

do processo nº 2016-0.144.502-0

Folha de Informação nº 104

em 02/10/18 *André*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

EMENTA Nº 11.898

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

INTERESSADO: SEME

ASSUNTO : Regularização de ocupação. Parcela da área 8M do croqui 100331. CDC Elias da Silva Trindade.

Informação nº 1.184/2018 - 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 Elias da Silva Trindade*, cujas instalações podem ser observadas nos croquis de fls. 94/95 e nas fotografias de fls. 91/93.

Assim, após a instrução pertinente, SG/COJUR submeteu o assunto à apreciação da PGM, nos termos do inciso IV do artigo 9º do Decreto nº 57.260/16.

É o relatório.



Folha de Informação nº 182

do processo nº 2016-0.144.502-0

em 02/10/18 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

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:

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



Folha de Informação nº 103

do processo nº 2016-0.144.502-0

em 02/10/18 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

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 informou que o CDC encontra-se em situação regular, destacando que o mandato da atual diretoria termina em 22 de dezembro de 2019 (fls. 149).

 3

Folha de Informação nº 184

do processo nº 2016-0.144.502-0

em 02/10/18 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

A respeito da estrutura, os croquis de fls. 94/95 indicam a existência de um campo de futebol no local, além de vestiários e banheiros masculinos e femininos, um salão de festas e demais instalações de apoio.

O então prefeito regional da Vila Maria / Vila Guilherme informou que nada tem a opor ao uso do local pelo CDC (fls. 152).

Quanto à área ocupada, trata-se de trecho da área 8M do croqui 100331 de fls. 154. ¹

Acerca do assunto, o DEUSO prestou as informações de fls. 168, 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.

De fato, 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).

¹ A administração da outra parcela da área foi transferida para SMS, conforme termo de fls. 160/161 e planta de fls. 162.



Folha de Informação nº 105

do processo nº 2016-0.144.502-0

em 02/10/18 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

No caso em exame, trata-se de *espaço livre* com origem em parcelamento anterior à Lei nº 9.413/81 (fls. 154). Logo, efetivamente, para a devida classificação da área - *área verde* ou *área livre* -, deve ser examinada a sua eventual afetação.

Segundo o DEUSO, porém, a atividade é permitida no local qualquer que seja a classificação da área - *área verde* ou *área livre* . De fato, a referida unidade esclareceu que o Decreto nº 57.378/16 classifica o CDC 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 (fls. 168vº).

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).



Folha de Informação nº 126

do processo nº 2016-0.144.502-0

em 02/10/18 *Ado*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

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 de todo o exposto, parece-me juridicamente viável a regularização da ocupação da área pública pelo *CDC Elias da Silva Trindade*, 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.

São Paulo, 26 / 09 /2018.


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

De acordo.

São Paulo, 26 / 09 /2018.


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

Folha de Informação nº 187

do processo nº 2016-0.144.502-0

em 02/10/18 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

INTERESSADO: SEME

ASSUNTO : Regularização de ocupação. Parcela da área 8M do croqui
100331. CDC Elias da Silva Trindade.

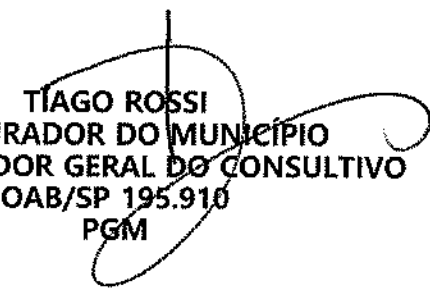
Cont. da Informação nº 1.184/2018 – PGM.AJC


**SMG / COJUR
Senhor Coordenador**

Diante da viabilidade jurídica da regularização da ocupação em questão, nos termos expostos pela AJC, restituo estes autos para prosseguimento.

Acompanha: 2017-0.166.944-3

São Paulo, 02/10/2018.


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


RGM / TNSS
PA144502-CDC Elias da Silva Trindade