PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Folha de Informação nº 242

do processo nº 1979-0.024.821-8

em 20/07/18
Vanda Maria L. Carvalho
RF: 563.883.6.00 - PGM

EMENTA Nº 11.875

Patrimônio imobiliário. Área pública. Clube da Comunidade Santo Antônio. Ocupação passível de regularização. Inteligência do artigo 33 do Decreto nº 57.260/16.

INTERESSADO: SEME

ASSUNTO : Regularização de ocupação. Área 1M do croqui 101468. CDC Santo Antônio.

Informação nº 830/2018 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CCORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Procurador Coordenador

Trata-se do exame da viabilidade da regularização da ocupação de área pública pelo *Clube da Comunidade Santo Antônio, cujas* instalações podem ser observadas nas fotografias de fls. 212/213.

Segundo SEME, no local chegou a ser constituído, pelas mesmas entidades (fls. 69 e 186), o *Clube Desportivo Municipal Santo Antônio* (fls. 71), mas a ocupação da área pública jamais foi formalizada, cuidando estes autos do assunto no momento.

Folha de Informação nº 243

do processo nº 1979-0.024.821-8

em 20/07/18
Vanda Maria L. Carvalho
RF: 566.883-6.00 - PGM

Assim, após a instrução pertinente, SMG/COJUR submeteu o assunto à apreciação da PGM, nos termos do artigo 87 da Lei Orgânica do Município e do inciso IV do artigo 9º do Decreto nº 57.260/16.

É o relatório.

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 (art. 33).

Pois bem, dispõe o artigo 10 do decreto:

Folha de Informação nº 244

do processo nº 1979-0.024.821-8

em 20/07/18

Vanda Maria L. Carvalho
RF: 563.823.6.00-PGM

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

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

Folha de Informação nº 245

do processo nº 1979-0.024.821-8

em 20/07/18

Vanda Maria L. Carvalho
RF: 563.8[illegible].6.00-PGM

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 informou que a entidade promove eventos esportivos nas instalações existentes, cumprindo, assim, o disposto no artigo 1º da Lei nº 13.718/04 (fls. 110, último parágrafo), além de contar com a estrutura prevista no então vigente Decreto nº 46.425/05, que corresponde à estrutura mínima prevista no artigo 4º do Decreto nº 57.260/16 [1] (fls. 111, primeiro parágrafo) e na própria lei.

SEME juntou ainda a documentação relativa ao CDC (fls. 186/214), esclarecendo que o local encontra-se em bom estado de conservação (fls. 215)

O então subprefeito da Vila Prudente informou que concorda com a regularização da ocupação mediante a outorga de permissão de uso dá área municipal ao CDC Santo Antonio (fls. 226).

---

[1] 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 246

do processo nº 1979-0.024.821-8

em 20/07/18
Vanda Maria L. Carvalho
RF: 566.893.6.00

Quanto ao local ocupado, corresponde ao *espaço livre* 1M do croqui 101468 de fls. 231.

A respeito do assunto, o DEUSO prestou as informações de fls. 234/235, ressaltando que, nos termos da Lei nº 16.402/16, os *espaços livres* não são mais automaticamente classificados como *áreas verdes*, devendo ser verificada a sua efetiva afetação como tal. Logo, o imóvel poderá ser classificado como Área Verde Pública ocupada por equipamento público, incidindo então os parâmetros estabelecidos para AVP-2, ou Área Livre (AL), com a incidência dos parâmetros definidos para as áreas institucionais.

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. 231vº). 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.

234vº). De fato, a referida unidade esclareceu que, segundo o Decreto nº 57.378/16, o CDC está classificado como equipamento de esporte e lazer de referência local, atividade que integra o Grupo nR1-10, serviços públicos sociais de pequeno porte, que é permitido tanto em AVP-2 como em AI.

Cabe enfatizar, por outro lado, que o local em estudo 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*).

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).

Folha de Informação nº 248

do processo nº 1979-0.024.821-8 em 20/07/18

Vanda Maria L. Carvalho
RF: 563.582.8.00 - PGM

Diante de todo o exposto, parece-me juridicamente viável a regularização da ocupação da área pública pelo *CDC Santo Antônio*, mediante a outorga de permissão de uso à entidade, podendo o assunto, assim, ser submetido à apreciação da Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município. No caso de regularização da ocupação, porém, 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.

Por fim, cabe lembrar que o clube em questão é objeto de ação civil pública promovida pelo Ministério Público, julgada procedente, ora em fase recursal (v. fls. 157 e 240/241), devendo o presente processo, portanto, ser imediatamente encaminhado à PGM para a retomada da área no caso de não regularização da ocupação (art. 33, parágrafo único, do Decreto nº 57.260/16).

São Paulo, 19 / 07 /2018.

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

De acordo.

São Paulo, 19/7 /2018.

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

RGM/PA024821-CDC Santo Antonio

Folha de Informação nº 249

do processo nº 1979-0.024.821-8

em 20/07/18
Vanda Maria L. Carvalho
RF: 593.682.6.00-PGM

INTERESSADO: SEME

ASSUNTO : Regularização de ocupação. Área 1M do croqui 101468. CDC Santo Antônio.

Cont. da Informação nº 830/2018 – PGM.AJC

SMG / COJUR
Senhor Coordenador

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

Segue com o presente o TID 1860500.

São Paulo, 20 / 07 /2018.

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

RGM / TNSS
PA024821-CDC Santo Antonio