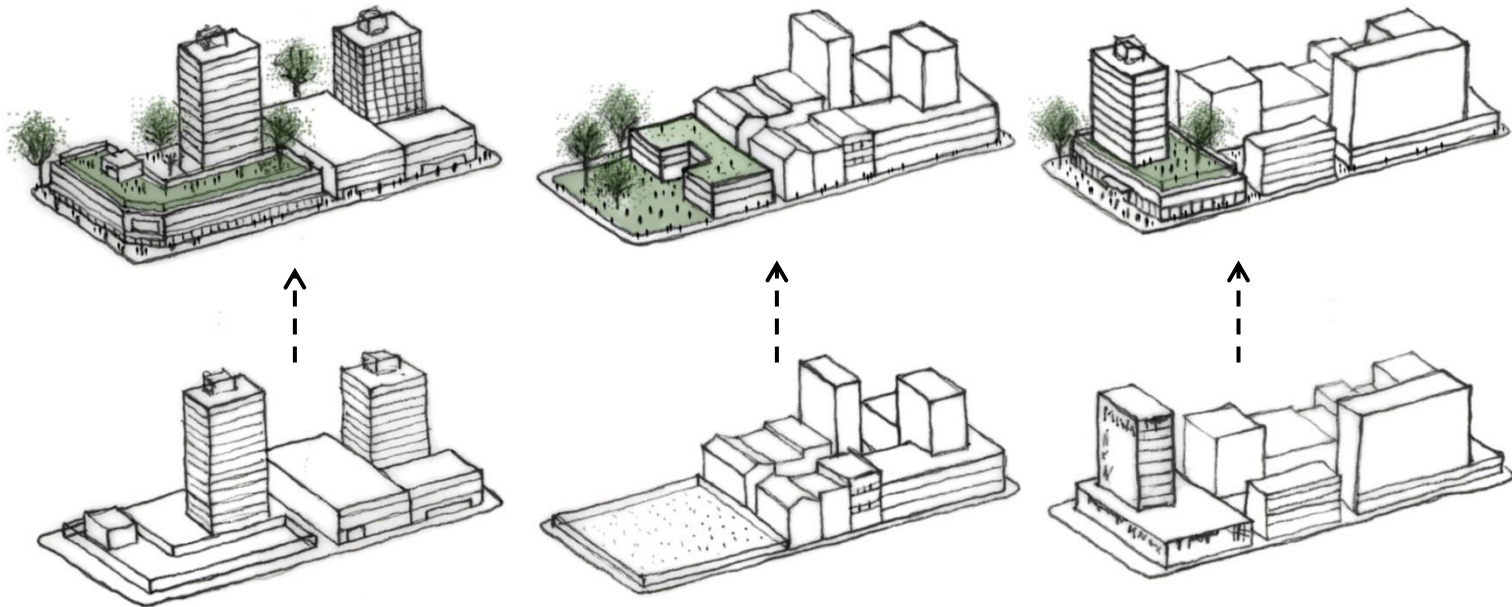


RELATÓRIO ANUAL | 2017

PLANO DE TRABALHO | 2018



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS EM SÃO PAULO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



1. SITUAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PEUC

2. PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO 2017

3. PROPOSTA DO PLANO DE TRABALHO 2018

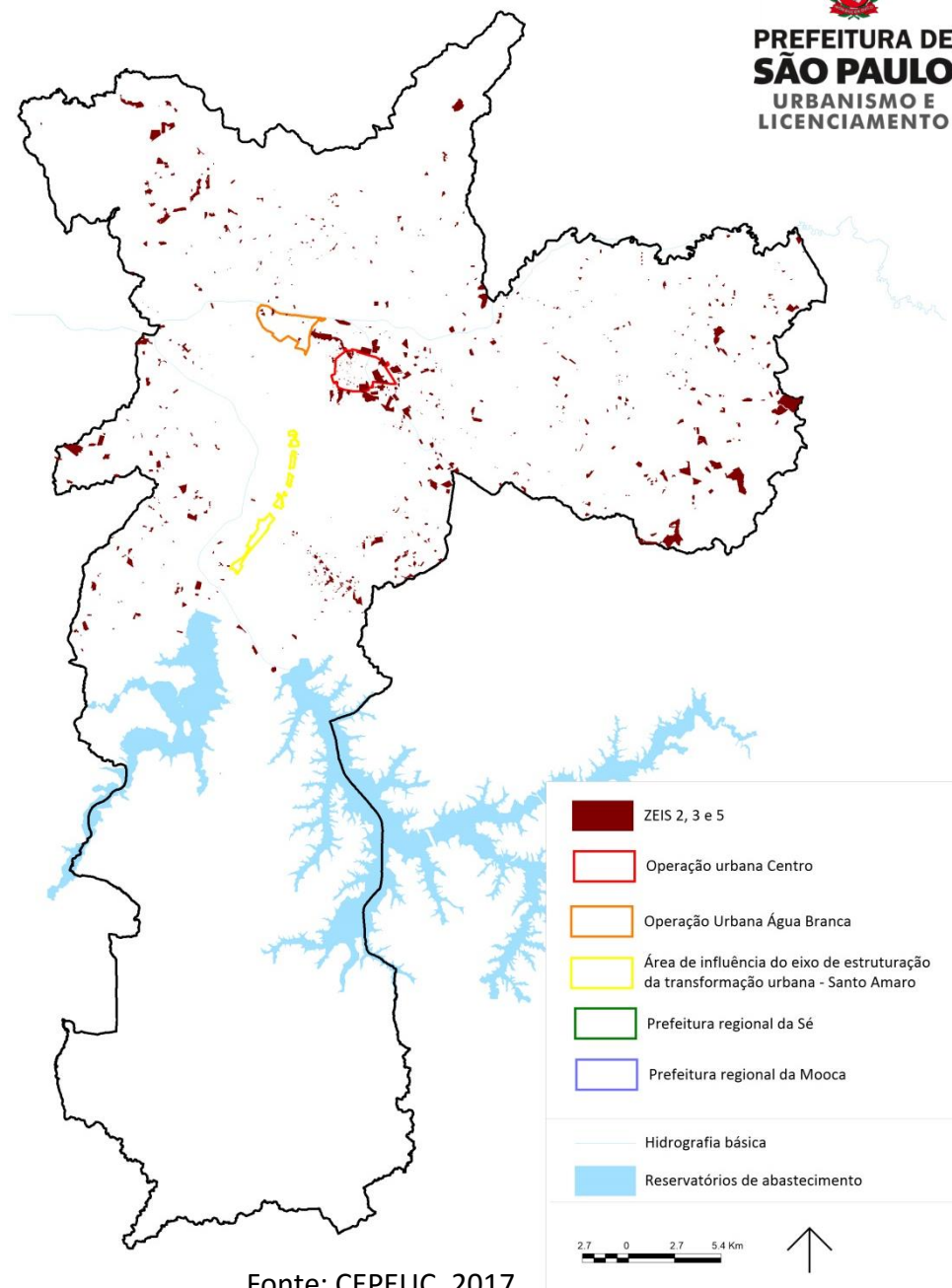
1. SITUAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PEUC

Mapa 01 – Área atual de aplicação do PEUC



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- 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,

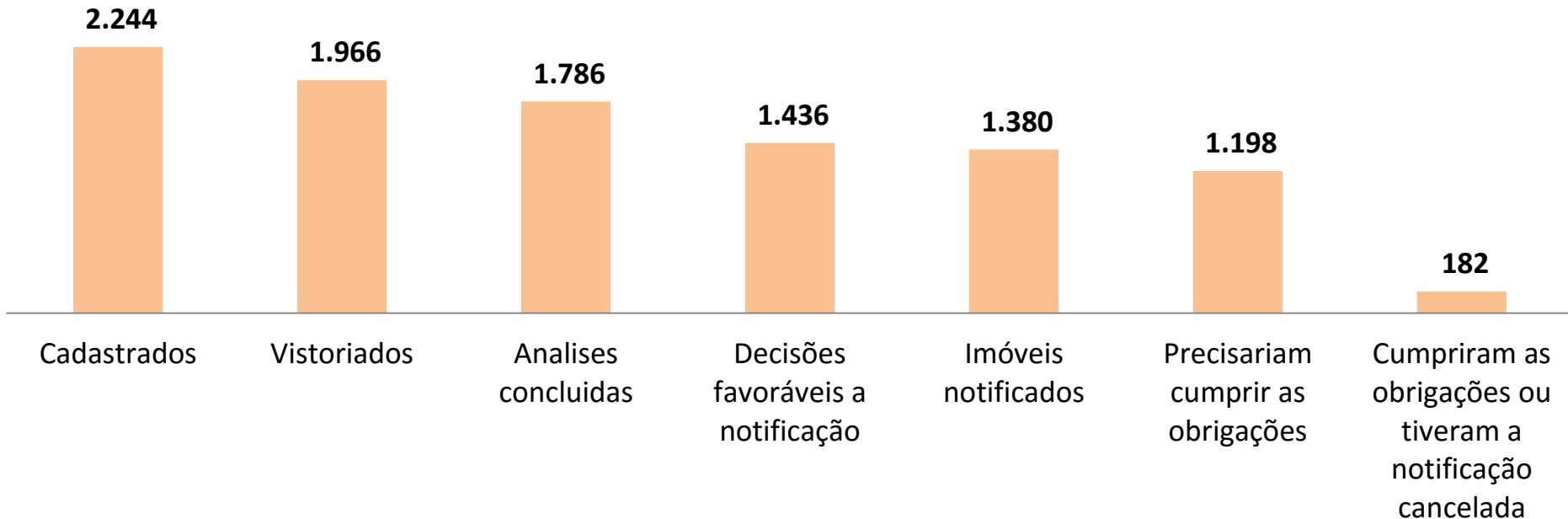


Fonte: CEPEUC, 2017.



- Na atualidade constam no Cadastro da Função Social da Propriedade **2.244 imóveis com indícios** de ociosidade. Do total de imóveis cadastrados, **1.966 foram vistoriados**, **1.786 tiveram sua análise concluída**, sendo **1.436 passíveis da aplicação do PEUC**.
- Destes, **1.380 imóveis foram notificados efetivamente** entre outubro de 2014 e novembro de 2017. Dos imóveis notificados, **1.198 precisariam cumprir as obrigações** e **182 cumpriram ou tiveram a notificação cancelada**.

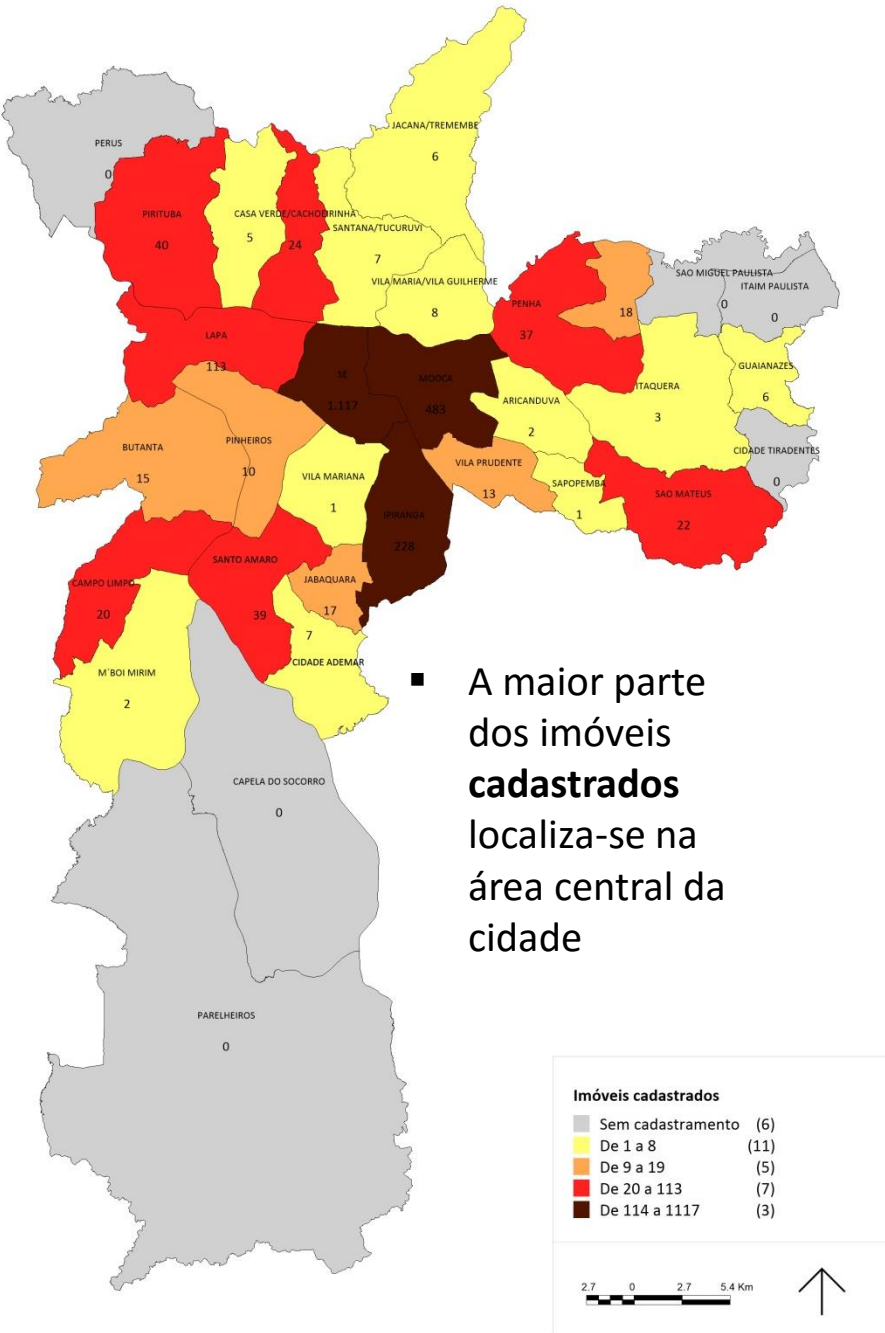
Gráfico 01 – Situação do cadastramento de imóveis presentes no Cadastro da função social da propriedade.



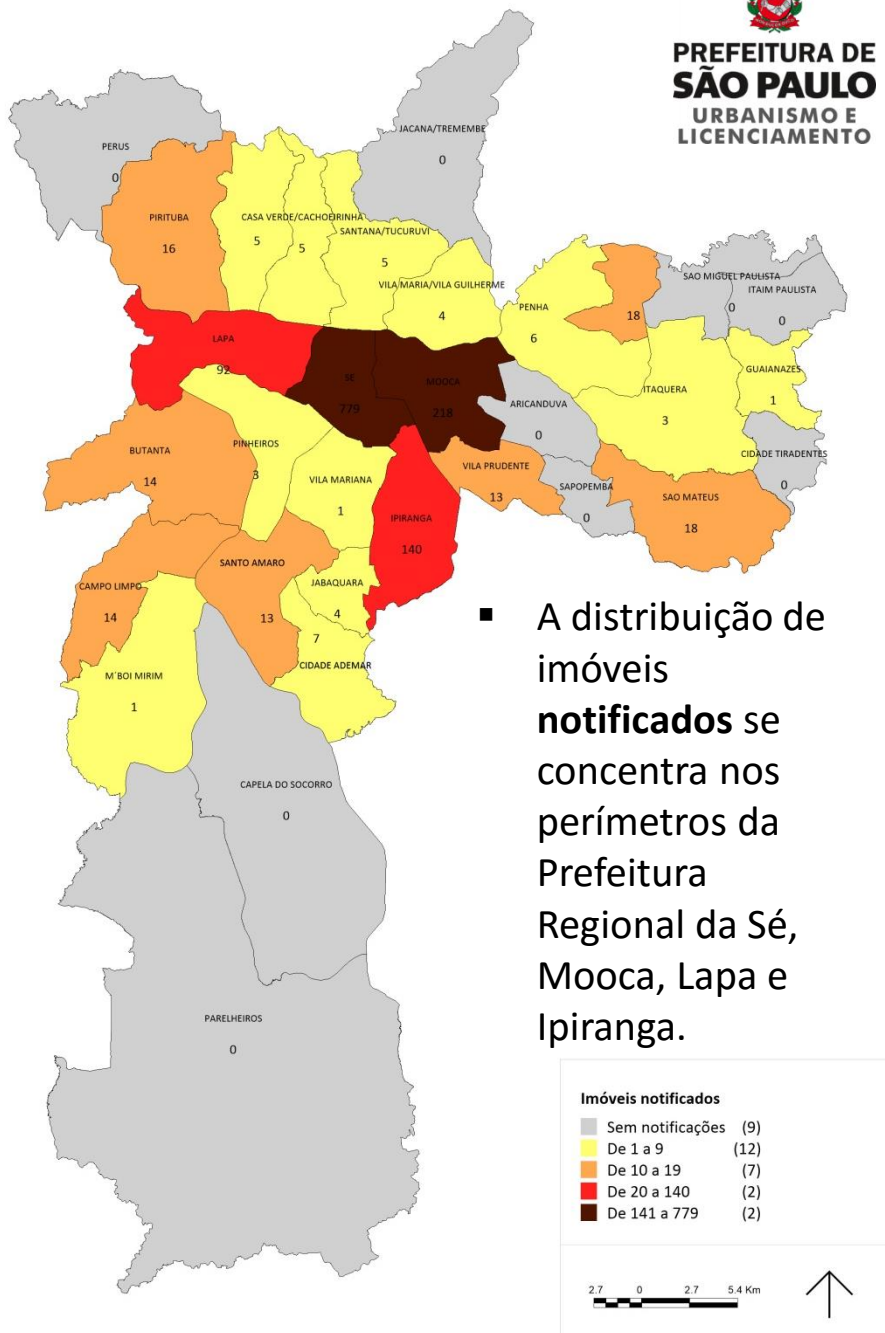
Imóveis cadastrados e notificados por prefeituras regionais (De outubro de 2014 a dezembro de 2017)



PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO



■ A maior parte dos imóveis cadastrados localiza-se na área central da cidade

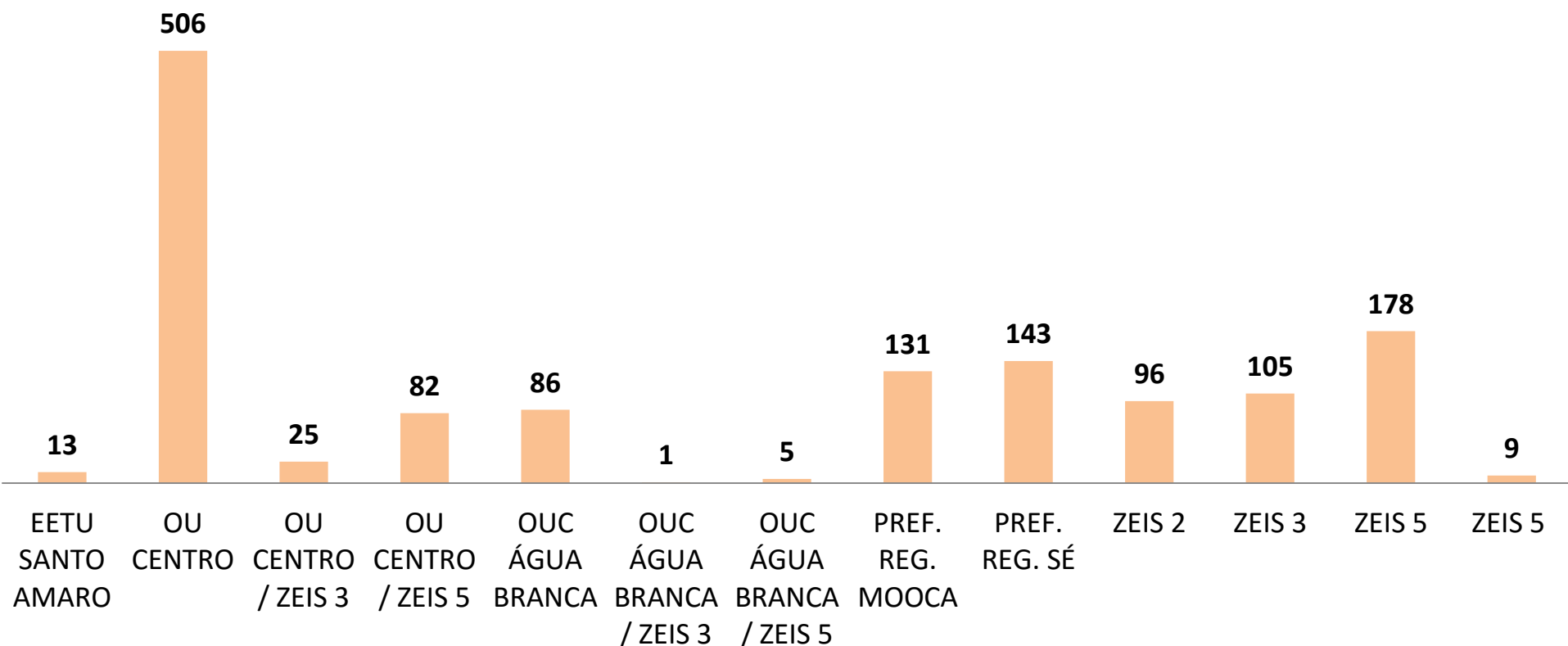


■ A distribuição de imóveis notificados se concentra nos perímetros da Prefeitura Regional da Sé, Mooca, Lapa e Ipiranga.



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

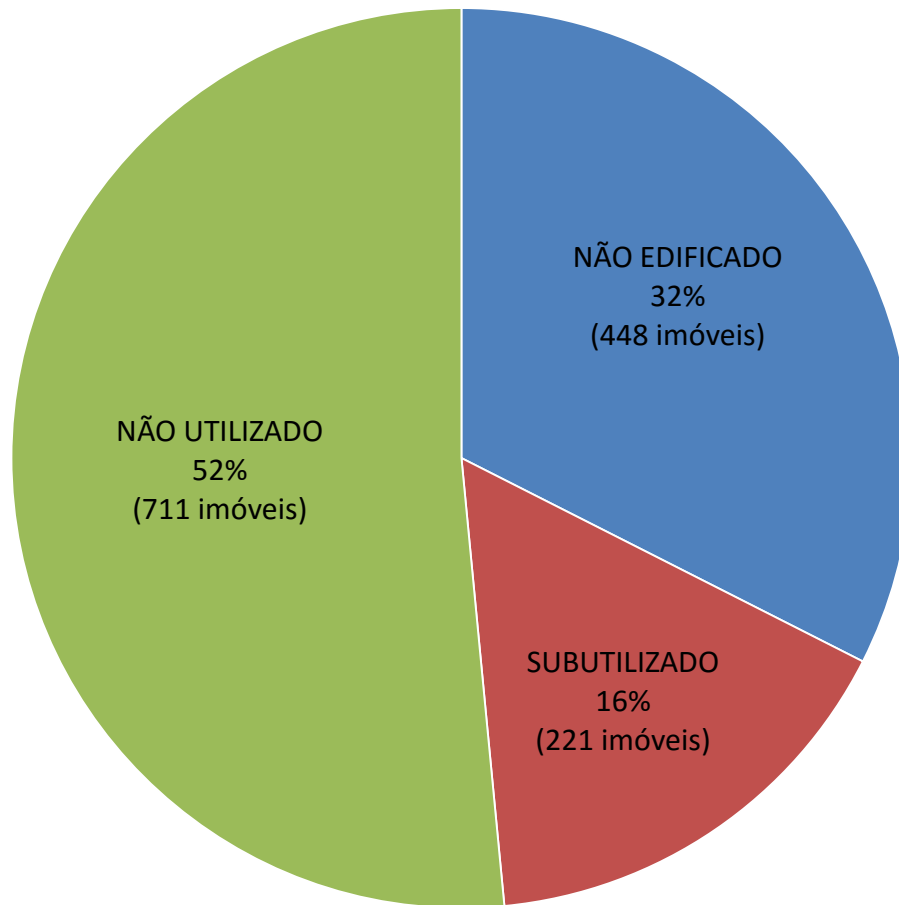
Gráfico 2 - Distribuição dos imóveis notificados por área de atuação



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.



Gráfico 3 - Distribuição de imóveis notificados por tipologia para fins de PEUC (De outubro/14 a novembro/17)



Por conta das notificações, a CEPEUC **recebeu** até o presente momento:

Gráfico 4 – Distribuição das impugnações e recursos apresentados por proprietários notificados

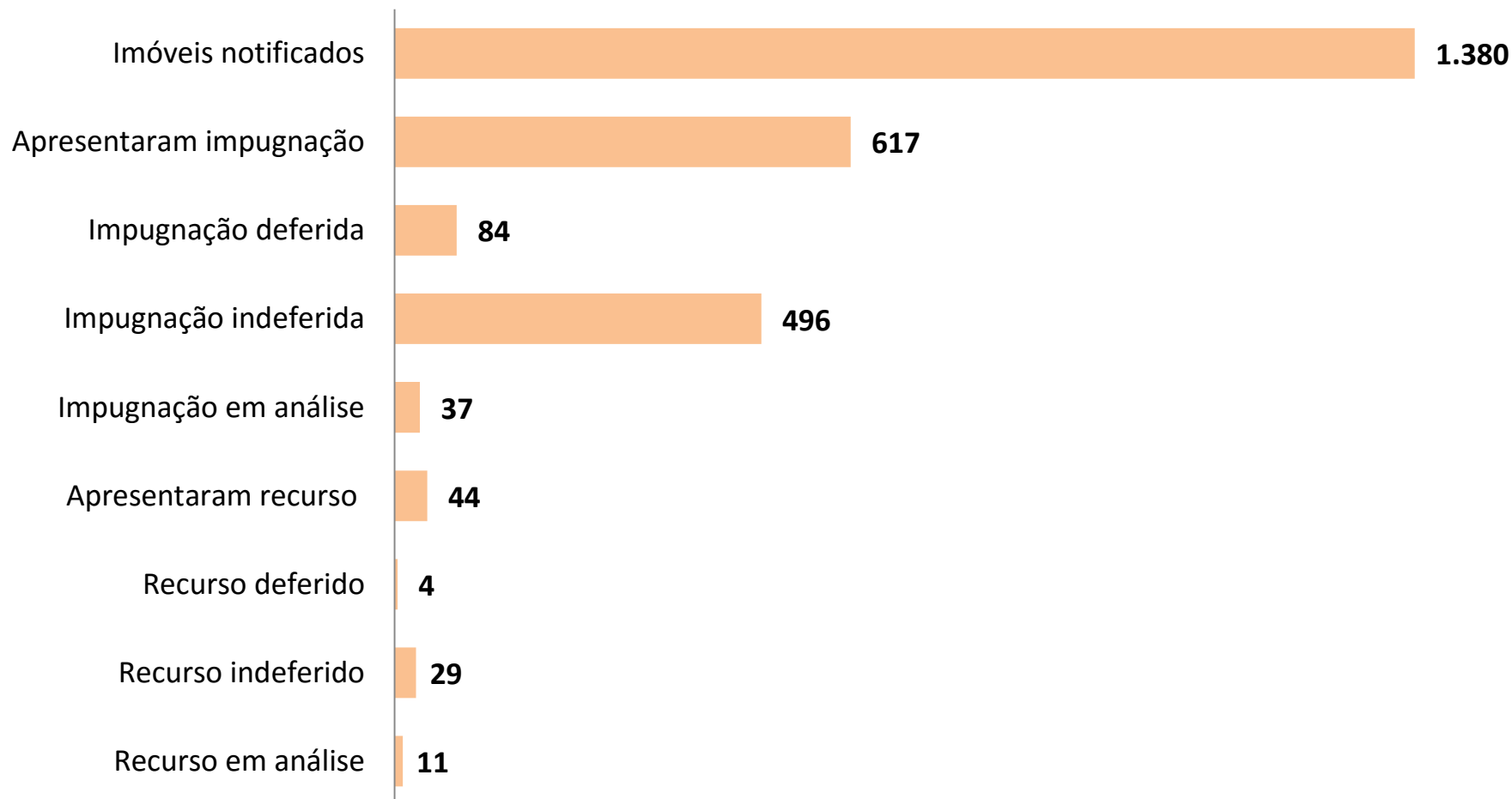
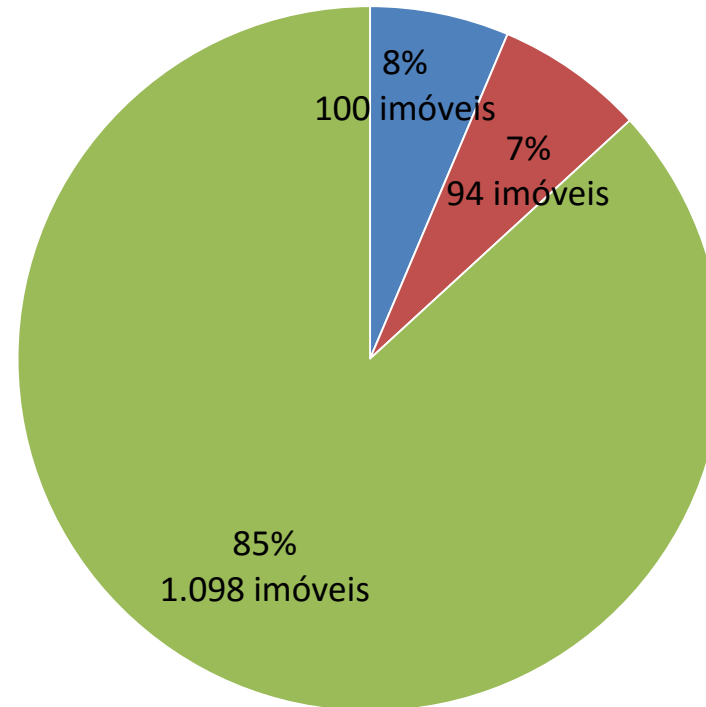




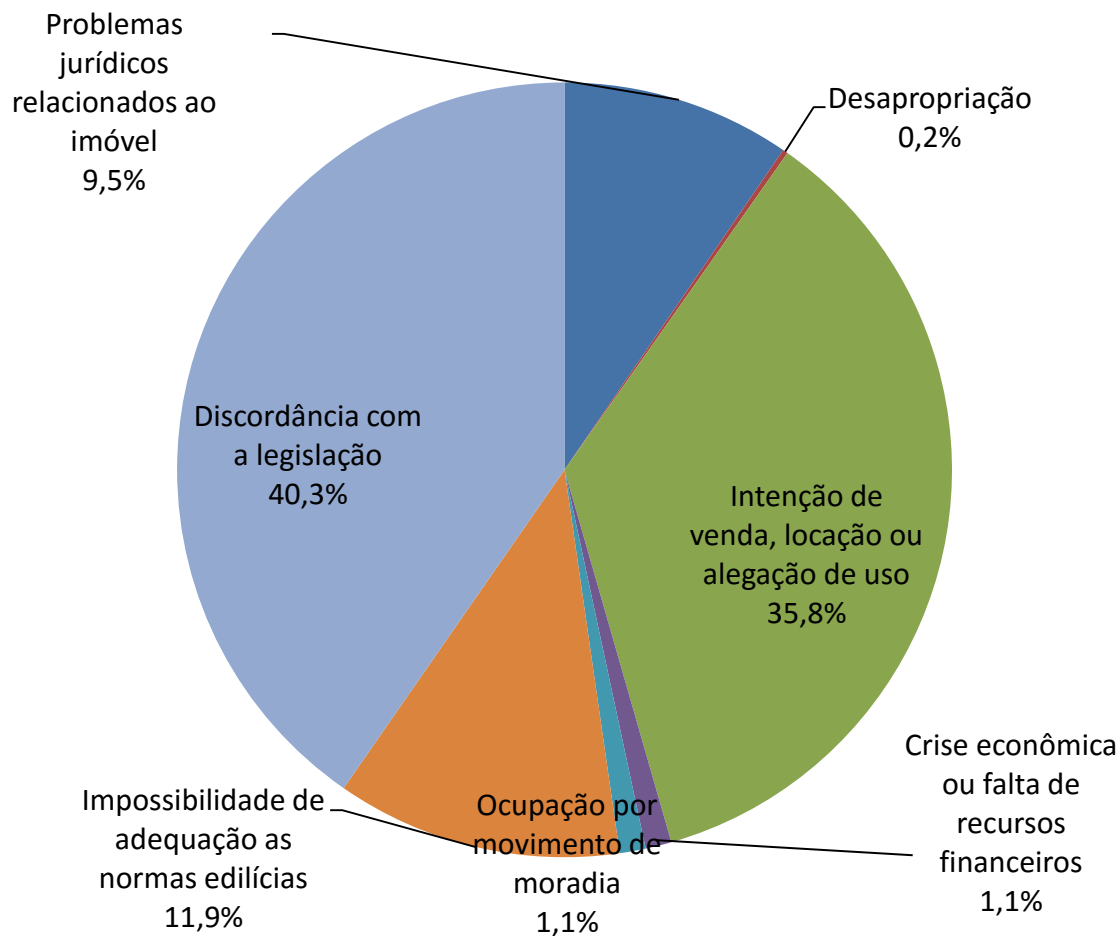
Gráfico 5 – Situação dos imóveis notificados

Dos 1.292 imóveis que tiveram as notificações mantidas, **94 (7%) cumpriram definitivamente com a realização do parcelamento, edificação ou utilização de lotes então ociosos**. Dos que **cumpriram parcialmente, 100 imóveis (8%) exclusivamente não edificados ou subutilizados solicitaram alvará de aprovação e execução de nova edificação ou estão em obras**. Restam **1.098 imóveis (85%) que precisam cumprir integralmente as obrigações**.



- Tiveram o cancelamento da notificação (impugnação ou recurso deferidos)
- Cumpriram integralmente as obrigações
- Precisam cumprir integralmente as obrigações

Gráfico 6 – Alegações apresentadas por proprietários notificados nas impugnações indeferidas

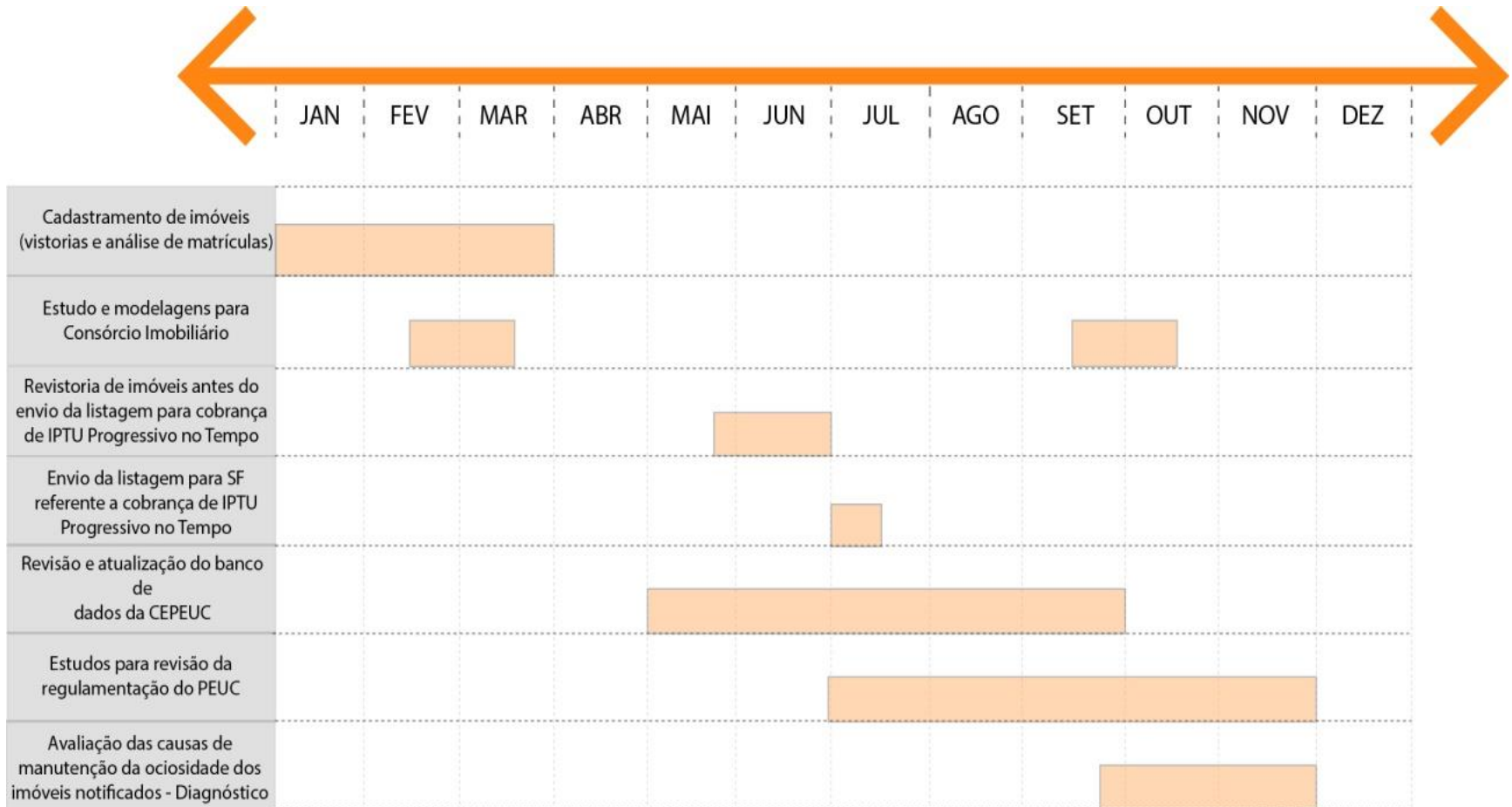


- Estudo iniciado ainda no 2º semestre de 2016 e reelaborado em maio de 2017 para compreensão das dificuldades encontradas pelos proprietários notificados para cumprir as obrigações impostas pelo PEUC.

2. PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO 2017

As atividades desenvolvidas se concentraram em três focos principais:

- (I) Revisão e atualização do Cadastro da Função Social da Propriedade;
- (II) Monitoramento constante dos imóveis notificados, através de vistorias *ex officio*;
- (III) Organização e regularização da documentação e dos processos físicos em andamento na Coordenadoria.



1. IPTU Progressivo no Tempo

- No **início** de **2017** encaminhamos uma **listagem inicial** para a Secretaria da Fazenda (SF) cujos proprietários notificados não cumpriram com suas obrigações no exercício de 2016. **Em julho**, após uma **revisão** e **atualização** das bases cadastrais dos imóveis, encaminhamos uma **nova listagem** com os imóveis que efetivamente se sujeitariam ao IPTU Progressivo.

2. Consórcio Imobiliário

- Em decorrência de **mudanças** na base legal, em especial do **novo Código de Obras** e Edificações, da **Lei de Zoneamento**, etc., verificou-se a necessidade de realizar **estudos** e **modelagens** para embasar a construção desta normativa legal com objetivo de identificar eventuais desafios e obstáculos técnicos, financeiros e jurídicos em sua execução.

3. Avaliação das causas de manutenção da ociosidade dos imóveis notificados – Diagnóstico

- Tendo em vista o **elevado** grau de **descumprimento** das notificações, a CEPEUC iniciou um **estudo** visando à identificação de eventuais óbices ao adequado aproveitamento dos imóveis ou outros motivos apontados pelos proprietários para a **manutenção** de sua ociosidade. Foram selecionados **19 Processos Administrativos**, sendo os primeiros imóveis que receberam a primeira alíquota de IPTU Progressivo no Tempo.

4. Arrecadação e Abandono

- Atualmente se realiza um **aprimoramento** dos filtros utilizados no **banco de dados** da CEPEUC, além do **monitoramento** dos processos de arrecadação.

3. PROPOSTA DE PLANO DE TRABALHO PARA 2018

Além da **continuidade** dos fluxos de trabalho da Coordenadoria (vistorias, análises de processos e notificações), **elencamos** algumas **ações** dentre aquelas já iniciadas ou enunciadas apenas aqui para o Plano de Trabalho 2018:

- 1) **Revisão da regulamentação do PEUC**
- 2) **Avaliação das causas de manutenção da ociosidade dos imóveis notificados – Diagnóstico**
- 3) **Avaliação dos impactos do PEUC**
- 4) **Desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP)**
- 5) **Regulamentação do Consórcio Imobiliário e desenvolvimento de ações com vistas à sua implementação**
- 6) **Estudo para a prospecção de novas áreas de aplicação do PEUC**
- 7) **IPTU Progressivo no Tempo**
- 8) **Portaria Intersecretarial - SMUL e SF**
- 9) **Arrecadação por Abandono**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

COORDENADORIA DE CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO