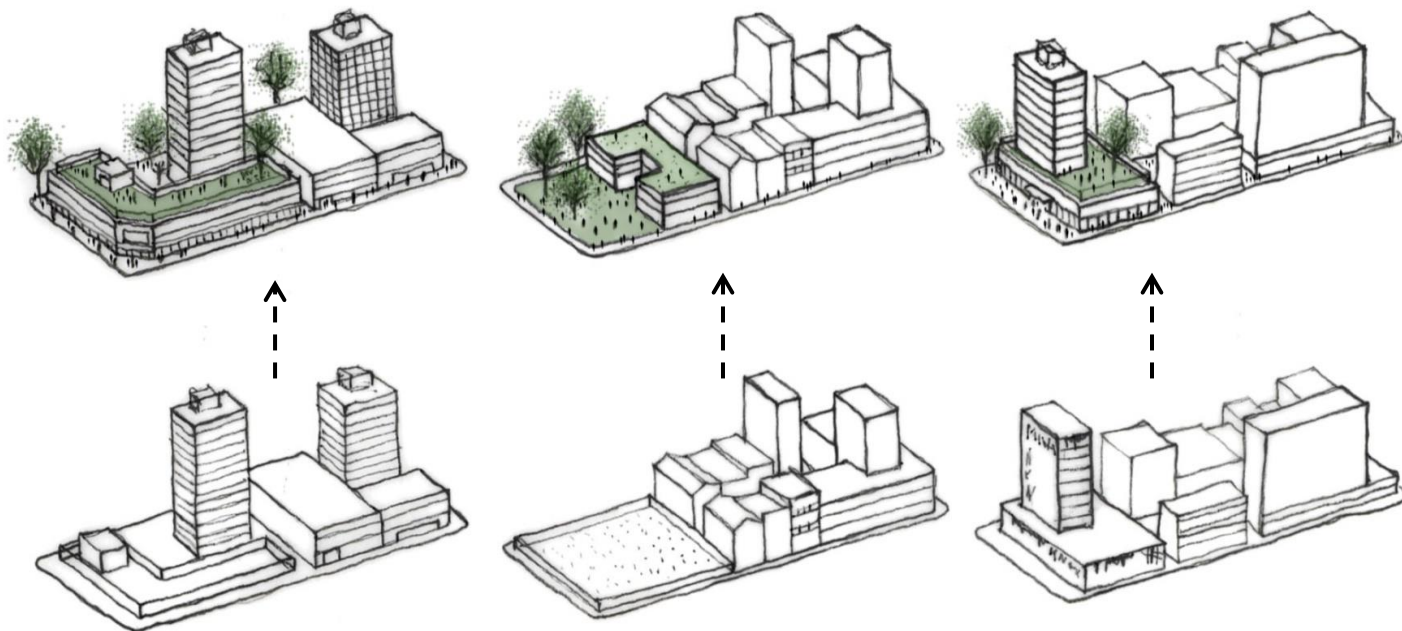


# RELATÓRIO E PLANO DE TRABALHO



## FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



**1. APLICAÇÃO DO PEUC**

**2. SITUAÇÃO DOS IMOVÉIS NOTIFICADOS**

**3. PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO DE 2018 E PROPOSTAS PARA 2019**

# 1. APLICAÇÃO DO PACELAMENTO EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

## FUNDAMENTOS E MARCOS LEGAIS:

Constituição Federal de 1988

Conceito de Função Social da Propriedade

Estatuto da Cidade  
Lei Federal 10.257/01

Diretrizes para a Função Social da Propriedade

Lei 16.050/14

Decreto 55.638/14

ESTATUTO

PDE

DECRETO



SUBUTILIZADO

NÃO EDIFICADO

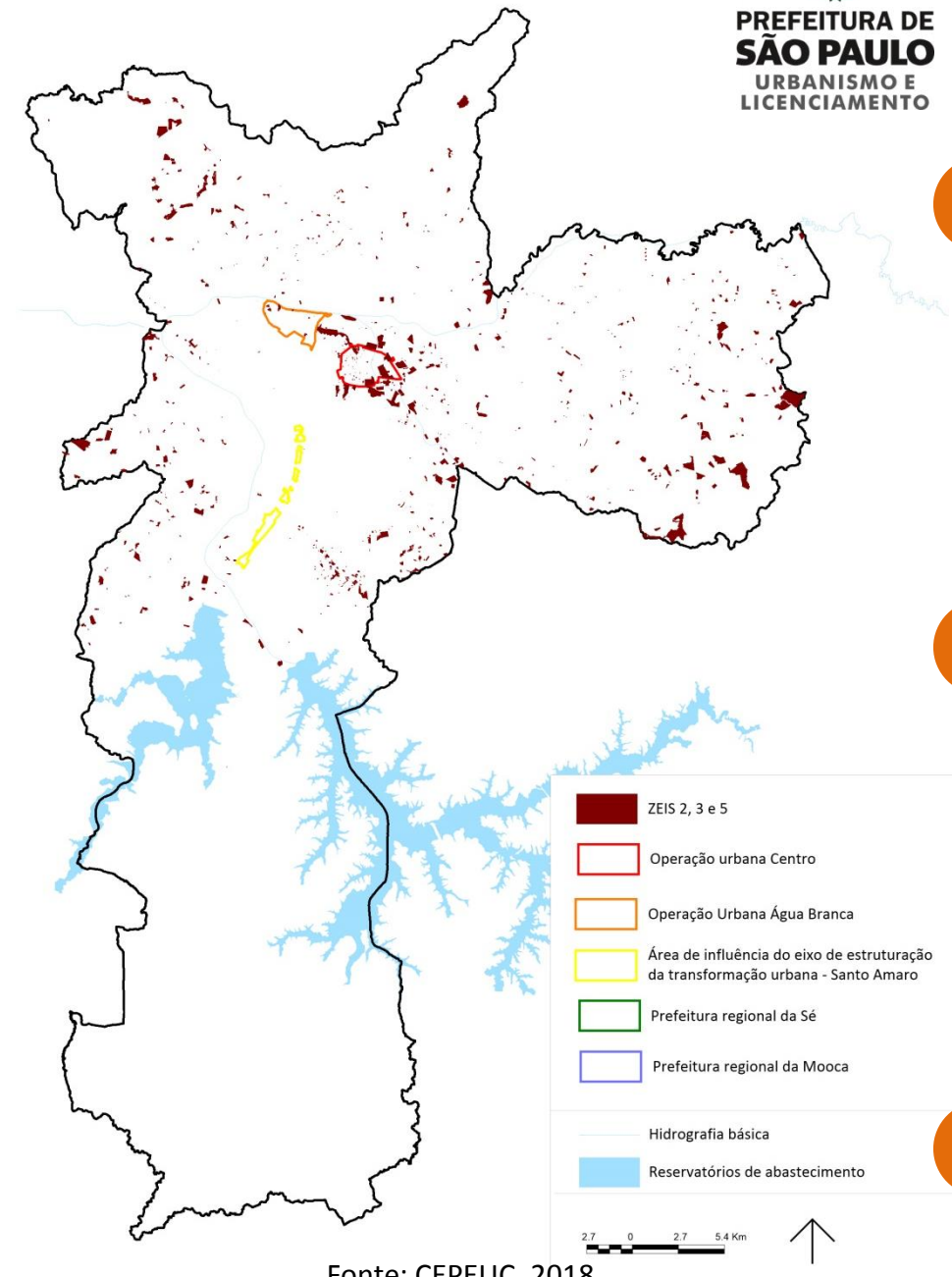
NÃO UTILIZADO

Define as características dos imóveis que não cumprem função social e as áreas de aplicação do instrumento.

Regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade no Município.



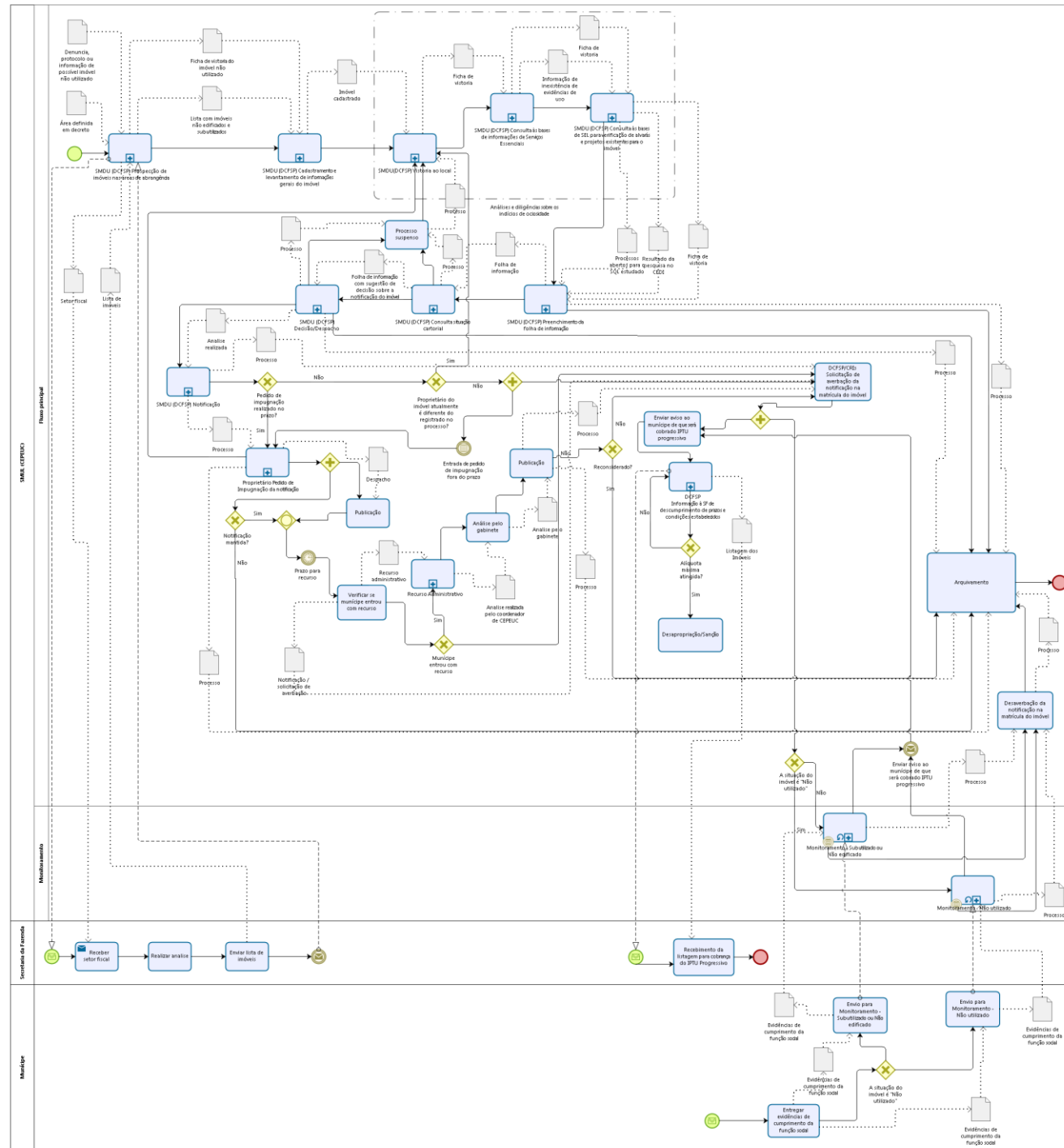
- A ação da atual CEPEUC se estruturou **inicialmente** através de blocos de cadastramento contemplando as tipologias de imóveis ociosos nos perímetros de atuação das **ZEIS 2, 3 e 5, Operação Urbana Centro e Operação Urbana Consorciada Água Branca**;
- A partir de novembro de 2015, houve a **inclusão** das Prefeituras regionais da Sé e da Mooca e a área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) representada pela Avenida Santo Amaro,



## Fluxo Processual Resumido da Aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

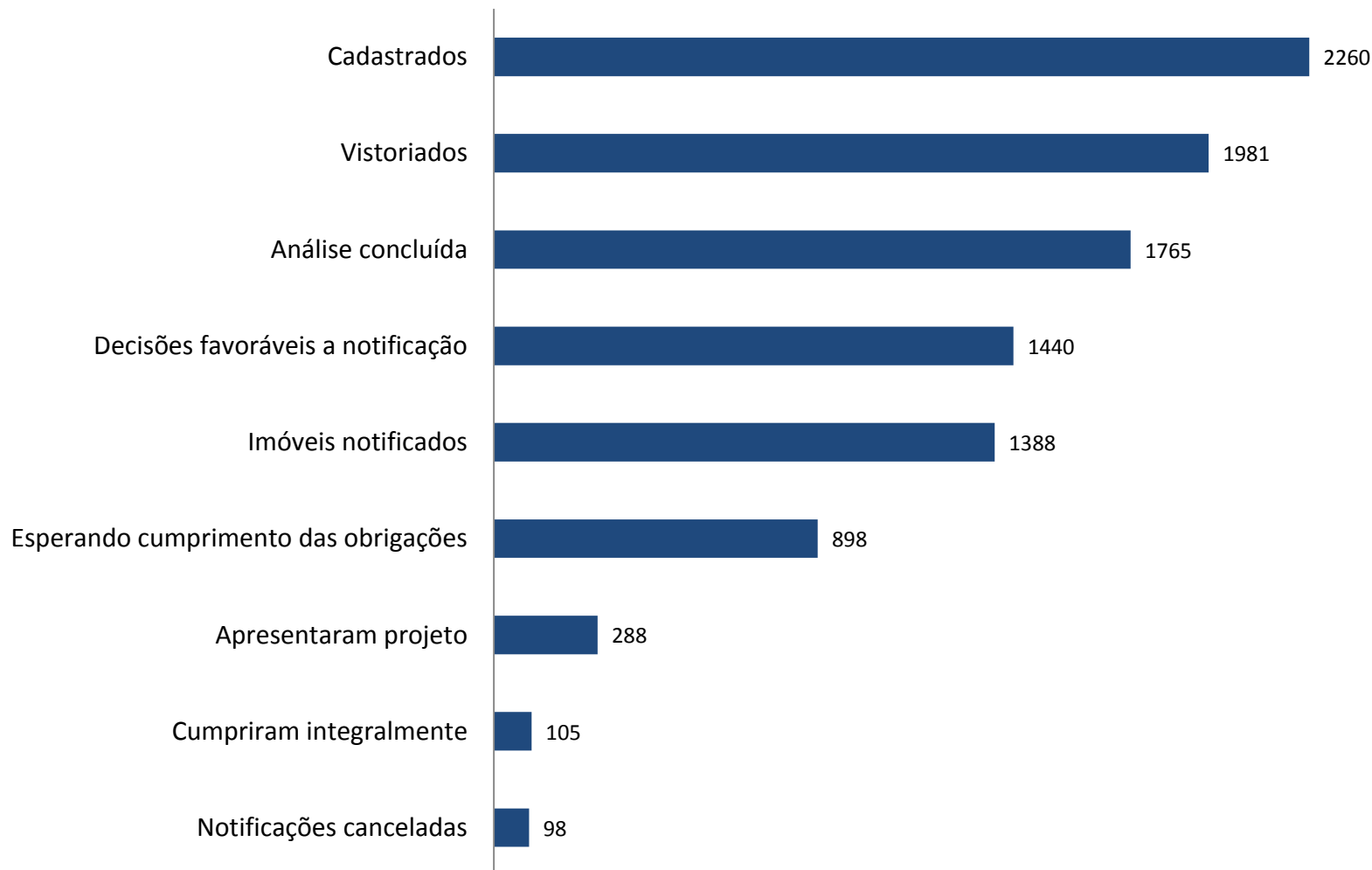


# Fluxo Processual da Aplicação do PEUC



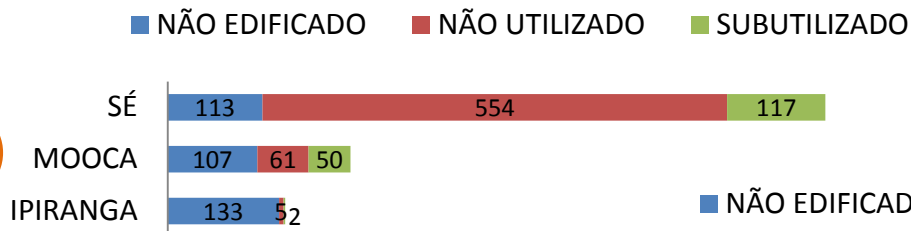
## 2. SITUAÇÃO DOS IMOVÉIS NOTIFICADOS

Gráfico 01 – Situação do cadastramento de imóveis presentes no Cadastro da função social da propriedade

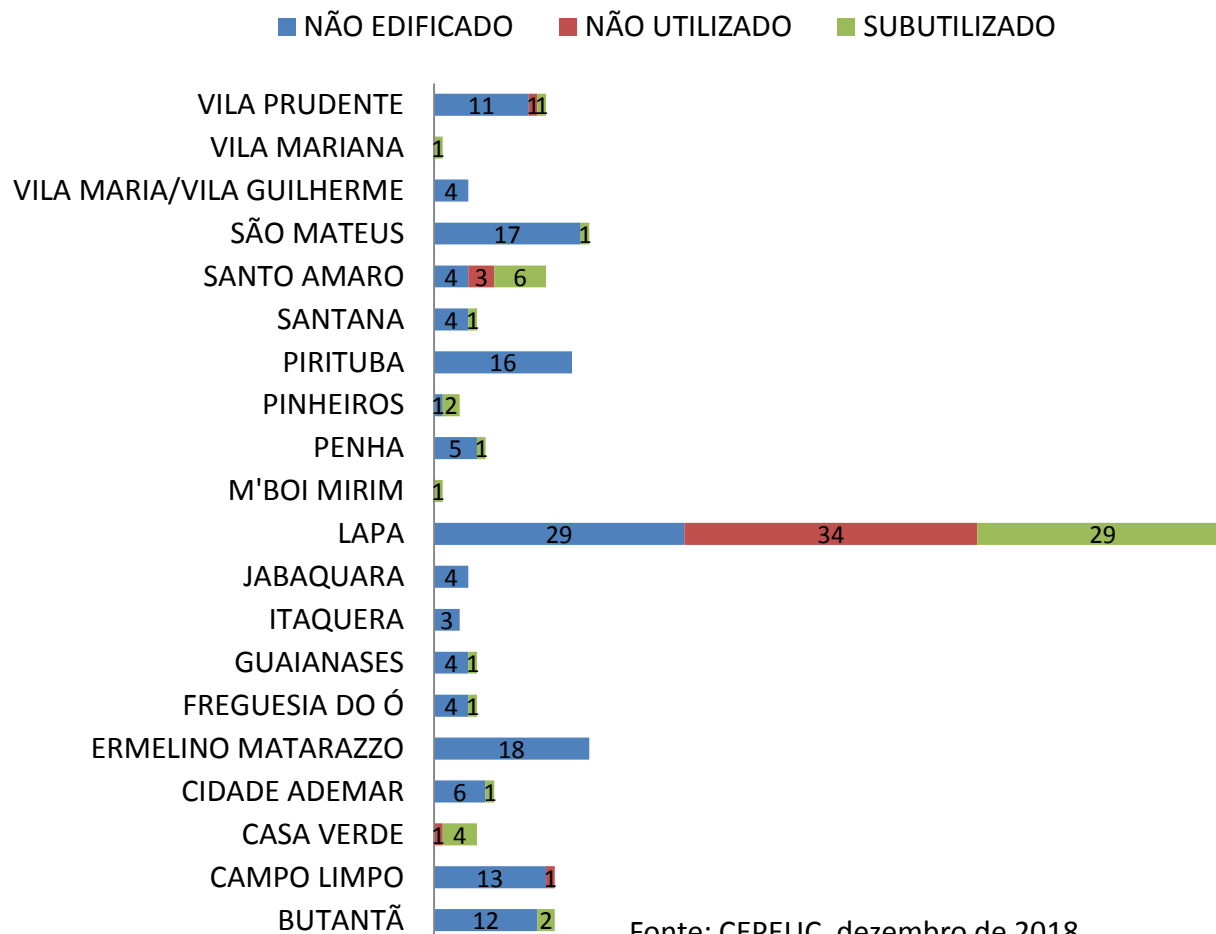


# Imóveis cadastrados e notificados por prefeituras regionais (De outubro de 2014 a dezembro de 2018)

## Gráfico 2 - Imóveis notificados nas Subprefeituras Sé , Mooca e Ipiranga



## Gráfico 3- Imóveis notificados por Subprefeitura

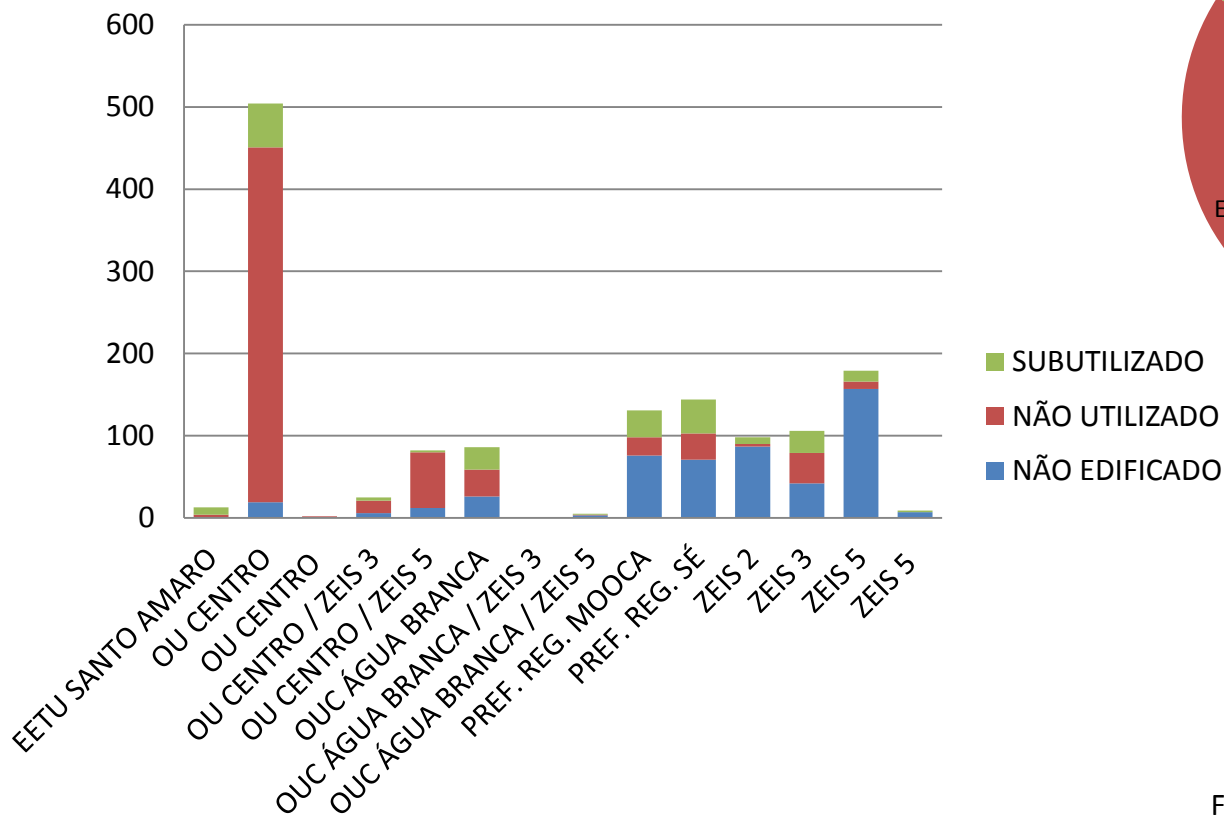


Fonte: CEPEUC, dezembro de 2018.

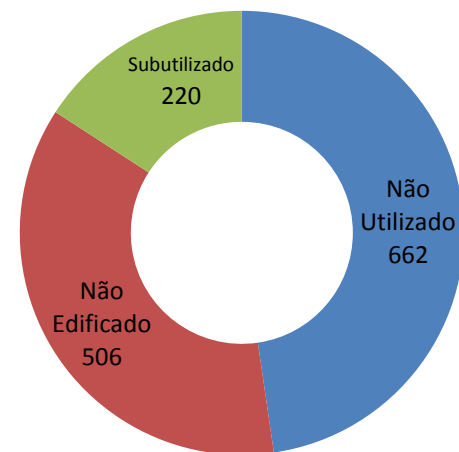


- Compreendendo a distribuição por **áreas de aplicação**, os imóveis **notificados** se concentram no perímetro da Operação Urbana Centro, Prefeitura Regional Sé e Mooca, seguidos de ZEIS-5.

**Gráfico 4 - Distribuição dos imóveis notificados por área de atuação**

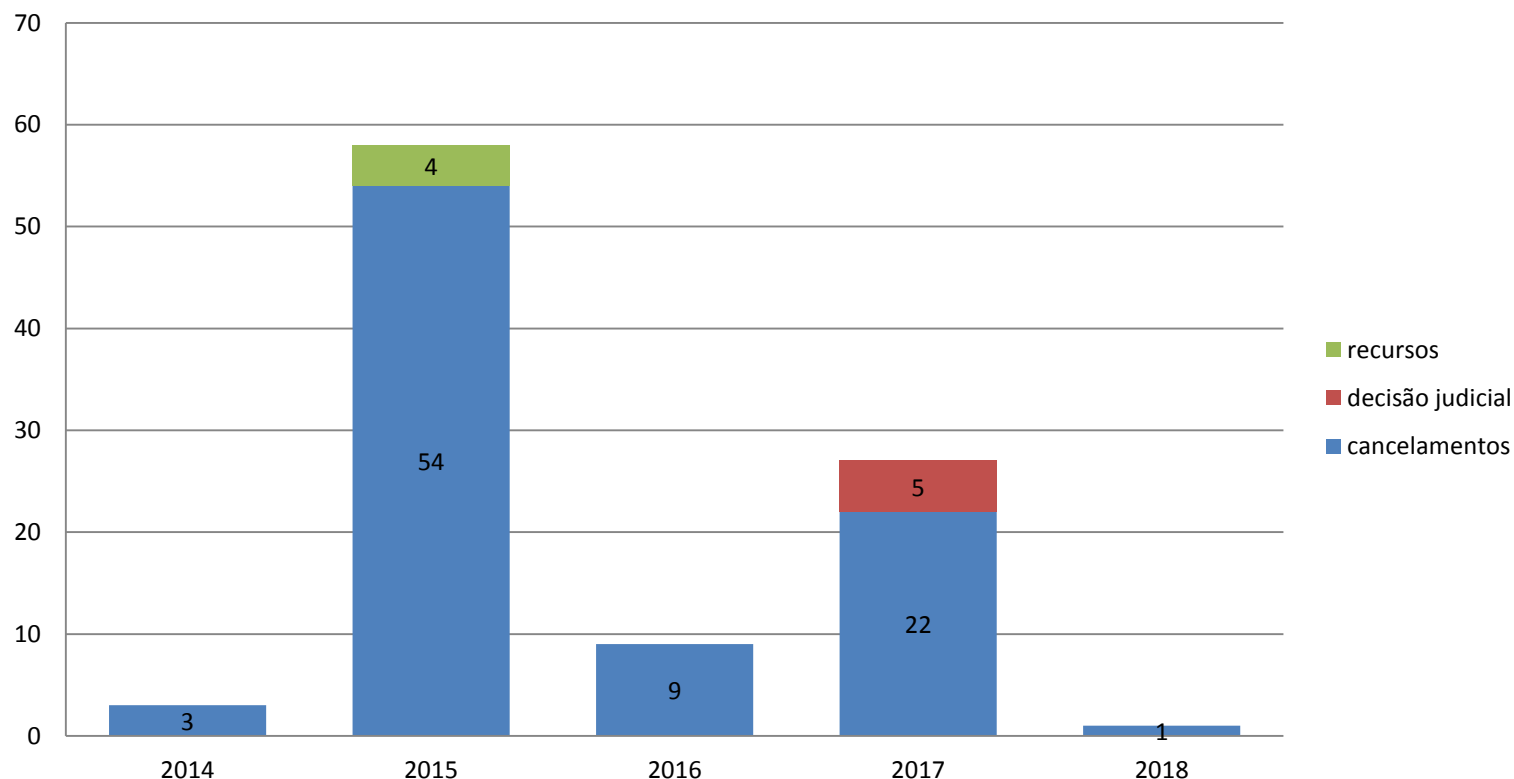


**Gráfico 5 - Distribuição de imóveis notificados por tipologia**



Em decorrência às notificações, a CEPEUC recebeu 587 impugnações de proprietários e 35 recursos, o que acarretou o cancelamento de 89 notificações, além de 5 canceladas por decisão judicial em 2017, conforme apresentado no gráfico abaixo.

**Gráfico 6 - Número de notificações canceladas por ano**

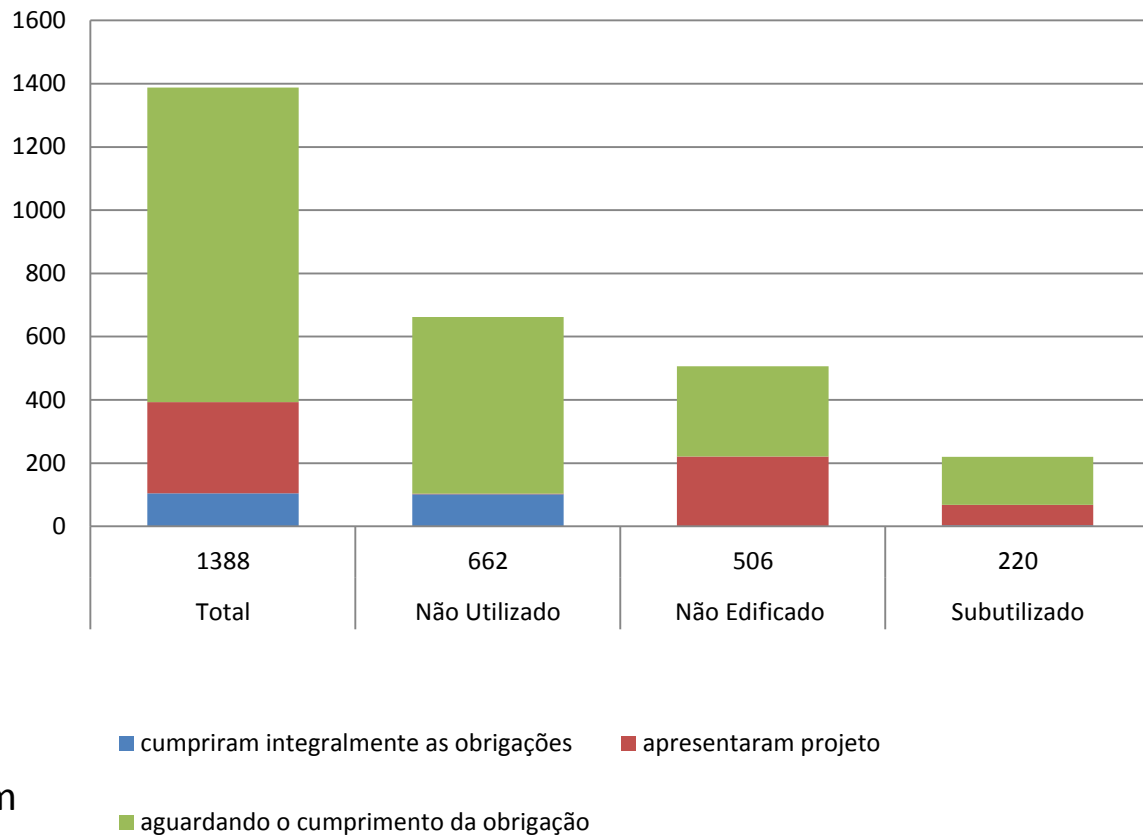


1.388 imóveis foram notificados

105 cumpriram a obrigação

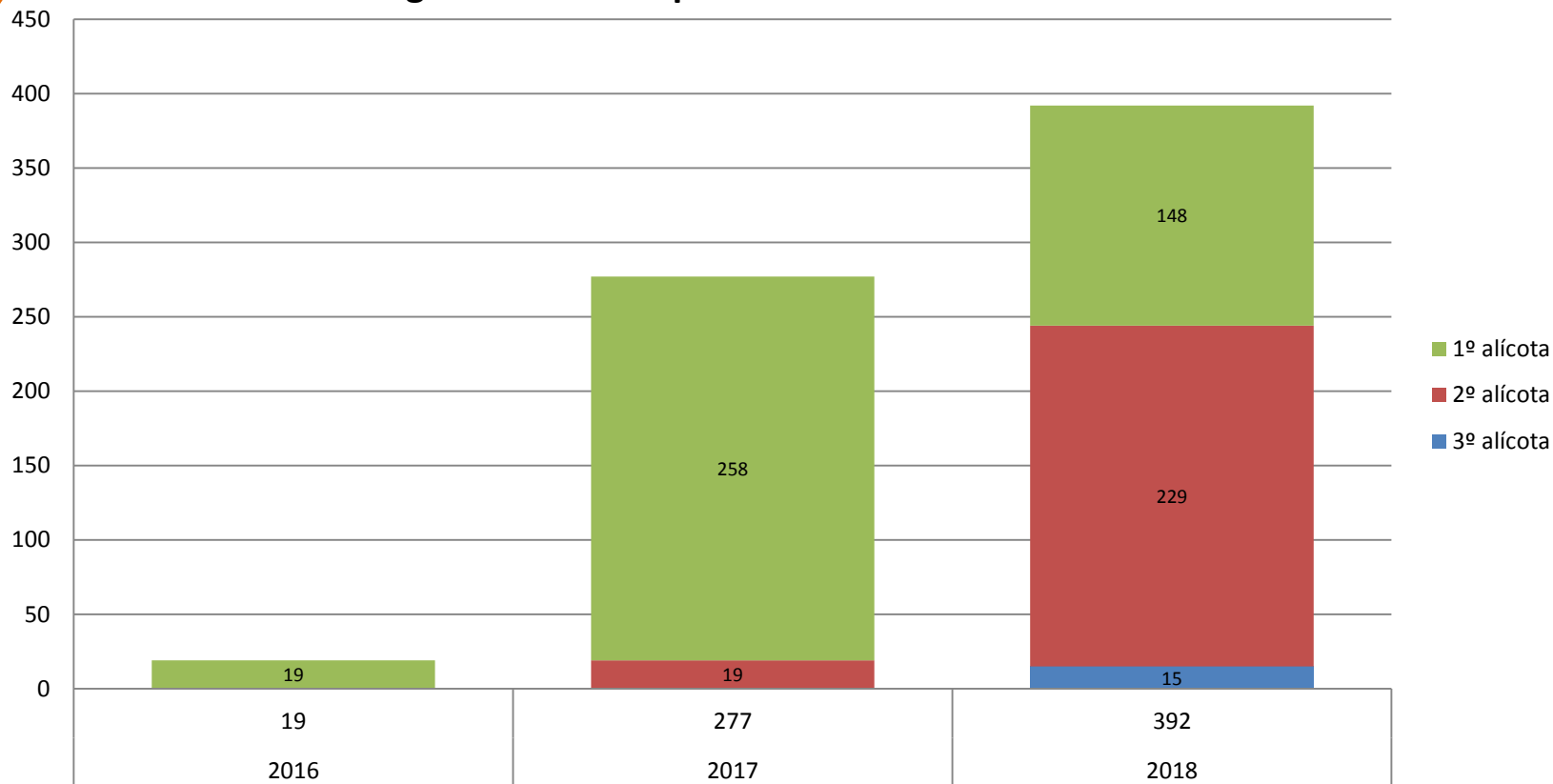
288 imóveis cumpriram parcialmente através de solicitação de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova ou por já estarem em obras.

**Gráfico – 7 Situação dos imóveis notificados**



Verifica-se a evolução da aplicação do IPTU Progressivo no Tempo desde o exercício de 2016. No ano de 2017, 277 lotes se sujeitaram à incidência do IPTUp, em 2018, este número chegou a 392. Atualmente, 15 lotes já estão no terceiro ano da majoração, com o IPTU Progressivo já chegando à alíquota de 12%.

**Gráfico 8 - IPTU Progressivo no tempo**



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2018.

### 3. PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO 2018 E PROPOSTAS PARA 2019

Além da **continuidade** dos fluxos de trabalho da Coordenadoria (vistorias, análises de processos e notificações), elencamos algumas **ações** para o Plano de Trabalho 2019:

- 1) IPTU Progressivo no tempo
- 2) Portaria Intersecretarial
- 3) Avaliação dos Impactos do PEUC e da Situação dos Imóveis
- 4) Estudo de Prospecção de Novas áreas de Aplicação do PEUC
- 5) Revisão da Regulamentação do PEUC
- 6) Desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade
- 7) Consórcio Imobiliário
- 8) Arrecadação e Abandono

## Ações realizadas em 2018

### 1. IPTU Progressivo no Tempo

No exercício presente, 392 (trezentos e noventa e dois) imóveis foram indicados à Secretaria da Fazenda para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo. Destes, **308** (trezentos e oito) já foram objeto de lançamento fiscal, cujos valores somam aproximadamente R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

### 2. Portaria Intersecretarial

A ampliação da utilização do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) pela Prefeitura de São Paulo acelerou os trâmites e permitiu desenvolver uma dinâmica adequada de comunicação entre CEPEUC e os órgãos responsáveis na Secretaria da Fazenda (SUREM/DECAD), o que mitigou a necessidade de formulação da referida portaria intersecretarial.

## Proposta de trabalho para 2019

Dar continuidade à dinâmica de trabalho desenvolvida junto à Secretaria da Fazenda, voltada à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Para o exercício seguinte, a intenção é elaborar uma proposta de portaria junto à Secretaria da Fazenda (conforme previsto pelo Artigo 6º do Decreto nº 56.589/15) apenas para consolidar o fluxo de trabalho e procedimentos já estabelecidos para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

## Ações realizadas em 2018

### 3. Avaliação dos Impactos do PEUC e Situação dos Imóveis

Através da PLANURBE, a Prefeitura estabeleceu parâmetros de acompanhamento das ações de aplicação do PEUC.

Acompanhamento dos 19 processos relativos aos primeiros imóveis que receberam a alíquota de IPTUp.

### 4. Estudo de Prospecção de novas áreas de aplicação do PEUC

Através da análise das regiões sujeitas à aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, verificou-se ainda um número considerável de Zonas Especiais de Interesse Social (2, 3 e 5) não notificadas.

## Proposta de trabalho para 2019

Dar continuidade ao monitoramento cauteloso da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do IPTU Progressivo no Tempo, alimentando as bases voltadas à sua publicização e acompanhamento.

Além de dar continuidade às análises relativas aos processos administrativos já instaurados, a CEPEUC ampliará a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (2, 3 e 5), utilizando como critério de escalonamento a sua proximidade com a região central da Cidade.

## Ações realizadas em 2018

### 5. Revisão da Regulamentação do PEUC

A proposta de alteração da atual regulamentação já foi iniciada (com a elaboração de uma minuta inicial de decreto), mas somente será concluída no ano de 2019.

### 6. Desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade

Deu-se início ao aprimoramento das bases cadastrais já existentes (Cadastro FSP) pela própria CEPEUC, além de ações junto à ATIC (Assessoria de Tecnologia de Informação e Comunicação) para a elaboração de um novo sistema integrado às demais bases da Prefeitura.

## Proposta de trabalho para 2019

Aprovação e Divulgação da Minuta.

Criação de novo sistema junto à ATIC que articule o atual Cadastro de imóveis notificados com outras bases de dados da Prefeitura, aprimorando o monitoramento dos imóveis e dos prazos incumbidos aos proprietários notificados.



## Ações realizadas em 2018

### 7. Consórcio Imobiliário

Após a análise das possibilidades de aplicação do instrumento e de alguns desafios técnicos e jurídicos identificados para sua execução, a CEPEUC deu início à elaboração de uma minuta de decreto de regulamentação do Consórcio Imobiliário, em articulação com outros órgãos da Prefeitura.

### 8. Arrecadação e Abandono

Durante as vistorias para a aplicação do PEUC em 2018, não foram identificados imóveis com indícios de abandono.

## Proposta de trabalho para 2019

Aprovação do decreto de regulamentação do Consórcio Imobiliário.

Realização de vistorias, instrução dos processos, notificação pelo abandono e monitoramento.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**COORDENADORIA DE CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO