


Folha de Informação nº 122

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21/05/18 

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO  
RUA DO OURO, 100 - JARDIM UNIVERSITÁRIO  
05508-900 - SÃO PAULO - SP

**EMENTA Nº 11.857**

Patrimônio imobiliário. Área pública. Clube da Comunidade Jardim Universitário. Ocupação passível de regularização. Inteligência do artigo 33 do Decreto nº 57.260/16. Adequação do espaço e instrução complementar. Necessidade.

**INTERESSADO:** SEME

**ASSUNTO** : Regularização de ocupação. Área 6M do croqui 100634. CDC Jardim Universitário.

**Informação nº 549/2018 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO  
Senhor Procurador Coordenador**

Trata-se do exame da viabilidade da regularização da ocupação de área pública pelo *Clube da Comunidade Jardim Universitário*, cuja regular constituição ainda não foi formalizada, de acordo com os elementos fornecidos por SEME (fls. 61). <sup>1</sup>


---

<sup>1</sup> As instalações do clube podem ser observadas nas fotografias de fls. 03/11 e 20/21.



Folha de Informação nº 123

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21 / 05 / 18 

SEME, após vistoriar o local, esclareceu que as instalações não atendem ao disposto no artigo 4º do Decreto nº 57.260/16, devendo o espaço, portanto, ser objeto de adequação (fls. 22). Também foi juntada a documentação das entidades interessadas (fls. 28/59).

O então subprefeito da Capela do Socorro, por sua vez, manifestou a sua anuência à pretendida regularização da ocupação, desde que sejam atendidas as exigências de SEME (fls. 26).

Remetidos os autos ao então DGPI, foram prestadas as informações de praxe sobre a área (fls. 74).

Na sequência, o DEUSO forneceu as informações de fls. 84/86.

Por fim, após elaborar os elementos técnicos de fls. 93/94 (planta e descrição da área), a CGPATRI remeteu os autos novamente ao DEUSO para a classificação da área (fls. 98), com fundamento na manifestação reproduzida às fls. 96/97 da Coordenadoria Jurídica de SMG.

A referida unidade, porém, mencionando o precedente de fls. 104/108 da Assessoria Jurídica de SMUL, informou que nada mais tinha a acrescentar (fls. 109).


Assim, SMG/COJUR submeteu o assunto à apreciação da PGM, nos termos do inciso IV do mencionado Decreto nº 57.260/16, indagando ainda a respeito da competência para a decisão a respeito da afetação dos espaços livres como áreas verdes públicas, na hipótese do artigo 27, § 1º, inciso II, da Lei nº 16.402/16 (fls. 118/121).

É o relatório.



Folha de Informação nº 124

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21/05/18 

Os clubes da comunidade foram criados pela Lei nº 13.718/04 com o objetivo de desenvolver, no âmbito do Município de São Paulo, o “Programa Municipal de Desenvolvimento do Esporte Comunitário”, a ser promovido em parceria com entidades comunitárias que promovam, predominantemente, atividades no campo esportivo, recreativo e de lazer.

Os CDCs devem ser formados, no mínimo, por duas entidades e somente eles podem utilizar bens imóveis do patrimônio municipal para os fins previstos na lei.


Cada clube deve ser projetado com a estrutura mínima de um equipamento esportivo, vestiários e sanitários masculinos e femininos, uma área coberta para atividades sociais e culturais, além de uma área de recreação infantil, devendo o espaço permanecer devidamente cercado.

Regulamentando a lei, o Decreto nº 57.260/16 estabelece que na hipótese de ser constatado o desenvolvimento de atividades comunitárias no campo desportivo, da recreação e do lazer em área de propriedade municipal irregularmente ocupada, porém passível de regularização, caberá a SEME atestar o atendimento do interesse público e adotar, como medida saneadora, o rito estabelecido no artigo 10 para a outorga da permissão de uso e lavratura do respectivo termo.

Pois bem, dispõe o artigo 10 do decreto:


*Art. 10. Uma vez autuado, o processo administrativo deverá tramitar na seguinte ordem:*

*1 – Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, para caracterização da área e das entidades, bem como manifestação sobre as atividades que se pretende*

 3

Folha de Informação nº 125

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21/05/18 

*desenvolver, verificando, dentre outros aspectos, se são compatíveis com o local e se atendem o interesse da comunidade do entorno;*

*II – Subprefeitura competente, para preliminar manifestação quanto ao projeto de criação do clube da comunidade e à conveniência e oportunidade da cessão da área pública, manifestando-se sobre questões de uso e ocupação do solo e a respeito da demanda do equipamento na região;*

*III – Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, para instrução com plantas, verificação da titularidade da área e de eventual existência de outro pedido para o mesmo local e outros dados relevantes sobre a área;*

*IV – Procuradoria Geral do Município;*

*V – Comissão Municipal do Patrimônio Imobiliário, para recomendação ao Prefeito da decisão referente à permissão de uso da área municipal;*

*VI – Secretaria do Governo Municipal, para deliberação e providências quanto à formalização da permissão de uso;*


*VII – Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário – DGPI, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, para a lavratura do termo de permissão de uso e anotações.*

No caso dos autos, SEME juntou a documentação relativa às entidades interessadas (fls. 61) e vistoriou o local, constatando a necessidade de adequação do espaço (fls. 22).

 4

Folha de Informação nº 126

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21/05/18 

Resta verificar, portanto, se o disposto no artigo 4º do Decreto nº 57.260/16 poderá ser atendido, uma vez que somente instalações esportivas existentes à época da publicação da Lei nº 13.718/04 que não comportem ampliação ficaram desobrigadas do atendimento da exigência.<sup>2</sup>Note-se que, no caso em exame, o equipamento esportivo parece ter sido instalado entre 2008 e 2011 (fls. 117).

SEME também deverá se manifestar expressamente sobre as atividades desenvolvidas no local, nos termos do inciso I do artigo 10 do Decreto nº 57.260/16.

A Prefeitura Regional da Capela do Socorro, por sua vez, deverá se manifestar a respeito da demanda do equipamento na região, conforme determina o inciso II do mesmo dispositivo, uma vez que o DEUSO já se pronunciou a respeito do uso e ocupação do solo às fls. 84/86.

Quanto à questão suscitada por SMG a respeito da competência para deliberação a respeito da afetação das *áreas livres* como *áreas verdes públicas*, decorre de inovação introduzida pela Lei nº 16.402/16.

---


<sup>2</sup> Art. 4º Cada clube da comunidade deverá contar com a seguinte estrutura mínima:

- I - um equipamento esportivo;
- II - um vestiário e sanitário masculino;
- III - um vestiário e sanitário feminino;
- IV - uma área coberta para atividades socioculturais;
- V - uma área de recreação infantil;
- VI - estar devidamente cercado.

Parágrafo único. Apenas os Clubes Desportivos Municipais e os Equipamentos Esportivos em sistema de rodízio existentes à época da edição da Lei nº 13.718, de 2004, que não comportem ampliação ficarão desobrigados do atendimento ao disposto no "caput" deste artigo.

Folha de Informação nº 127

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21/05/18 

Com efeito, o mencionado diploma legal, que trata da disciplina do parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo, considera como *áreas verdes* aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413/81, bem como os *espaços livres* que, embora anteriores à mencionada Lei nº 9.413/81, tenham sido afetados como áreas verdes públicas, além das áreas desapropriadas ou doadas que também tenham sido afetadas como tal.

Já os *espaços livres* oriundos de parcelamentos do solo que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas são considerados *áreas livres* (art. 27, §§ 1º e 2º).

No caso em exame, trata-se de *espaço livre* com origem em parcelamento anterior à Lei nº 9.413/81 (fls. 64). Logo, efetivamente, para a devida classificação da área - *área verde* ou *área livre* -, deve ser examinada a sua eventual afetação.


Ocorre que, segundo o DEUSO, a atividade é permitida no local qualquer que seja a classificação da área - *área verde* ou *área livre* (fls. 84/86).

Cabe enfatizar, por outro lado, que o local em estudo - área 6M do croqui 100634 de fls. 64 - integra o *Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres* do município, nos termos do artigo 266, inciso I, alínea *g*, da Lei nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico), podendo receber, portanto, ainda que seja classificado como *área verde*, espaços de lazer e recreação de uso coletivo (art. 275, *caput*).



Folha de Informação nº 128

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21 / 05 / 18 

A propósito, espaços de lazer e recreação de uso coletivo são justamente os locais destinados a atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas, além de suas instalações de apoio, devendo ser observados, porém, os parâmetros definidos (art. 275, § 4º).

Além do mais, a lei admite, excepcionalmente, a instalação de equipamentos públicos sociais nas áreas verdes públicas (art. 276), como os equipamentos de educação, saúde, esportes, cultura, assistência social, abastecimento e segurança alimentar (art. 302), cabendo ao CAIEPS fixar os índices que deverão ser observados nos casos de comprovada necessidade de aumento daqueles estabelecidos (art. 276, parágrafo único).

A própria Lei nº 16.050/14 estabelece ainda, a respeito das áreas que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas, que não serão permitidas, em princípio, quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, mas somente reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.


O dispositivo, contudo, exclui do seu alcance a implantação e ampliação dos equipamentos públicos sociais (art. 281, inciso I).

Diante desse quadro, e considerando que a questão suscitada por SMG deverá ser objeto de exame em expediente próprio no âmbito da PGM, opino no sentido da devolução dos autos à CGPATRI para prosseguimento da instrução nos termos expostos, antes do exame do assunto pela Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município, conforme determina o inciso V do Decreto nº 57.260/16.



Folha de Informação nº 129

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 21 / 05 / 18 


Seja como for, no caso de regularização da ocupação, deverá constar do respectivo termo de permissão de uso cláusula expressa no sentido de que o permissionário deverá observar as normas que versam sobre a segurança e regularidade da edificação, bem como atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo e demais condições de instalação previstos na legislação aplicável ao local, nos termos da Informação nº 1.123/16 - PGM-AJC.

São Paulo, 11 / 05 / 2018.

  
**RICARDO GAUCHE DE MATOS  
PROCURADOR ASSESSOR - AJC  
OAB/SP 89.438  
PGM**

De acordo.


São Paulo, 18 / 05 / 2018.

  
**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO  
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE - AJC  
OAB/SP 175.186  
PGM**



Folha de Informação nº 130

do processo nº 2017-0.009.663-6

em 24/05/18 

**INTERESSADO:** SEME

**ASSUNTO** : Regularização de ocupação. Área 6M do croqui 100634.  
CDC Jardim Universitário.


**Cont. da Informação nº 549/2018 – PGM.AJC**

**SMG / COJUR**

**Senhor Procurador Coordenador**

Restituo estes autos para prosseguimento, nos termos da  
manifestação da AJC, que acompanho.

São Paulo, 21/05/2018.

  
**TIAGO ROSSI  
PROCURADOR DO MUNICÍPIO  
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO  
OAB/SP 195.910  
PGM**