CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Relatório anual 2020
Plano de Trabalho 2021

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (Cepeuc)

Estrutura da apresentação

1. Apresentação
2. Situação atual dos instrumentos da função social da propriedade
   a. Principais ações realizadas em 2020
   b. Contexto da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade (2014-2020)

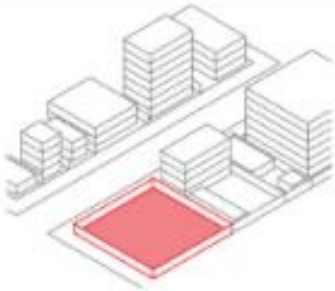
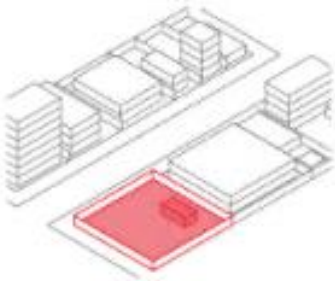
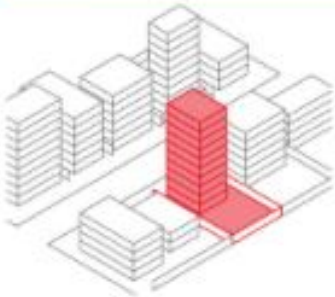
3. Planejamento 2021

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Legislação Incidente

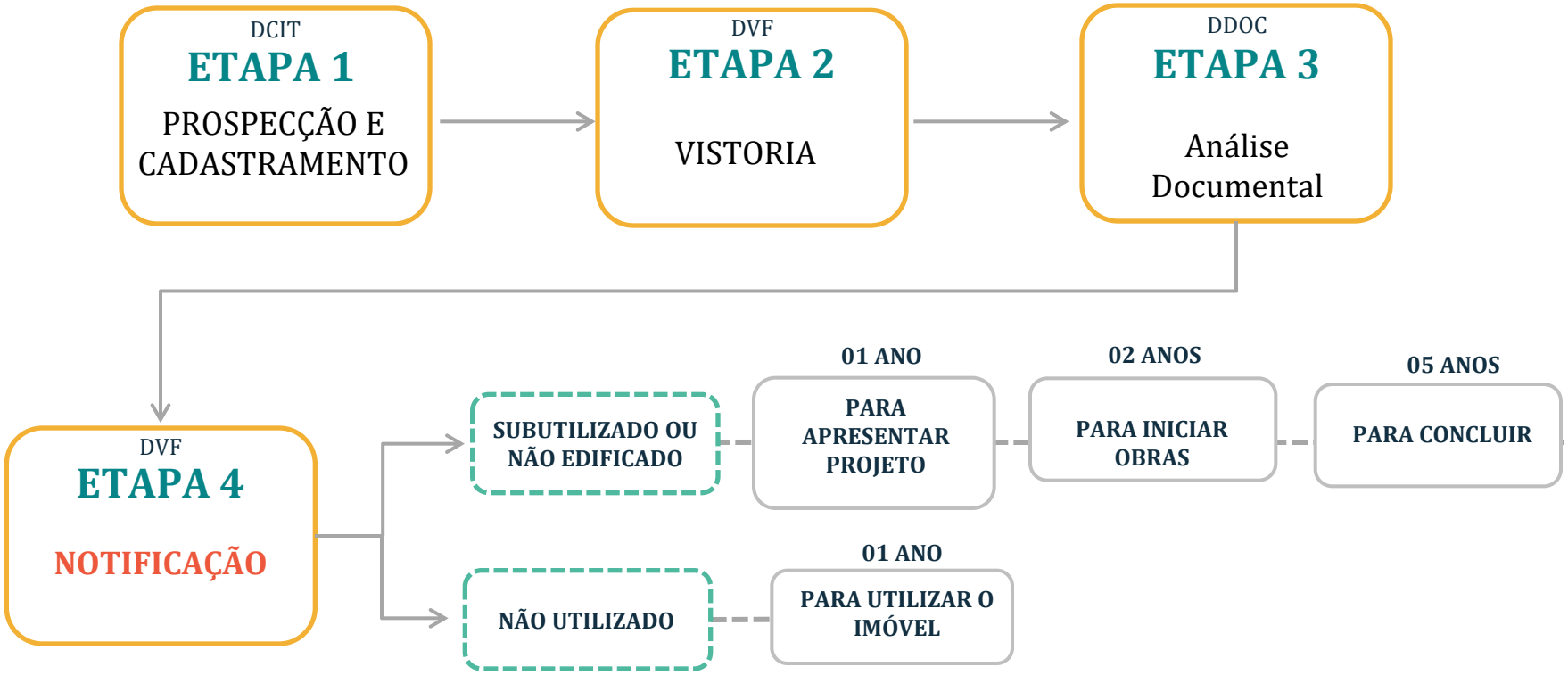
- Constituição Federal/1988
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)
- Plano Diretor (Lei nº 16.050/2014)
- Decreto nº 55.638/2014 (alterado pelo Decreto nº 57.562/2016)
- Decreto nº 56.589/2015 (IPTU progressivo)
- Lei nº 16.377/2016 (consórcio imobiliário)

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Tipologia de imóveis ociosos	O que o proprietário deve fazer para cumprir a função social da propriedade
	**Imóvel não edificado** Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento igual a zero necessário **PARCELAR** e / ou necessário **EDIFICAR** necessário UTILIZAR
	**Imóvel subutilizado** Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido necessário **PARCELAR** e / ou necessário **EDIFICAR** necessário UTILIZAR
	**Imóvel não utilizado** Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano PARCELADO EDIFICADO necessário **UTILIZAR**

Fluxo de Aplicação do PEUC

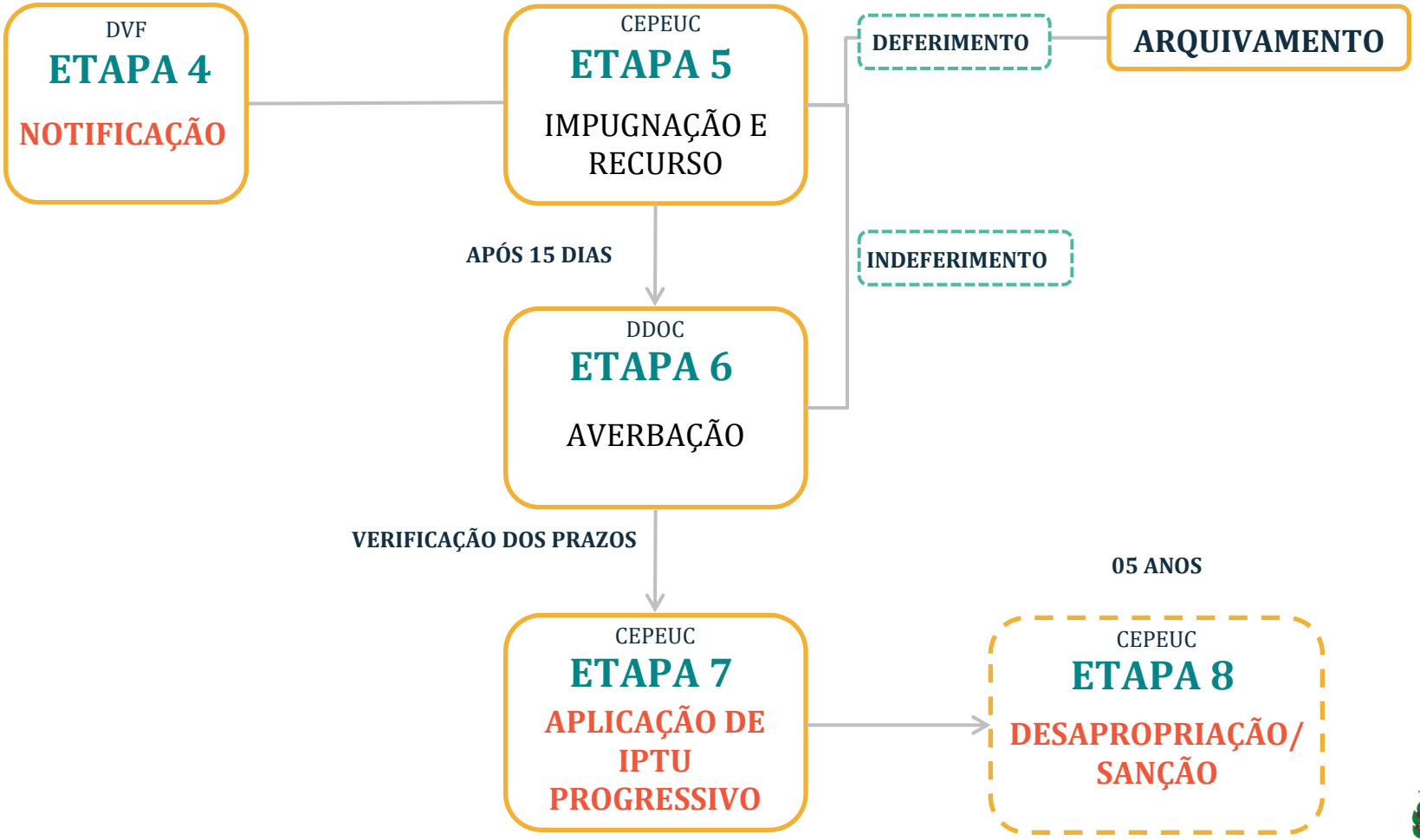
Até a notificação



PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Fluxo de Aplicação do PEUC

Pós-notificação



PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Situação atual dos instrumentos da função social da propriedade

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

- Portaria SMDU no 16, de 18 de março de 2020, dispõe sobre o cumprimento do **Decreto nº 59.283/20** no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, prevê:

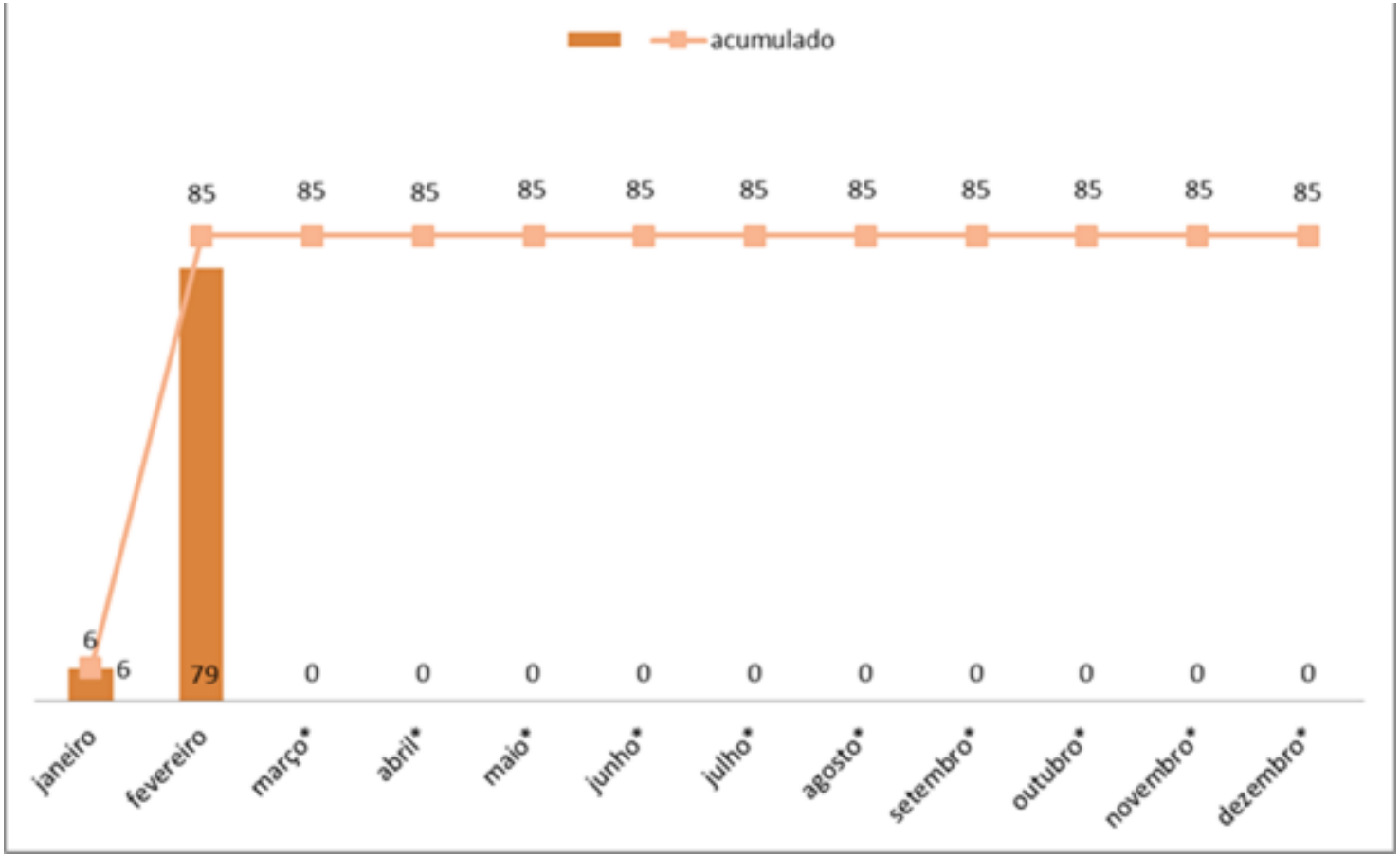
  Art. 8º. **Diligências externas devem ser restritas apenas aos casos urgentes**.

- Devido ao contexto de pandemia, desde 18 de março de 2020 foram suspensas as atividades externas, que no caso de Cepeuc contemplam as vistorias aos imóveis passíveis da aplicação dos instrumentos indutores da função social e a entrega pessoal das três tentativas de notificação conforme previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal 16.050/14). Nesse sentido, esse ano **foram notificados 85 imóveis no período de janeiro - março.**

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

Notificações realizadas por mês do ano de 2020

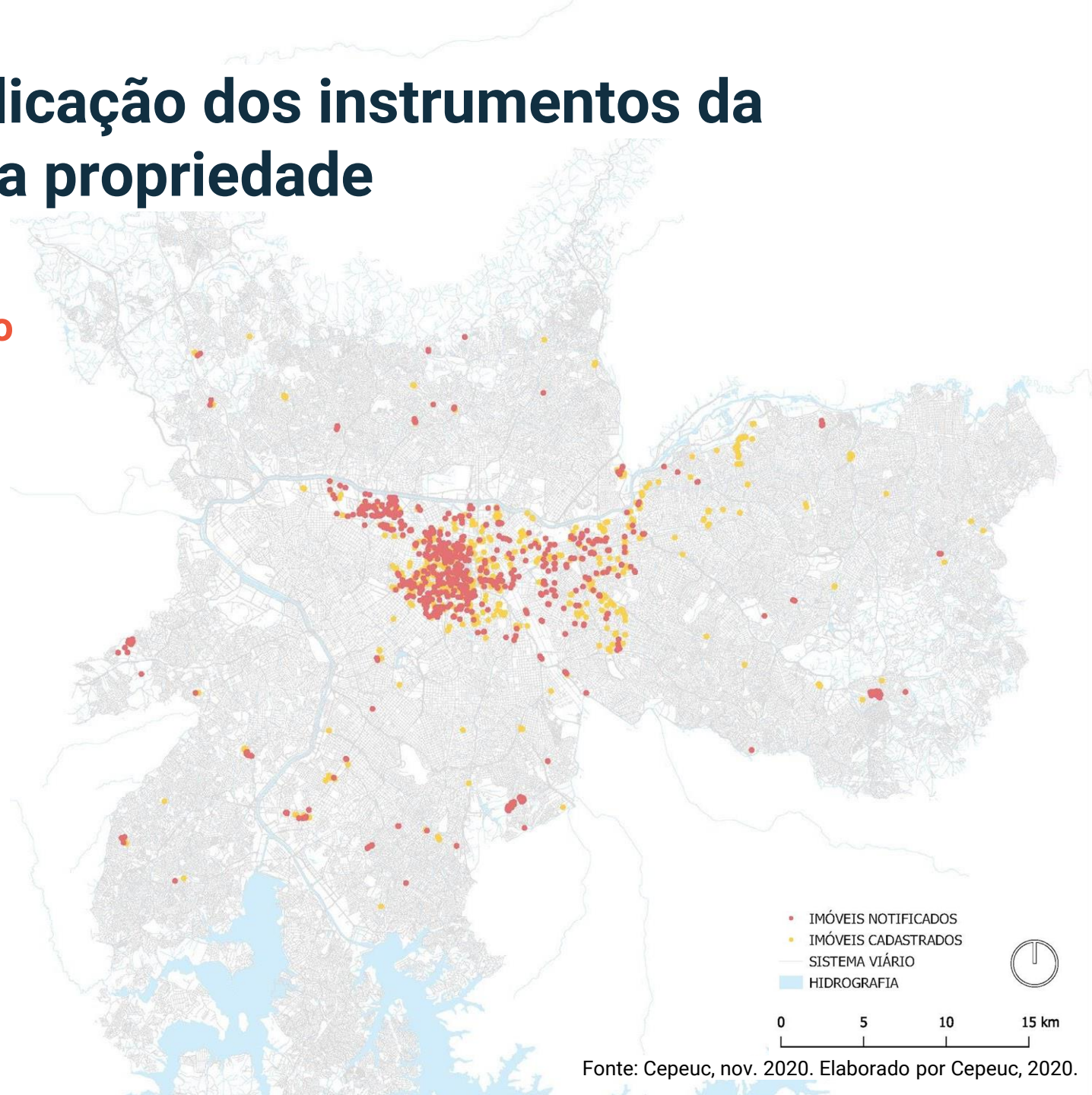


*Diligências canceladas pela portaria municipal devido a COVID19

Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

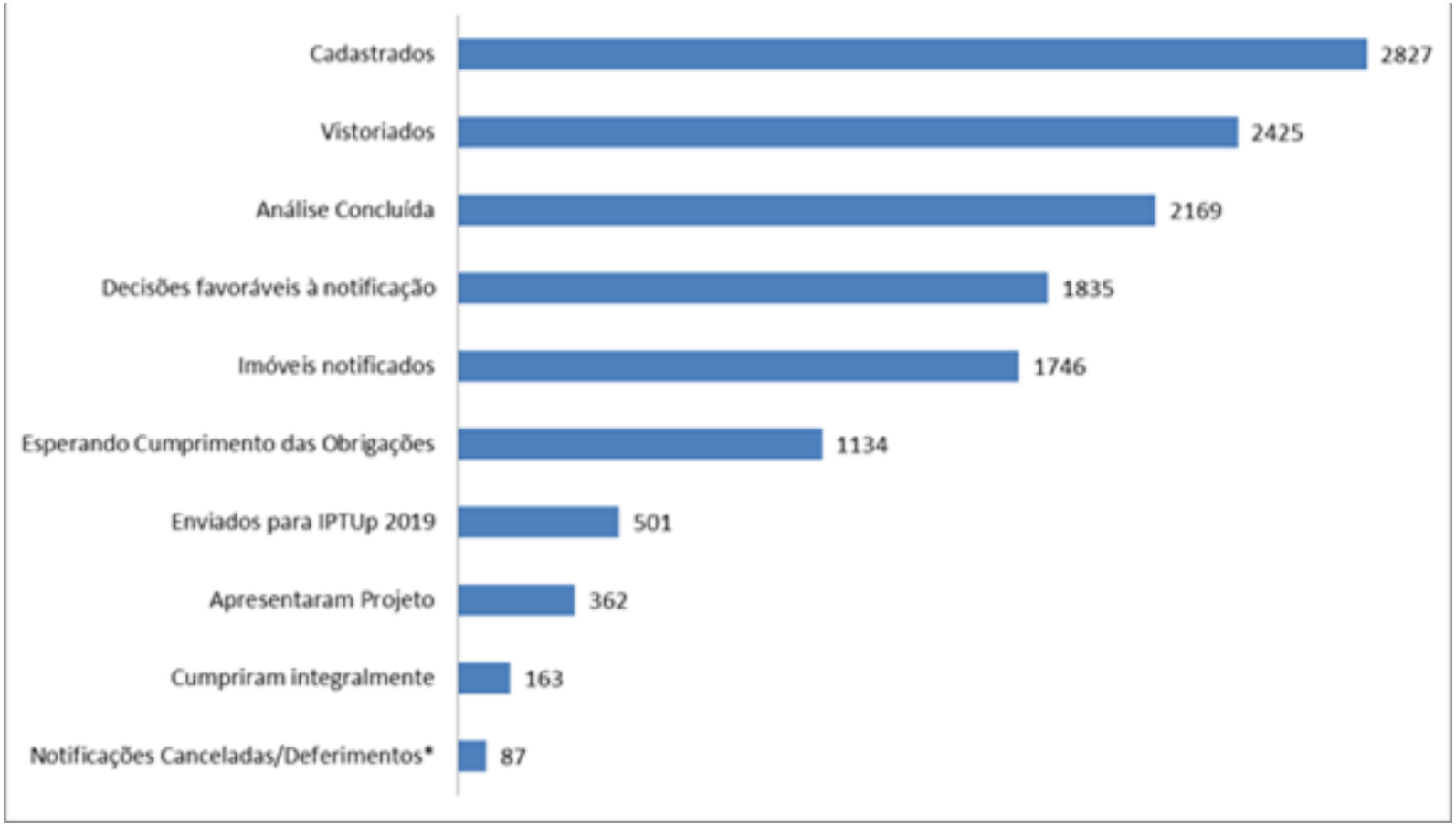
Situação atual dos instrumentos da função social da propriedade



Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

Situação dos imóveis cadastrados em CEPEUC

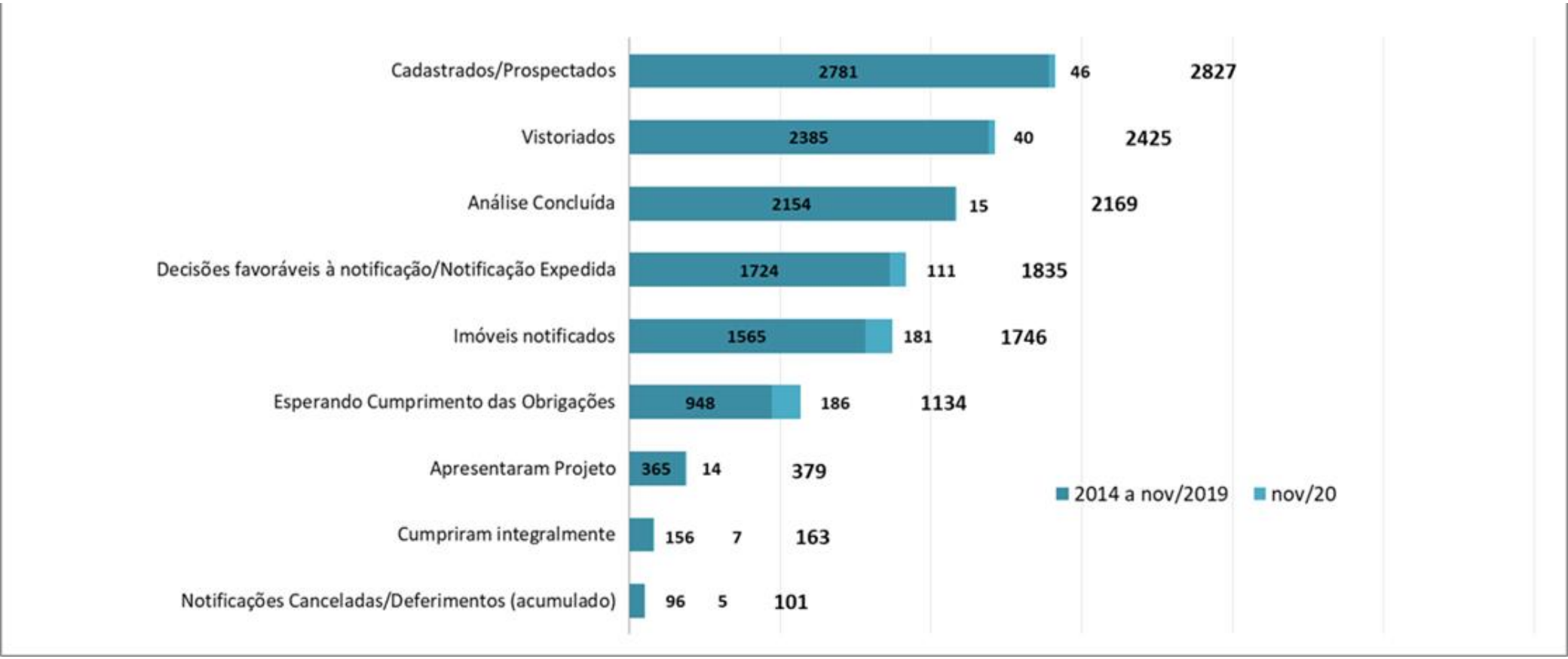


*cancelamentos vigente

Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

Situação dos imóveis cadastrados em CEPEUC - comparativo

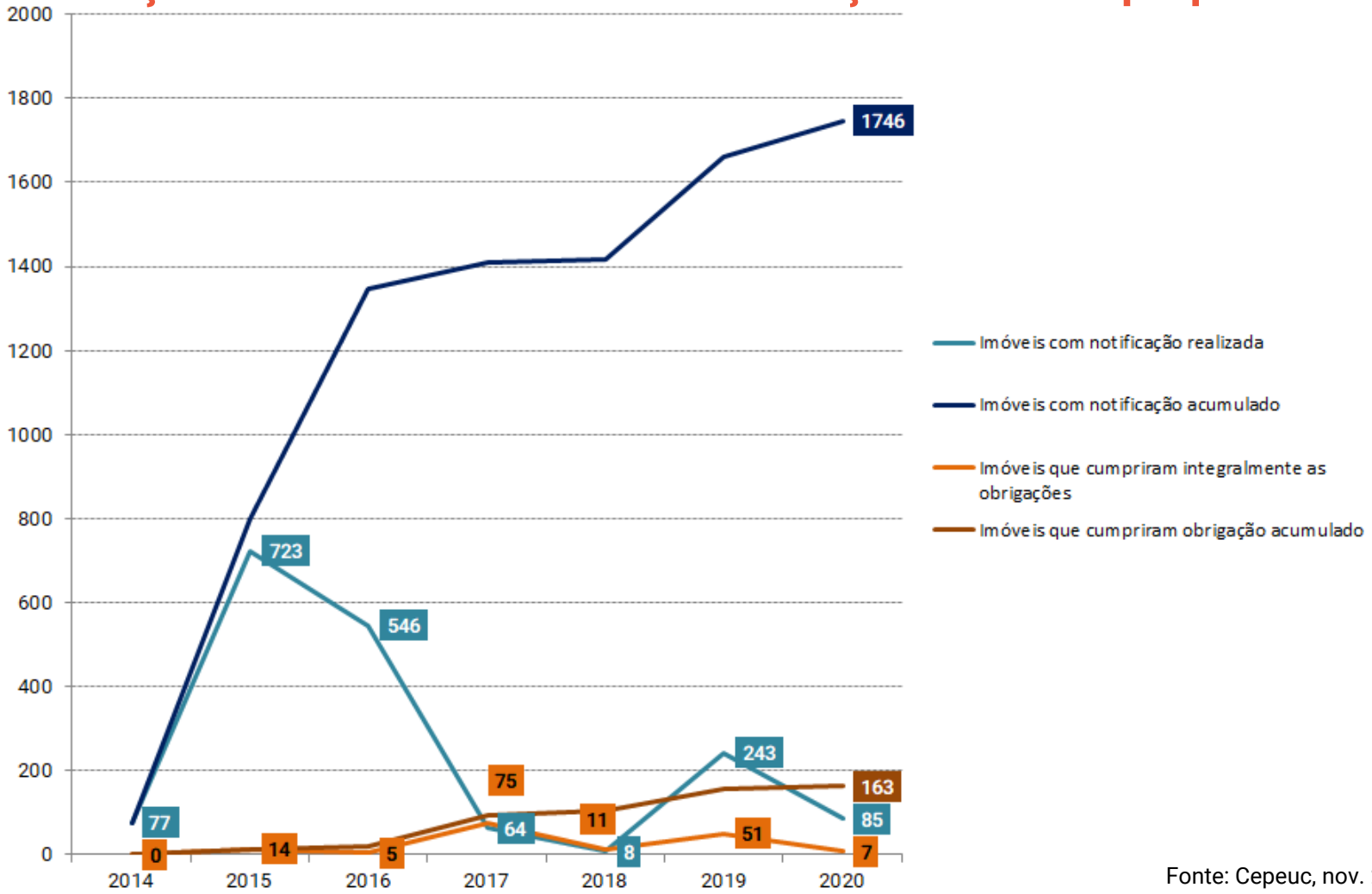


*cancelamentos acumulados

Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

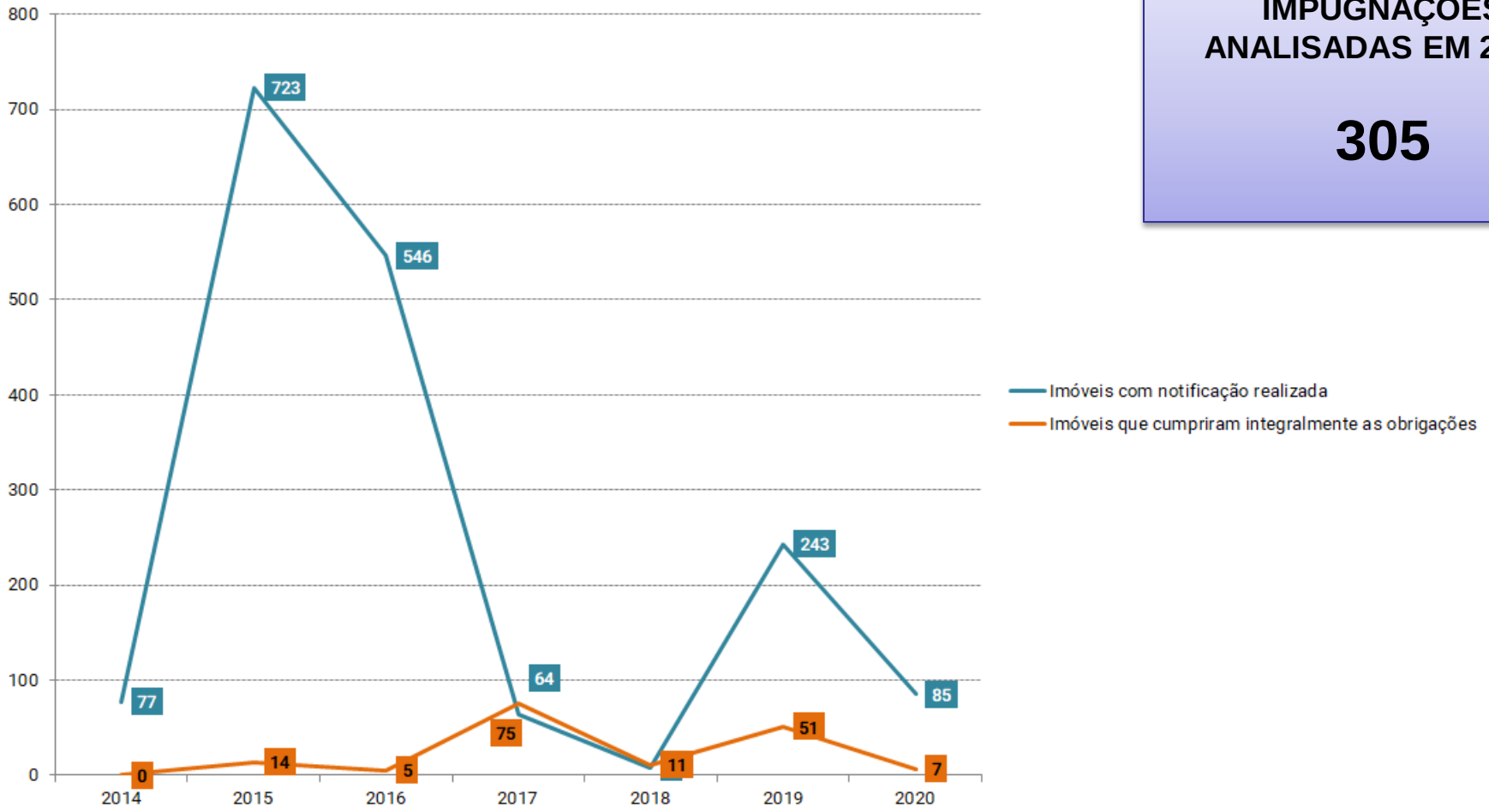
Situação atual dos instrumentos da função social da propriedade



Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

Situação das notificações por ano



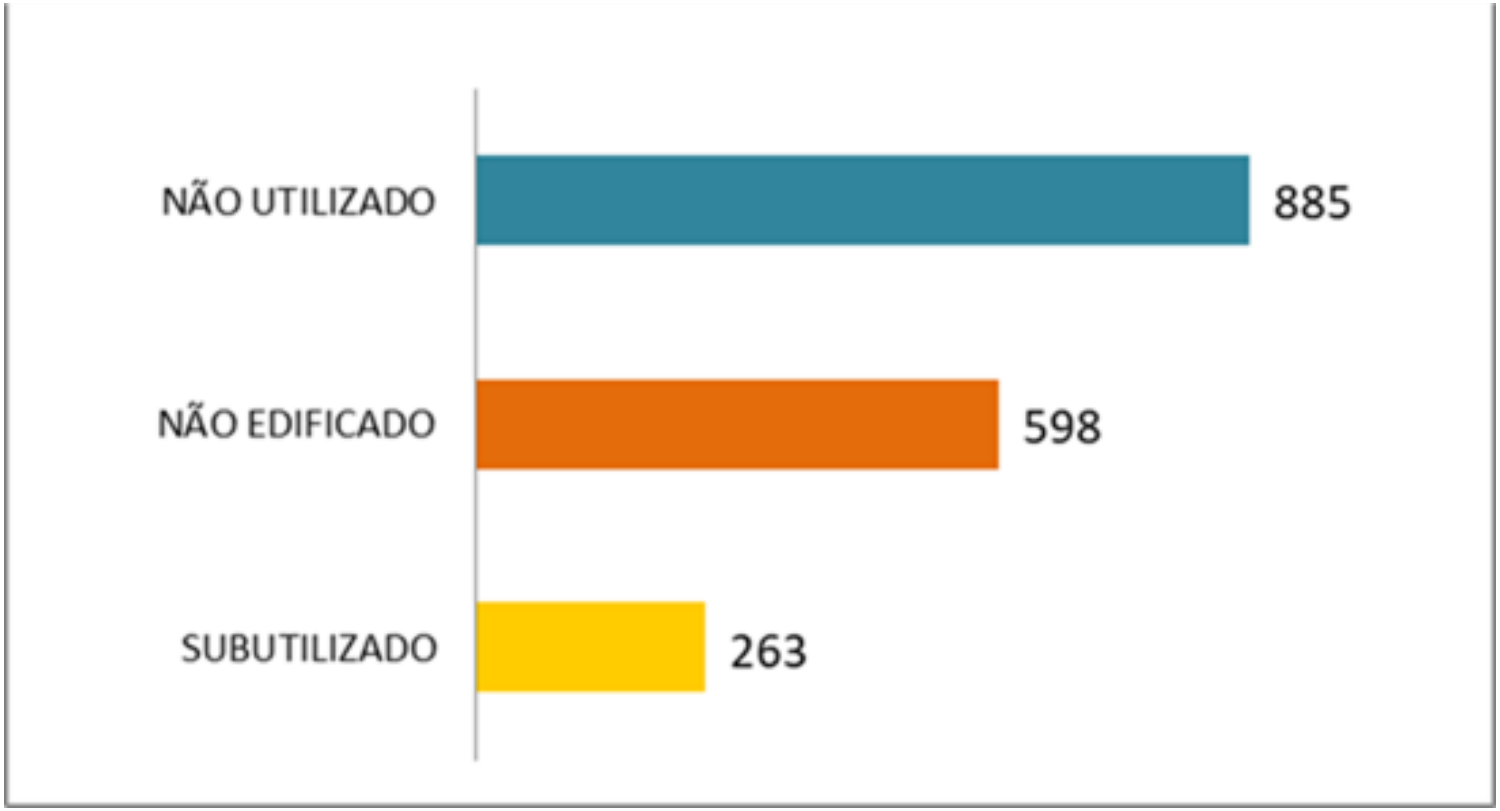
IMPUGNAÇÕES ANALISADAS EM 2020:

305

Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

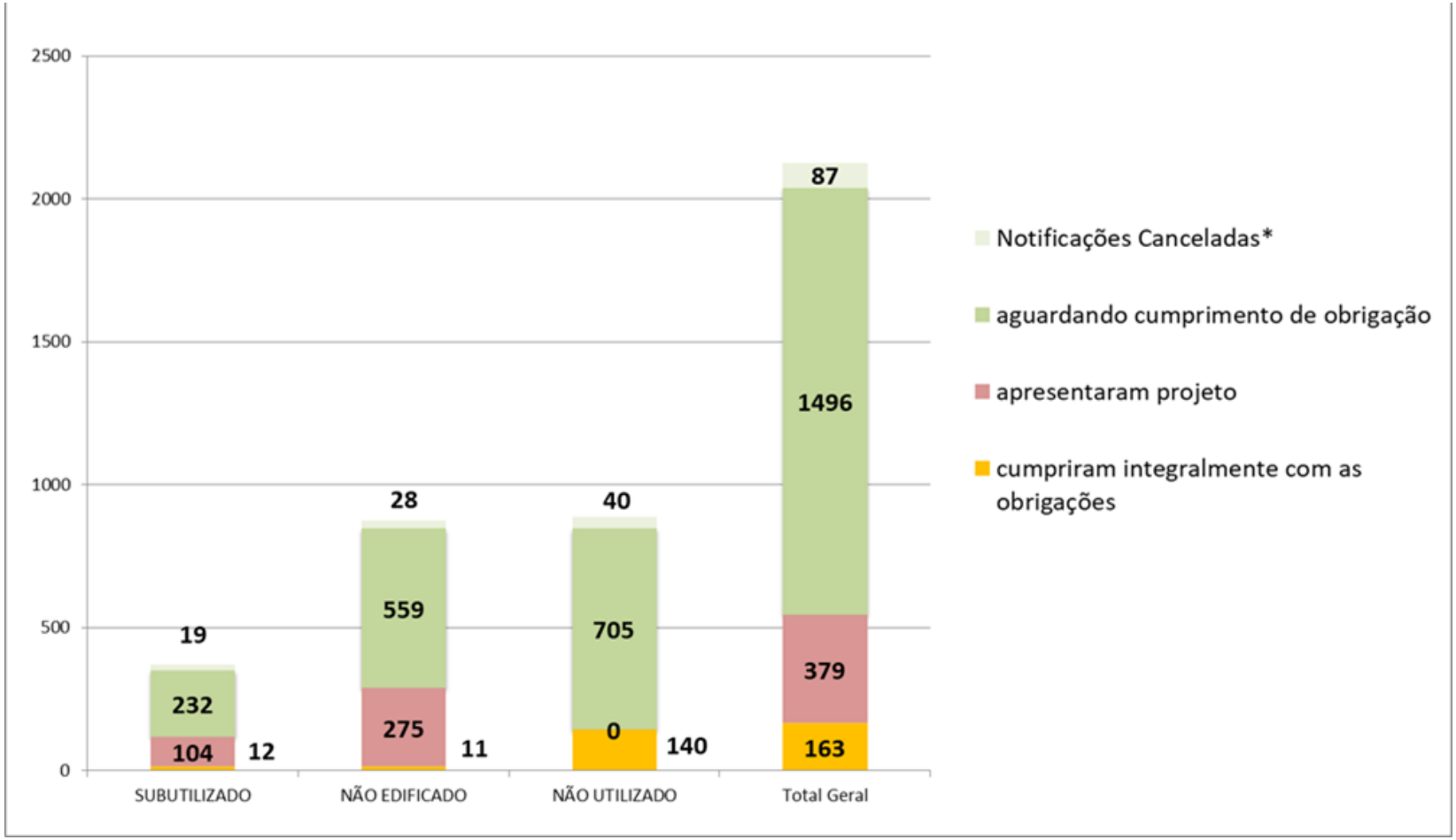
Imóveis notificados por tipologia



Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

Situação das notificações por ano

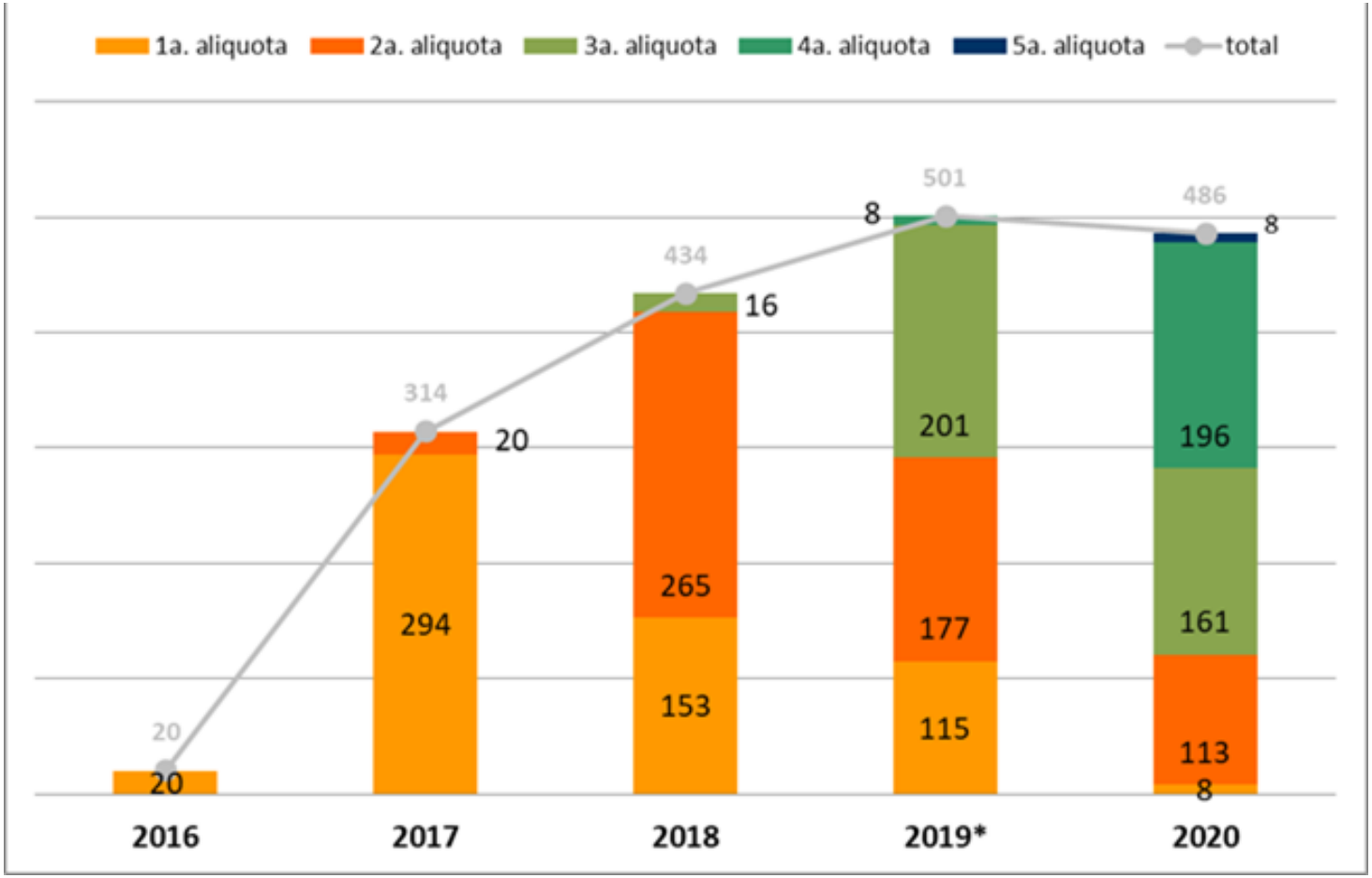


*cancelamentos vigente

Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Contexto da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

IPTU progressivo



*valores corrigidos

Fonte: Cepeuc, nov. 2020. Elaborado por Cepeuc, 2020.

Principais ações realizadas em 2020

Metodologia para identificação de imóveis ociosos

Contratação de pessoa jurídica para realização de **estudo técnico especializado para identificação, por meio de metodologia específica a ser desenvolvida, de imóveis ociosos** (não utilizados, subutilizados e não edificados) passíveis de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) pelo Município de São Paulo.

- **Contratada**: Fundação de Apoio a Universidade de São Paulo (FUSP) - consórcio entre LabHab (Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos) e LePur (Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais)
- **Assinatura do contrato**: 20 de maio de 2020
- **Início do contrato**: 19 de junho de 2020
- **Situação atual do contrato:** em andamento

Principais ações realizadas em 2020

Metodologia para identificação de imóveis ociosos

Situação atual do contrato:

Produto 1: Plano de trabalho (entregue 15/07/2020)

Produto 2: Metodologia de Prospecção e Mapeamento dos imóveis ociosos (entregue 08/09/2020)

Produto 3: Planejamento da ação no território, conforme os programas em desenvolvimento na Secretaria (entregue 22/10/2020)

Produto 4: Relatório das atividades de campo e das análises de dados e documentos - Região Operação Urbana Centro e Operação Urbana Consorciada Água Branca

Produto 5: Relatório das atividades de campo e das análises de dados e documentos - Região Subprefeituras da Sé e Mooca

Produto 6: Cadastramento dos imóveis ociosos em plataforma online fornecida pela SMDU

Produto 7: Proposta de classificação de acordo com as características dos imóveis mapeados

Produto 8: Capacitação/treinamento de servidores e elaboração de cartilhas

Produto 9 : Relatório Final e Workshop

CIDADE DE SÃO PAULO DESENVOLVIMENTO URBANO

Principais ações realizadas em 2020

Metodologia para identificação de imóveis ociosos

Atividades realizadas:

- Retomada do Termo de Cooperação com a Comgás

- Retomada do Termo de Cooperação com a Enel
- Elaboração do Termo de Cooperação com a Sabesp (em desenvolvimento)
- Levantamento de dados junto ao SP156 referente às denúncias que podem estar relacionadas a ociosidade
- Levantamento de dados junto ao SISCOZ referente às denúncias de identificação de focos de dengue
- Levantamento de dados junto a PGM referente a dívida ativa dos imóveis
- Elaboração de Convênio com a Embraesp (em desenvolvimento)

Principais ações realizadas em 2020

Desenvolvimento de sistema web: SisPeuc

Contratação de pessoa jurídica para o **desenvolvimento de sistema web de gerenciamento e controle da aplicação do instrumento urbanístico Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsorios - PEUC**.

- **Contratada**: DNA Tecnologia ltda
- **Assinatura do contrato**: 09 de abril de 2020
- **Início do contrato**: 30 de abril de 2020
- **Situação atual do contrato:** em andamento

Principais ações realizadas em 2020

Desenvolvimento de sistema web: SisPeuc

Situação atual do contrato:

Etapa 1: Desenvolvimento da arquitetura da informação
Produto 1.1: Documento técnico preliminar de arquitetura de informação, estrutura de integração e comunicação (entregue 29/05/2020)
Produto 1.2: Plano de Execução do Projeto (entregue 29/05/2020)
Etapa 2: Desenvolvimento do Protótipo Funcional e da API
Produto 2.1: Protótipo/wireframes que permita a visualização da estrutura e fluxos de comunicação de toda solução proposta (entregue 06/11/2020)
Produto 2.2: Todos os arquivos necessários para a implantação da estrutura inicial da API, para realização de testes especificados nas atividades do Produto 2.3 (em desenvolvimento)
Produto 2.3: Documentação técnica (em desenvolvimento)
Etapa 3: Implementação, revisão e documentação
Produto 3.1: Sistema totalmente funcional e revisado
Produto 3.2: Documentação técnica contendo guia de implementação, manual de operação, documentação dos recursos e dicionários de códigos de erro
Produto 3.3: Código-fonte da solução devidamente estruturado
Produto 3.4: Repositório GIT utilizado ao longo do desenvolvimento

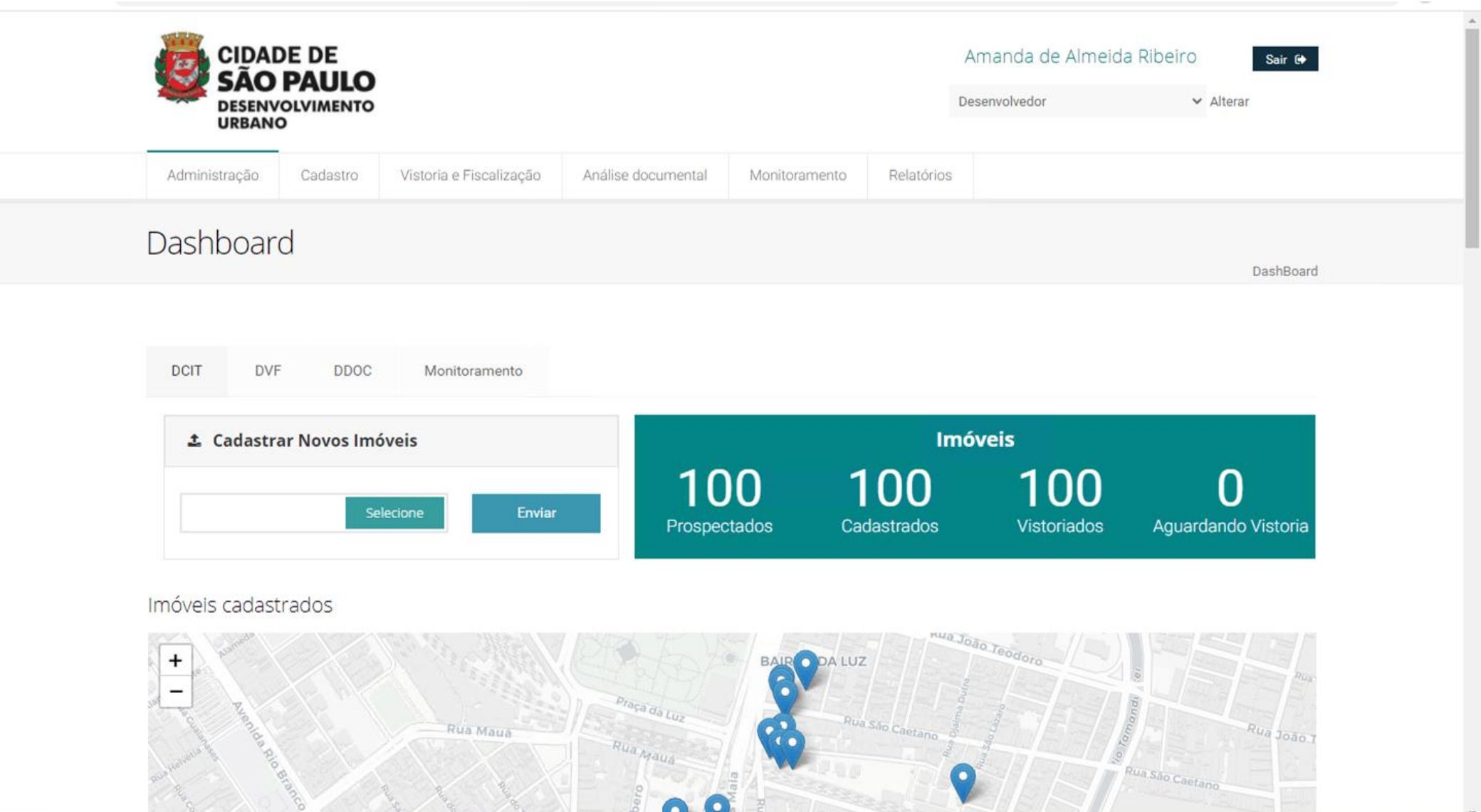
Principais ações realizadas em 2020

Desenvolvimento de sistema web: SisPeuc

Atividades realizadas:

- Levantamento da documentação para a implementação das APIs junto a Prodam
- Definição do banco de dados que deverá compor o sistema
- Criação dos indicadores relativos aos eixos (i) desempenho operacional para a implementação dos instrumentos da função social da propriedade e (ii) desempenho da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade.
- Padronização do banco de dados existente de Cepeuc a fim do novo sistema absorver os dados.
- Padronização de alguns procedimentos da coordenadoria, como por exemplo, folhas de despacho, fichas de vistoria, relatórios, etc.

SisPeuc - Sistema de Informações do Controle da Função Social da Propriedade



Principais ações realizadas em 2020

Portaria Intersecretarial SMDU e SF

Dispõe sobre **os procedimentos necessários ao cumprimento da aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo**, conforme art. 6º do Decreto nº 56.589/15, no âmbito de atuação da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Departamento de Cadastros – DECAD, da Subsecretaria da Receita Municipal – SUREM, da Secretaria Municipal da Fazenda.

- **Elaborada conjuntamente e enviada para SF**: 25 de junho de 2020
- **Processo SEI**: 6066.2020/0002583-1
- **Situação atual da Portaria:** em tramitação

Planejamento 2021

Planejamento 2021

Revisão do Decreto nº 55.638/14

Rever o Decreto que regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade com o objetivo de aprimorar a operação atual

Acompanhamento e conclusão do contrato do sistema web

Acompanhar o contrato previsto para conclusão em 15/02/2021 e realizar as melhorias em Cepeuc em detrimento da implementação no sistema

Acompanhamento e conclusão do desenvolvimento da metodologia

Acompanhar o contrato inicialmente previsto para 15/01/2021, entretanto aguardar as futuras orientações em função da pandemia do Covid-19

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Planejamento 2021

Ações do processo de trabalho:

- Revisão e sistematização do banco de dados da Coordenadoria
- Analisar os imóveis com notificação suspensa
- Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social: 163 imóveis
- Avaliar os imóveis com dívida ativa a fim de estudar a aplicação de instrumentos urbanísticos como **dação e pagamento e arrecadação por abandono**
- Realizar consulta referente aos imóveis na 5ª alíquota sobre o interesse em utilizar o imóvel a partir de políticas públicas de outras Secretarias municipais

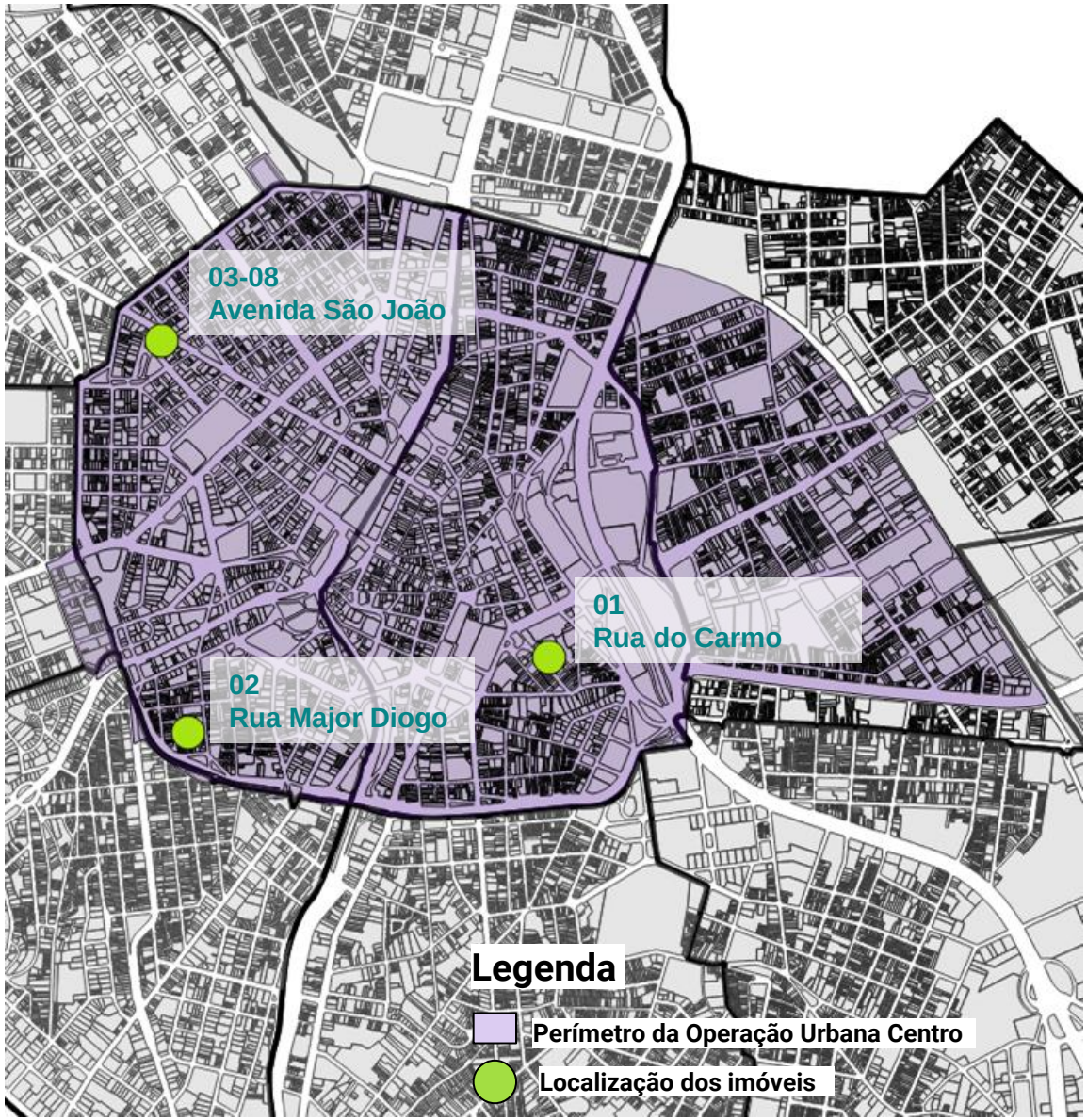
CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Imóveis na 5a alíquota de IPTUp (2020)

Total de imóveis na 5ª alíquota:
<u>8 enquadrados na tipologia não utilizado.</u>

Informações territoriais:

- Operação Urbana Centro;
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- Macroárea de Estruturação Metropolitana.



Considerações finais - imóveis 5ª alíquota

- Atualmente, temos um volume de imóveis na 5ª alíquota de imóveis não utilizados (NU) e a previsão é que esse número aumente no próximo ano. No entanto, os imóveis enquadrados como NU são um desafio para implementar políticas públicas, principalmente no caso de edifícios com imóveis de vários proprietários, no qual alguns apresentam o cumprimento da obrigação.
- Ainda no caso dos NUs, como por exemplo o ‘caveirão’ há um laudo técnico que apresenta a necessidade de demolição da edificação existente.
- Desapropriação com títulos da dívida pública.

Plano de Trabalho 2021

Cepeuc

Ana Carolina Honora

anahonora@prefeitura.sp.gov.br

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO