
tid13724212



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

5

do TID nº 13724212

Folha de informação nº 42
em 03/10/2015

C
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZ.
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC.

INTERESSADO: SP-URBANISMO

ASSUNTO: Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Programa de intervenções. Obras de prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho até Rodovia dos Imigrantes. Previsão de construção de unidades habitacionais para cerca de 8.500 (oito mil e quinhentas) famílias. Possibilidade de áreas atingidas por Decretos de Interesse Social ser utilizadas também para construção de equipamentos públicos, comerciais ou de serviços.

Continuação da informação nº 1377/2015-PGM.AJC

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

Exmo. Secretário,

Encaminho o presente a Vossa Excelência para deliberação com a manifestação da Assessoria Jurídico Consultiva desta Procuradoria Geral, cuja conclusão acolho.

São Paulo, 29/10 /2015

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 162.363
PGM

AMAN
tid13724212



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 43

do Of. DGF-202/2015-SP Urbanismo
TID 13.724.212

em 09 NOV 2015

(a)

Handwritten signature and stamp
M.º Carlos Augusto de Azevedo
RF. AGP
SNJ.G

INTERESSADO: SP URBANISMO

ASSUNTO: Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Programa de intervenções. Obras do prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes. Previsão de construção de unidades habitacionais para cerca de 8.500 famílias. Possibilidade de áreas atingidas por decretos de interesse social serem utilizadas também para construção de equipamentos públicos, comerciais ou de serviços.

Informação n.º 2948 /2015-SNJ.G

SP URBANISMO

Senhor Presidente

Encaminho-lhe o presente, com a manifestação da Procuradoria Geral do Município, que acolho, no sentido de que a proposta formulada por essa empresa, analisada de acordo com os elementos abstratos fornecidos, não configuraria desatendimento à finalidade contida nas respectivas declarações de interesse social para fins de desapropriação, uma vez que, na forma relatada, os usos não residenciais previstos teriam caráter instrumental, e não substitutivo, em relação os parcelamentos populares em questão, de modo que estes seriam implantados na dimensão originalmente prevista, sendo assim dada aos imóveis a destinação correspondente ao decreto expropriatório.

De todo modo, referida proposta poderá ser avaliada de modo mais adequado segundo o projeto concretamente elaborado, o que permitirá também verificar o instrumento jurídico adequado para a cessão dos bens municipais e a eventual necessidade de alteração legislativa para tanto.

São Paulo, 09 NOV 2015

Handwritten signature of Robinson Sakiyama Barreirinhas

ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos
SNJ.G.