



TID

16132521

fls. 13

A Presidência da Camara de vereadores de São Paulo

DOCREC

59/2017

A ser encaminhado para Secretaria de Planejamento Urbano

A Presidência da Câmara de Vereadores da Cidade de São Paulo

A/C: Comissão de Planejamento Urbano

Assunto: **Retificação da zona de uso – ZEIS 1.**

O Sr. Antonio Tambasco Gloria Neto, Brasileiro, casado portador RG 5.629.314 – SSP e CPF 766.616.958-20, residente e domiciliado nesta capital na Rua Celso de Azevedo marques 740 – Mooca – CEP 03122-010 – São Paulo, requer aos Ilmos integrantes da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento a **Retificação da Zona de Uso – Zeis 1** do terreno situado nesta capital **na Rua Antonio Fontes, 210 – Jd Vila Formosa – 03472-010 – SP**, e numero de contribuinte 116.373.0006-8, diante das alegações a seguir.

- O terreno em questão é ocupado pela empresa do supracitado
- **A empresa Retorfio Retorção de Fios Têxteis Ind e Com Ltda – ME, iniciou seu funcionamento na data de 14/02/1982**, situada nesta capital, junto a Rua Dr. Horacio da Costa 2ª – Jd Vila Formosa – 03471-000 – SP obtendo da P.M.S.P na data de 19/05/1980, o cadastro de Contribuinte Mobiliário – C.C.M sob a matricula 8.551.831-0.
- Ressaltando que em **meados do ano de 1989, o proprietário já qualificado, adquiriu um terreno com área de 3200m² que a época já possuía muros em alvenaria com 2,50 metros de altura em todo o seu perímetro localizado no endereço anteriormente qualificado, que a época enquadrada no Lote 5 Quadra 12 Área 12 e classificado em zona denominada Z-2, posteriormente denominada Zona Mista de Densidades Demograficas e Construtivas Altas ZM-3a.**
- O proprietário visando aperfeiçoar o processo industrial de sua empresa, decidiu implementar no terreno adquirido um galpão industrial com área aproximada de 760m², **pois favorecido pelo enquadramento da zona Z-2/ZM-3a e pelo código de uso 50 – Indústria**, de acordo com a legislação vigente a época, propiciava sua ocupação e suas atividades sem qualquer restrição, diante dos órgãos federais, estaduais e municipais e **em meados de 1989 iniciou a construção (galpão industrial), terminado no segundo semestre de 1990** passaram a sediar nesta localidade, conforme fotos anexas.

- Salientamos que a época o projeto arquitetônico de construção e regularização junto a P.M.S.P, não foi colocado a análise, devido à recessão que a empresa enfrentou entre os anos de 1990 e 1993, diante a compromissos e dividas assumido com funcionários, construção e aquisição do terreno.
- Após esse período no ano de 1994, foi contratado profissional de engenharia para elaboração do projeto arquitetônico, já visando **Auto de Regularização do Imóvel, junto a P.M.S.P onde foi protocolado através do processo 1994-0.055.981-0.**

Como se nota, diante de narrativas ora apresentada, podendo ser comprovadas através de documentação e fotos, **o referido imóvel vem sendo utilizado desde o ano de 1989, tendo a empresa efetivamente ocupada à edificação no ano de 1990**, onde deu inícios a suas atividades junto ao endereço *já qualificado*, permanecendo ate os dias atuais. O imóvel em questão se encontrava classificado dentro da Lei de Zoneamento ZM-3a – Industrial, cuja características arquitetônicas da edificação permanecem as mesmas da época, ou seja, comercial e industrial, **estando de forma habitual e permanente a mais de 20 anos no local**, muito anterior à data de publicação da Lei 13.430/02 do PDE. Após a publicação da lei citada, mais precisamente no ano de 2004, teve sua localização e características de uso e ocupação de solo alterado para Zoneamento ZEIS-1, inviabilizando o polo industrial, contudo pode ser verificado que muito antes da data de publicação da Lei 13.430/02 do PDE, já havia lançamento de área construída da edificação, que novamente demonstra que o referido imóvel, além de ser ocupado pela empresa, desenvolvia suas atividades comerciais e industriais, permanecendo ate os dias atuais. Pela presente lei 16.050/14 continuamos a ter nosso Zoneamento ZEIS1 inalterado apesar das consultas e processos prévios.

- Cabe ressaltar que a especificação de ZEIS-1 não se aplica a ocupação atual e a época do PDE **ZEIS 1 são demarcadas em áreas com assentamentos precários e informais que podem ser consolidados e precisam ser urbanizados e regularizados do ponto de vista fundiário.**

Diante das narrativas, podemos concluir que houve um equivoco na alteração da localização e nas características do uso e ocupação do referido imóvel, uma vez que o terreno já se encontrava em uso e edificado anteriormente a data de publicação da Lei do PDE, sendo assim inserido no enquadramento de zoneamento da Zonas de Interesse Social – ZEIS 1



FOTO 03 - Tirada no ano de 1989 – Execução da estrutura do Galpão

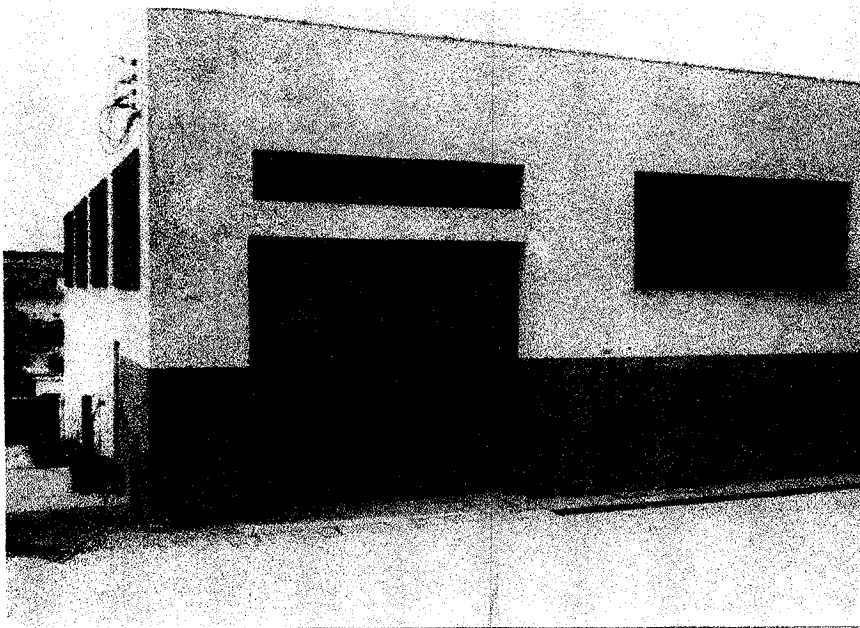


FOTO 04 - Tirada no ano de 1990 – Vista Lateral do Galpão Industrial

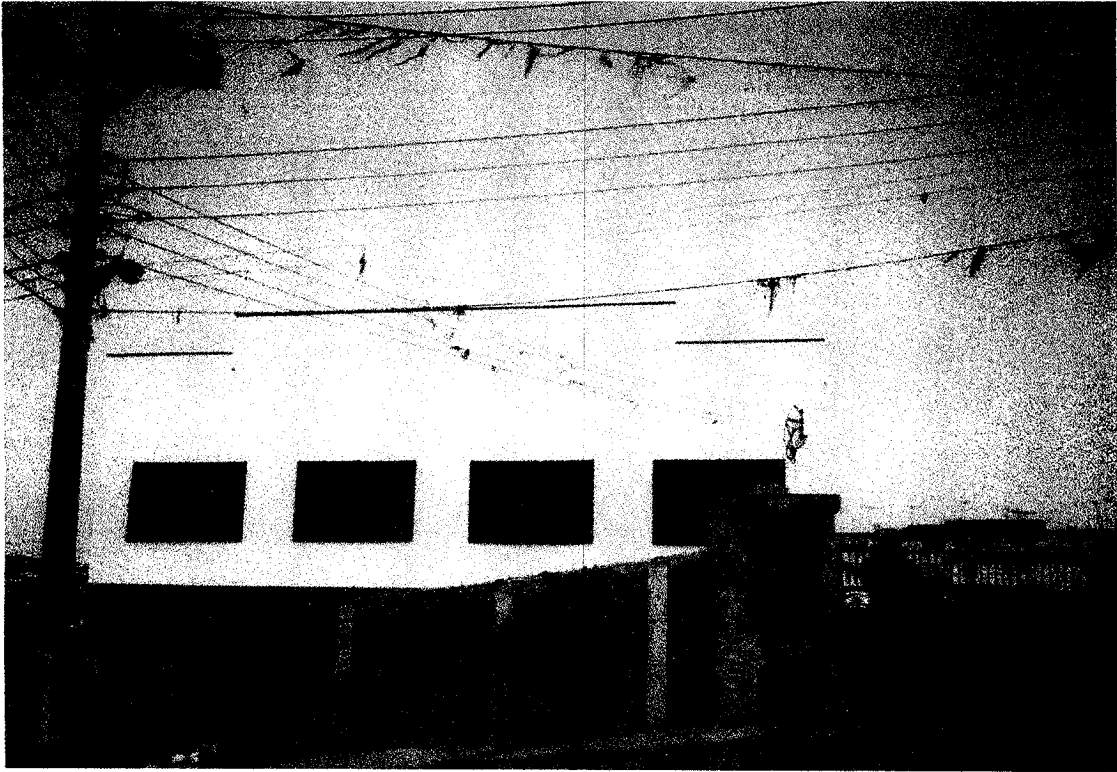


Foto Tirada no ano de 1990 – Vista Rua Antonio Fontes

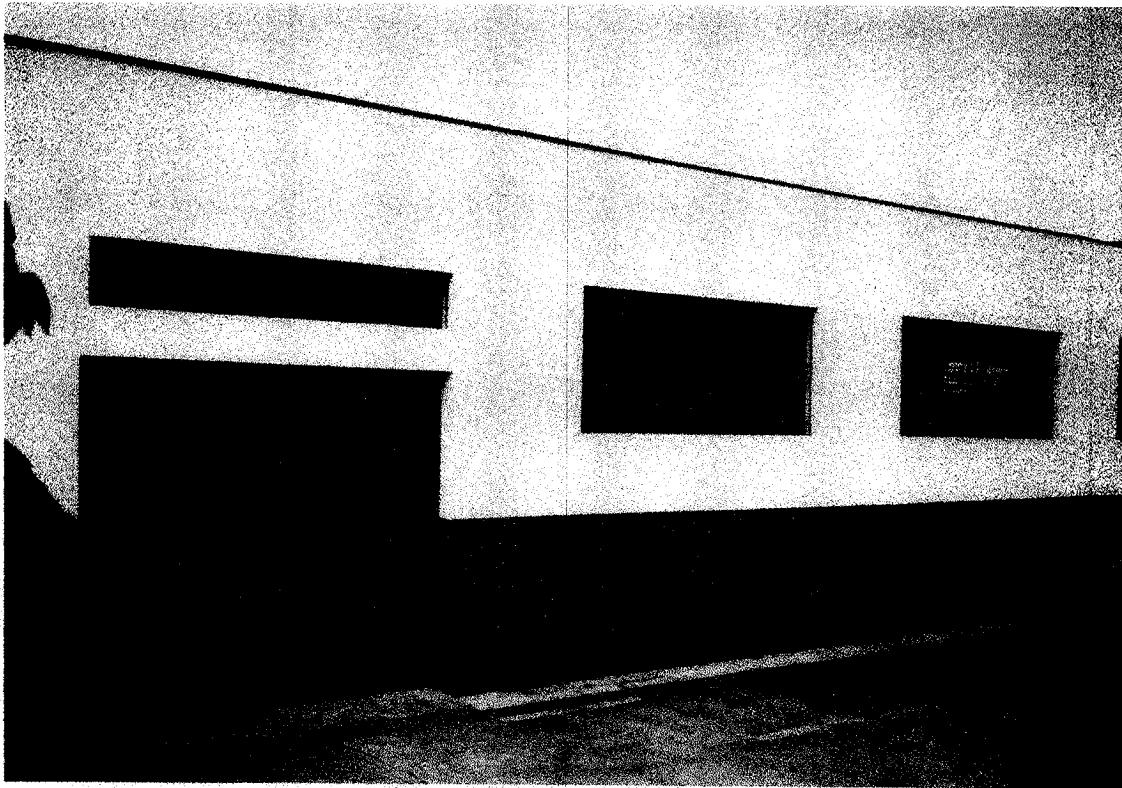


Foto Tirada no ano de 1990 – Vista estacionamento



Foto tirada no ano 1993 – Vista estacionamento.

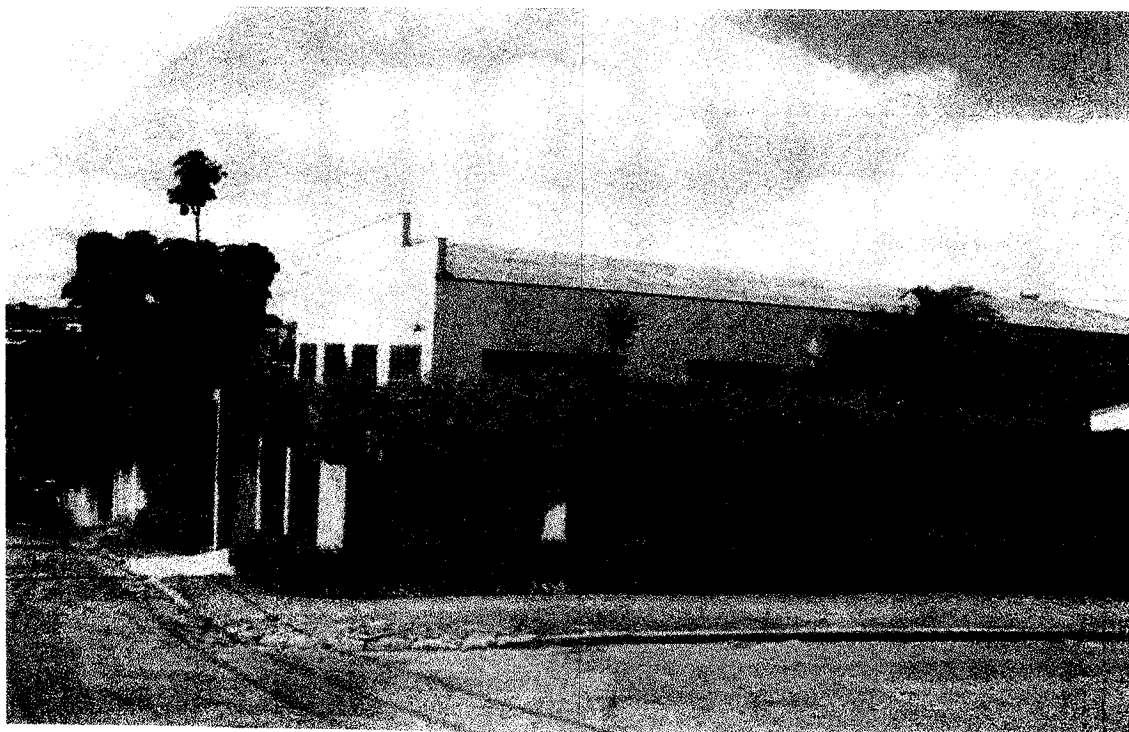


Foto tirada no ano d 1995 – Vista Rua Jorge Ogushi



Foto tirada no ano de 1994 – Parte baixa do terreno

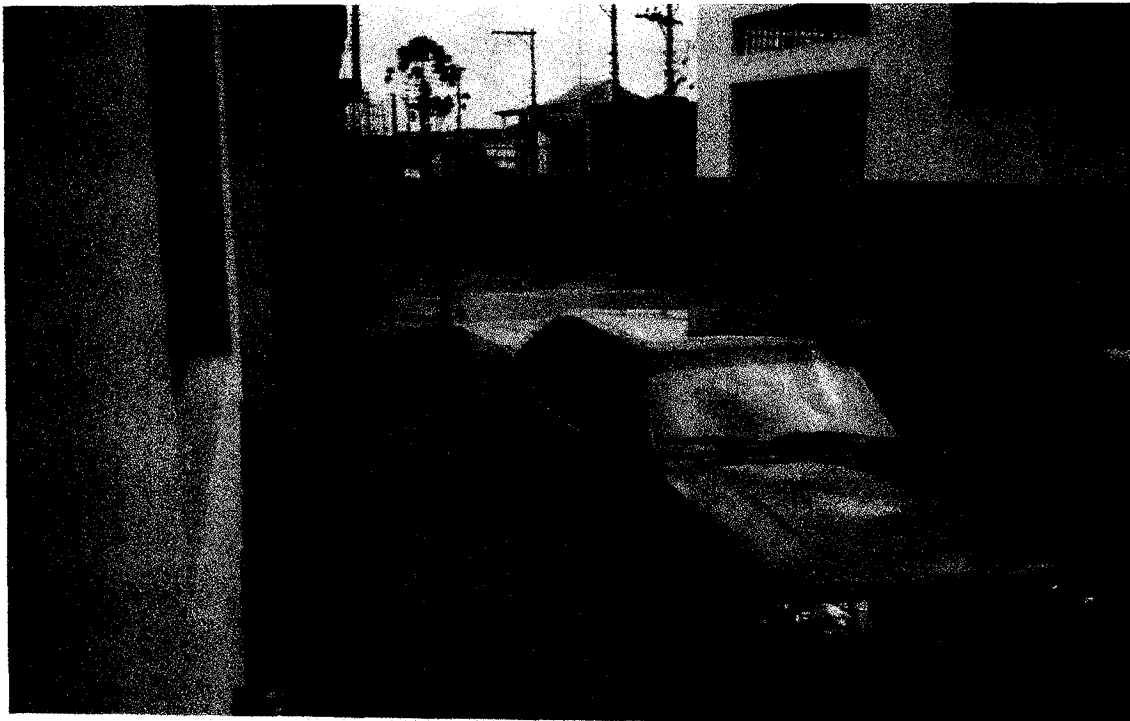


Foto tirada em 1994 – Vista estacionamento



FOTO 11 -Tirada no ano de 1997 – Vista do estacionamento e do escritório

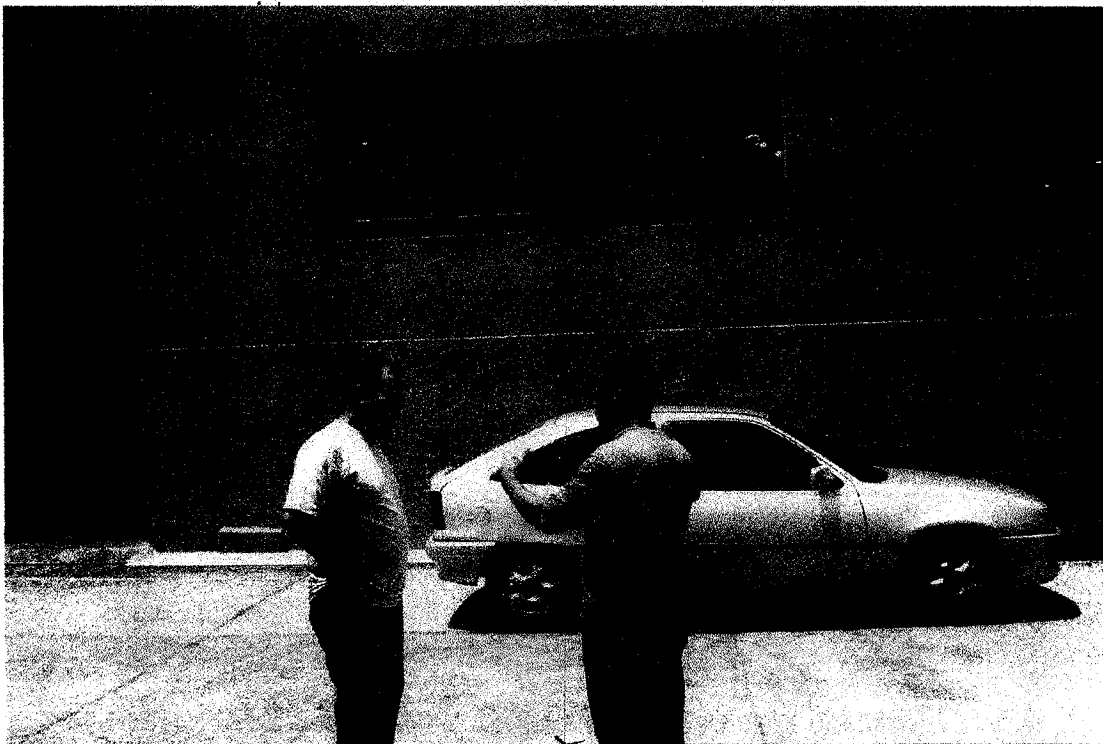


FOTO 12 -Tirada no ano de 2005 – Vista do estacionamento

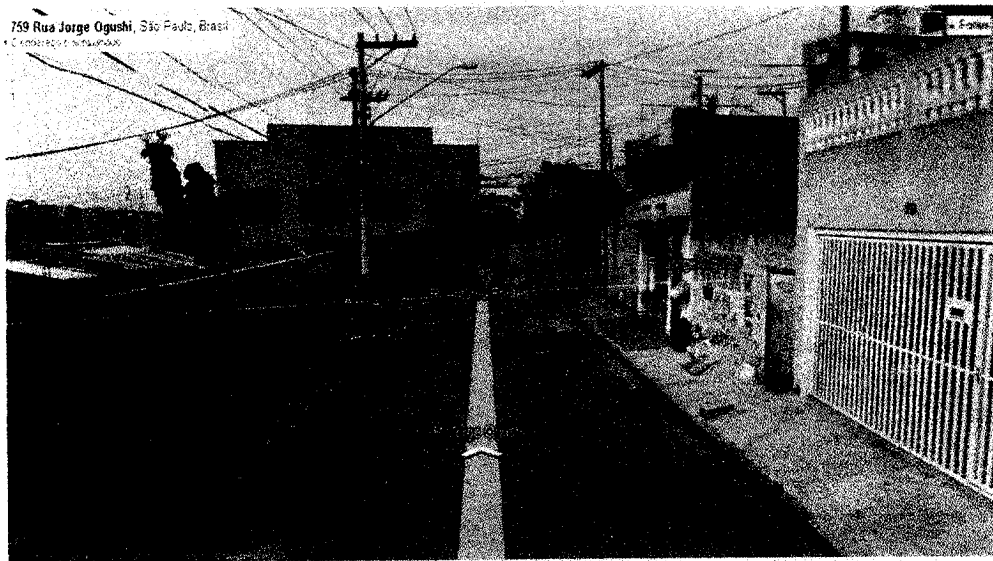
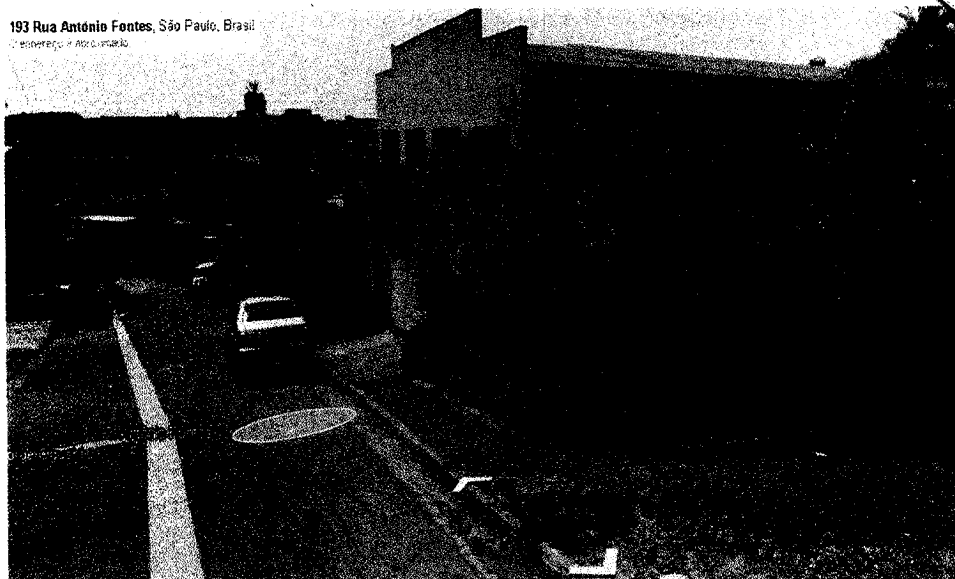


FOTO 13 - Tirada do ano de 2012 – Vista Frontal



DA ARGUMENTAÇÃO

1. Como se nota os Ilmos integrantes da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento o terreno situado na **Rua Antonio Fontes, 210 – Jd. Vila Formosa – 03472-010 – SP, cadastrado sob o numero de contribuinte 116.373.0006-8**, encontra-se ocupada exercendo suas atividades comercial e industrial, aproximadamente 20 anos, sendo anterior a data de publicação da Lei 13.430/02 do PDE e da presente Lei 16.050/14 conforme documentação e fotos anexas.

2. Cabe esclarecer ainda, que o imóvel nunca apresentou, muito menos apresenta condições que pudesse ser enquadrada daquelas previstas pela definição da zona ZEIS, diante das condições apresentadas pela ocupação da empresa na edificação, cujas características se mantiveram as mesmas da época, conforme comprovação, através de fotos e documentos anexa.

3. Diante das argumentações, podemos constatar, através dos documentos e fotos anexo que o imóvel se encontrava edificado e ocupado pela empresa, onde sempre apresentou boas condições de uso, sendo anterior à data de publicação do PDE da Lei 13.403/04, e atualmente a lei 16.050/14 deixando de se enquadrar no que cita o artigo 45 e artigo 48:

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

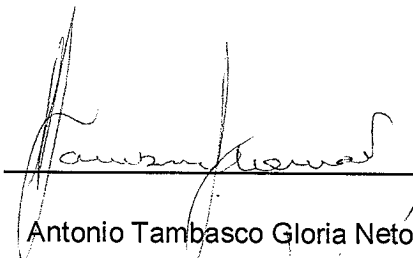
I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas. § 1º

Moradores de áreas já ocupadas, poderão solicitar ao Executivo a criação de Conselhos Gestores, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.

DO PEDIDO

1. Diante do exposto, bem como através das fotos e documentos anexos, além das argumentações que se basearam nas legislações vigentes no período, sejam elas Lei 13.430/02, 13.885/04 e 16.050/14 e os Decretos 44.667/04 e 45.127/04 aplicados ao caso, venho através dessa pedir a **Retificação da Zona de Uso – Zeis 1**, junto a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento e/ou SMDU/DEUSO conforme Decreto da CAEHIS 48.379/07, em áreas localizadas em ZEIS.



Antonio Tambasco Gloria Neto
RG: 5.629.314 – SSP

CPF: 766.61695820



Papel para informação, rubricado como folha nº.....

do processo nº de /..... /..... (a).....

Ref: Protocolo Geral nº 250240

A Residência

16/02/2017

ANGELA VITA MACEDO
Supervisora de Equipe de Protocolo e Autuação
SGA.6

Letícia Almeida da Silva
Coordenadora de Protocolo
16/02/2017
17:41
Andréia



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO ULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº de 20.....,/...../..... (a)

**REF.: Requerimento em nome do Senhor Antonio Tambasco
Gloria Neto
ASS.: Retificação da zona de uso – ZEIS 1
TID.: 16132521**

**À
SGP – Secretaria Geral Parlamentar
Senhor Secretário Geral,**

Submeter o presente requerimento ao
conhecimento e exame por parte da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente.

Presidência, 20 de fevereiro de 2017.

**Rodrigo Juncal Rössler
Chefe de Gabinete
Presidência**