

**DECRETO Nº 55.638, DE 30 DE OUTUBRO DE 2014**

*Confere nova regulamentação à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, em especial à notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios; revoga o Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010.*

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO a edição da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e à vista das alterações por ela promovidas na Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, que institui, nos termos do § 4º do artigo 182 da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana, a demandar nova regulamentação dos procedimentos inerentes ao efetivo cumprimento dos dispositivos pertinentes à aplicação de tais instrumentos;

CONSIDERANDO, por fim, as ações já desenvolvidas pela Administração Pública Municipal visando a instituir os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento dos imóveis ociosos na Cidade de São Paulo,

**DECRETA:**

**Art. 1º** Este decreto regulamenta os procedimentos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, e alterações posteriores, em especial a notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

**CAPÍTULO I  
DA COMPETÊNCIA**

**Art. 2º** Compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, primordialmente por seu Departamento de Controle da Função Social da Propriedade - DCFSP, com apoio dos demais órgãos integrantes da Administração Pública, implementar projetos, ações e programas relacionados à efetivação da notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, doravante referido como PEUC, de imóveis que não cumprem a sua função social.

§ 1º A SMDU coordenará ações visando a regulamentar a aplicação:

I - do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, para os casos de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC;

II - do consórcio imobiliário pelo Poder Público Municipal, nos termos do artigo 102 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 2º O Conselho Municipal de Política Urbana - CPMU será informado, periodicamente, acerca da evolução da aplicação dos instrumentos, mediante relatórios específicos das notificações procedidas, e consultado quanto ao escalonamento a ser adotado para novas notificações.

**Art. 3º** Compete ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP a criação e manutenção do cadastro de imóveis passíveis de notificação, colhendo, processando e analisando informações de fontes hábeis a inferir a caracterização dos imóveis como não utilizados, subutilizados ou não edificados, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 1º Serão consideradas como fontes de informações hábeis a permitir a inserção de um imóvel no cadastro:

I - bancos de dados específicos, elaborados pelo próprio Poder Público Municipal, autarquia ou empresa pública municipal;

II - informações prestadas por concessionárias de serviços públicos acerca de consumo ínfimo ou inexistente;

III - pesquisas acadêmicas ou levadas a cabo por institutos de pesquisas reconhecidos;

IV - diligências e vistorias efetuadas por agentes da Administração Municipal;

V - indicações de pessoas físicas ou jurídicas, mediante formulários ou aplicativos disponibilizados no sítio eletrônico da Prefeitura;

VI - outras fontes recolhidas ou recebidas pelo DCFSP.

§ 2º A cada imóvel inserido no cadastro corresponderá um processo administrativo com as informações colhidas e a decisão fundamentada acerca da caracterização do imóvel quanto ao cumprimento da sua função social.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

#### **Seção I**

#### **Das Regras e Definições**

**Art. 4º** A notificação para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados contidos nos perímetros definidos pela Lei nº 15.234, de 2010, com a redação conferida pela Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico, será procedida, em etapa inicial, nas Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS 2, 3 e 5, bem como nas áreas contidas nos perímetros da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

**Art. 5º** Para efeito de atendimento do § 5º do artigo 96 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico, considera-se empreendimento de grande porte, para fins de cumprimento da obrigação estabelecida pela notificação para o PEUC, conforme o caso:

I - as edificações com área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

II - o parcelamento do solo sobre lotes ou glebas com mais de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) de área.

**Art. 6º** São consideradas atividades que não necessitam de edificação para o desenvolvimento de suas finalidades, dentre outras:

I - estações aduaneiras;

II - postos de abastecimento de veículos;

III - terminais de logística, transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo ou de cargas;

IV - depósitos de material de construção a céu aberto;

V - depósitos de material para reciclagem;

VI - indústria de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;

VII - pátios descobertos de deposição ou manobra de contêineres;

VIII - linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, antenas e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

IX - estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;

X - indústrias que utilizem equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados;

XI - áreas de lazer descobertas com quadras, piscinas e assemelhados;

XII - hortas urbanas, quando caracterizadas como atividade econômica, nos termos incentivados pelo Plano Diretor Estratégico.

§ 1º As atividades relacionadas no "caput" deste artigo afastam a notificação apenas quando inerentes e predominantes relativamente ao uso licenciado para o imóvel.

§ 2º O estacionamento rotativo de veículos não será considerado como atividade econômica que não necessita de edificação.

§ 3º Outras atividades poderão ser reconhecidas mediante deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

**Art. 7º** Constitui função ambiental relevante passível de afastar a aplicação do PEUC a inserção do imóvel em programas de pagamentos por serviços ambientais, nos termos do artigo 161 da Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

**Art. 8º** Constituem impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário as circunstâncias preexistentes à notificação e absolutamente obstativas ao parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis, tais como as decorrentes de:

I - pendência judicial;

II - declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação;

III - impedimentos ao licenciamento de uso, parcelamento ou edificação, por decorrência da legislação urbanística aplicável, e que não possam ser supridos pela ação do proprietário, sem prejuízo da regra prevista no § 4º do artigo 96 da Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico.

§ 1º As circunstâncias descritas no "caput" deste artigo deverão ser arguidas pelo proprietário após sua notificação, para conhecimento e deliberação da Administração a respeito da efetiva impossibilidade de cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

§ 2º Os imóveis com comprovada impossibilidade jurídica de aproveitamento, assim reconhecidos pelo Poder Público Municipal, permanecerão nos cadastros municipais especificamente criados para aplicação do PEUC, devendo os proprietários notificados atualizarem as informações acerca da manutenção daquelas condições anualmente, sob pena de nova notificação.

§ 3º A existência de direitos reais de terceiros sobre o imóvel, instituídos por ato do proprietário, não constitui circunstância obstativa ao parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis.

§ 4º No caso de sobrevirem impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário posteriormente à notificação, estas deverão ser igualmente arguidas pelo proprietário e analisadas pela administração segundo os mesmos critérios anteriores.

## **Seção II Do Procedimento**

**Art. 9º** Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação será firmada pelo Diretor do DCFSP, nos termos do Anexo Único deste decreto, e será efetivada:

I - por servidor do próprio Departamento ou da Subprefeitura onde esteja domiciliado o proprietário do imóvel ou, no caso de ser pessoa jurídica, onde estiver sediada;

II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de São Paulo;

III - por edital publicado no Diário Oficial da Cidade, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do "caput" deste artigo.

§ 1º Sem prejuízo da notificação efetivada na forma do "caput" deste artigo, o proprietário poderá consultar o cadastro referido no artigo 3º deste decreto, atualizado periodicamente pelo DCFSP e disponível no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

§ 2º O DCFSP desenvolverá material e ações para orientação e treinamento das equipes das Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras, as quais darão apoio às vistorias dos imóveis e às notificações dos respectivos proprietários.

**Art. 10.** O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente a seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao Diretor do DCFSP, a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período,

ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

§ 2º Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade.

§ 4º Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

**Art. 11.** O DCFSP, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação da notificação de que trata o artigo 9º deste decreto na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do artigo 10 deste decreto.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, o DCFSP deverá providenciar seu cancelamento.

§ 2º Cabe ao proprietário notificado informar o DCFSP uma das seguintes providências, conforme o caso:

- I - protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;
- II - início comprovado de utilização do imóvel;
- III - expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- IV - alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;
- V - início da implantação do parcelamento ou da edificação;
- VI - conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

§ 3º Os pedidos de expedição dos documentos referidos no inciso IV do § 2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

**Art. 12.** O DCFSP informará à Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o DCFSP informará à Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou

utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 13.** O DCFSP estabelecerá procedimentos de divulgação, esclarecimento e atendimento aos proprietários notificados, assim como chamamentos públicos e outras atividades de divulgação que permitam sua aproximação com agentes econômicos interessados na produção imobiliária, observados os princípios que regem a Administração Pública, notadamente os da isonomia e transparência.

Parágrafo único. A DCFSP manterá, no site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, registro das solicitações realizadas em atenção ao disposto no “caput” deste artigo, bem como as informações disponibilizadas ao requerente.

**Art. 14.** O DCSP tornará públicas as deliberações tomadas em face das informações apresentadas com base no Decreto nº 51.920, de 2010, notadamente no seu artigo 6º.

**Art. 15.** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de outubro de 2014,  
461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 30 de outubro de 2014.

**Anexo único integrante do Decreto nº 55.638, de 30 de outubro de 2014**

**MODELO DE NOTIFICAÇÃO  
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Ao

- proprietário ou equiparado;
- seu representante legal;
- quem tenha poderes para gerência geral ou administração, no caso de pessoa jurídica;

Do imóvel localizado à ....., nº .....,  
complemento ....., CEP ....., de classificação fiscal  
..... ;

Com domicílio à ....., nº ....., complemento .....,  
CEP ....., cidade ....., estado .....

A Prefeitura de São Paulo vem por meio desta notificá-lo(a) quanto ao descumprimento da função social da propriedade urbana, de acordo com o Plano Diretor Estratégico, a Lei Municipal 15.234/2010 e respectivos regulamentos.

Nos termos das normas citadas, o imóvel acima qualificado é caracterizado como solo urbano:

- não edificado
- subutilizado
- não utilizado

De acordo com as mesmas normas, o(a) notificado(a) tem o prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da presente notificação, para comunicar o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade Urbana, localizado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com endereço na Rua São Bento, nº 405, 18º andar, sala 181A, Centro, CEP 01011 100, da seguinte providência (item assinalado):

- I - o início da utilização do imóvel;
- II - o protocolamento do pedido de expedição de um dos seguintes documentos:
  - a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
  - b) alvará de aprovação e execução de edificação.

A presente notificação poderá ser impugnada pelo(a) notificado(a) dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil seguinte à data de recebimento desta notificação.

A impugnação deverá ser instruída com a documentação necessária para a fundamentação das alegações, e encaminhada ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade Urbana para análise.

O não atendimento às obrigações estabelecidas pela presente notificação implicará na aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) e, em última instância, na desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, ainda de acordo com as mesmas normas.