


Folha de Informação nº 500

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 

**RISTIANE LEITE ABELINO**  
4GPP - RF 735 616  
DGM-AJC

**EMENTA Nº 12.044**

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

**INTERESSADO:** CDC Abelino Soares de Andrade

**ASSUNTO** : Regularização de ocupação. Área 2M do croqui 100274.

**Informação nº 1.372/2019 - 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, localizada na rua Torixoréu, pelo *Clube da Comunidade Abelino Soares de Andrade*.

Nos termos do Decreto nº 22.837/86 (fls. 31) e do termo de permissão de uso de fls. 62/64, o imóvel em questão foi inicialmente cedido à *Associação Recreativa e Cultural dos Aposentados de São Miguel Paulista*, para o desenvolvimento de atividades esportivas e culturais.



Folha de Informação nº 504

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 

  
CRISTIANE LEITE ALTELLINI  
CGPP - DE 716.818  
PROG. A 4

Ocorre que, durante o procedimento de fiscalização do ajuste, constatou-se que a entidade havia alugado parcela do bem público para a instalação de um bar, cedendo também o espaço para a realização de confraternizações, em desacordo com o disposto no artigo 3º, c, do mencionado decreto, bem como na cláusula 3ª, c, do TPU.

Daí a revogação do Decreto nº 22.837/86 pelo Decreto nº 47.526/06 (fls. 164, 172 e 176), com o conseqüente encerramento do respectivo auto de cessão (fls. 203 e vº).

Assim, com a desocupação do imóvel (fls. 360), passou a ser examinado o melhor uso para a área, culminando o procedimento com a constituição de um clube da comunidade no local (fls. 415).

Com efeito, 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.



Folha de Informação nº 507

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 

*RISTIANE DA SILVA  
SOPRINTENDENTE  
PROCURADORIA*

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).

Dispõe o artigo 10 do decreto:

*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;*



Folha de Informação nº 503

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 

*CRISTIANE ALFONSO  
SOPR. DE CONSULT.  
DE MAR.*

*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 (fls. 460). Considerando, porém, que o mandato da atual diretoria da entidade termina no dia 10/09/2019 (fls. 458), a documentação deverá ser atualizada antes da lavratura do TPU.


A respeito da estrutura, não constam informações recentes sobre as instalações existentes, cabendo enfatizar, a propósito, que somente os clubes que não comportarem ampliação ficam desobrigados da implantação das instalações mínimas previstas na Lei nº 13.718/04, questão a ser examinada oportunamente por SEME.

Por outro lado, parece-me que a manifestação do senhor subprefeito de São Miguel autorizando o uso do imóvel deve ser entendida como expressão da sua anuência (fls. 468). O ato, no entanto, deverá ser oportunamente revisto, uma vez que compete aos subprefeitos, em casos como dos autos, apenas opinar a respeito da outorga das permissões de uso dos bens localizados em suas respectivas regiões administrativas, nos termos do artigo 9º, XXVI, da Lei nº 13.399/2002.



Folha de Informação nº 504

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 

Quanto à área ocupada, trata-se do espaço livre 2M do croqui 100274 de fls. 470.

Acerca do assunto, o DEUSO prestou as informações de fls. 435/436, ressaltando que 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, 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.

Nesse sentido, 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. 471). Logo, efetivamente, para a exata classificação da área - *área verde* ou *área livre* -, deve ser examinada a sua eventual afetação.



Folha de Informação nº 209

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 *Clay*

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 "serviço público social de pequeno porte", atividade que integra o Grupo nR1-10, que é permitido tanto em AVP-2 como em AI (fls. 435vº).

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.



Folha de Informação nº 506

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 *City*

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

Diante de todo o exposto, conforme precedentes a respeito da matéria (Ementas 11.741, 11.857, 11.875 e 11.898), parece-me juridicamente viável a regularização da ocupação da área pública pelo *CDC Abelino Soares de Andrade*, mediante a outorga de permissão de uso à entidade, podendo o assunto, assim, ser submetido à apreciação da Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município.

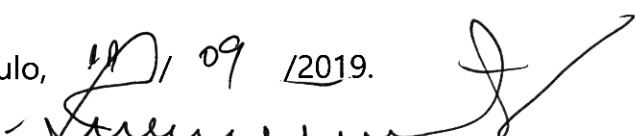
No caso de regularização da ocupação, porém, deverá constar do respectivo termo de permissão de uso cláusula expressa no sentido de que o permissionário deverá observar as normas que versam sobre a segurança e regularidade da edificação, bem como atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo e demais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

São Paulo, 09 / 09 /2019.

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

De acordo.

São Paulo, 11 / 09 /2019.

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

Folha de Informação nº 507

do processo nº 1986-0.002.564-8

em 26/09/19 *City*

**INTERESSADO:** CDC Abelino Soares de Andrade

**ASSUNTO** : Regularização de ocupação. Área 2M do croqui 100274.

**Cont. da Informação nº 1.372/2019 – PGM.AJC**

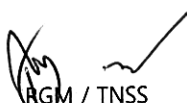
**SMDU / AJ**

**Senhora Procuradora Assessora Chefe**

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

São Paulo, 26/09 /2019.

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

  
PGM / TNSS

PA002564-CDC Abelino Soares de Andrade