



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL


VERA CRISTINA DA SILVA
Auxiliar Técnico Administrativo
JUD

Interessado: Subprefeitura da Vila Mariana

Assunto: Regularização nos termos da Lei 13.558/2003 de edificação destinada à atividade "drive in" exercida em imóvel localizado em corredor de uso especial Z8-CR1-1 lindeira a zona de uso Z1, uso não conforme.

JUD -1

Senhora Procuradora Chefe,

O processo acompanhante 2009-0.302.809-0, que versa sobre denúncia formulada pela Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista-SAPP (TID4303751) relativa à ocupação irregular do imóvel situado na Alameda dos Guatás nº 1.240 pelo estabelecimento denominado "Drive-in Bolinha" que, apesar do auto de interdição, mantém-se em funcionamento alegando que aguarda definição do pedido de anistia formulado no processo nº 2003-1.032.860-4.

Na denúncia alega-se, em síntese:

1. Que a licença de funcionamento apresentada pelo estabelecimento é nula, uma vez que foi concedida sem apresentação de "habite-se" ou certificado de conclusão;
2. Houve o agravamento da irregularidade, na medida em que foi promovido pelo proprietário do imóvel o remembramento de novo lote ao lote original, situação esta vedada pela legislação de uso e ocupação do solo, pois se trata de anexação de lote existente em corredor de uso com outro lote em zona de uso estritamente residencial;
3. Que o uso "drive-in" instalado no imóvel objeto da denúncia não é permitido pelo zoneamento e que por força de documentação emitida irregularmente é tolerado no corredor Z8 CRI-I da Avenida Indianópolis.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

1908
VERA CRISTINA DA SILVA
Auditor Técnico Administrativo
JUD.

Por fim, solicita-se o agrupamento de todos os expedientes envolvendo o local para evitar que "a pulverização de pedidos administrativos" induza em erro a análise do caso pelos órgãos públicos, aguardando o envio de todos ao Departamento Judicial para análise e deliberação.

Em resposta à consulta formulada pela Supervisão de Uso e Ocupação da Subprefeitura da Vila Mariana sobre a existência de algum fato novo apresentado pela Requerente a ensejar a adoção de novas providências fiscais (fls. 80), a Assessoria Jurídica daquela Subprefeitura respondeu que os elementos ofertados eram mais abrangentes e deveriam ser analisados, notadamente quanto à questão do remembramento (fls.80 verso), disto resultou o encaminhamento do expediente ao Departamento Judicial para apreciação (fls. 82).

Na esteira da Manifestação nº 050/CEUSO/AT/2009 (fls.54 a 58 do processo 2003-032.860-4), com a finalidade de elaborar histórico de todos os pedidos e atos administrativos praticados, foram requisitados os processos administrativos pertinentes ao local em estudo.

Elaborou-se relatório técnico, cópia às fls. 99 a 132 do presente, onde foram descritos os processos requisitados para consulta bem como os documentos emitidos ao longo do tempo para o imóvel objeto da denúncia.

Percebeu-se na leitura dos processos relatados que o proprietário do imóvel ou o responsável pelo estabelecimento sempre que houve a solicitação em apresentar as plantas aprovadas primitivamente que comprovariam a área de terreno e de construção utilizada primitivamente pela atividade "drive in" alegaram que nada havia sido localizado no Arquivo Geral da Prefeitura, em consonância com formulários de pesquisa para o período de 1960 a 1979 (vide fls.06 do processo 2002-0.134.492-7) e que não dispunham de planta referente ao Alvará de Conservação número 102.107 emitido em 14/07/1969.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DEPARTAMENTO JUDICIAL

3
 VERA CRISTINA DA SILVA
 Auxiliar Técnico Administrativo
 JUD

Com a finalidade de sanar a dúvida recorrente acerca do uso primitivamente aprovado para o imóvel, que geraria direitos ao proprietário, posto ser vedado desde 1972 o uso comercial no Corredor de Uso Especial da Avenida Indianópolis, solicitou-se ao Arquivo Geral (SMG/DAMP-G), fls. 135 do processo 2009-0.302.809-0, buscas aos processos referentes à aprovação de edificação naquele local com data de protocolamento anterior a 1969. A data de corte se encontra relacionada à informação constante do Certificado de Regularidade da Edificação número 001.763.473-3 apresentado pelo proprietário do imóvel (fls.08 do p.a.2003-1.032.860-4) para comprovar a existência regular de 207,00m² de construção no contribuinte 045.325.0021-4 a partir do ano de 1970.

Foram localizados no Arquivo Geral os processos referentes ao pedido de aprovação de prédio destinado a floricultura e estacionamento de veículos de número 220.449/68, número atual 2002-0.088.919-9, e o pedido de Alvará de Conservação de número 321.116/69, número atual 2002-0.088.930-0 (vide itens 20 e 21 da manifestação).

As informações colhidas na leitura dos 21 processos consultados estão a seguir sintetizadas:

- I. O imóvel primitivamente existente era lançado através do contribuinte-pai **045.325.0018-4**, apresentando área total de terreno de **3.578,80m²**;
- II. No GEGRAN/72 constavam algumas edificações implantadas no imóvel primitivo que, segundo informações do proprietário, perfaziam a área total de construção de 207,00m²;
- III. Da **planta conservada** (croquis de fls.02 do processo 2002-0.088.930-0) e da **planta aprovada em 1968**, processo 2002-0.088.919-9, constou de ambas que o uso instalado no local era o de **escritório com**



2003.1.032.860-4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

192
VERA CRISTINA DA SILVA
Assessor Técnico Administrativo
LQ

estacionamento privativo e que o local tinha seu acesso principal pela Avenida Indianópolis número 2092 e, ainda, que a **edificação existente** era um **chalé para atendimento de clientes**;

- IV. Confrontadas, a implantação da edificação no terreno representada na **planta conservada** (processo 2002-0.088.930-0) e a constante da **planta** do pedido de **regularização** 2003-1.032.860-4, temos que as edificações representadas **não apresentam as mesmas características físicas e não se destinam ao mesmo uso**;
- V. Na busca pelos processos para o local não foi localizado qualquer pedido de conservação da edificação protocolado sob a égide da Lei 7.805/72 que pudesse vir a justificar a modificação do uso de escritório, conservado pelo processo 2002-0.088.930-0, para o uso não conforme que se declara como instalado desde 09/01/69 na Ficha de Inscrição do CCM 1.161.591-5;
- VI. A existência de **CCM 1.161.591-5**, onde consta como **data de início da atividade em 09/01/69** demonstra que, caso a atividade de "drive-in" estivesse efetivamente instalada no local na data declarada, o pedido do alvará de **conservação** protocolado em **26/03/1969** (processo 2002-0.088.930-0), **data posterior ao início a atividade**, denota que há falsidade nas informações prestadas à PMSP pelo proprietário do imóvel. Infere-se que uma vez que o alvará de conservação é posterior ao CCM, como o uso de "drive in" não conforme ao zoneamento em vigor naquela época, somente o uso conservado de escritório com estacionamento privativo poderia ser exercido no local. Vislumbra-se vício de origem;
- VII. No **levantamento planialtimétrico** apresentado em 1981 no processo de aprovação de obra nova no terreno primitivo com área de 3.578,80m² e **contribuinte fiscal 045.325.0018-4** (fls.28 do processo 05-009.119-81*14, número atual 1981-0.017.018-5) declarou-se a existência de **área de**



2003 * 1.032.860-4 5

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

193
VERA CRISTINA DA SILVA
Auxiliar Técnico Administrativo
JUQ

construção regular com área total de **207,00m²**. Porém mediante os cálculos efetuados por esta signatária, que se encontram anotados a lápis na referida planta retida ao processo, a área de construção **efetivamente representada** tão **somente 113,37m²** divergindo do representado na **“planta conservada”** em 1969;

VIII. Houve, posteriormente, pedido administrativo de **desdobro** no imóvel primitivo de 3.578,80m² através do processo 1981-0.012.764-6.

Na instrução do processo foi constatado em **02/04/82**, através de **vistoria técnica** (anotações às fls.54 e 55 do processo 1981-0.012.764-6), que **as construções** constantes como existentes no GEGRAN/1972 **não correspondiam ao edificado no local**, ou seja, a construção apresentada nas plantas anexadas ao processo não representava com fidelidade o existente. Ressalte-se que, segundo a vistoria, havia no local, naquela data, somente dois blocos edificados, um que figurava no GEGRAN/1972 e apresentava a área de construção de 130,50m² e, o segundo, implantado irregularmente no recuo de frente da Avenida Indianópolis destinado a “boxes”, que não figurava no GEGRAN de 1972.

Como não foi comprovada pelo proprietário, através de plantas chanceladas pela PMSP ou documentos, a regularidade dos 207,00m² declarados como área de construção existente no lote pelo proprietário e diante das divergências constatadas em vistoria entre o edificado e a sua representação gráfica, o proprietário do imóvel apresentou declaração onde **atestava que demoliria as edificações existentes no imóvel primitivo de contribuinte 045.325.0018-4 no prazo de um ano** a partir da aprovação de projeto de construção de obra nova para aquele local (fls.44 do processo 1981-0.012.764-6).

Em 23/04/82 foi emitido o **Alvará de Licença para Desdobro** de lote número 888/82 onde o contribuinte-pai 045.325.0018-4 gerou 05(cinco) contribuintes-filhos. Note-se que constou do documento a seguinte **ressalva**: “Desdobro de lote aprovado nos termos da legislação municipal vigente, não sujeito ao

f



2003.1.032.860-4 6

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL194
VERA CRISTINA DA SILVA
Assessor Técnico Administrativo
AJD.

registro especial a que se refere o Artigo 18 da Lei Federal nº 6766/79, com dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, observando-se o **prazo de hum ano**, para a **execução das demolições propostas pelo interessado**".

Tratava-se, portanto, de **ato administrativo que vinculava a sua validade a demolição da área edificada existente** em conformidade com a proposta formulada pelo proprietário do imóvel, José Zogaib Neto;

- IX.** Os cinco novos lotes desdobrados foram levados a registro no 14º CRI. Foram abertas novas matrículas, conforme se pode verificar através da matrícula 53.612, fls.04 a 06 do processo de regularização 2003-1.032.860-4, lavrada em 12/07/1982.
- Para o imóvel que abrigava o "drive in", **lote 3 do desdobro**, foi lavrada em 12/07/1982 a matrícula 53.611 para a área de 1.530,97m² sendo que **não há averbação de área de construção no lote** (vide fls. 09 do processo 1993-0.047.260-7). Deste documento não constou o número de contribuinte fiscal;
- X.** Apesar da determinação de demolição da totalidade da área edificada quando da aprovação do desdobro, proposta que partiu do proprietário imóvel e que detinha, portanto, a sua anuência, a PMSP não procedeu no tempo devido à atualização dos dados cadastrais da edificação para tornar o lançamento do IPTU tão somente como territorial, em conformidade com o constante do Alvará de Desdobro 888/82 emitido no processo 1981-0.012.764-6. **Não foi fiscalizada a efetiva demolição do existente;**
- XI.** Caso fosse constatado a partir de 23/04/1983, data consignada no alvará de desdobro, que a construção existente não fora efetivamente demolida e a desobediência ao determinado no Alvará de Desdobro 888/82, o desdobro poderia ter sido anulado e, tanto as edificações existentes no local como os estabelecimentos instalados, deveriam motivar as ações fiscalizatórias

f



2003.1.032.860-4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

195
7
VERA CRISTINA DA SILVA
Técnico Administrativo
AJD

pertinentes à irregularidade da edificação e, em especial ao imóvel objeto do presente, ao uso não conforme irregularmente instalado;

- XII. Diante da falha da administração, apesar da determinação contida no alvará de desdobro, em **05/04/1990** Zuleika Daud Zogaib solicitou junto à SEHAB-CASE, através do pedido administrativo 1990-0.021.887-0, documento relativo ao **Certificado de Regularidade** para a edificação de 207,00m² localizada no imóvel de contribuinte 045.325.0021-4 situado à Alameda dos Guatás número 1240. Ressalte-se que o contribuinte 045.325.0021-4 detinha a área de terreno 1.531,00m², ou seja, era o lote 3 da planta de desdobro do processo 1981-0.012.764-6.

Quando da análise do pedido foi anexada, por órgão municipal, tão somente, cópia do carimbo da planta de desdobro aprovada no processo 05-013.137-81*00 (atual 1981-0.012.764-6). Note-se que naquela ocasião não foi efetuada consulta ao **alvará de desdobro que condicionava a validade do documento emitido à demolição da totalidade da área edificada** no lote primitivo ou, tampouco, à planta aprovada onde havia anotação que o existente seria totalmente demolido.

Para a emissão do Certificado de Regularidade utilizou-se os dados constantes do Alvará de Conservação número 102.107/69 que não se encontrava mais válido por força do determinado no processo de desdobro.

Em 28/06/1990 foi emitido o **Certificado de Regularidade da Edificação número 001.763.473-3** que por apresentar **vício na origem** é nulo desde a data da emissão, **não gerando qualquer direito, devendo ser cancelado**. Note-se que o proprietário do imóvel não poderia alegar o desconhecimento da irregularidade cometida uma vez que a proposta de demolição do existente partira dele no processo que cuidou do desdobro (vide fls. 44 do processo 1981-0.012.764-6);

f



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DEPARTAMENTO JUDICIAL

196
 VERA CRISTINA DA SILVA
 Auxiliar Técnico Administrativo
 JUD

XIII. Somente em **30/08/1993** foi emitido no processo 1991-0.031.705-5, protocolado em 28/08/1991, o **Auto de Licença de Localização e Funcionamento número 160/VM/93** para a estabelecimento "Bar e Drive-in Guatás do Bolinha Ltda." localizado no imóvel de contribuinte 045.325.0021-4.

Para que fosse viabilizada a emissão da licença foi apresentado aquele Certificado de Regularidade da Edificação número 001.763.473-3 que, conforme anteriormente exposto, foi concedido de maneira irregular para uma área de construção de 207,00m² em área de terreno de 1.531,00m².

Justifica-se a emissão da licença de funcionamento como direito adquirido ao uso instalado devido aos documentos emitidos pela PMSP a partir de 1969, em especial o certificado de regularidade emitido em 1970 (fls.21 do processo 1991-0.031.705-5).

Ressalte-se que, segundo consta do Certificado de Regularidade da edificação número 001.763.473-3 este foi emitido em 28/06/90, data em muito posterior ao prazo fixado pelo alvará de desdobro para demolição da área de construção existente no lote. Assim, diante da irregularidade da edificação, não poderia ter sido emitido o Certificado de Regularidade para a edificação.

A licença de funcionamento teve como fundamento um documento emitido de maneira irregular, diante disto temos que a **licença de funcionamento** foi contaminada pela irregularidade, apresentando **vício na origem**.

XIV. Como a **licença de funcionamento** emitida em **30/08/1993**, por apresentar vício em sua origem, já se configura como nula de direito, resta-nos tão somente explicitar de modo mais claro as razões desta nulidade, como segue:

- i. Em vistoria efetuada em **04/04/1986**, fls. 29 do processo 1985-0.014.165-4, onde se encontra relatado que "... parte da obra está concluída e em funcionamento (agência bancária do Banco Bradesco). A outra parte não foi iniciada, existindo no local um drive-in (com



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DEPARTAMENTO JUDICIAL

VERA CRISTINA DA SILVA
 Auditor Técnico Administrativo
 JAB

edificação). Vide anotação às fls.16.". Esclareça-se que o processo 1985-0.014.165-4 solicitava a aprovação de projeto modificativo para prédio para escritórios administrativos em terreno de 2.293,75m2, contribuinte fiscal 045.325.0018-4, sendo que o terreno estava localizado à Avenida Indianópolis números 2008 a 2092, esquina com Alameda dos Guaicanans e Alameda dos Guatás. O projeto que se pretendia modificar fora aprovado através do processo 05-003.701-82*94 no qual foi emitido em 21/09/1982 o Alvará de Construção número 159699 (fls.11 do referido processo) destinado a prédio com 02 pavimentos e subsolo para abrigar 14 escritórios administrativos. O Alvará foi apostilado em 22/07/1986 para constar um aumento de área de 22,40m2 numa área total de construção de 3.646,75m2 em área de terreno de 2.293,75m2, contribuinte fiscal 045.325.0018-4(fl.51 do processo 1985-0.014.165-4);

- ii. Em 26/08/1993 foi protocolado o processo 1993-0.047.260-7 para cuidar da regularização de agência bancária e remembramento e desdobro dos lotes de contribuintes 045.325.0020-6 e 045.325.0021-4. É no contribuinte 045.325.0021-4, com área de terreno escriturada de 1.530,97m2, que se localizava o "drive-in".

Aprovado o desdobro (Alvará de Desdobro 1886/94 de 09/03/94) e aceita a regularização (Auto de Regularização 03000470940 de 11/03/94) os lotes passaram a ser lançados através de novos contribuintes.

Ao contribuinte 045.325.0021-4 foi atribuído o contribuinte 045.325.0026-5. De acordo com as plantas aprovadas o imóvel perdeu parte dos 1.530,97m2 passando a deter 1.208,76m2 de terreno.

É importante salientar que, quando do pedido de desdobro e em sua representação gráfica, o proprietário do imóvel, demonstra a existência de área regular no lote de contribuinte 045.325.0021-4 e declara que a regularidade está apoiada no CEDI número 001782364-1, que não foi apresentado no processo. O número do documento anotado em planta



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DEPARTAMENTO JUDICIAL

198
 VERA CRISTINA DA SILVA
 Auxiliar Técnico Administrativo

de desdobro não corresponde ao do documento emitido no processo 1990-0.021.887-0.

Quando confrontamos a planta aprovada de desdobro (fls. 45 do processo 1993-0.047.260-7) com a planta apresentada no Alvará de Conservação 102107/1969 (fls. 02 do processo 2002-0.088.930-0) pode-se verificar que há divergências entre elas no que diz respeito à implantação da edificação no lote, características da construção, perímetro e áreas parciais de construção. Tal fato confirma a nulidade do Certificado de Regularidade 001.763.473-3 emitido no processo 1991-0.031.705-5, uma vez que a edificação para a qual se pretendia a comprovação da regularidade não correspondia ao efetivamente existente;

XV. A partir de **09/03/1994**, devido à regularização no imóvel vizinho e no desdobro efetivado no processo 1993-0.047.260-7, o lote que abrigava o "drive-in" passou a ser lançado pelo contribuinte **045.325.0026-5** com **área de terreno de 1.208,76m²**.

Como a **diminuição da área do terreno** de 1.530,97m² para 1.208,76m² foram alteradas não só as características físicas do terreno como a ocupação do imóvel pela atividade que é constituída por "boxes" para exibição de filmes. Como "drive in" tem por significado um "Cinema ao ar livre no qual os espectadores podem assistir à projeção dentro de automóveis e afins" e uma vez que os boxes onde se dá a reprodução dos filmes, em conformidade com as fotos anexadas ao presente, ocupam toda a área livre no perímetro do terreno, ou seja, estendem-se pelas divisas, a diminuição das medidas do perímetro do lote provocada pelo desdobro modificou as características de utilização do imóvel pelo estabelecimento, gerando a diminuição da área de comércio.

A **modificação na área de comércio**, configurada no alvará de desdobro de 09/03/94, anula a licença de funcionamento número 160/VM/93 emitida em 30/08/93.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DEPARTAMENTO JUDICIAL

399
 VERA CRISTINA DA SILVA
 Técnico Administrativo
 JUD

Assim, face ao estabelecido no artigo 3º da Lei 10.205/86, o estabelecimento vem **funcionando de maneira irregular desde 09/03/94**, quando as características do imóvel e, por consequência as da atividade instalada, foram modificadas. Ressaltamos que se trata de atividade exercida no local não é e nunca foi, permitida na zona de uso onde está localizada. Tratava-se de uso tolerado por força da apresentação de CCM obtido em data anterior à vigência das leis de zoneamento promulgadas em 1972, documento já comentado anteriormente que perdeu sua eficácia a partir da emissão em 14/07/69 do Alvará de Conservação número 102.107/69.

O artigo 3º da Lei 10.205/86 determina:

Art. 3.º A licença de funcionamento deverá obrigatoriamente ser renovada:

I — quando ocorrerem alterações referentes ao tipo ou características de atividade, do Cadastro de Contribuintes Mobiliários — CCM, da razão social, ou da propriedade do estabelecimento;

II — quando houver modificações na edificação utilizada;

III — por exigência de disposição legal.

Art. 4.º A falta de licença de funcionamento, ou a sua não renovação na forma e para os fins previstos no artigo anterior, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Lei.

XVI. Em **19/06/2002**, portanto na vigência da Lei 8.001/73, o proprietário do imóvel protocolou o processo 2002-0.134.492-7 solicitando **licença para adequação da atividade exercida às condições de higiene e salubridade** determinadas pelas leis municipais.

Constou da planta apresentada a anexação ilegal (ver parágrafo 2º do artigo 19 da lei 8001/73) de novo lote ao imóvel anteriormente ocupado pelo "drive in". Como no lote que se pretendia anexar constou o aumento da área de boxes que poderiam ser destinados ao estacionamento de veículos, o técnico que analisou o pedido não se apercebeu que se tratava de aumento de área de comércio e, por conseguinte, agravamento da desconformidade do uso instalado no Corredor de Uso

2003.1.032.860-4



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

2003/12
VERA CRISTINA DA SILVA
Assessor Técnico Administrativo
:UD

Atente-se que em outra ocasião, no processo 1994-0.172.341-9, o proprietário do imóvel pleiteou a anexação dos lotes de contribuintes 045.325.0021-4 e 045.325.0019-2, o primeiro localizado em corredor de uso especial Z8-CR1-I e o outro em Z1, no terreno lembrado pretendia-se edificar como obra nova um prédio para escritórios, porém como a legislação em vigor não permitia a anexação de lotes de corredor à zona lindeira de caráter estritamente residencial unifamiliar o pedido foi sumariamente indeferido com base no disposto no parágrafo 2º do artigo 19 da lei 8001/73 (anexação de lote ao lote de corredor).

Apesar da impossibilidade legal de anexação dos lotes declarada e do agravamento da desconformidade do uso ao zoneamento em vigor, foi emitido em 19/08/2002 o **Alvará para Reforma número 2002/26884-00** do qual constou a nota 2 que esclarecia que o documento se referia a obras para dotar a edificação de condições de higiene e salubridade de acordo com o disposto no Decreto 11.106/74.

O alvará de reforma vigorou até 19/08/2005.

Não consta no SIMPROC o protocolamento de pedido de Certificado de Conclusão para a reforma aprovada.

Diante inexistência do pedido, pode-se afirmar que o alvará de reforma caducou, por conta da caducidade deixou de gerar o direito ao proprietário da execução da obra pretendida e, ainda, mesmo que fosse descabido, posto ilegal, o direito à anexação dos lotes de contribuintes 045.325.0021-4 e 045.325.0019-2;

- XVII. Mediante o protocolamento do processo de anistia número 2003-1.032.860-4 o proprietário do imóvel vem novamente solicitar a anexação de lote em Corredor de Uso Especial Z8-CR1-I a lote em zona de uso Z1 e, ainda, a regularização de uma área total de construção de 206,81m². Para a comprovação de direitos pretensamente adquiridos o requerente apresenta o Certificado de Regularidade número 001.763.473-3, a planta de reforma aprovada no processo 2002-0.134.492-7 e o respectivo alvará, o CCM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

201
VERA CRISTINA DA SILVA
Técnico Administrativo
AJD

1.161.591-5e, o Auto de Licença de Localização e Funcionamento número 160/VM/93 e o Parecer Técnico da Base Aerofotogrametria e Projetos S.A. (fls.24).

Somente o Parecer Técnico da Base se configura como uma nova prova, sobre os demais se foi demonstra da à irregularidade na expedição ou a caducidade.

Analisando de forma mais detida a projeção da edificação constante do croqui sem escala constante do parecer, declarado como impróprio para execução de medições de qualquer natureza percebe-se que em 1973 a edificação existente não apresentava as mesmas características que a construção conservada em 1969.

A edificação de 1969, cujo croqui foi fornecido pelo proprietário do imóvel, era formada por dois blocos de formato retangular, um com 10,60m X 12,80m e área de 134,00m² e o outro com as medidas de 10,40m X 7,00m e área de 72,80m², perfazendo a área total de construção de 206,80m² (vide fls. 02 do processo 2002-0.088.930-0).

A construção que consta do levantamento aerofotogramétrico também é formada por dois blocos, porém o segundo bloco apresenta perímetro diverso do constante da planta conservada, é mais alongado e formado por dois retângulos justapostos em projeção. A alteração nas características da área de construção conservada, comprovada mediante o levantamento da BASE, é prova que houve modificação na área edificada entre 1969 e 1973, fato que invalida o documento de regularidade da edificação emitido em 1990.

Diante do exposto, resta claro que uma vez que a edificação não apresenta as mesmas características, tanto físicas como de utilização, que foram objeto do Alvará de Conservação número 102.107/69 e devido ao agravamento da desconformidade do uso mediante a anexação irregular de lote em zona de uso estritamente residencial não pode ser regularizada.

Como o uso "drive in" nunca foi se caracterizou como uso permitido no local, quer pelo Código de Obras "Arthur Saboya" ou Lei 7805/72 e legislação de uso e ocupação do solo superveniente, temos que a edificação localizada em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

2003
VERA CRISTINA DA SILVA
Analista Técnico Administrativo
JUD

Z8-CR1-I lindeiro a Z1, diante do que dispõe o artigo 4º da Lei 13.558/03 com nova redação conferida pelo artigo 2º da Lei 13.876/04, é irregularizável, conforme a seguir transcrito:

"Art. 4º Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em zonas de uso Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de uso e ocupação vigente, excetuando as que comprovem que na época da instalação da atividade o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não-conforme;"

Diante do constatado concluiu-se que devido às inúmeras irregularidades praticadas ao longo do tempo pelos proprietários do imóvel deveriam ser anulados os documentos que foram emitidos com vício na origem e, por fim, indeferido o pedido de regularização 2003-1.032.860-4, dando-se ao contribuinte o direito ao contraditório para que se possa dar prosseguimento às ações fiscalizatórias pertinentes.

Após elaboração do parecer técnico, o processo 2003-1032.860-4 foi solicitado para consulta pelo Gabinete de SP-VM e, posteriormente, recebeu despacho de indeferimento com base no parecer de JUD (fls.135).

Solicitada a reconsideração de despacho de indeferimento solicita SP-VM/CPDU, fls. 177 e 178, o posicionamento jurídico acerca dos fatos relatados e propostas formuladas por esta signatária no relatório técnico elaborado no processo de denúncia e, ainda, sugere posterior encaminhamento do processo de anistia à SEHAB/CEUSO para manifestação.

4



2003.1.032.860-4

15

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO JUDICIAL

2003
VERA CRISTINA DA SILVA
Auxiliar Técnico Administrativo
JUD.

Diante do pedido de SP-VM/CPDU e a necessidade de determinação de como prosseguir na análise do pedido formulado face o histórico da ocupação e utilização do imóvel descrita no relatório técnico elaborado no processo de denúncia 2009-0.302-809-0, pedimos o encaminhamento do presente e seus acompanhantes à PGM, pela competência.

Ressalte-se que:

1. Em março de 2002 foi iniciada ação fiscalizatória através do processo 2002-0.047.988-8 (processo acompanhante) onde se solicitou em 08/05/02, através do Auto de Intimação 001036, a apresentação de planta aprovada com o respectivo Certificado de Conclusão da construção existente. A ação fiscalizatória foi paralisada em razão do protocolamento do pedido de anistia;
2. Em 06/10/2006 teve início a ação fiscalizatória para o estabelecimento "Bar e Drive in Bolinha" sendo o fato constitutivo o de ocupar imóvel com licença que tenha perdido a eficácia através do processo 2006-0.273.043-7 (processo acompanhante) para o qual foi proposto o encerramento em 16/03/2009 devido à apresentação de defesa por parte do interessado onde constam cópias do projeto aprovado no processo 2002-0.134.492-7 e do requerimento de anistia no processo 2003-1.032.860-4. O expediente permanece ativo.

Seguem na condição de acompanhantes os processos 2002-0.047.988-8, 2002-0.134.492-7, 2006-0.042.097-0, 2006-0.237.043-7 e 2009-0.302.809-0.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2012.