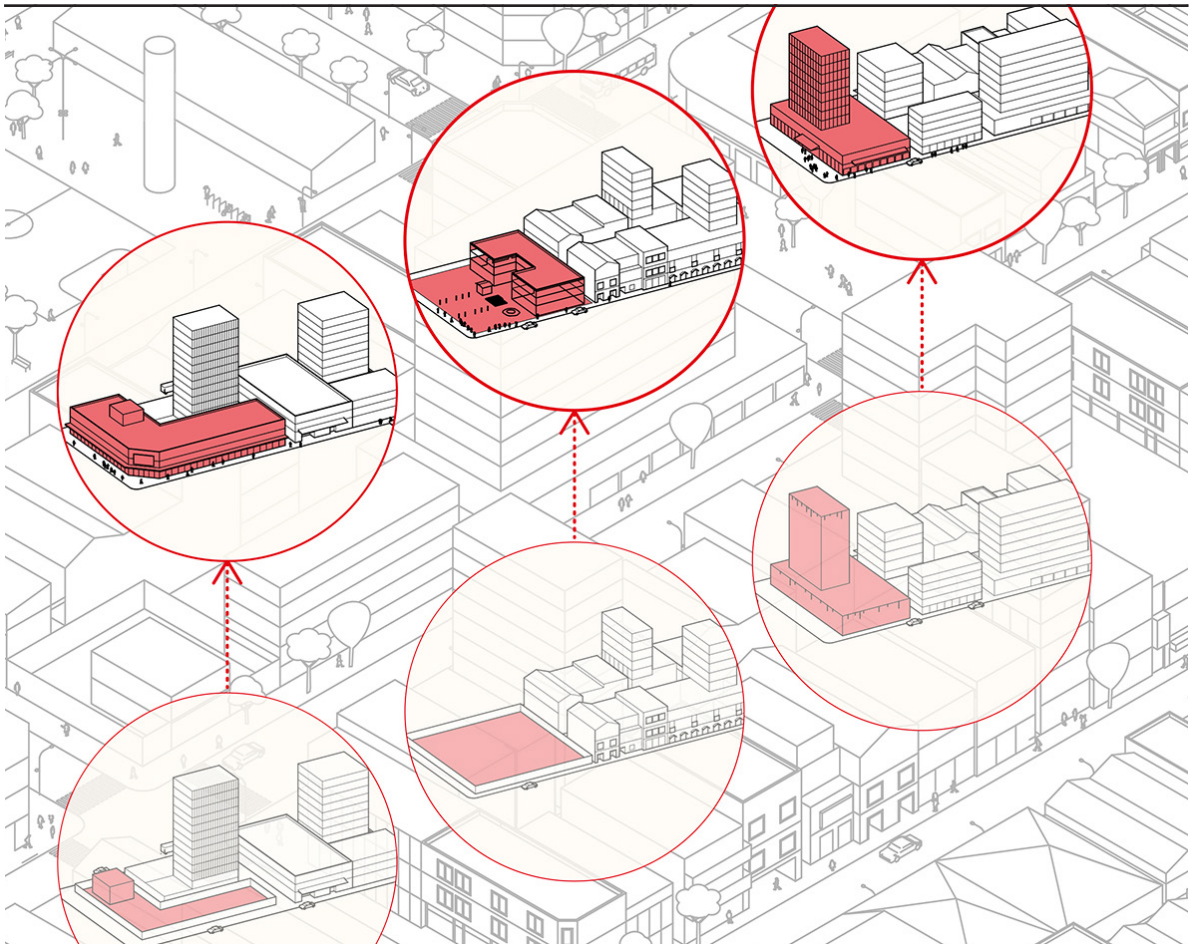
RELATÓRIO ANUAL | 2015 e **PLANO DE TRABALHO** | 2016 de aplicação dos Instrumentos Indutores da **Função Social da Propriedade**



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Controle da Função Social da Propriedade

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Sumário

Apresentação **P.3**

Conceitos Gerais **P.4**

Planejamento da SMDU/PMSP para aplicação do PEUC **P.8**

Situação das notificações e aplicação do PEUC **P.12**

Publicização dos dados **P.17**

Plano de Trabalho para 2016 **P.18**

Links para Legislação **P.22**

Links para material sobre PEUC **P.23**

Apresentação

O Instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) está previsto na Constituição Federal de 1988 (art. 182) e tem como objetivo compelir os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a dar-lhes adequado aproveitamento, em cumprimento à função social da propriedade. Já o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) detalha como os municípios devem regulamentar e aplicar o PEUC, as etapas básicas do procedimento e as consequências para os proprietários notificados.

Isso porque a ociosidade dos imóveis em regiões dotadas de infraestrutura tem graves consequências para o desenvolvimento urbano, ainda mais em uma metrópole com as dimensões de São Paulo. Com a aplicação efetiva do PEUC se busca evitar a pressão sobre áreas periféricas e ambientalmente sensíveis do Município; combater a retenção especulativa do solo urbanizado; incentivar a edificação e a ocupação em regiões estratégicas para a cidade, como aquelas destinadas prioritariamente à Habitação de Interesse Social, ou onde se pretende o adensamento populacional disciplinado, como (ainda no caso de São Paulo) os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas. Com igual importância, o PEUC colabora para evitar a degradação urbanística de regiões com a urbanização já consolidadas.

Aplicar o PEUC implica uma série de providências de cadastro e análise dos imóveis que se configuram como ociosos, culminando na notificação dos proprietários e principalmente no controle posterior das condutas desses mesmos proprietários e das condições do imóvel, a fim de garantir que cumpram efetivamente a função social. Apenas se e quando isso não ocorrer pode-se passar à aplicação dos outros instrumentos relacionados ao PEUC, quais sejam, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos.

São poucas as cidades do Brasil que até o presente adotaram efetivamente o PEUC nas respectivas políticas urbanas, mas esse número tem aumentado paulatinamente.

Conceitos Gerais

Regulamentação Municipal do PEUC

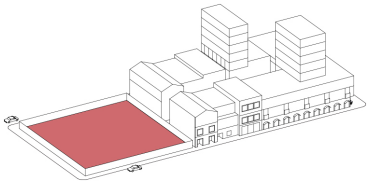
Na esfera municipal, o Plano Diretor de 2002 já previa e estabelecia as condições necessárias para a notificação dos imóveis não-edificados, subutilizados e não utilizados. Em 2010 foi aprovada a Lei Municipal 15.234 ainda hoje em vigor, mas com nova redação, e que detalhava o instrumento. Entretanto, na época a implementação limitou-se à publicação de uma listagem de imóveis não-edificados e subutilizados na região central e nas ZEIS 2 e 3 de então.

A Lei 15.764/2013, que estrutura a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nela inseriu o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP) especialmente vocacionado a implementar projetos, ações e programas relacionados à aplicabilidade do PEUC de imóveis que não cumprem a sua função social. Porém, é com o atual Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014) que ficou estabelecido em definitivo o perfil do PEUC, no que foi seguido pelo Decreto 55.638/2014, e mais recentemente pelo Decreto 56.589/2015 (acerca do IPTU progressivo no tempo), compondo o quadro normativo completo para disciplinar a reconversão dos imóveis ociosos em São Paulo.

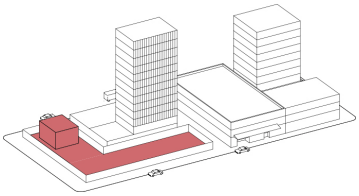
Para dar efetividade ao controle da função social, a legislação municipal prevê que os proprietários dos imóveis identificados como ociosos sejam notificados pessoalmente, a partir do que têm o prazo máximo de um ano para apresentar projeto de parcelamento ou edificação do imóvel ou comprovar a sua utilização, conforme o caso. Descumprindo as obrigações decorrentes da Notificação, o IPTU poderá ser majorado durante o período consecutivo de cinco anos, até o limite de 15% do valor do imóvel. Se, ainda assim, não houver o cumprimento das obrigações previstas pelo proprietário, o imóvel poderá ser desapropriado pela Prefeitura, com o pagamento em títulos da dívida pública. A notificação é passível de impugnação pelo proprietário, sendo cabível a interposição de recurso em caso de indeferimento. Ademais, a mesma deverá ser averbada na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, só cancelada quando comprovado o seu adequado aproveitamento.

Tipologias de imóveis ociosos em São Paulo

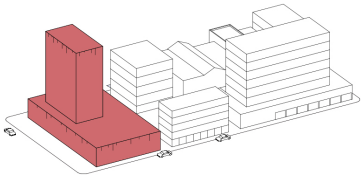
O Plano Diretor (Lei 16.050/14) definiu tipologias de imóveis passíveis de aplicação do PEUC e dos outros instrumentos indutores da função social da propriedade. São eles: (i) **imóveis não edificados**, representados pelos lotes e glebas com área superior a 500m2 e coeficiente de aproveitamento igual a zero; (ii) **imóveis subutilizados**, que são lotes e glebas com área superior a 500m2 que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para Macroárea na qual o imóvel está localizado e (iii) **imóveis não utilizados**, aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao mínimo definido pelo PDE, mas que entretanto apresentem 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano.



Imóvel não edificado
Lotes e glebas com área superior à 500m2, onde o coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual a zero.



Imóvel subutilizado
Lotes e glebas com área superior à 500m2, onde o coeficiente de aproveitamento não atingir um mínimo definido para a zona que se situa.



Imóvel não utilizado
Imóveis edificados que tenham no mínimo 60% de sua área construída ou de suas unidades condominiais desocupadas há mais de 1 ano.

Entretanto, essa tipificação também comporta algumas exceções, quando a função social eventualmente pode ser cumprida sem que o terreno esteja edificado (como é o caso de postos de abastecimento de veículos, áreas de lazer descobertas e etc), e ainda quando haja impedimentos judiciais que impeçam ou coloquem obstáculos intransponíveis ao uso.

Obrigações estabelecidas aos proprietários

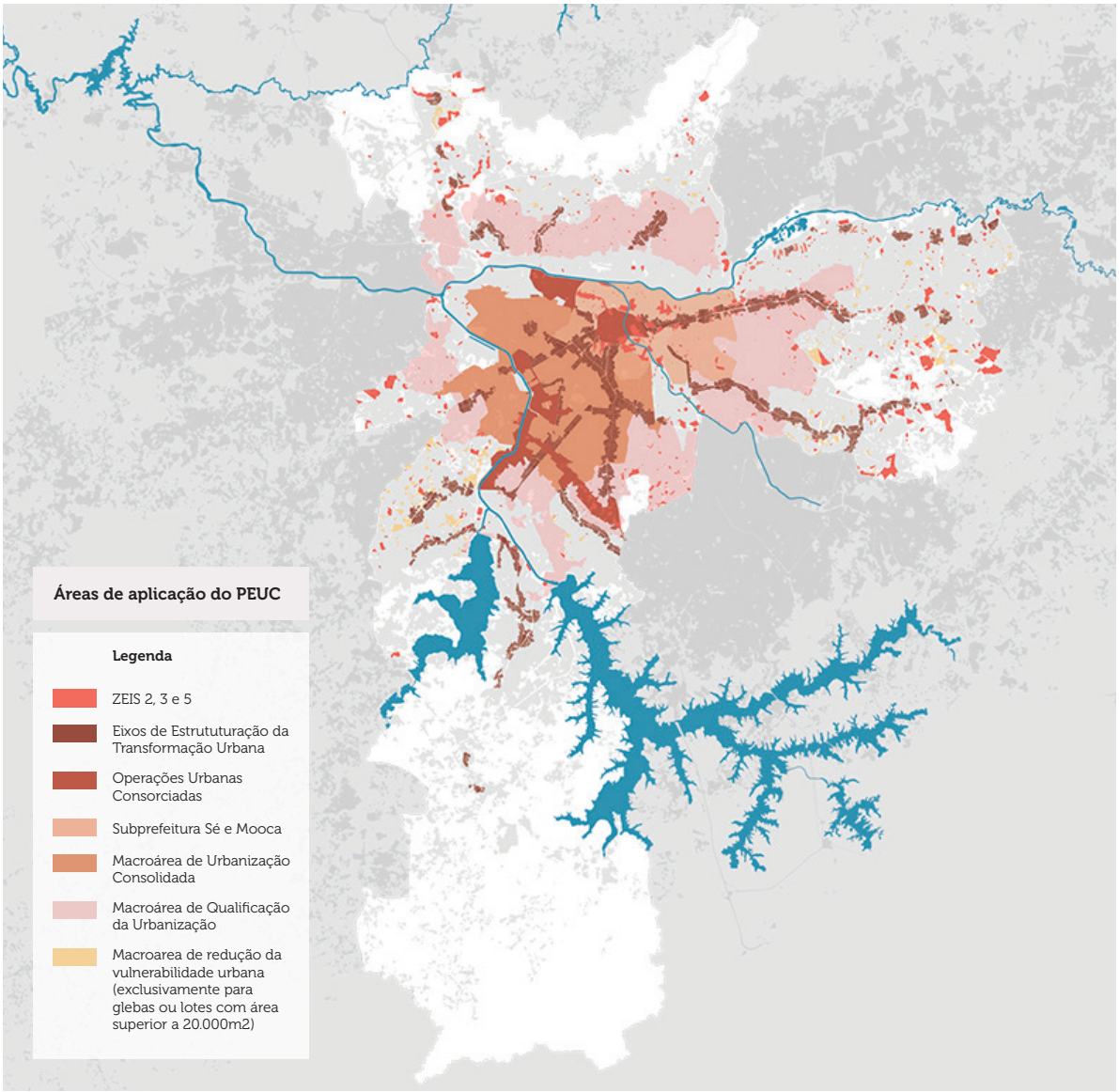
Os imóveis que se enquadrarem nessas tipologias são analisados pelo DCFSP e os respectivos proprietários serão notificados para que no prazo máximo de um ano cumpram as obrigações estabelecidas. Os proprietários de imóveis não edificados ou subutilizados terão que protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis. Já os proprietários de imóveis 'não utilizados' têm o prazo máximo de um ano para ocupá-los cabendo aos mesmos a comunicação à administração publica.

Área de incidência do PEUC em São Paulo

Segundo art. 91 do PDE, são passíveis de aplicação do PEUC os imóveis localizados nas seguintes áreas ou territórios: Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5; perímetro da Operação Urbana Centro; áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana; perímetros (inclusive nos expandidos) das Operações Urbanas Consorciadas; perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca; macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização; macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (apenas lotes ou glebas com metragem superior a 20 mil m²) inclusive terrenos, sobre os quais não incide o IPTU, salvo se efetivamente neles houver atividade rural.

Como dito, em todas essas regiões os proprietários dos imóveis ociosos estarão sujeitos à notificação, porém o Plano Diretor possibilitou que tal se dê em etapas territorialmente definidas pela Prefeitura, ouvindo sempre o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

Mapa 01 - Área passível de aplicação do PEUC em São Paulo



De outra parte, o Decreto nº 55.638/2014 estabeleceu como áreas iniciais para notificação:

• **ZEIS 2** – glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.

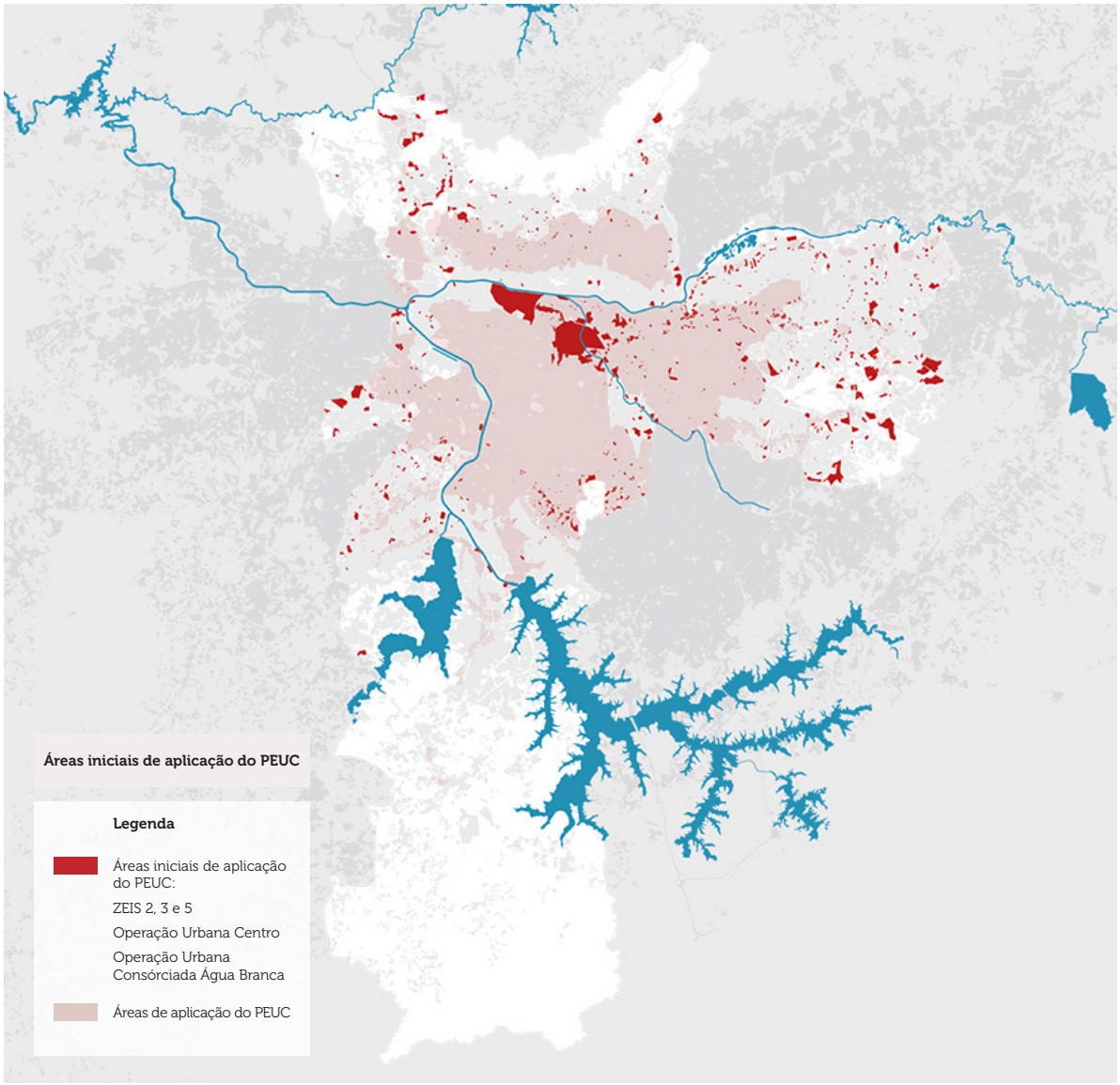
• **ZEIS 3 –** imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de interesse social.

• **ZEIS 5 –** lotes ou conjunto de lotes vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos de habitação de mercado popular e de interesse social.

• **Operação Urbana Centro –** Área que abrange as regiões do centro da cidade, e parte dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia.

• **Operação Urbana Consorciada Água Branca –** Área na região centro-oeste da cidade que abrange os bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda.

Mapa 02 – Áreas iniciais de aplicação do PEUC em São Paulo



Quando da elaboração deste relatório, já estava em curso o processo de solicitação ao CMPU da inclusão de outras áreas para notificação.

Planejamento da SMDU/PMSP para aplicação do PEUC

Estruturação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade

Conforme já anotado acima, a Lei 15.764/2013 instituiu o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP) no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a missão (art. 188) precípua de cadastrar, analisar e definir imóveis que eventualmente estejam ociosos, notificar seus proprietários e acompanhar posteriormente as ações destes. Diante da particularidade e especificidade da análise executada e a complexidade da cidade de São Paulo, o DCFSP desempenha papel fundamental para que seja possível a efetivação da aplicação deste instrumento e seu monitoramento. Cabe registrar ainda que esta organização institucional é considerada pioneira no país.

Atualmente o DCFSP é formado por uma equipe multidisciplinar de 14 profissionais, dividida em três núcleos com as atribuições de (i) gestão de informações territoriais, prospecção dos imóveis a serem cadastrados e analisados, cadastramento e monitoramento das informações acerca de cada imóvel; (ii) análise edilícia, diligências sobre os indícios de ociosidade, vistorias e consulta à base de dados de outras secretarias e órgão públicos; e (iii) análise jurídica, coleta e interpretação das matrículas dos imóveis, averbação das notificações junto aos Cartórios de registro, verificação de impedimentos jurídicos para a efetivação da notificação, e controle das impugnações.

As atividades do departamento tiveram início em Outubro/2013, tendo realizado planejamento estratégico de suas atribuições e metas em dezembro do mesmo ano. Já as primeiras notificações ocorreram em outubro/2014, logo após a promulgação do Decreto 55.638/2014, que regulamenta a Lei 15.234/2010.

Base de dados existentes e prospecção dos imóveis

Para identificação dos imóveis que não cumprem com sua função social, o DCFSP, nos últimos dois anos, utilizou-se de duas fontes de informações principais, a saber:

- Base de dados dos imóveis fornecidos pela Secretaria Municipal de Finanças (SF), acerca do percentual de área construída dos lotes situados nas Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5 e nos perímetros das Operações Urbanas Centro e Água Branca; e
- Levantamento elaborado em 2009 pela Fundação para Pesquisa Ambiental (FUPAM) contratada pela Companhia Metropolitana de Habitação do Município de São Paulo (COHAB-SP), abrangendo aproximadamente 220 edifícios situados na área da Operação Urbana Centro. Cabe ressaltar que o levantamento em questão tinha como objetivo identificar edifícios com possibilidade de transformação em habitações de interesse social, e não imóveis ociosos.

Para identificar imóveis não utilizados a equipe do DCFSP também realizou pré-vistorias, em algumas ZEIS localizadas no perímetro da Subprefeitura da Sé e na área da Operação Urbana Água Branca.

Ainda sobre os imóveis não utilizados, destaca-se a consulta às bases de dados disponibilizadas pelas concessionárias de serviços essenciais, como energia elétrica e gás, acerca da suspensão ou o consumo mínimo do serviço, que em conjunto com as informações sobre o funcionamento dos elevadores (Sistema de Elevadores[1]), são utilizadas como um indício que eventualmente pode confirmar a ociosidade do imóvel já cadastrado.

Procedimento de análise de imóveis

Para aplicar o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório, o Departamento desenvolveu um fluxo de análise, dos imóveis constantes nas bases de dados citadas anteriormente.

Este fluxo de análise está dividido em cinco etapas, conforme descrição a seguir:

A primeira etapa consiste no cadastramento do imóvel, e apenas é realizada após as consultas e levantamentos iniciais - nos sistemas e bases de dados de uso interno da Prefeitura - indicarem que o imóvel é passível de aplicação do PEUC.

Na sequência do cadastramento e da abertura do processo administrativo ocorrem diligências *in loco* a fim de se constatar a concreta situação do imóvel. Além disso, são verificadas informações contidas no cadastro de edificações do município (CEDI) acerca da situação do imóvel perante a legislação edilícia e eventuais solicitações de alvará (nova edificação ou reforma) para o lote em questão.

Na terceira etapa o imóvel é analisado do ponto de vista jurídico, com a avaliação da respectiva matrícula a fim de se identificar o proprietário do imóvel, bem como eventuais ônus incidentes sobre a propriedade. Verifica-se, ainda, a existência de decreto de interesse social ou utilidade pública incidentes sobre o imóvel conforme informações fornecidas pelo Departamento de Desapropriações da Secretaria de Negócios Jurídicos da Prefeitura de São Paulo (Desap/SNJ). Tratando-se de pessoa jurídica, a ficha cadastral da empresa perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo também é analisada a fim de se identificar o responsável pela sua gerência ou administração.

Após este trâmite, caso fique constatado que o imóvel não cumpre com a função social, o documento de notificação é expedido, com informações dos fundamentos legais, enquadramento do imóvel, prazos estabelecidos entre outras informações, sendo entregue pessoalmente por funcionário do

1 Todos os elevadores em uso na cidade devem ser cadastrados e fiscalizados pela Prefeitura. Os proprietários de imóveis com elevadores devem manter o registro atualizado e em caso de desligamento do aparelho, devem informar a municipalidade que irá registrar no Sistema de Elevadores.

DCFSP ao proprietário do imóvel ou ao responsável pela gerência ou administração em caso de pessoa jurídica. Se o proprietário residir em outro município, a notificação é enviada mediante carta registrada com aviso de recebimento "de mão-própria" (AR/MP). A modalidade de edital é permitida apenas após três tentativas frustradas de notificação ou recusa no recebimento do documento por parte do responsável.

Efetivada a notificação, inicia-se a quinta etapa do fluxo de análise do imóvel, que consiste tanto no monitoramento e controle de prazos do cumprimento das obrigações pelo proprietário, quanto na publicidade da ação do departamento.

A averbação na respectiva matrícula do imóvel, que deve ser efetivada no prazo de sessenta dias, após a notificação visa garantir esta publicidade do ato e evitar prejuízos a eventuais terceiros adquirentes. Registra-se que a averbação cita o enquadramento do imóvel, a data da notificação e o número do respectivo processo administrativo. Uma vez cumprida a função social da propriedade pelo proprietário, procede-se o cancelamento da averbação efetuada.

Para cadastrar as informações e acompanhar os encaminhamentos dos imóveis passíveis de aplicação do PEUC, em todas estas etapas do fluxos de análise, a SMDU desenvolveu, através de parceria entre o DCFSP e o Departamento de Produção e Análise de Informação (DEINFO), o Cadastro da Função Social, no qual é possível inserir informações, emitir formulários - com dados fiscais, territoriais, edilícios e fundiários dos imóveis - que são anexados aos processos administrativos, bem como elaborar alguns relatórios, que permitem por exemplo, verificar o prazo máximo para (deferimento ou indeferimento) da impugnação, apresentada pelo proprietário do imóvel notificado.

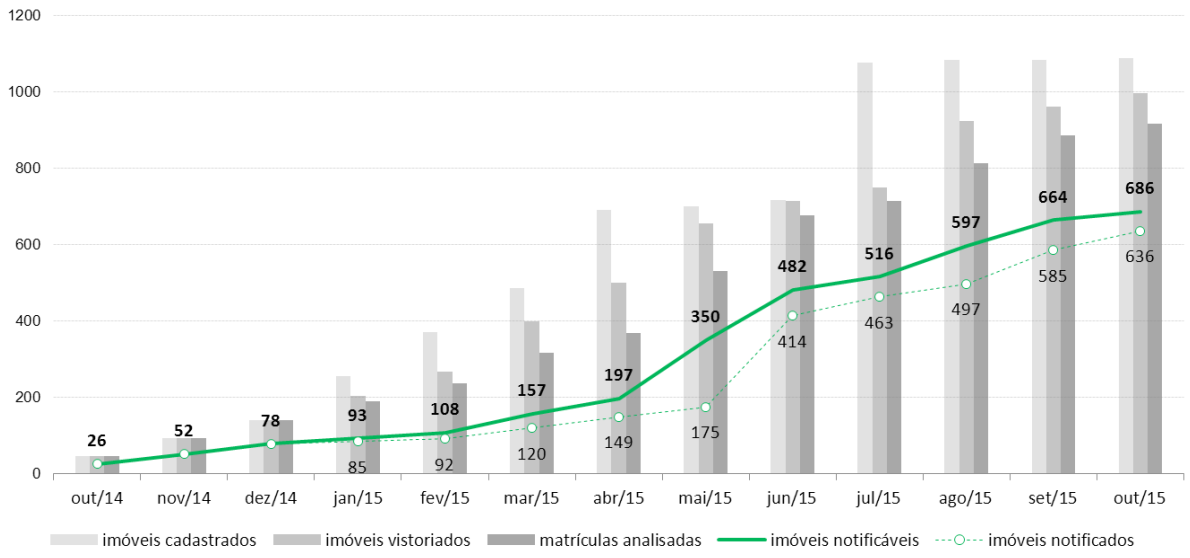
Figura 01 – Fluxograma de análise dos imóveis

Situação das notificações e aplicação do PEUC

A ação do departamento é realizada a partir de blocos de cadastramento, e o planejamento estratégico de dez/13 aponta para a meta de cadastrar 2.000 imóveis até final de 2016. Atualmente 1.085 imóveis já foram cadastrados e analisados pelo DCFSP, dos quais 686 foram considerados notificáveis. Desde a promulgação do Decreto nº 55.638, em 31 de outubro de 2014, foi iniciado o processo de notificações dos imóveis ociosos.

A evolução deste processo é percebida mês a mês, conforme gráfico 01 ao lado que apresenta nas barras verticais as principais etapas do processo de análise dos imóveis pré-notificação (cadastramento, vistorias e análises de matrícula). No mesmo gráfico, nas linhas horizontais é possível verificar o acúmulo de imóveis considerados notificáveis e notificados. Informa-se que essa diferenciação (entre notificáveis e notificados) decorre das três tentativas e eventuais dificuldades de notificação dos proprietários.

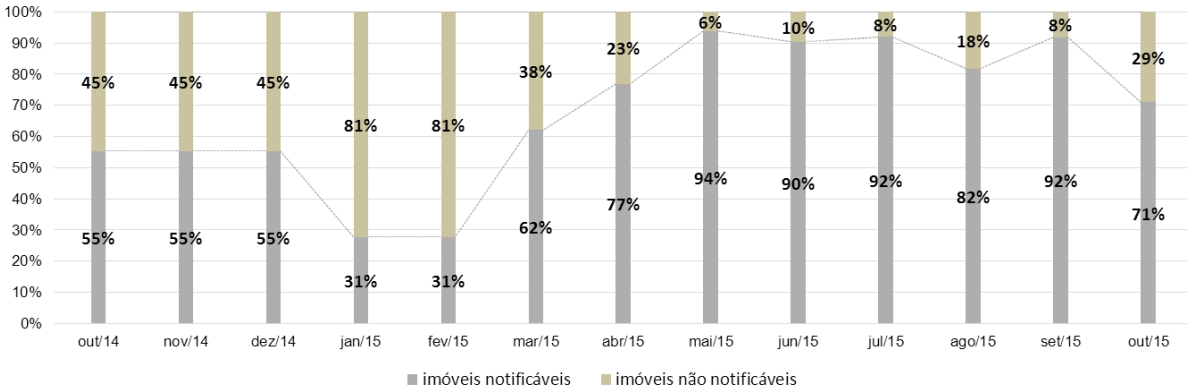
Gráfico 01 – Distribuição mensal do processo de análise e notificações para fins de PEUC no município de São Paulo – de outubro de 2014 a outubro de 2015



Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, outubro de 2015.

Vale ressaltar que as análises dos imóveis passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social nem sempre resultam na verificação da situação de ociosidade. Por trabalhar com diversas fontes de informações nem sempre atualizadas e compatíveis com a realidade, a checagem do imóvel in loco por meio das vistorias entre outros tantos fatores, pode levar a conclusão de que o imóvel não é passível da aplicação do PEUC. O gráfico 02 a seguir apresenta essa proporção entre os imóveis considerados notificáveis e não notificáveis.

Gráfico 02 – Distribuição mensal da proporção dos resultados das análises dos imóveis ociosos enquanto notificáveis ou não para fins de PEUC – de outubro de 2014 a outubro de 2015

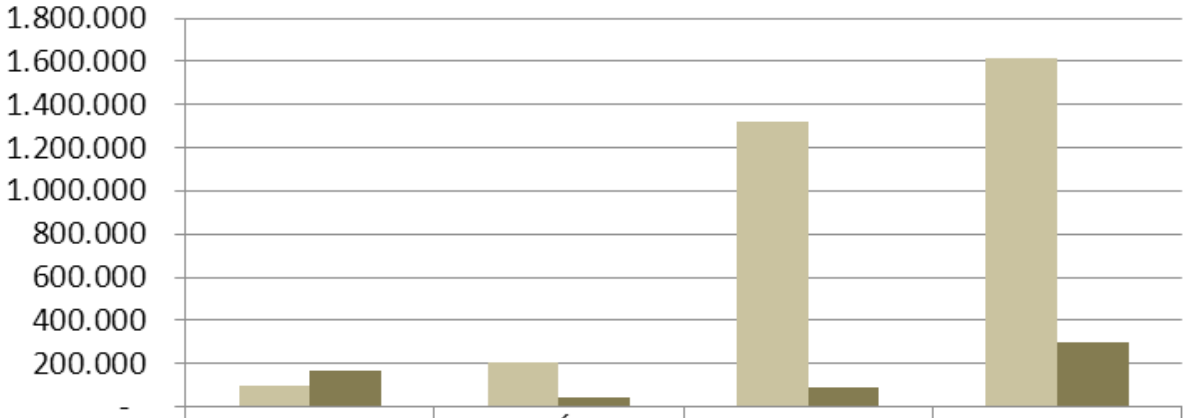


Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, outubro de 2015.

Destes 636 imóveis notificados: 11% são subutilizados, 22% não edificados e 67% imóveis edificados e não utilizados. Ressalta-se que essa proporção considera as unidades condominiais de forma individual e por isso há tanto contraste de aplicação entre as tipologias de imóveis.

Embora constatada essa diferença, vale notar que em termos de área de terreno (AT) e área construída (AC) os imóveis notificados pela SMDU/DCFSP chegam a um resultado expressivo nos perímetros de aplicação, em especial nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, atingindo um total de 1,6 milhão de m2, conforme gráfico 03 a seguir.

Gráfico 03 – Total de área de terreno (AT) e área construída (AC) dos imóveis notificados para fins de PEUC no município de São Paulo

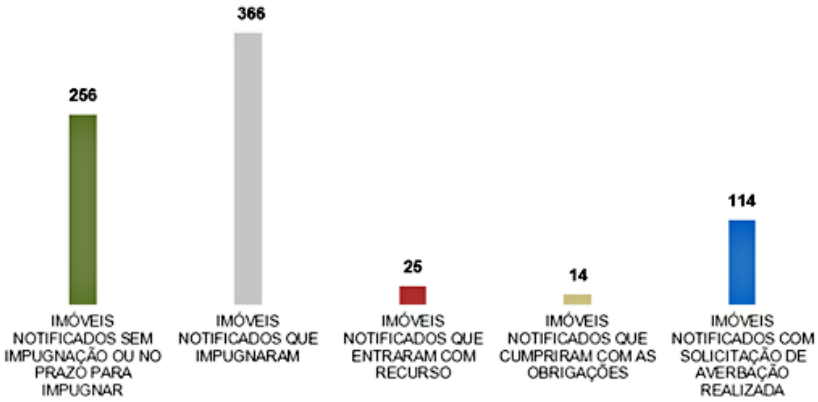


	OU CENTRO	OUC ÁGUA BRANCA	ZEIS	TOTAL
AT (m²)	94.460	202.721	1.317.631	1.614.812
AC (m²)	167.617	41.067	92.321	301.005

Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, outubro de 2015.

Além das notificações, o DCFSP recebeu até o momento 366 impugnações de proprietários que tiveram os imóveis notificados, sendo 46 deferidas, 288 indeferidas e outras 32 estão sendo analisadas.

Gráfico 04 – Situação dos imóveis notificados



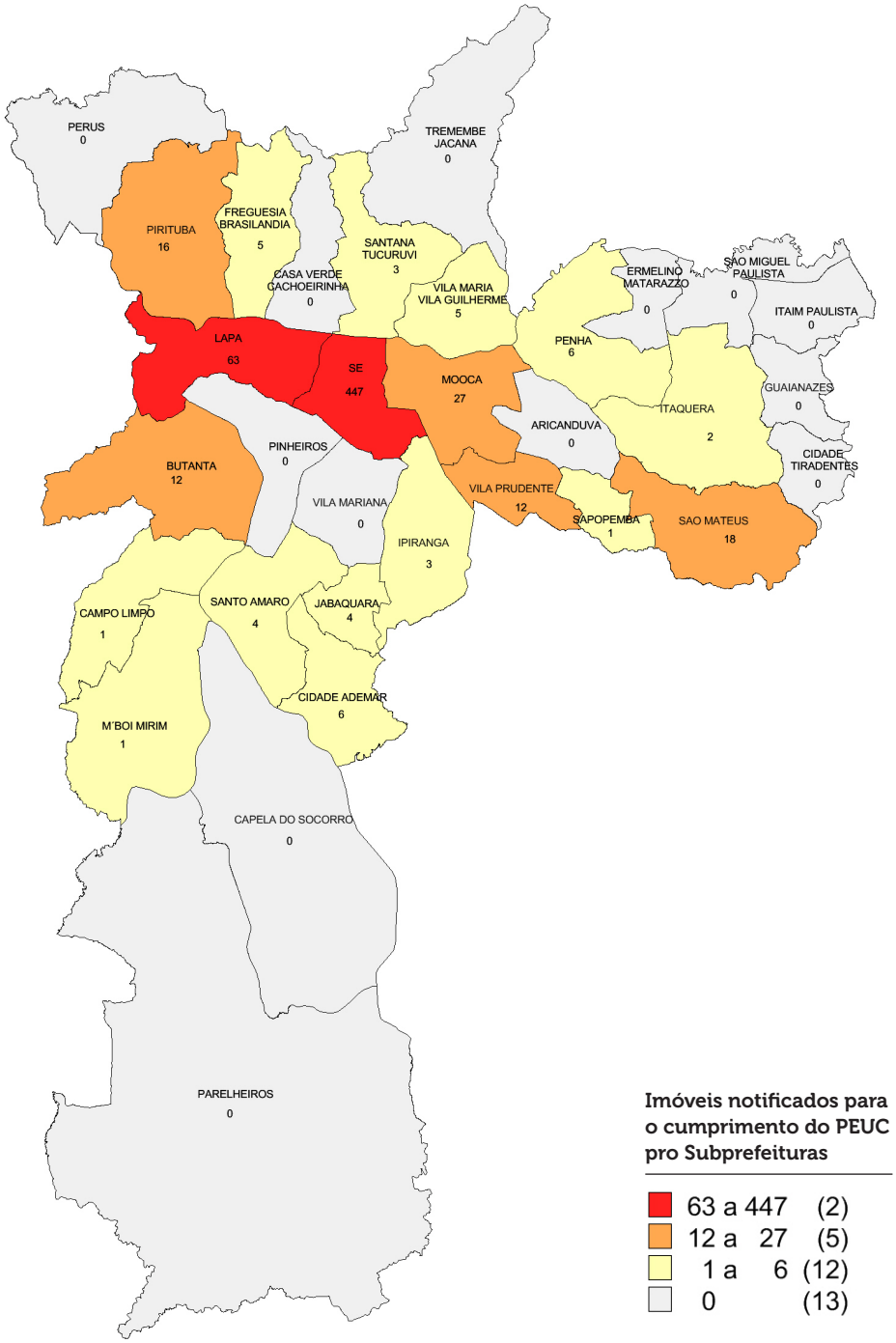
Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, outubro de 2015.

Do total de impugnações indeferidas 25 proprietários discordaram da decisão e apresentaram recurso.

Outro dado importante, evidenciado pelo gráfico 4, relaciona-se com o número de proprietários notificados que não apresentaram nenhuma manifestação à notificação.

Por fim, a localização dos imóveis notificados demonstra a estratégia, adotada pelo departamento, de priorizar a região central da cidade, caracterizada pela disponibilidade de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Mapa 03 – Imóveis notificados por subprefeitura até outubro de 2015



Ações de desenvolvimento institucional

A implementação dos instrumentos indutores da função social da propriedade é extremamente complexa e exige ações diversas de estruturação institucional para sua efetiva aplicação e aprimoramento nos procedimentos de análise.

Neste contexto, em junho de 2014 foi assinado termo de cooperação entre SMDU e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) para intercâmbio de informações por meios eletrônicos. deste modo a solicitação do registro imobiliário é feita pela Secretaria pela internet e encaminhada pelo respectivo Cartório de Registro de Imóveis em formato digital, agilizando-se o procedimento para consulta das matrículas dos imóveis a serem notificados.

Diante da complexa tarefa de diagnosticar a ociosidade dos imóveis "não utilizados", houve a necessidade de complementar as vistorias com informações oriundas das concessionárias de serviços públicos essenciais acerca do consumo mínimo ou inexistente. Para tanto em dezembro de 2014 celebrou-se Termo de Cooperação com a Companhia de Gás de São Paulo (COMGÁS) a qual concede anualmente listagem de imóveis com fornecimento de gás desligados. A formalização do termo de cooperação com a concessionária de energia elétrica Eletropaulo ainda está em curso, porém, referida empresa já vem fornecendo listagem de imóveis com consumo mínimo ou inexistente com relação aos anos de 2014 e 2015.

Recentemente a SMDU contratou a Empresa de Tecnologia e Informação do Município de São Paulo (PRODAM), para aprimorar e transformar o atual Cadastro da Função Social em um Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP), de suma importância para o procedimento de análise dos imóveis e iniciativa pioneira no país. Nesta nova plataforma, o SFSP estará integrado com os demais sistemas corporativos da Prefeitura, o que possibilitará uma gestão mais rápida e segura das informações sobre os imóveis que não cumprem com sua função social,

Publicização dos dados

Para garantir a transparência e a democratização das informações, acerca da aplicação dos instrumentos indutores da Função Social, há um canal na página da SMDU com materiais de apoio para entendimento desta ação: cartilha, infográficos e perguntas e respostas frequentes.

Em consonância com a determinação do Plano Diretor (Art.100), mensalmente o DCFSP publica, no sitio eletrônico da SMDU, a listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados para Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

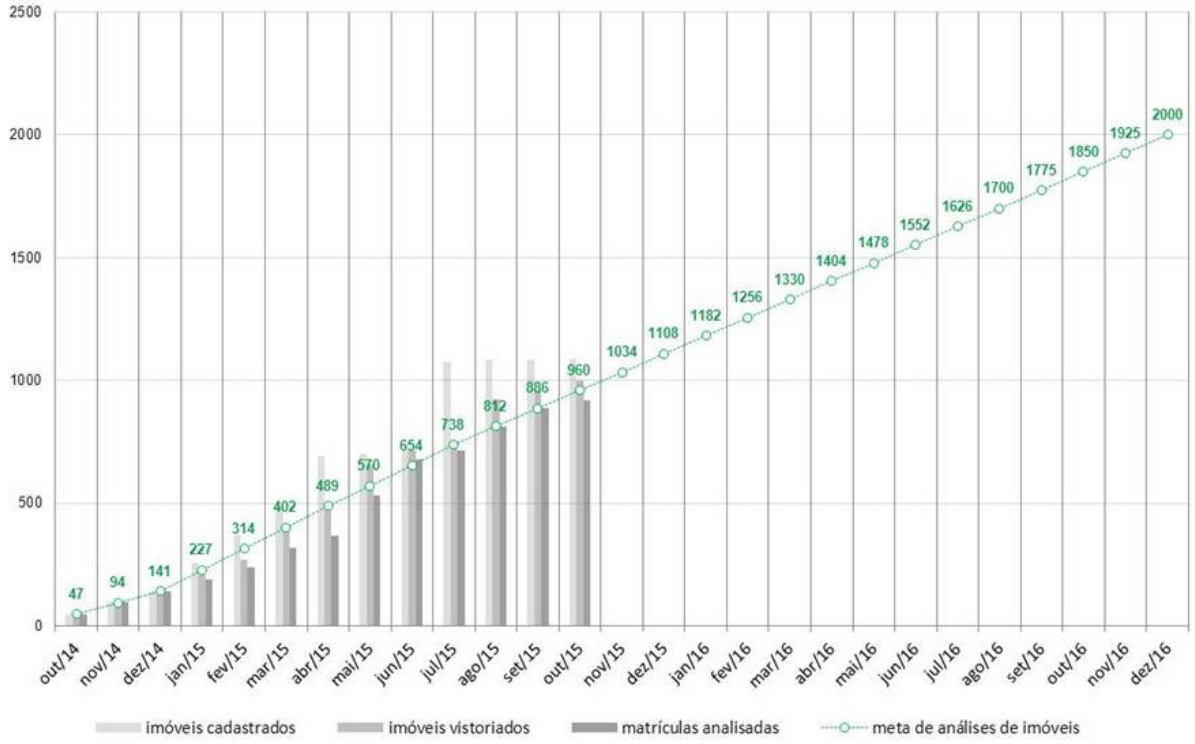
Registra-se também que a equipe do DCFSP, mediante agendamento, recebe os proprietários notificados ou terceiros interessados, para esclarecimentos relativos à notificação e ao cumprimento das obrigações estabelecidas pela legislação. Até o presente momento foram realizados aproximadamente setenta (70) atendimentos.

Plano de Trabalho para 2016

O trabalho aqui apresentado, realizado de dezembro de 2013 a novembro de 2015, terá prosseguimento continuado e sua efetiva implementação exige um planejamento temporal a curto e médio prazo para que as ações possam se estruturar e se aprimorar constantemente.

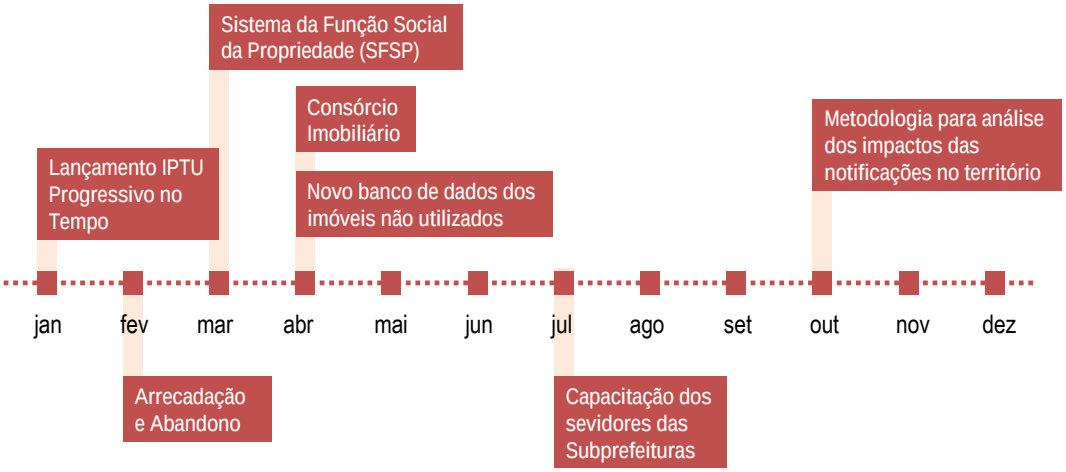
Para tanto, trabalhou-se com o cenário de projeção sobre as principais variáveis que interferem no fluxo de trabalho da aplicação do PEUC, de modo a estabelecer as referências que possam orientar a implementação da estratégia proposta. Para dar continuidade à dinâmica adotada traçou-se a meta de cadastrar 2.000 imóveis até dezembro de 2016.

Gráfico 05 – Evolução e perspectiva de análise dos imóveis



Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, outubro de 2015.

Essa meta emergiu do planejamento estratégico de dezembro/13, e seu monitoramento constante pode implicar em ajustes (para mais ou para menos) à medida que as tarefas de cadastramento e notificação se incorporam mais e mais à rotina do DCFSP. Além disso, outras ações, de caráter complementar e estrutural, serão realizadas em paralelo pelo DCFSP, como apresentado na linha do tempo a seguir.



IPTU Progressivo no Tempo

A fim de instrumentalizar a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, foi aprovado o Decreto nº 56.590/2015 desenvolvido em parceria com a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, possibilitando assim o lançamento do IPTU progressivo no tempo em janeiro de 2016 sob os imóveis cujos proprietários notificados não cumpriram com suas obrigações no exercício de 2015.

Além do Decreto, uma portaria intersecretarial está sendo desenvolvida versando sobre os procedimentos e trocas de informações entre SMDU e SF quanto aos encaminhamentos dos proprietários notificados.

Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP)

A conclusão e inicio da operacionalização do Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP), prevista para março/2016 permitirá a otimização do cadastramento dos imóveis ociosos, cruzamento das informações, bem como a emissão de relatórios que irão contribuir com as análises do departamento, acerca da aplicação do PEUC no município.

Atualização do estudo e levantamento dos imóveis não utilizados

Conclusão (abr/16) de novo banco de dados dos imóveis eventualmente não-utilizados, dado o esgotamento daqueles utilizados até o presente. Essa data não impede que informações preliminares sejam utilizadas anteriormente para compor os blocos de imóveis cadastrados;

Consórcio Imobiliário

Regulamentação e primeiro chamamento público (abril/16) para proprietários interessados em celebrar contratos de consórcio imobiliário[2]. A definição de critérios para seleção de imóveis obedecerá às prioridades das políticas públicas afetas a este instrumento (especialmente para HIS) e deverá envolver portanto outros órgão da administração municipal.

Realização de ao menos dois eventos (abr/16 e set/16) para aproximação entre agentes econômicos e proprietários, conforme previsto no art. 102, § 6º do PDE.

Metodologia para análise dos impactos das notificações no território

Desenvolvimento de metodologia (jun/16) para análise dos impactos das notificações, tanto nos lotes atingidos (tipologia dos projetos apresentados, ou outras ações e procedimentos adotados pelos proprietários em momento posterior à notificação) quanto no territórios e, se for factível, também dos valores de oferta de imóveis, e primeira medição de possíveis efeitos (out/16);

2 Previsto no Estatuto da Cidade (art. 46) e no PDE (art 102) o Consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere à Prefeitura seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias implantadas cujo valor corresponda àquele original do terreno

Arrecadação e Abandono

A intenção do Departamento é atuar para além do parcelamento, edificação e utilização compulsórios com outros instrumentos que coadunem com o cumprimento da função social da propriedade.

A arrecadação de bens abandonados com previsão no Código Civil foi tratada pelo Plano Diretor Estratégico de 2014 como um instrumento indutor da função social da propriedade o qual trouxe um procedimento para que a administração incorpore ao seu patrimônio bens ociosos.

Diferente do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, a arrecadação por abandono não possui qualquer limite territorial, porém existem critérios mais severos para caracterização do imóvel como abandonado, o lapso temporal e débitos fiscais, por exemplo.

Para 2016 planeja-se regulamentar o instrumento, traçando critérios e procedimentos mais objetivos para sua aplicação.

Pretende-se, ainda, definir um primeiro grupo de imóveis passíveis de arrecadação, instaurando processos administrativos e desenvolvendo novas fichas de vistorias específicas para o caso, no intuito de realizar uma investigação mais precisa da situação de abandono e dar possíveis encaminhamentos judiciais para sua incorporação ao patrimônio público.

Capacitação dos servidores das Subprefeituras

Entende-se importante a descentralização e horizontalidade da aplicação do PEUC na Prefeitura de São Paulo, como politica de Estado. Portanto, pretende-se fortalecer a relação com as Subprefeituras, no sentido de desenvolver capacitações aos servidores, inicialmente de 06 Subprefeituras para apoio operacional na tarefa de notificação dos proprietários e possibilitar o monitoramento local das notificações.

Links para Legislação

Lei Municipal 15.234/10
Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo e dá outras providências.

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=02072010L%20152340000

Lei Municipal 16.050/14
Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf

Decreto 55.638/2014
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.

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=31102014D%20556380000

Decreto 56.589/2015
Regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo.

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=11112015D%20565890000

Links para material sobre PEUC

Cartilha:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/20150901-peuc-baixa_1441305327.pdf

Guia:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/guia_1414616315.pdf

Perguntas e Respostas:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php?p=184051

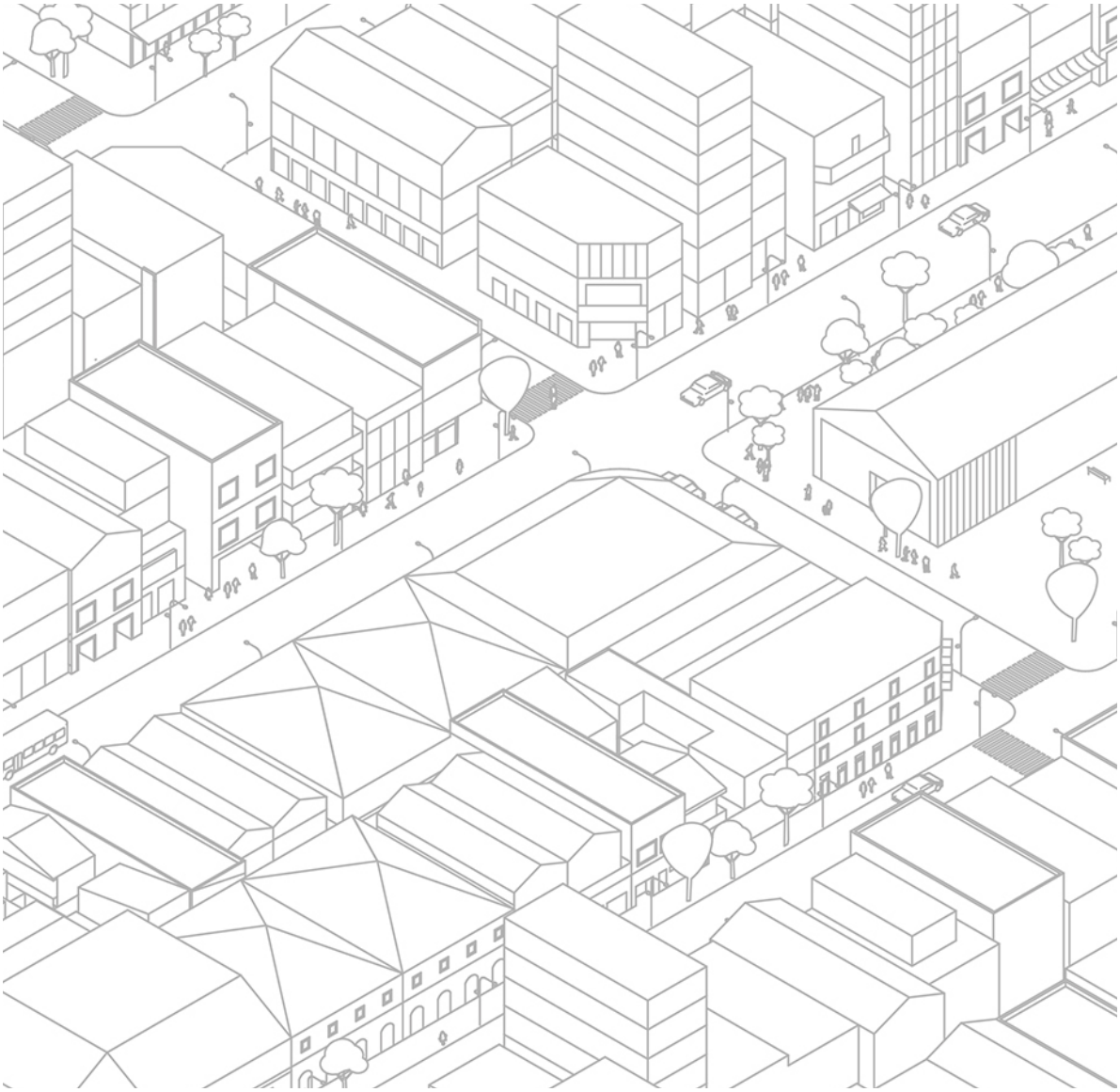
Infográfico:
http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/infografico-funcao-social-da-propriedade/

Listagem de imóveis notificados em virtude do descumprimento da Função Social da Propriedade:
(atualizada mensalmente no site)
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/tab_dcfsp_notificados_20151031_1446657003.pdf

Relação de imóveis cadastrados para aplicação dos instrumentos da Função Social da Propriedade
(atualizada mensalmente no site)
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/tab_dcfsp_notificaveis_20151031_1446656258.pdf

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Controle da Função Social da Propriedade

Relatório Anual – 2015 e Plano de Trabalho – 2016
de aplicação dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade



PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO