

Folha de Informação nº 347

do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10 / 11 / 20

Vanessa Vallejo Gigante  
RP: 88527121

**EMENTA Nº 12.208**

Patrimônio imobiliário. Clube da Comunidade. Regularização determinada por decisão judicial transitada em julgado. Cumprimento.

**INTERESSADO:** SEME

**ASSUNTO** : Regularização de ocupação. Área 7M do croqui 100644. CDC Monte Azul.

**Informação nº 1.159/2020 - PGM-AJC**

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

O presente foi autuado para tratar do exame da viabilidade da regularização da ocupação de área pública pelo *Clube da Comunidade Monte Azul*.



Folha de Informação nº 348

do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10/11/20

Vanessa Vallejo Gigante  
RF: 83527121

Como se sabe, 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 349

do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10/11/20

Vanessa Vallejo Gigante  
RF: 83627121

*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 350

do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10/11/20

Vanessa Vallejo Giganti  
RF: 83877/21

*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 em exame, segundo SEME, o CDC *Monte Azul* regularizou sua situação jurídica, estando apto a prosseguir com suas atividades em conformidade com a legislação (fls. 301). A propósito, as informações de fls. 310 e 312.

A respeito da estrutura, a planta de fls. 80 destes autos mostra uma quadra, sanitários e vestiários, além de uma academia e instalações de apoio, que podem ser observados nas fotografias de fls. 82/84 destes autos principais e fls. 96/97 do acompanhante.

A Subprefeitura M'Boi Mirim informou que as atividades desenvolvidas pelo CDC são relevantes para a comunidade e que nada tem a opor à regularização da ocupação, acrescentando que recursos públicos foram investidos no local (fls. 137). Lembrou ainda que existe uma demanda de cerca de 2.000 pessoas na região e que não há outro espaço público nas imediações para o lazer e a prática de atividades esportivas (fls. 184).

Assim, o senhor subprefeito opinou favoravelmente à cessão da área (fls. 322).



Folha de Informação nº 351

do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10 / 11 / 20

Vanessa Vallejo Gigant  
RP: 83527121

DEUSO, ao ressaltar a divergência existente nos autos a respeito da identificação do local ocupado, prestou as informações de fls. 145/146 a respeito das áreas 4M e 6M do croqui 100644 de fls. 123.

No entanto, ao elaborar a planta do imóvel, a CGPATRI constatou que o local ocupado pelo CDC corresponde, na realidade, à área 7M do mesmo croqui (fls. 246). Contudo, DEUSO esclareceu que as informações relativas à área 6M são válidas também para a área 7M (fls. 208).

Logo, trata-se de atividade permitida no local, independentemente da classificação da área como *área verde* (AVP-2) ou *área livre* (AL), conforme fls. 145vº.

Com efeito, nos termos do artigo 275 da Lei nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico) as *áreas verdes* podem receber espaços de lazer e recreação de uso coletivo, que são 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 352

do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10 / 11 / 20

Vanessa Vallejo Gigante  
RP: 83527121

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).

Já as *áreas institucionais*, cujos parâmetros são aplicáveis às áreas livres, são aquelas destinadas à implantação de equipamentos comunitários (Quadro 1 da Lei n. 16.402/16), que são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, nos termos do artigo 4º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79.

Portanto, diante dos elementos existentes, parece-me juridicamente viável a regularização da ocupação da área pública pelo CDC.

Ocorre que a ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público com o objetivo de compelir a Municipalidade a regularizar o clube foi julgada procedente, conforme sentença de fls. 323/325, confirmada pelo acórdão de fls. 328/333, que apenas reduziu a multa diária fixada para o caso de inadimplemento da obrigação, constando que a decisão já transitou em julgado (fls. 243).



Folha de Informação nº 353

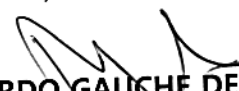
do processo nº 2014-0.127.618-7

em 10/11/20

Vanessa Vafelo Gigante  
RF: 83527121

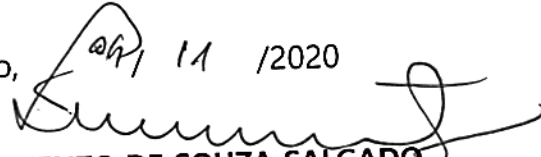
Diante do exposto, recomendo a devolução do presente a CGPATRI para prosseguimento com a urgência que o caso requer, devendo ser verificada a regularidade da documentação, tendo em vista a informação de fls. 344, penúltimo parágrafo.

São Paulo, 06/11 /2020.

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

De acordo.

São Paulo, 06/11 /2020

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

Folha de Informação nº 354

em 10 / 11 / 20

do processo nº 2014-0.127.618-7

Vanessa Vallejo Gigante  
RP: 83527121

**INTERESSADO:** SEME


**ASSUNTO** : Regularização de ocupação. Área 7M do croqui 100644.  
CDC Monte Azul.

**Cont. da Informação nº 1.159/2020 – PGM.AJC**

**CGPATRI G  
Senhora Coordenadora**

Encaminho estes autos com a manifestação da AJC, que  
acompanho, para prosseguimento.

São Paulo, 10 / 11 / 2020.

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

  
RGM / TNSS

PA127618-CDC Monte Azul-A