



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE
CONSELHO GESTOR DO PARQUE MUNICIPAL CHÁCARA ALFOMARES**

**ATA DA 08ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO GESTOR DA CHÁCARA
ALFOMARES
(Biênio 2025-2027)**

Local: Parque Alto da Boa Vista
Data: 04/05/2026
Horário: 14h
Modalidade: Presencial

I. PAUTA:

- **Item 01:** Presença de Marcela, diretora da divisão de patrimônio ambiental Giovanna, arquiteta, para tratar da situação atual do Parque Alfomares;

II. REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR:

Foram debatidas as seguintes questões:

Item 01 – Fernanda apresentou a Diretora da Divisão de Patrimônio Ambiental (DPA), Marcela e a assessora Giovanna, expondo a situação do parque e diversas questões como: se será tratado como anexo do Parque Alto da Boa Vista, se será considerado como área urbana ou de preservação ambiental. Marcela apresentou diversas plantas do Parque, indicando o perímetro do decreto de utilidade pública de 2023. Informou que o decreto de utilidade pública tem validade de 5 anos, sendo que a perda da validade acarreta extinção do decreto. Porém, no caso, a prefeitura já entrou com o processo desapropriatório em 2024.

O Alfomares está previsto no plano diretor PQSA03, a princípio como um parque separado. Dentro do perímetro temos 6 lotes. Um já consta como área pública (parte como área verde e parte como área institucional).

Informou que, ainda que a parte pública seja parcial, o decreto de criação engloba a área total do parque. Conforme houver a imissão na posse, as áreas serão incorporadas ao parque. Falta a assinatura do Prefeito no decreto de criação. SEI do Decreto: 6027-2025/0001159-4.

Explicou ainda que, de acordo com a lei, a partir do momento do procolo do pedido de loteamento, deve-se doar uma área para a prefeitura e que, sob nenhuma hipótese essa área poderpa retornar ao proprietário.

Em relação ao cercamento a Diretora do DPA não o recomenda neste momento para não impactar a vegetação e evitar gastos desnecessários.

Observando o mapa trazido, cada área tem um código. Os códigos que iniciam com a letra “M”, são as áreas municipais (**M01** 16.699m² e **M02** 3.222m²). Nancy explicou que o grande vício foi usar a legislação de loteamento para aprovar projeto de condomínio, objeto de processo judicial atualmente no STF.

Em continuação, Marcela explicou que há impacto na valoração dos imóveis em desapropriação, dependendo de qual é o zoneamento em que está. O zoneamento de 2016 previa as áreas privadas como ZER-01¹ e a área verde como ZEPAM². Na revisão do zoneamento em 2024, todas essas áreas passaram a ZEPAM.

Informa que a área se tornará parque de fato apenas quando conseguir a área total. No zoneamento a taxa de ocupação de uma ZEPAM é 10% do terreno, o que impactaria consideravelmente no valor do terreno.

Em 2024 a prefeitura encaminhou o laudo administrativo foi avaliado com valor de ZEPAM, oferecendo 14 milhões de reais. Sem aceitação, foi proposta ação de desapropriação e tal valor depositado em juízo. A discussão atual neste processo é a seguinte: quando perito judicial fez a avaliação, apontou que quando foi feito o decreto de utilidade pública em 2023, a área ainda estava como ZER-01, o que mudaria as avaliações. Assim apresentou duas avaliações: se a área for entendida como ZER-01 e o valor seria de 115 milhões; se ZEPAM, 14 milhões. Informa também que teremos a possibilidade de um terceiro laudo judicial antes da sentença.

Em complemento, há dívida ativa de IPTU contra essa área, atualmente em torno de 30 milhões. Dessa forma, há duas possibilidades de entendimento na sentença: a) se for considerada ZEPAM a prefeitura já pagou os 14 milhões; b) se for ZER será considerado o valor de 115 milhões, que, descontados os 15 milhões já depositados mais os 30 milhões de IPTU, a prefeitura deveria pagar mais uns 70 milhões.

Então hoje aguardamos a sentença do juiz sobre as avaliações. Caso seja considerada ZER a prefeitura ou paga ou desiste da ação. De qualquer forma a área jamais voltará a ser ZER, pois já é ZEPAM.

Observa que, o que pode acontecer é: como os proprietários já tinham um projeto aprovado no zoneamento anterior, existe o **direito de protocolo**, que garante o direito de ser avaliado como ZER. De qualquer forma a desapropriação está sendo decidida na esfera estadual, em São Paulo e o DPA só acompanha o processo SEI. Quem judicializa é a PGM³, através de DESAP⁴.

Item 02 - Foi levantada a hipótese de a prefeitura desapropriar imóveis abandonados na região o que traria mais caixa, pois há imóveis de alto valor que estão sendo objeto de invasões e usucapião.

(*) Marcela deve dar uma devolutiva para a Fernanda informando um possível canal de denúncias para esses casos de ocupação de imóveis abandonados, provavelmente oriundo da Secretaria de Gestão Patrimonial e Coordenadoria de Gestão de Patrimônio do Município.

Nancy falou da necessidade de se fazer um levantamento dos imóveis abandonados do bairro, o que é extremamente interessante. Ao que os outros concordaram.

Item 03 - Nancy trouxe a necessidade de novo levantamento da fauna (set/out/nov) quando descobriram que o local é usado como ninho de reprodução de várias espécies.

¹ Zona estritamente residencial

² Zona Proteção Ambiental

³ Procuradoria Geral do Município

⁴ Departamento de Desapropriação do Município

Fernanda orientou que esse pedido deve ser feito para a Divisão de Fauna, podendo aproveitar o mesmo processo que já feito. Seria melhor que o Prefeito assinasse o Decreto de criação do parque, o que daria maior validade para que a Divisão de Fauna pudesse refazer o levantamento. A partir dessa assinatura teremos uma previsão legal de que o parque existe e foi criado.

Observou-se que, o Parque Alfomares, se fosse anexado ao Parque do Alto da Boa Vista, poderia ser preservado, contando apenas com trilhas para visitação e o Parque ABV funcionando como “local de orientação e conscientização” de proteção ambiental. Nancy trouxe a importância do fechamento do parque nas épocas de reprodução das espécies.

III. ENCAMINHAMENTOS:

Conforme deliberação do Conselho Gestor, foram decididos por unanimidade os seguintes encaminhamentos:

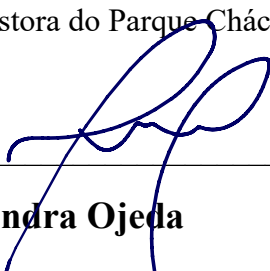
- **Item 01 – Levantamento de Fauna** – Faremos novo pedido de participação do Departamento de Fauna Silvestre na reunião. Iremos aproveitar o processo já existente onde já foi feito esse levantamento para proceder à atualização.

Nada mais a tratar, a Gestora encerrou os trabalhos da **08ª Reunião Ordinária**. Estiveram presentes Fernanda Costa Alves, Cecília, Nancy, Paulo Roberto, Miguel, Bárbara, Diretora do DPA, Marcela, Assessora Giovana e eu, Sandra Ojeda que digitei. A próxima reunião será no dia 08 de junho de 2026, às 14:00 horas na sede do Parque Alto da Boa Vista ou online como decidirem os Conselheiros.

São Paulo, 05 de maio de 2026.

Fernanda Costa Alves

Gestora do Parque Chácara Alfomares



Sandra Ojeda

1ª Secretária do Conselho Gestor