



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

# Relatório anual 2019 e Plano de Trabalho 2020

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade  
(CEPEUC)



- 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO**
- 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019**
- 3. PLANEJAMENTO PARA 2020**





# 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO



# 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

## FUNDAMENTOS E MARCOS LEGAIS DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA (PEUC)

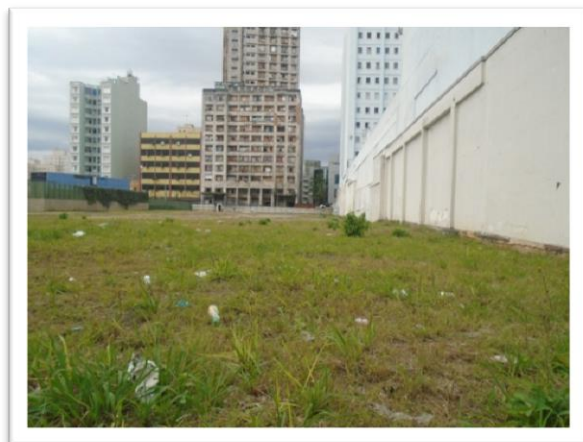
- **Constituição Federal de 1988:** estabelece o princípio da Função Social da Propriedade.
- **Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01:** diretrizes para o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias (PEUC).
- **Lei 15.234/10:** institui, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana.
- **Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/14:** define as características dos imóveis que não cumprem função social e as áreas de aplicação do instrumento.
- **Decreto 55.638/14:** regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade no município.



# 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

## CLASSIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS CONFORME A LEI 16.050/2014

NÃO  
EDIFICADO



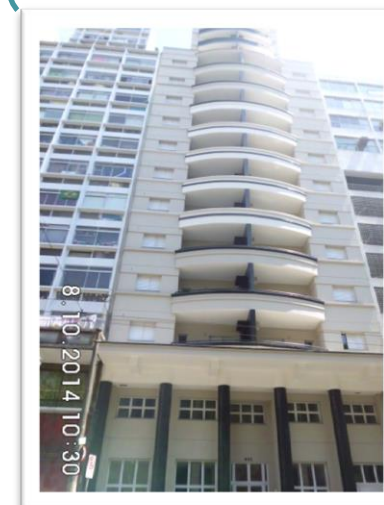
Terreno com área superior  
500 m<sup>2</sup> e C.A = 0

SUBUTILIZADO



Terreno com área superior  
500 m<sup>2</sup> e C.A < Mín

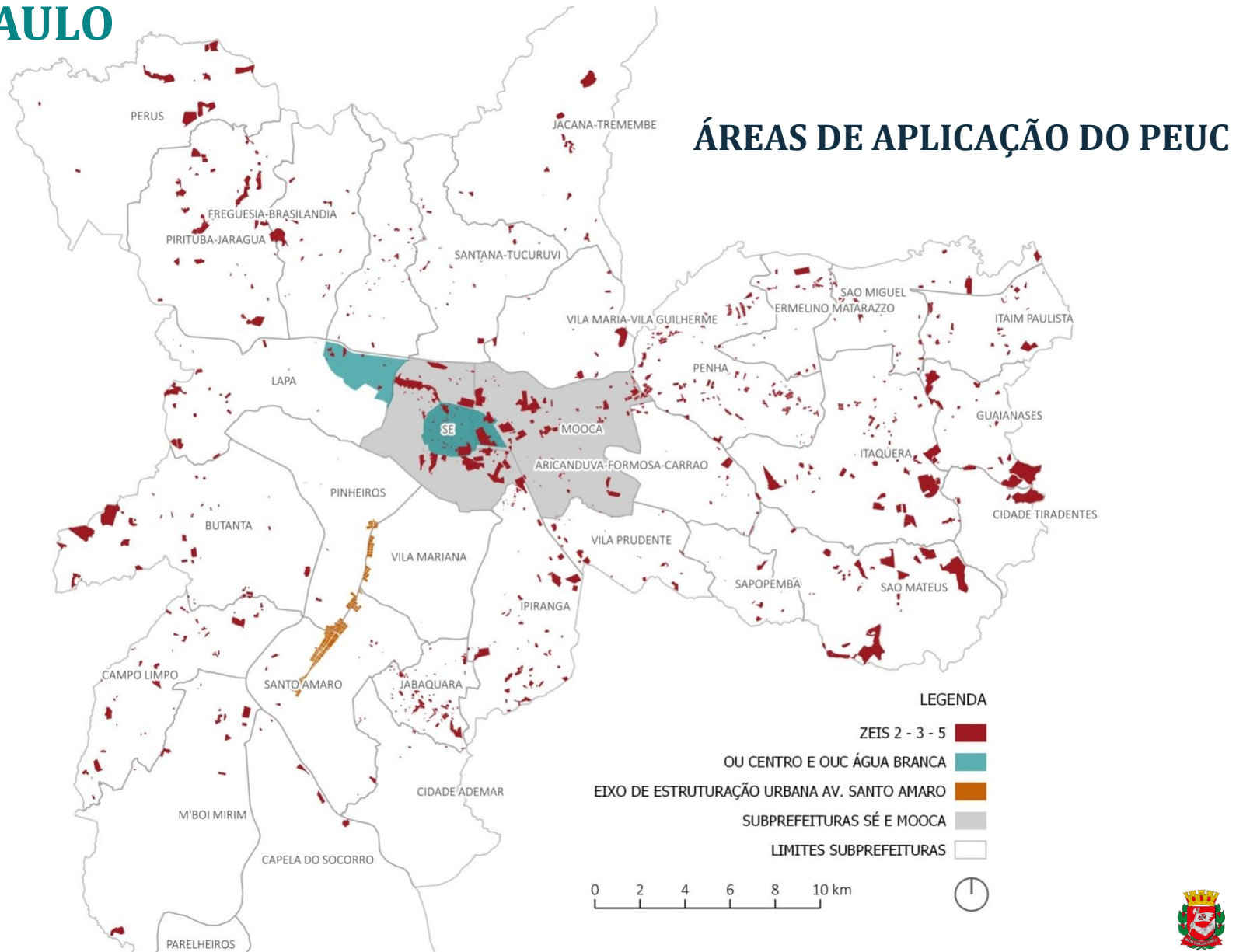
NÃO  
UTILIZADO



60% de área desocupada há  
mais de 1 ano. CA >= Mín



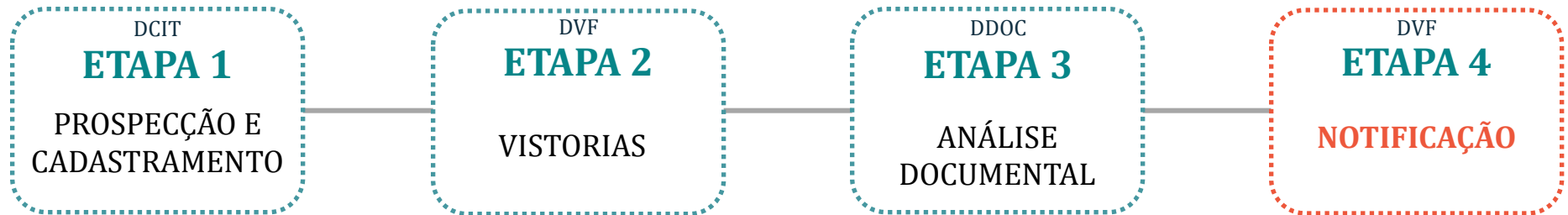
# 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO



# 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

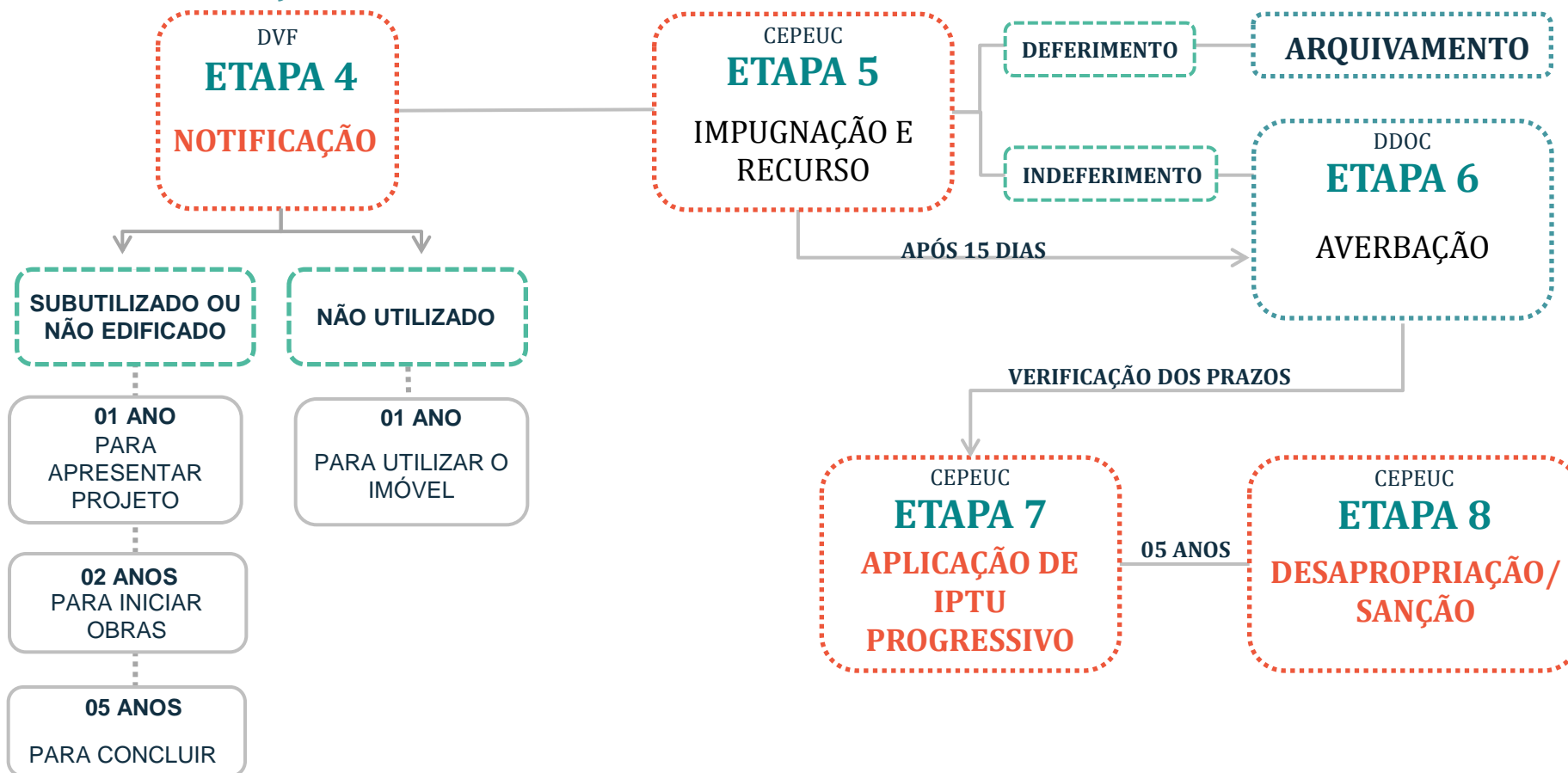
## ETAPAS DE APLICAÇÃO DO PEUC

### PRÉ NOTIFICAÇÃO



# 1. CONTEXTO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

## ETAPAS DE APLICAÇÃO DO PEUC PÓS NOTIFICAÇÃO





■ ■ ■ ■ 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019



## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

**EIXO 1**  
**AMPLIAÇÃO DO**  
**NÚMERO DE**  
**IMÓVEIS**  
**NOTIFICADOS**

**EIXO 2**  
**AÇÕES PARA**  
**APRIMORAMENTO**  
**DA GESTÃO DO**  
**INSTRUMENTO E DO**  
**PROCESSO DE**  
**TRABALHO**





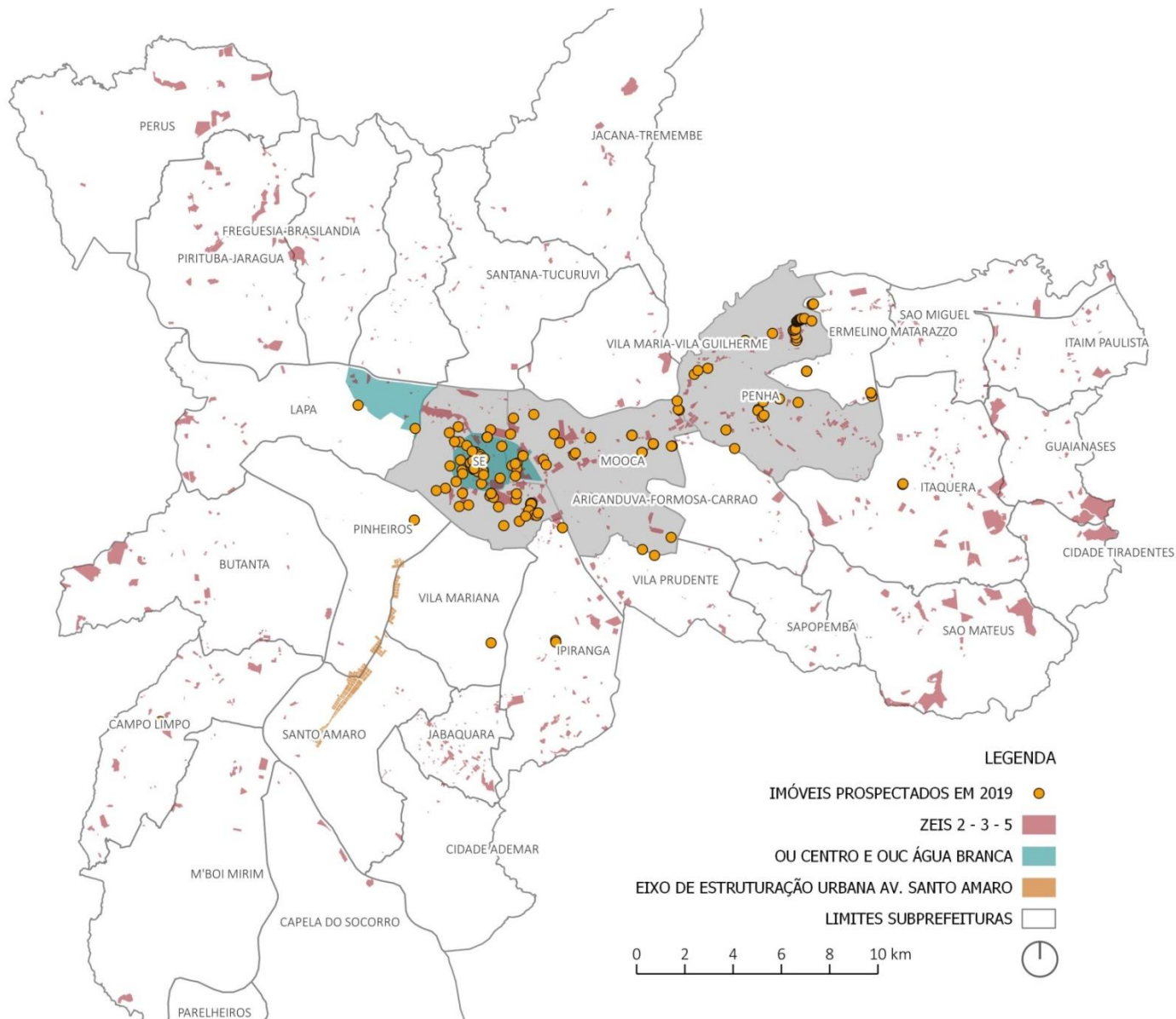
## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

EIXO 1 - AMPLIAÇÃO DO NÚMERO DE  
IMÓVEIS NOTIFICADOS/ ASPECTOS  
QUANTITATIVOS



# 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

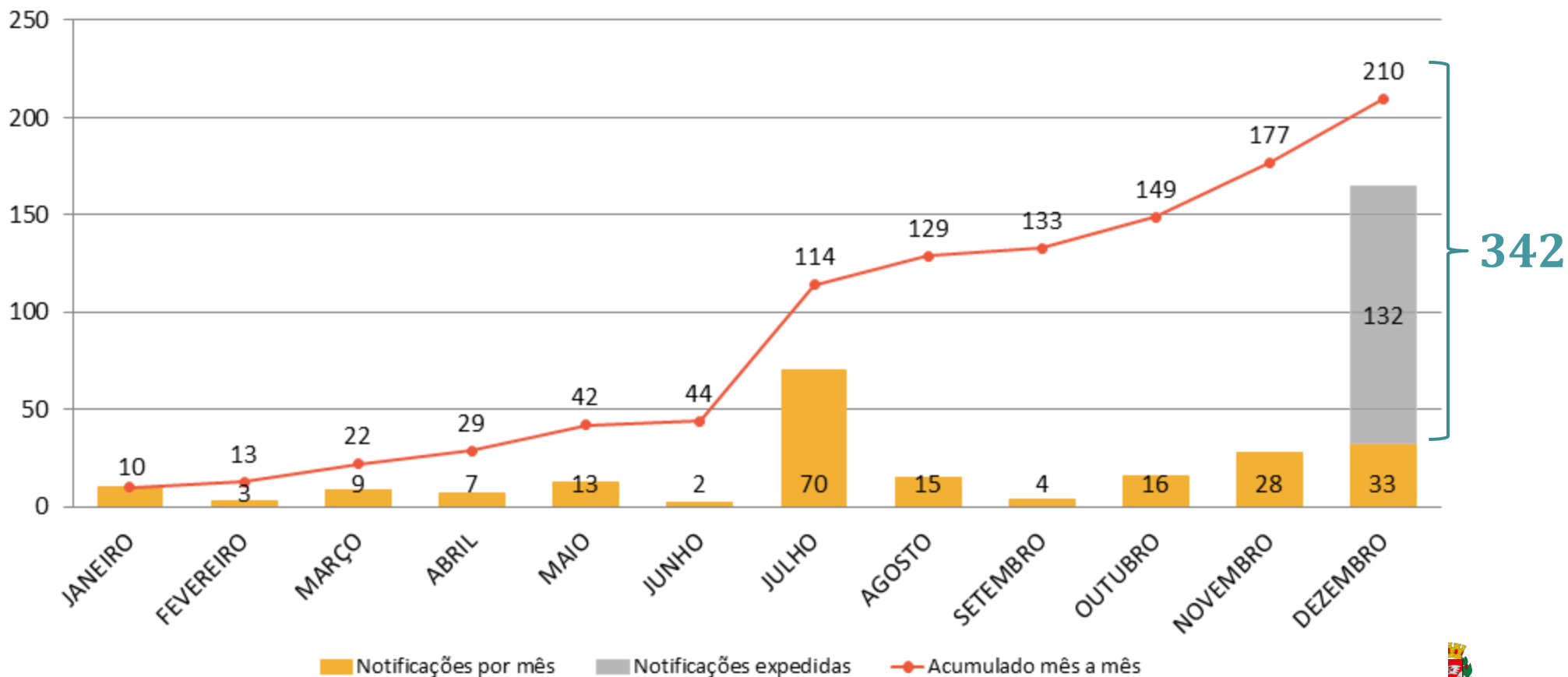
## IMÓVEIS PROSPECTADOS/CADASTRADOS X NOTIFICADOS



## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

### IMÓVEIS NOTIFICADOS E NOTIFICAÇÕES EXPEDIDAS ATÉ DEZEMBRO 2019

DISTRIBUIÇÃO MENSAL DE JANEIRO DE 2019 A DEZEMBRO DE 2019

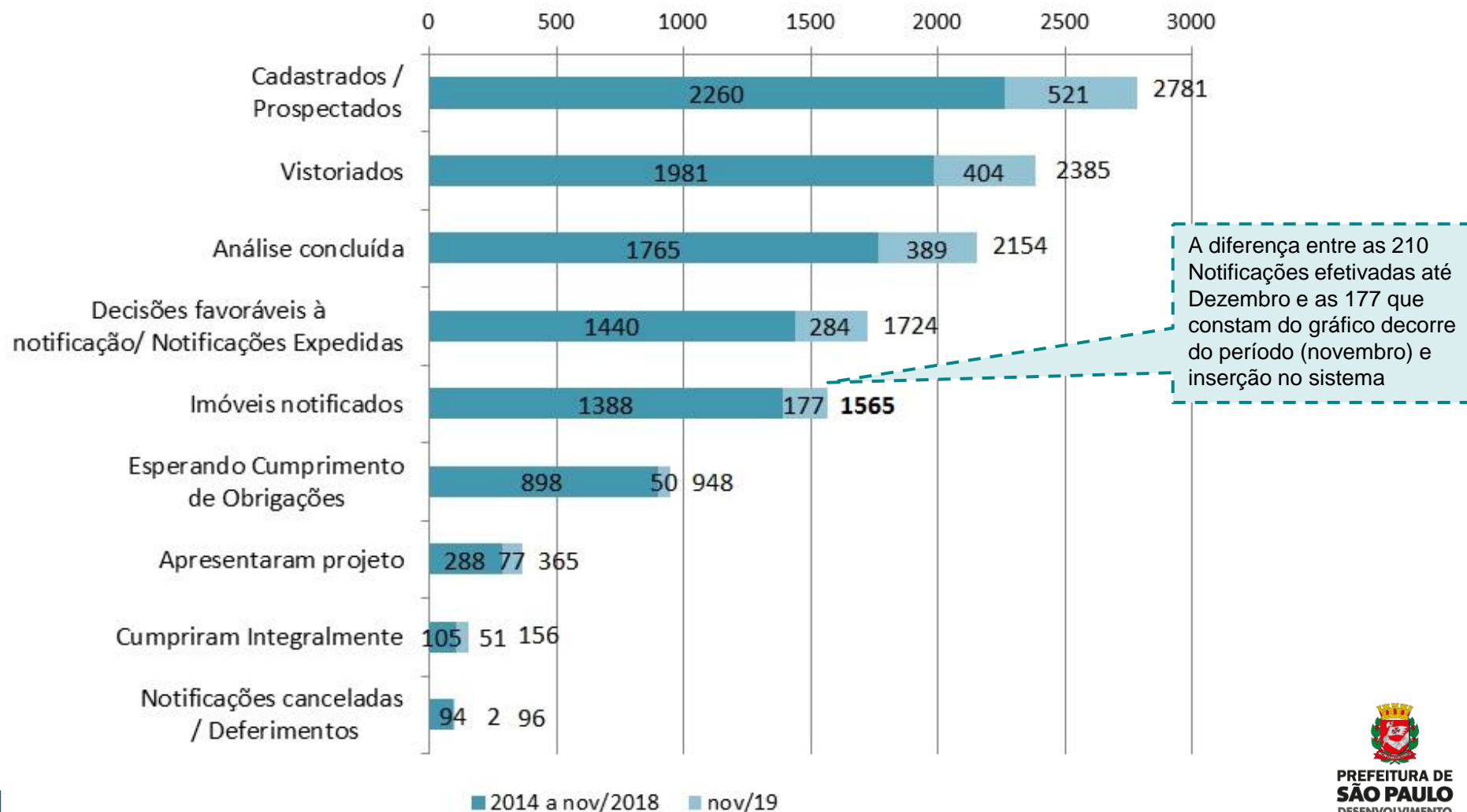


## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

### SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NO CADASTRO DA FUNÇÃO SOCIAL

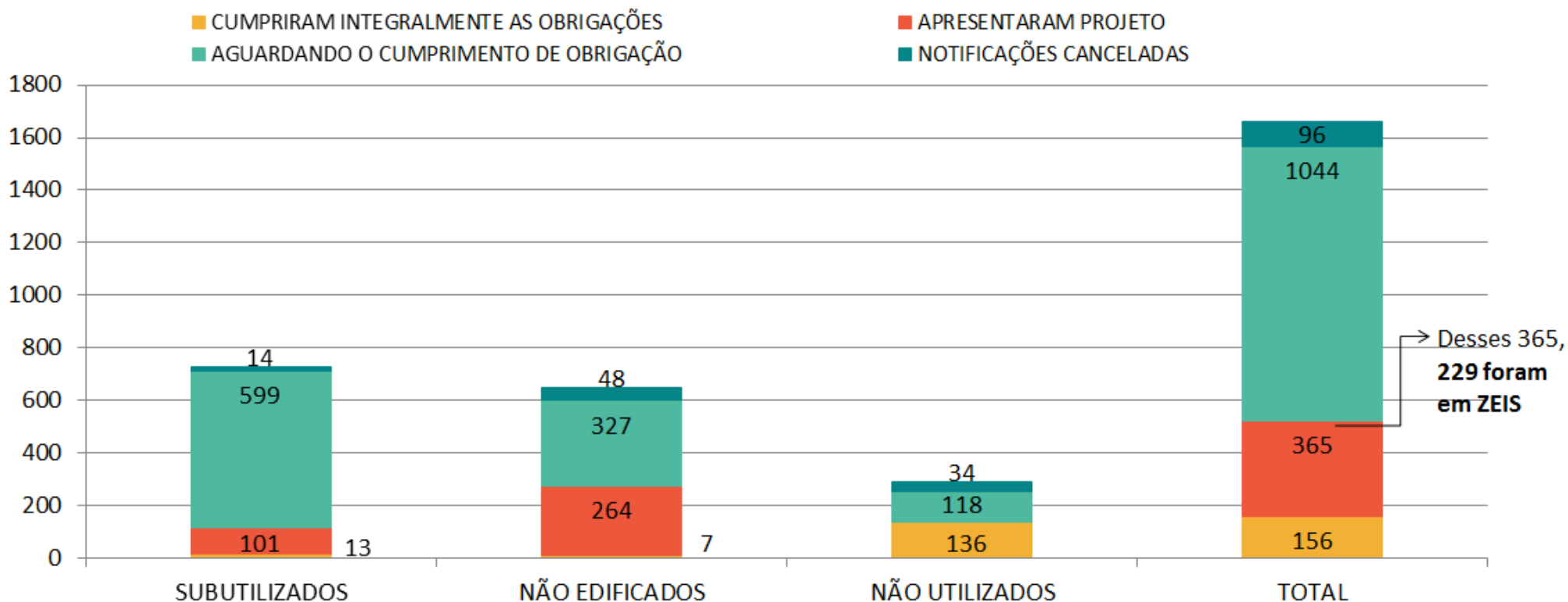
2014 A NOVEMBRO/2018 X

NOVEMBRO 2019



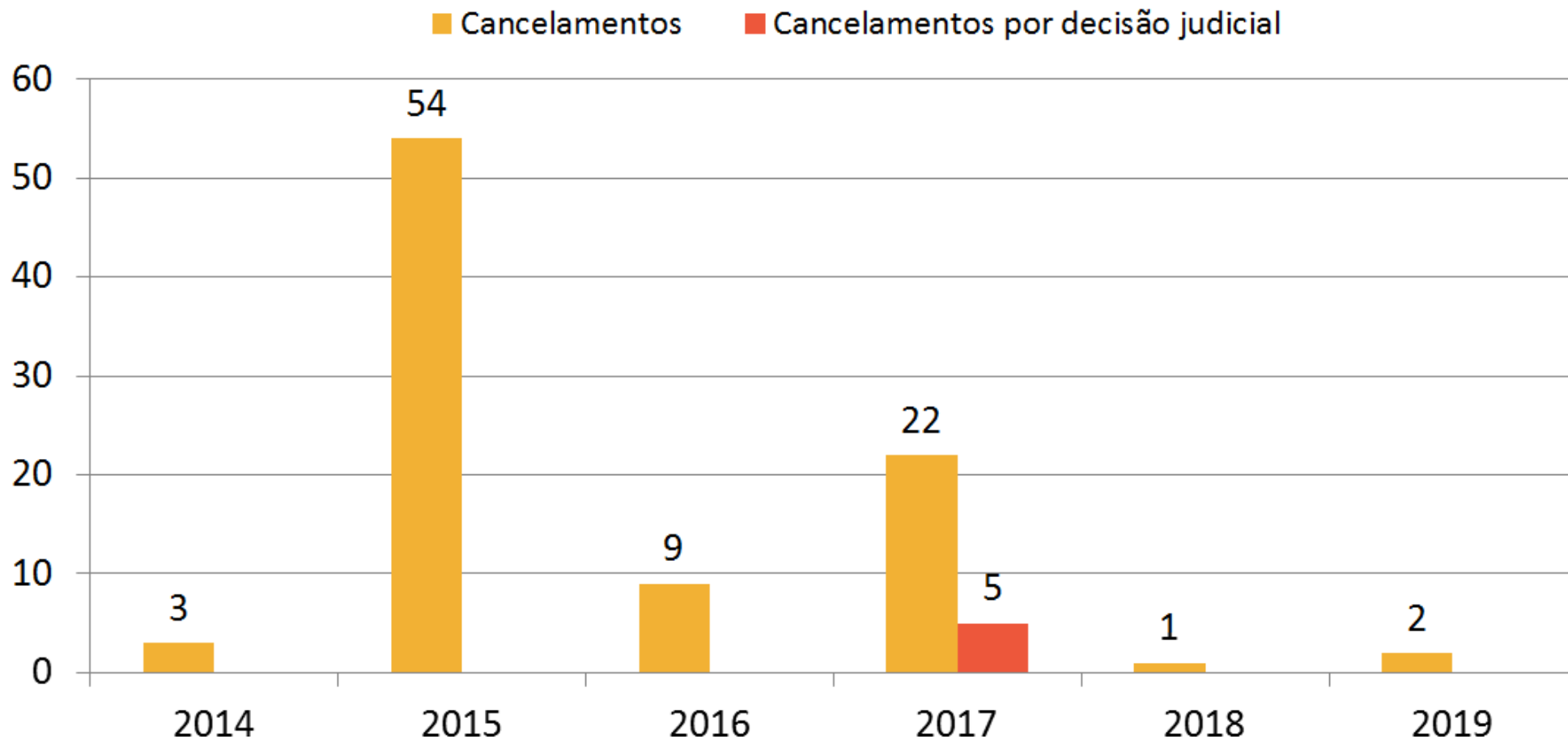
## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

### SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS DE 2014 A 2019



## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

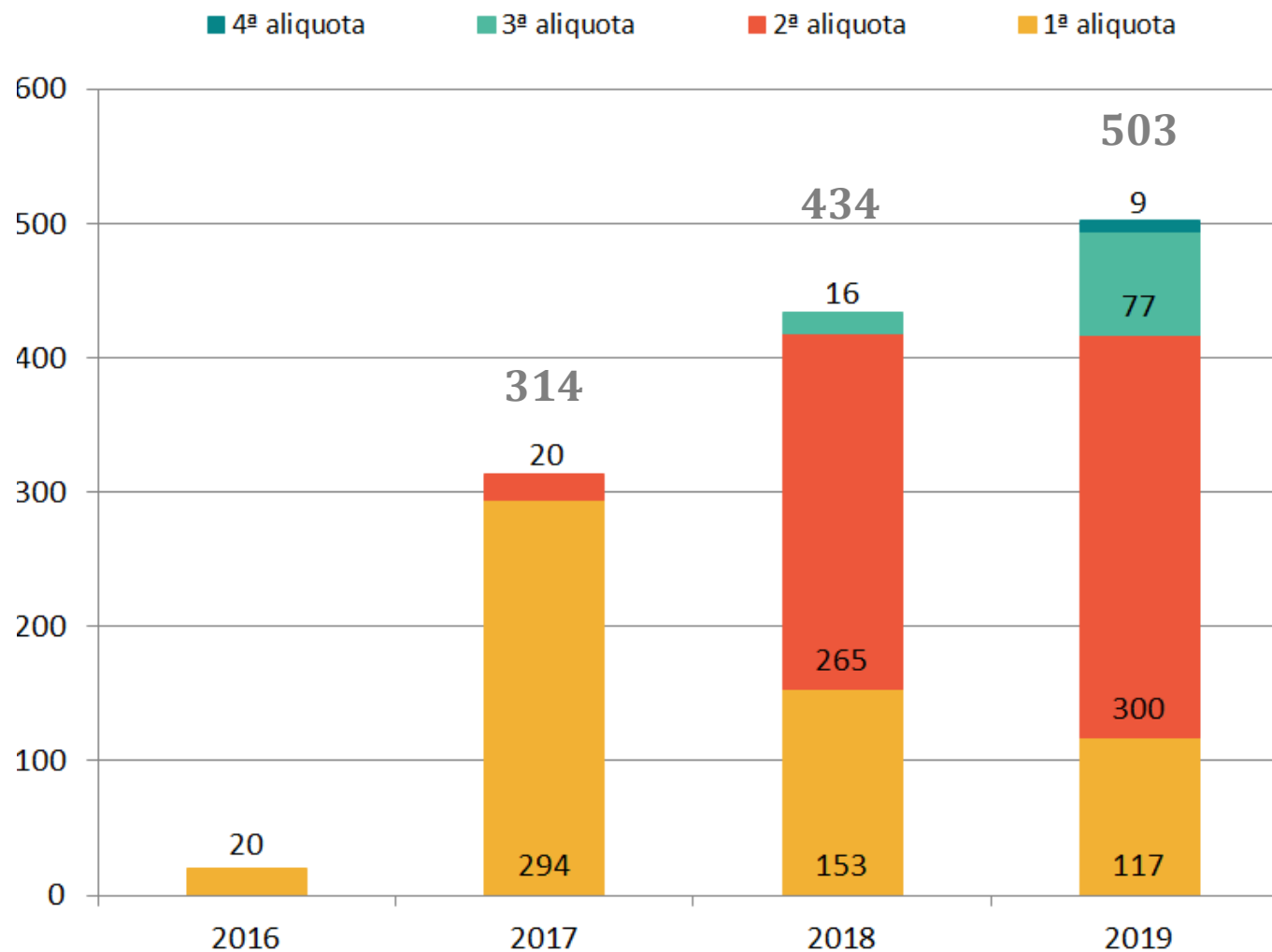
### CANCELAMENTOS DE NOTIFICAÇÕES DE 2014 A 2019





## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

### IMÓVEIS EM IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO DE 2016 A 2019





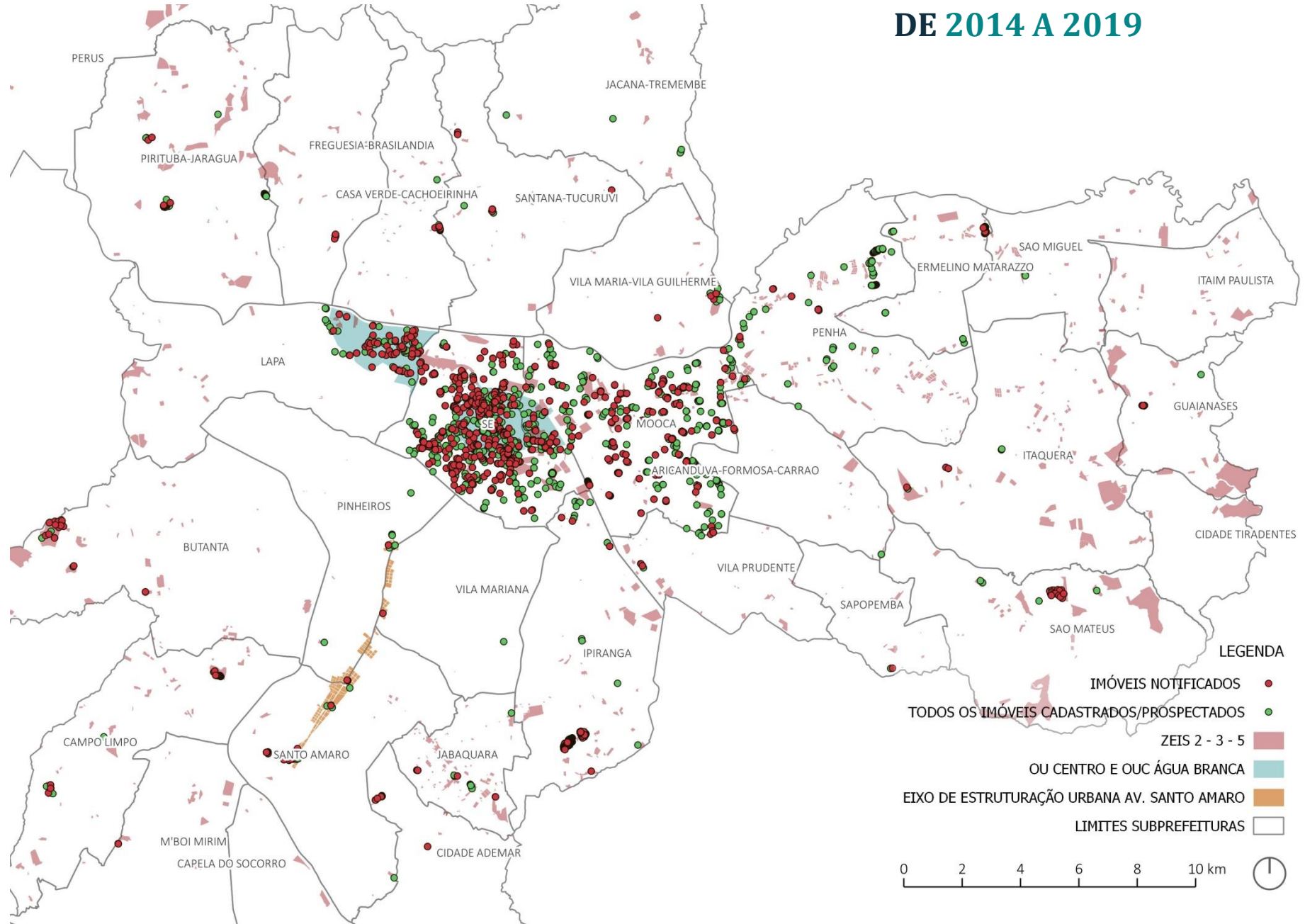
# IMÓVEIS NOTIFICADOS

ASPECTOS QUALITATIVOS E TERRITORIAIS



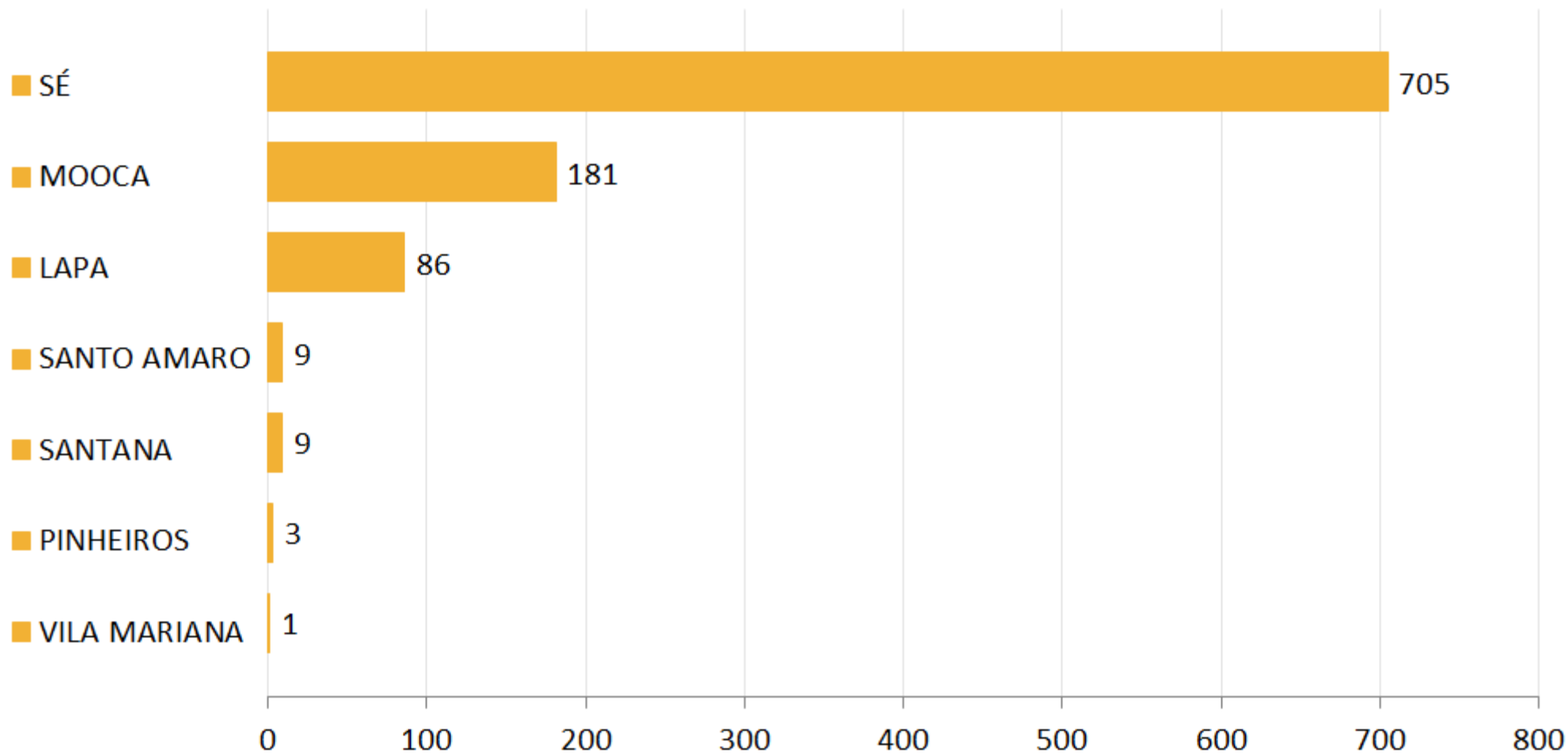
# IMÓVEIS PROSPECTADOS/CADASTRADOS X NOTIFICADOS

DE 2014 A 2019



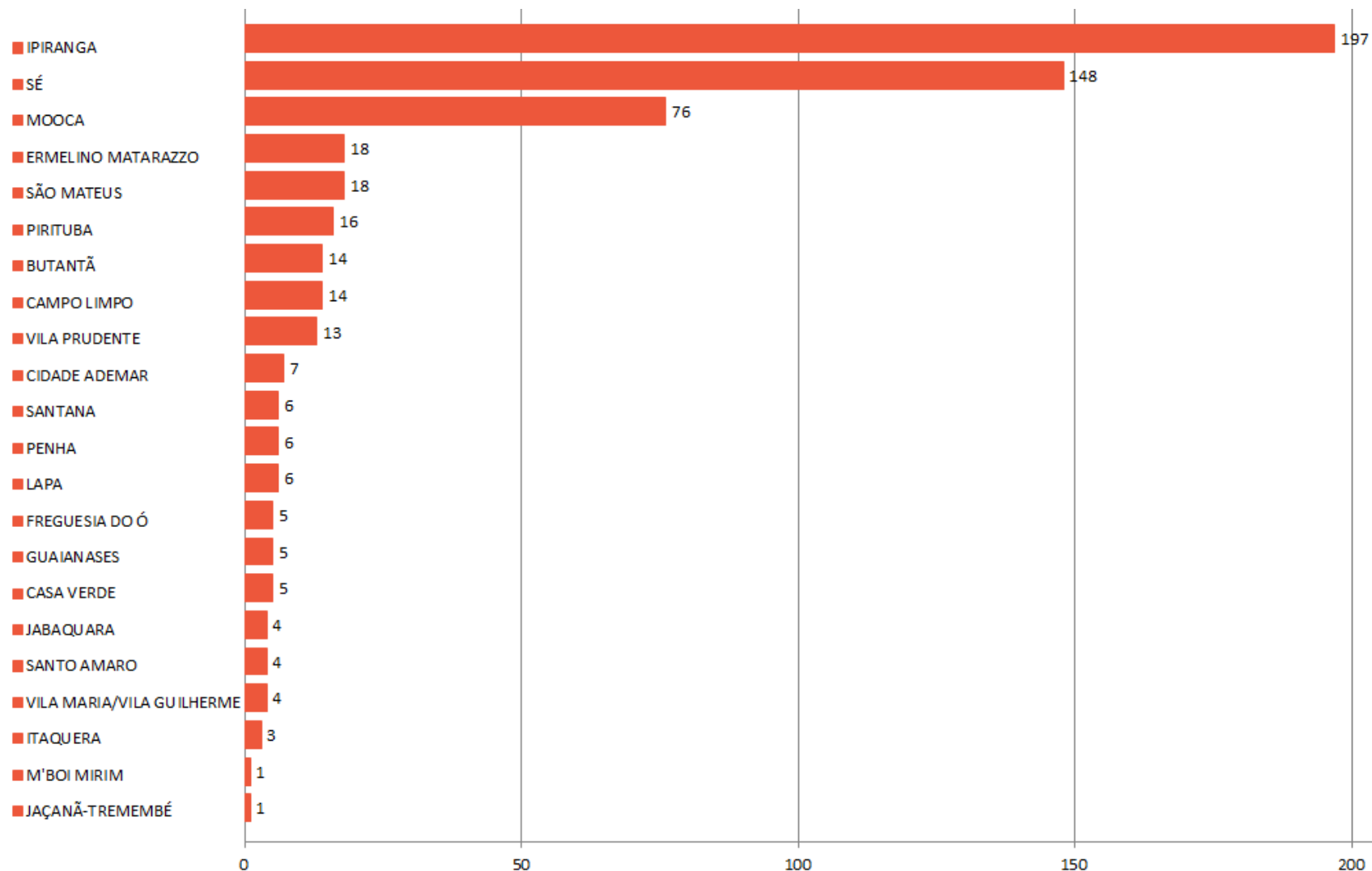
# IMÓVEIS NOTIFICADOS POR SUBPREFEITURA (EXCETO ZEIS)

DE 2014 A 2019



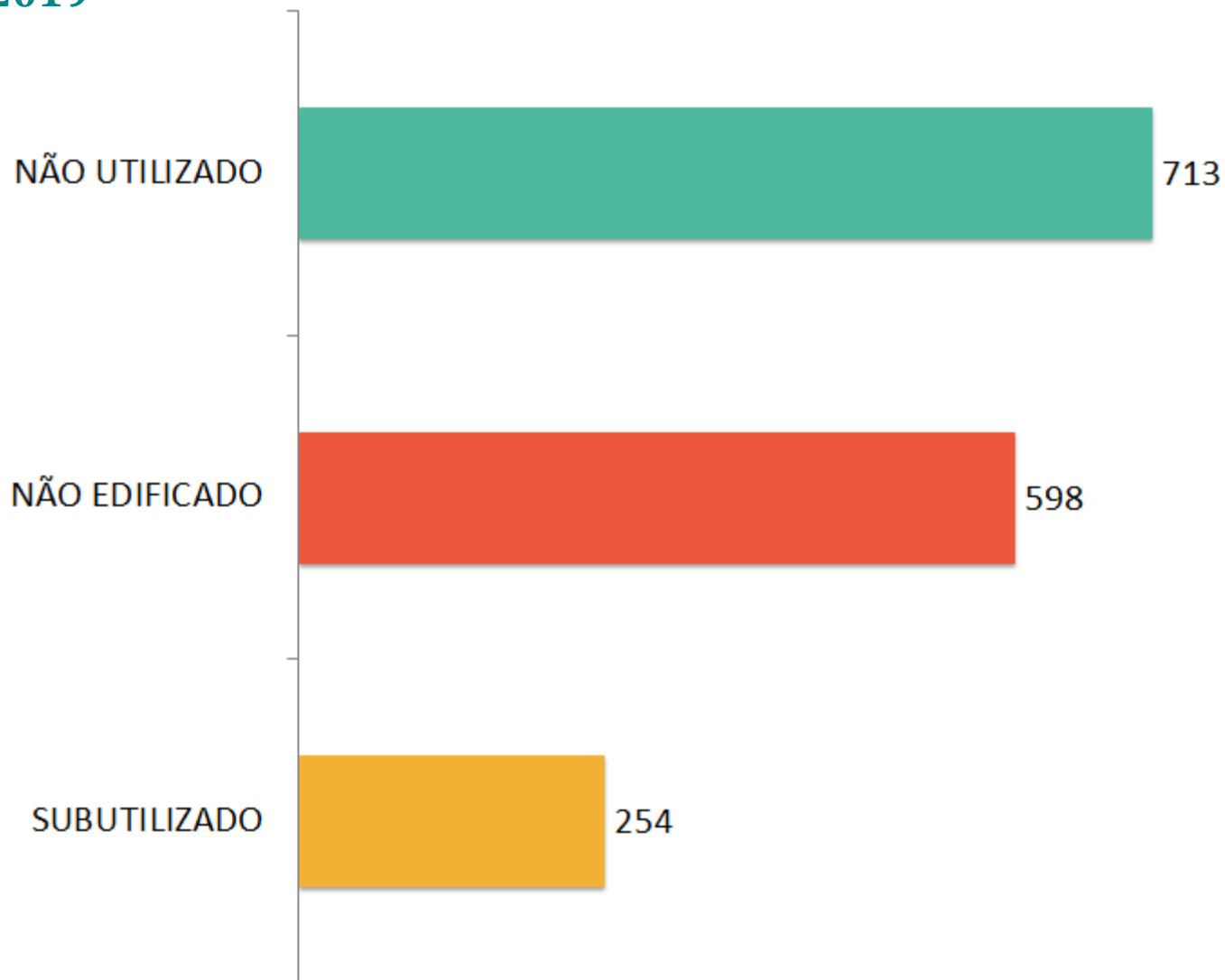
# IMÓVEIS NOTIFICADOS EM ZEIS / POR SUBPREFEITURA

DE 2014 A 2019



# IMÓVEIS NOTIFICADOS POR TIPOLOGIA

DE 2014 A 2019





## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

EIXO 2 - AÇÕES PARA  
APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO  
INSTRUMENTO E DO PROCESSO  
DE TRABALHO



# 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

## EIXO 2 - APRIMORAMENTO DA GESTÃO / PRINCIPAIS AÇÕES

- **CONTRATAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO ESPECIALIZADO PARA IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS OCIOSOS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DO PEUC**

### **OBJETIVO:**

- ✓ Aperfeiçoar as bases cadastrais de prospecção de imóveis;
- ✓ Desenvolver, sistematizar e aplicar metodologia de identificação de imóveis;
- ✓ Fomentar a gestão da informação.

**SITUAÇÃO:** em processo de contratação por meio de Termo de Cooperação firmado entre a PMSP e a UNESCO.





## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

### EIXO 2 - APRIMORAMENTO DA GESTÃO / PRINCIPAIS AÇÕES

- **CONTRATAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DE SISTEMA WEB DE GERENCIAMENTO E CONTROLE DA APLICAÇÃO DO PEUC**

#### **OBJETIVO:**

- ✓ Desenvolvimento de sistema que permita a otimização do cadastramento e monitoramento de imóveis ociosos, cruzamento de informações e emissão de relatórios.

**SITUAÇÃO:** em processo de contratação por meio de Termo de Cooperação firmado entre a PMSP e a UNESCO.



# 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

## EIXO 2 - APRIMORAMENTO DA GESTÃO / PRINCIPAIS AÇÕES

- **AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DO PEUC E DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS**

### **OBJETIVO:**

- ✓ Ação voltada ao monitoramento da aplicação do PEUC e acompanhamento dos imóveis notificados.

**SITUAÇÃO:** através da Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURBE/SMDU) foram estabelecidos parâmetros de acompanhamento das ações de aplicação do PEUC, com índices constantemente monitorados e atualizados.



# 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

## EIXO 2 - APRIMORAMENTO DA GESTÃO / PRINCIPAIS AÇÕES

- REVISÃO DA REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

### OBJETIVO:

- ✓ Aperfeiçoamento do Decreto nº 55.638/2014.

**SITUAÇÃO:** CEPEUC elaborou uma minuta que foi enviada para análise da Assessoria Jurídica da SMDU.



# 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

## EIXO 2 - APRIMORAMENTO DA GESTÃO / PRINCIPAIS AÇÕES

- APRIMORAMENTO DO PROCESSO DE LANÇAMENTO DO IPTUp

### OBJETIVO:

- ✓ Aprimoramento das providências e encaminhamentos para lançamento do IPTU Progressivo no Tempo.

**SITUAÇÃO:** CEPEUC realizou verificação *ex officio* dos prazos de cada processo PEUC com notificação realizada, além da consulta a outras bases de dados da Prefeitura (SisSel, SISACOE, CEDI e Simproc) para a verificação de alvarás, o que resultou na indicação de 503 imóveis para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo à Secretaria da Fazenda.



# 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

## EIXO 2 - APRIMORAMENTO DA GESTÃO / PRINCIPAIS AÇÕES

- **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E ARRECADAÇÃO POR ABANDONO**

### **OBJETIVO:**

- ✓ Instrumentos urbanísticos previstos no PDE considerados estratégicos para maximizar o cumprimento da função social propriedade.

**SITUAÇÃO:** ambos os instrumentos foram integrados ao PIU – Setor Central, com vistas a propiciar a sua aplicação integrada com o PEUC.





## 3. PLANEJAMENTO 2020

- EIXO 1 – APLICAÇÃO DO PEUC E AMPLIAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES



# 3. PLANEJAMENTO PARA 2020

## EIXO 1 – APLICAÇÃO DO PEUC E AMPLIAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES

### OBJETIVOS:

Ampliar o número de imóveis notificados e a efetividade das etapas subsequentes

### PRINCIPAIS AÇÕES A SEREM DESENVOLVIDAS:

- Aprimorar a sistemática operacional de CEPEUC;
- Ampliar a equipe de CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos em andamento;
- Iniciar estudos sobre novas áreas passíveis de notificação, além das áreas constantes no Decreto nº 55.638/14;
- Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do Estudo de Imóveis Ociosos em parceria com a UNESCO.





## 3. PLANEJAMENTO 2020

- EIXO 2 – AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO





# 3. PLANEJAMENTO PARA 2020

## • EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO

### OBJETIVOS:

Aprimoramento da gestão do processo, incluindo base de dados e fluxos de trabalho necessários à aplicação do instrumento.

### PRINCIPAIS AÇÕES A SEREM DESENVOLVIDAS:

- Efetivação da contratação e execução do estudo de imóveis ociosos em parceria com a UNESCO;
- Efetivação da contratação e a implantação do Sistema Web de informações do CEPEUC - SISPEUC;
- Promover os ajustes normativos necessários para o aperfeiçoamento da aplicação do instrumento;
- Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota de IPTUp;
- Iniciar o processo de avaliação da aplicação do PEUC no período 2014-2020.





*Coordenadoria de Controla da Função Social da Propriedade  
(CEPEUC)*

SMDU - CEPEUC

DCFSP@prefeitura.sp.gov.br



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

