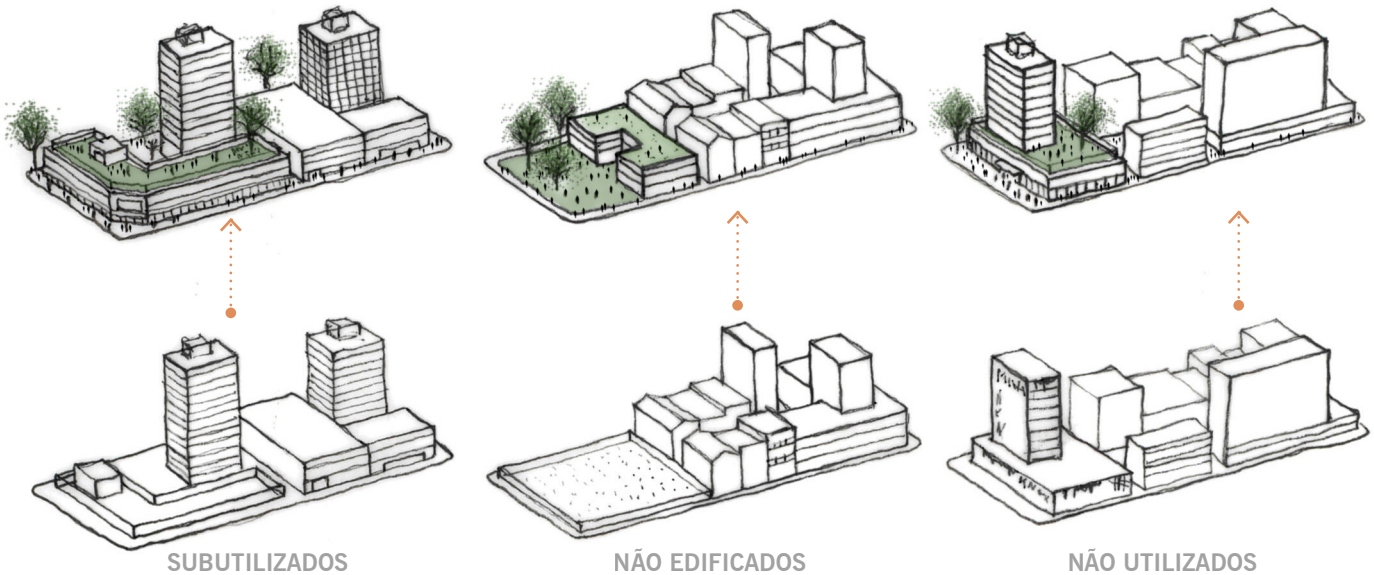
RELATÓRIO ANUAL | 2018

(até novembro/2018)

PLANO DE TRABALHO | 2019



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS EM SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

COORDENADORIA DE CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

SUMÁRIO

1. APLICAÇÃO DO PEUC.....02

2. SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS.....05

3. PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO DE 2018 E PROPOSTAS PARA 2019.....10

SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC.....14

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade

PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

1. APLICAÇÃO DO PEUC

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) está previsto na Constituição Federal de 1988 (Art. 182) e no Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257/01). Em São Paulo, encontra-se regulamentado pela Lei nº 15.234/10, Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) e pelo Dec. nº 55.638/14.

O objetivo é induzir os proprietários de imóveis ociosos (não utilizados, não edificados ou subutilizados) a promover o adequado aproveitamento de seu bem, evitando a degradação do entorno, incrementando a utilização da infraestrutura urbana já instalada, bem como a oferta de imóveis à população, e diminuindo a pressão sobre a expansão horizontal da cidade.

Após ser notificado, o proprietário tem o período de um ano para demonstrar à Prefeitura o aproveitamento de seu imóvel: seja através de sua ocupação (no caso de imóveis não utilizados), seja pelo protocolamento de pedidos de alvará de aprovação e execução de edificação nova (no caso dos imóveis não edificados ou subutilizados).

O que ocorre após a notificação para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios?

Cada **notificação** realizada corresponde a um processo administrativo. Após ser notificado, o proprietário tem 15 (quinze) dias para impugnar o ato, manifestando sua discordância quanto ao enquadramento de seu imóvel ou apontando eventual óbice à aplicação do PEUC. A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) deverá analisar essa **impugnação** e decidir no prazo de 60 (sessenta) dias. Caso o proprietário não concorde com a decisão, poderá apresentar **recurso** ao Gabinete da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) que também será previamente analisado por CEPEUC. Além disso, o proprietário notificado tem ampla possiblidade de **participação no processo** que trata de seu imóvel, podendo, a qualquer tempo, apontar quaisquer impedimentos, **novas informações** relacionadas ao lote e solicitar **certidões** e informações à CEPEUC.

Também a qualquer momento o proprietário poderá comprovar o cumprimento da Notificação, juntando elementos que indiquem a ocupação do imóvel, ou a apresentação de projetos de edificação ou parcelamento. Caso essas informações não sejam suficientes à comprovação do cumprimento da função social da propriedade, a CEPEUC poderá realizar **outras diligências** para essa confirmação (nos termos do Art. 100, § 4º, do Plano Diretor), através de **consultas** a outros órgãos da Prefeitura ou **vistorias in loco**, por exemplo.

Além da análise e resposta a essas manifestações, a Coordenadoria ainda se incumbe de realizar a **averbação** de todas as Notificações nas matrículas dos imóveis, a acompanhar os prazos decorrentes da Notificação, **monitorar** a apresentação de projetos (através de diferentes sistemas - SisSel, SISACOE, CEDI e Simproc) nesses imóveis.

Aqueles imóveis que permaneçam ociosos são encaminhados à Secretaria da Fazenda para a aplicação do **IPTU Progressivo no Tempo**, conforme Decreto nº 56.589, de 10 de novembro de

2015. Cabe à Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade a elaboração e constante atualização dessa listagem.

Os procedimentos fiscais de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo também poderá ser objeto de impugnação por parte dos proprietários, e também podem acarretar em demandas judiciais. Esses procedimentos (judiciais e fiscais) também são objeto de **acompanhamento e manifestações** por CEPEUC.

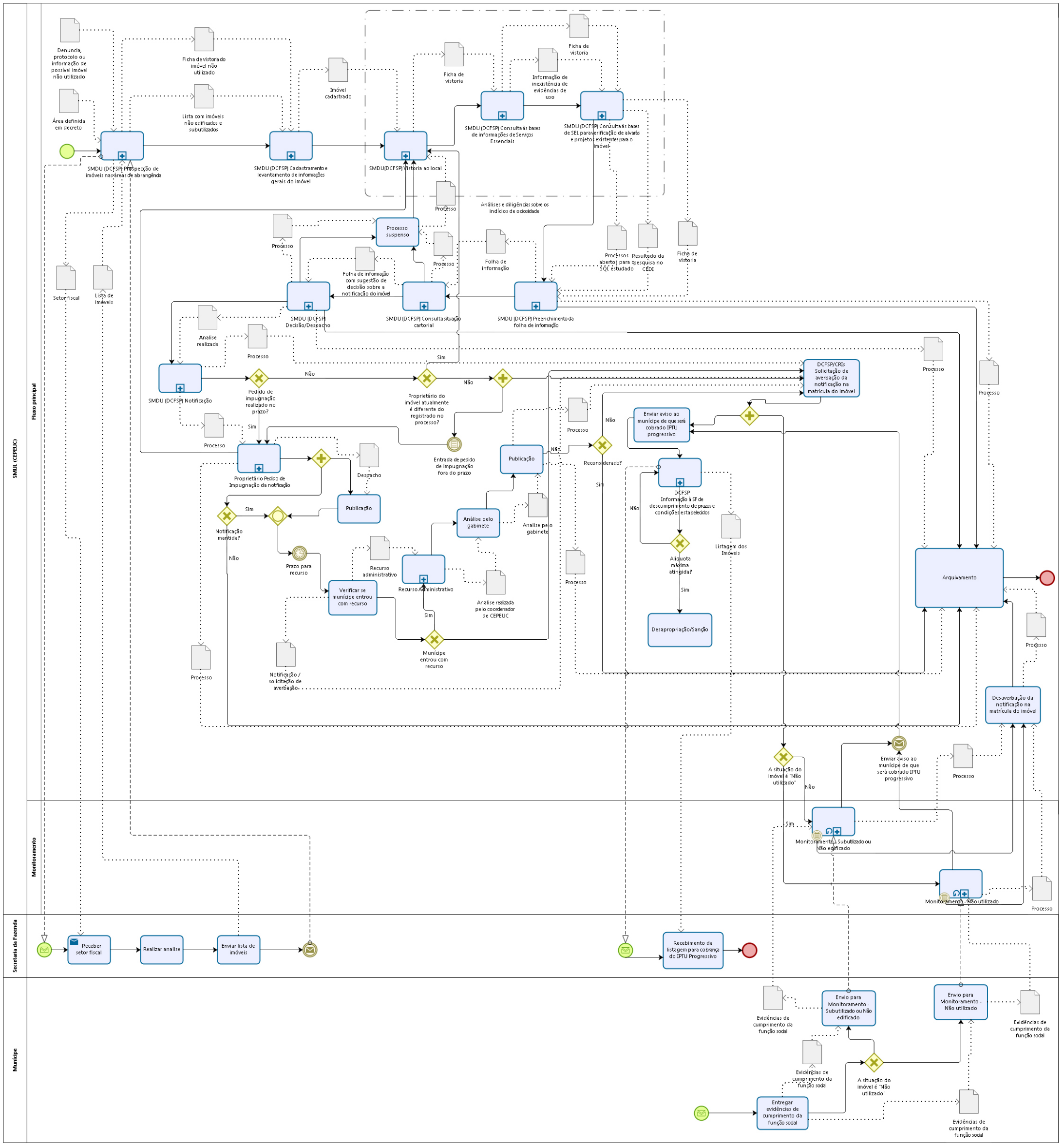
Importante registrar também que a Coordenadoria tem mantido amplo serviço de **atendimento aos proprietários** notificados, e à sociedade em geral interessada pelos instrumentos, seja em relação ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, seja em relação à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Veja-se, então, na figura abaixo, que as diligências após cada Notificação envolvem amplo esforço da Prefeitura, para garantir a continuidade e solidez dos instrumentos aplicados: conferência de prazos e dados para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, averbações junto aos Cartórios de Registros de Imóveis, análises de petições (impugnações, recursos e outras informações prestadas pelos proprietários), acompanhamento de processos judiciais, vistorias (visando à confirmação da utilização dos imóveis, nos termos do), atendimentos, emissão de certidões e esclarecimentos em geral, entre outras diligências.

Na página seguinte, apresenta-se o fluxo processual geral da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, retratando alguns desses encaminhamentos.

Figura 01 - Diligências após notificações

Fonte de elaboração: CEPEUC, 2018.

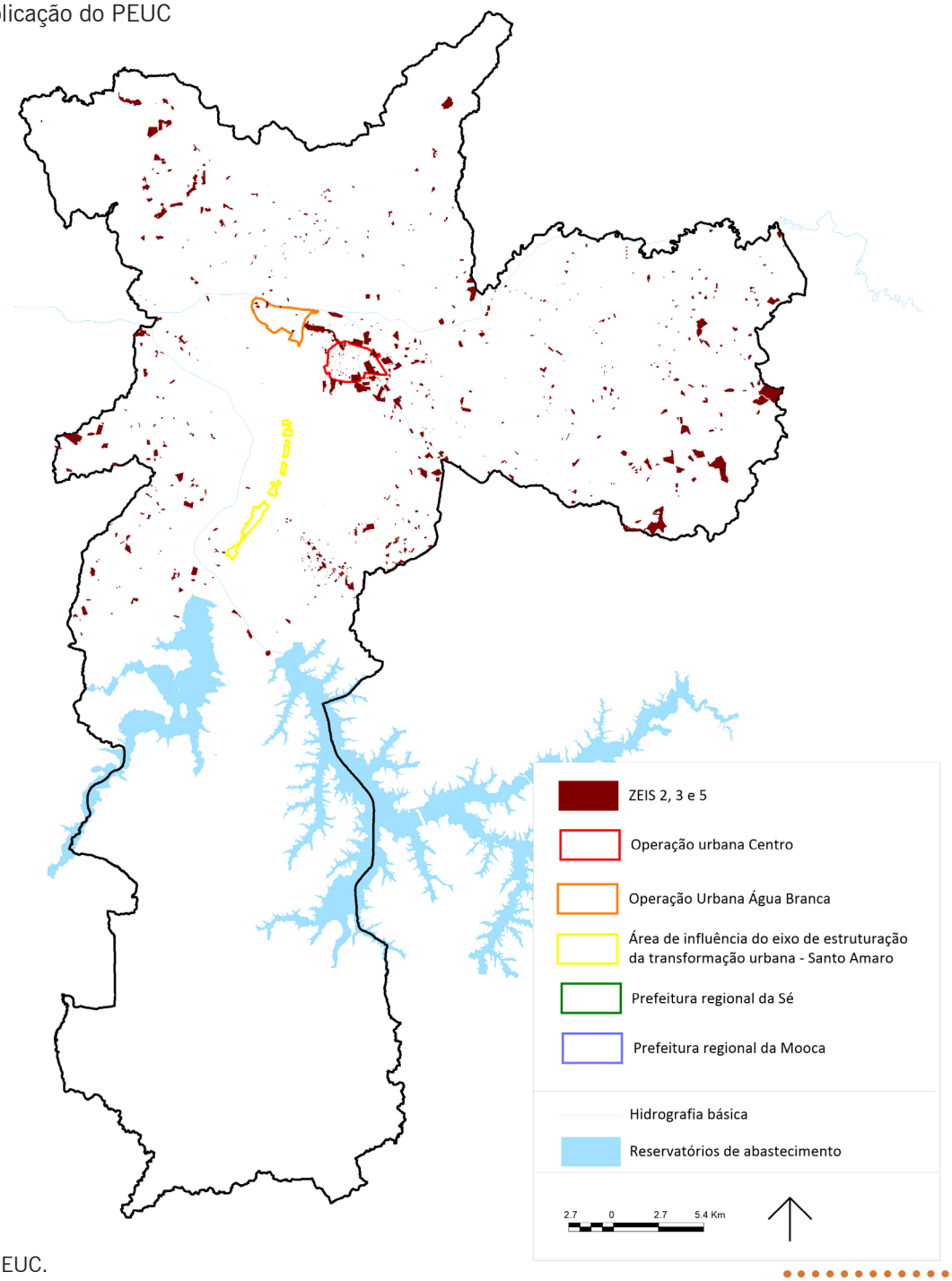


Fonte de elaboração: CEPEUC e ATIC, 2018.

2. SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS

Conforme determinado pelo Art. 4º do Decreto 55.638/14, os perímetros iniciais de atuação foram as ZEIS 2, 3 e 5 e os limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca. E a partir de novembro de 2015, mediante autorização deste CMPU, houve ampliação para incluir toda circunscrição das Subprefeituras da Sé e Mooca, além da área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) representada pela Avenida Santo Amaro.

Mapa 01- Áreas de Aplicação do PEUC



Fonte de elaboração: CEPEUC.

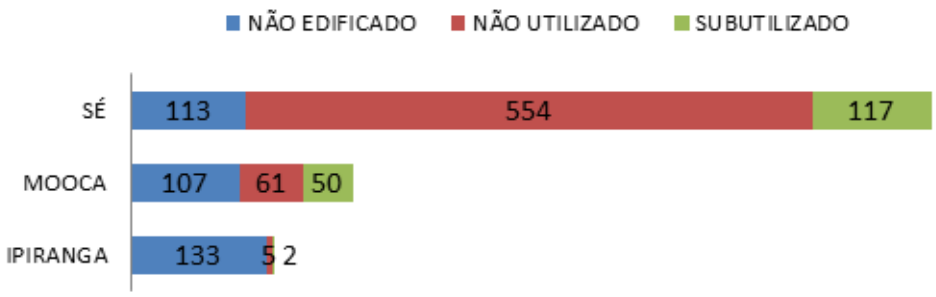
Atualmente constam no Cadastro da Função Social da Propriedade 2.260 imóveis com indícios de ociosidade, a serem confirmados por meio de uma série de análises. Do total de imóveis cadastrados, 1.981 foram vistoriados, 1.765 tiveram sua análise concluída, sendo 1.440 considerados passíveis da aplicação do PEUC. Destes, 1.388 imóveis foram notificados efetivamente entre outubro de 2014 e dezembro de 2018 (informações presentes no gráfico 01).

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

Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

Compreendendo a distribuição por áreas de aplicação demonstrado no gráfico 02, verifica-se que os imóveis notificados se concentram em sua maior parte nas Subprefeituras Sé, Mooca e Ipiranga, caracterizadas pela infraestrutura consolidada, dinamismo econômico e oferta de empregos, onde se objetiva ampliar a densidade populacional e incentivar usos diversificados (cultura, trabalho, residência e outros).

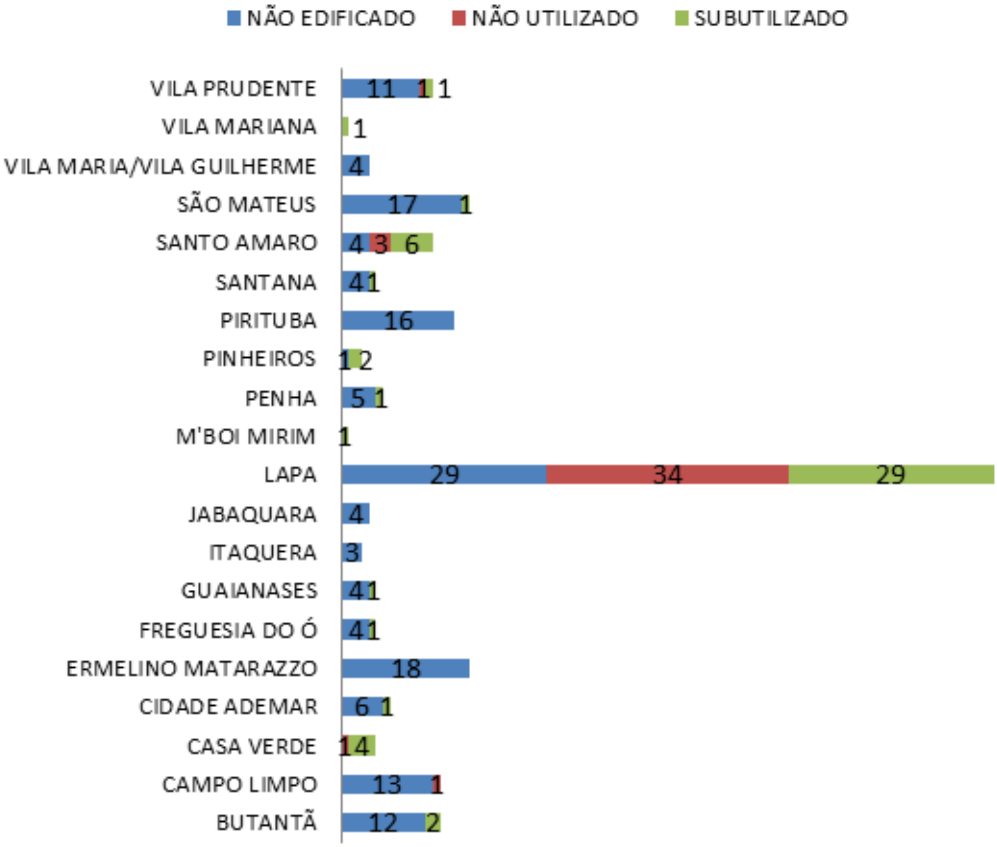
Gráfico 2 – Imóveis notificados por Subprefeituras Sé , Mooca e Ipiranga (De outubro de 2014 a dezembro de 2018).



Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

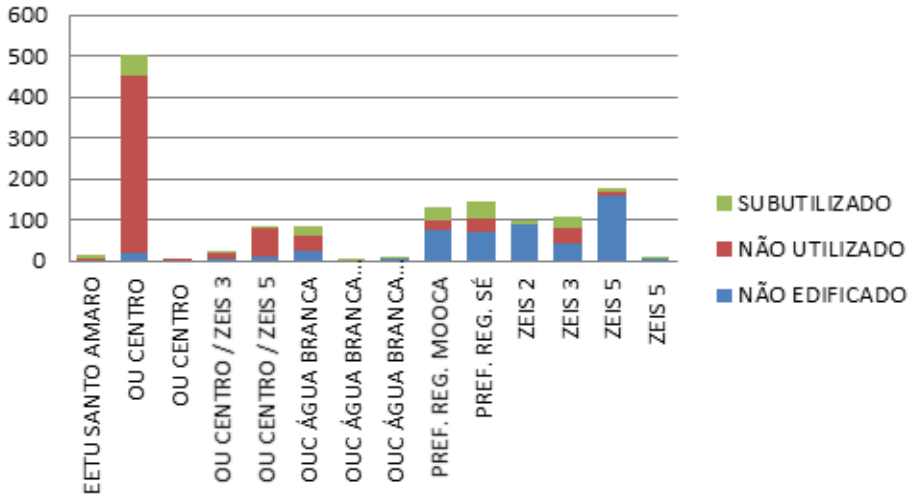
O gráfico 03 apresenta a distribuição dos imóveis notificados por tipologia nas demais Subprefeituras. O cadastramento nessas regiões é realizado, sobretudo, em perímetros de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), como pode ser observado no gráfico 4, especialmente de áreas ociosas ausentes de edificações ou subutilizadas nos termos do PDE/2014.

Gráfico 03 – Imóveis notificados por Subprefeitura (De outubro de 2014 a dezembro de 2018).



Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

Gráfico 04 – Distribuição dos imóveis notificados por área de atuação

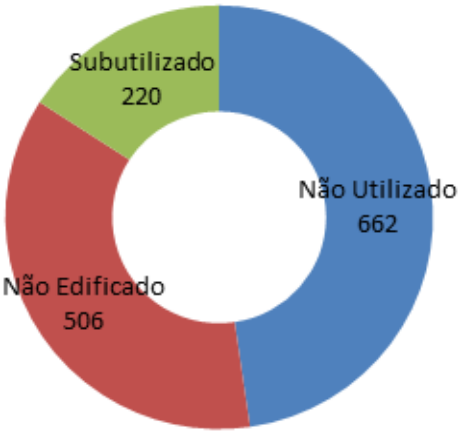


Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

Dos imóveis notificados, 16% correspondem a subutilizados (220 imóveis), 32% não edificados (506 imóveis) e 52% não utilizados (662 imóveis), conforme gráfico 05. Vale ressaltar que todos os resultados apresentados até aqui consideram individualmente as unidades de um mesmo condomínio (quando for o caso de não utilizados dessa modalidade).

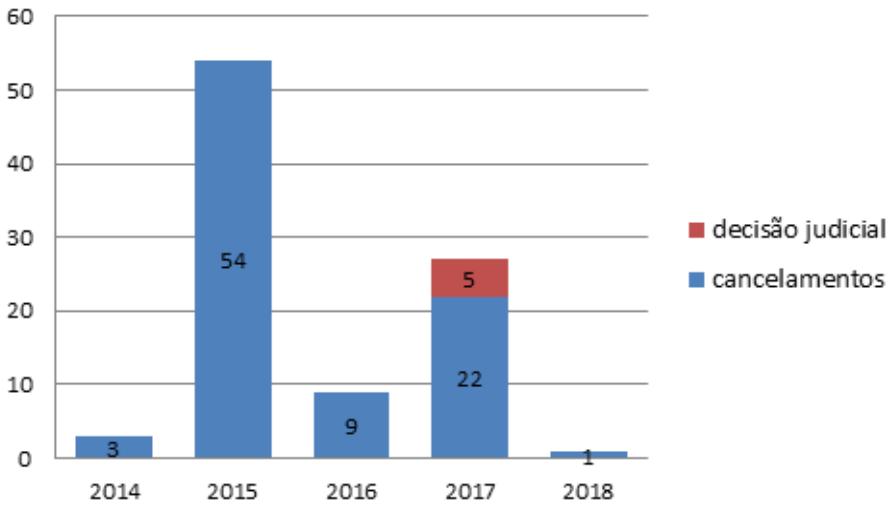
Em decorrência as notificações, a CEPEUC recebeu 587 impugnações de proprietários e 35 recursos, o que acarretou o cancelamento de 89 notificações, além de 05 canceladas por decisão judicial em 2017, conforme apresentado no gráfico 06 abaixo.

Gráfico 05 – Distribuição de imóveis notificados por tipologia (De outubro/14 a Dezembro/18)



Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

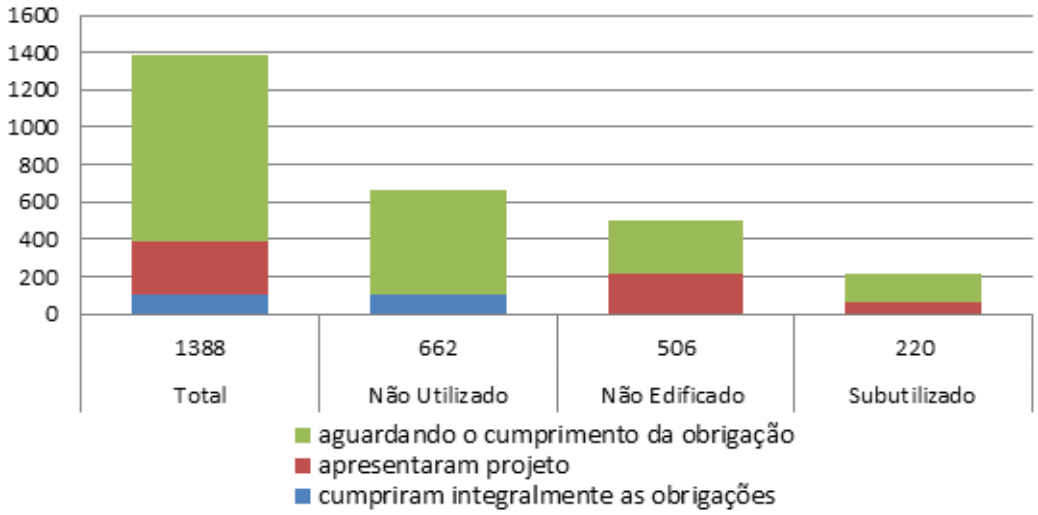
Gráfico 06 – Número de notificações canceladas por ano



Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

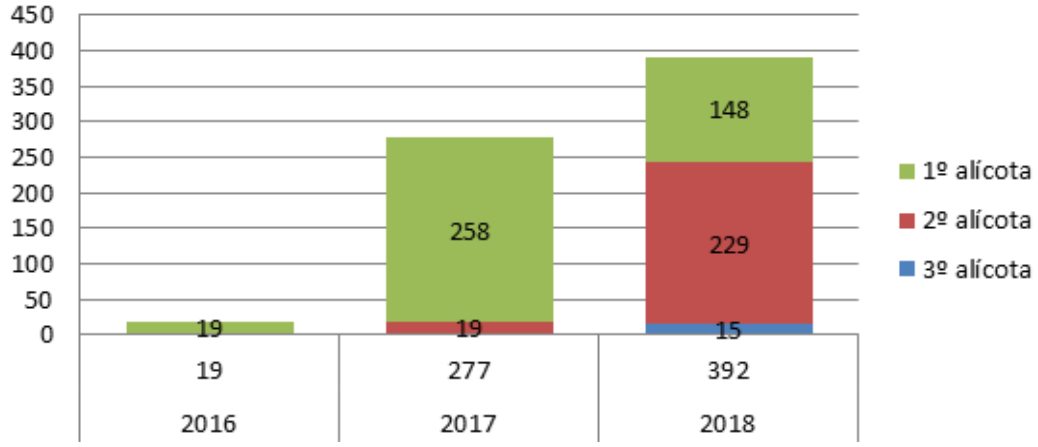
Dos 1388 imóveis notificados, 105 cumpriram definitivamente com a realização do parcelamento, edificação ou utilização de lotes então ociosos, 288 imóveis (principalmente não edificados ou subutilizados) solicitaram alvará de aprovação e execução de edificação nova ou já estão em obras. No gráfico 08 abaixo, 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, e, 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 07 – Situação dos imóveis notificados



Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

Gráfico 08 – Aplicação do IPTU Progressivo no Tempo a cada ano



Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.

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

Os trabalhos desenvolvidos no decorrer do ano de 2018 foram importantes para garantir a continuidade da aplicação PEUC, através da consolidação de procedimentos, monitoramento dos imóveis notificados e da aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Tais ações somente foram possíveis a partir de uma série de providências tomadas ainda no ano anterior - em especial, a revisão e atualização do Cadastro da Função Social da Propriedade e dos processos correntes em CEPEUC -, além da consecução de todas as atividades já descritas.

É a partir dessas providências que, em 2018, a CEPEUC promoveu a conferência de aproximadamente 1.000 (mil) processos administrativos, solicitou 177 (cento e setenta e sete) averbações de Notificação pendentes, e indicou 392 (trezentos e noventa e dois) imóveis à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Adicionalmente, a seguir relacionamos as principais ações desenvolvidas pela CEPEUC no ultimo ano, incluindo aquelas que constavam no Plano de Trabalho para 2018, e apresentado a este CMPU o trabalho que se pretende desenvolver no ano de 2019.

1. IPTU Progressivo no Tempo

Descrição da ação: Providências e encaminhamentos para lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, conforme previsto pelo Decreto 56.589/2015.

Ações realizadas em 2018: 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).

A indicação à Secretaria da Fazenda foi precedida da verificação ex officio dos prazos de cada processo PEUC e notificação realizada, além da consulta a outras bases de dados da Prefeitura (SisSel, SISACOE, CEDI e Simproc). Conforme previsto no Plano de Trabalho apresentado em 2017, a CEPEUC também se valeu de convênio estabelecido entre a Prefeitura de São Paulo e os Correios, para encaminhar Comunicados aos proprietários notificados, com o intuito de informar o futuro lançamento do IPTU Progressivo no Tempo no próximo exercício.

A partir dessas providências, foi possível reforçar os prazos da Notificação aos proprietários que haviam sido notificados por edital, colher informações não apresentadas sobre a situação atual de cada imóvel, afastando-se do caráter meramente sancionatório do PEUC e priorizando o cumprimento da função social da propriedade. Ao fim, proveu-se maior segurança à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo - inédita nessa escala, dentre as capitais brasileiras.

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.

1.2 Portaria Intersecretarial - SMUL E SF

Descrição da ação: No Plano de Trabalho de 2018, havia sido indicada a possibilidade de elaboração de uma portaria intersecretarial entre a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e Secretaria da Fazenda, para melhor estruturar os procedimentos necessários e o intercâmbio de informações para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Ações realizadas em 2018: 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: 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.

2. Avaliação dos impactos do PEUC e da situação dos imóveis notificados

Descrição da ação: Ações voltadas ao monitoramento da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios na Cidade de São Paulo, acompanhamento dos imóveis notificados, para eventuais propostas de aprimoramento do instrumento.

Ações realizadas em 2018: Através da PLANURBE, a Prefeitura estabeleceu parâmetros de acompanhamento das ações de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios na Cidade de São Paulo, com índices constantemente monitorados e atualizados, disponíveis ao público através da página: https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/

Em paralelo, a CEPEUC tem acompanhado com proximidade os 19 (dezenove) Processos Administrativos relativos aos primeiros imóveis que receberam a alíquota de IPTU Progressivo no Tempo (lançada ainda no ano de 2016), correspondente aos primeiros lotes notificados para o PEUC. Daqueles, 15 (quinze) imóveis ainda permanecem sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo, e provavelmente seguirão, em 2019, para a quarta alíquota progressiva (já alcançando a alíquota máxima de 15% prevista no Estatuto da Cidade).

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.

3. Estudo para prospecção de novas áreas de aplicação do PEUC

Descrição da ação: Identificação de possíveis novas áreas para a aplicação do PEUC, conforme as diretrizes de planejamento de cada região da Cidade em articulação com outros instrumentos de planejamento, tais como Operações Urbanas, Projetos de Intervenção Urbana (PIU) ou Zonas Especiais de Interesse Social.

Ações realizadas em 2018: 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. Desta forma, concluiu-se pela necessidade de ampliação das notificações nessas zonas, escalonadas conforme sua proximidade com as regiões centrais do Município.

Proposta de trabalho para 2019: 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.

4. Revisão da regulamentação do PEUC

Descrição da ação: Propor nova minuta de decreto para enfrentar algumas lacunas da atual regulamentação quanto aos prazos e obrigações decorrentes da notificação, além de adequar a aplicação do PEUC às diretrizes de política urbana vigentes.

Ações realizadas em 2018: 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.

Proposta de trabalho para 2019: A nova minuta será apresentada após a revisão da Lei de Zoneamento. A proposta será divulgada na plataforma Gestão Urbana para contribuições da sociedade.

5. Desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP)

Descrição: A proposta inicial era desenvolver um sistema que permitisse a otimização do cadastramento dos imóveis ociosos, cruzamento das informações, bem como a emissão de relatórios que iriam contribuir com as análises acerca da aplicação do PEUC no município.

Ações realizadas em 2018: O sistema contratado ainda em 2015 não foi concluído, apesar dos esforços desta Coordenadoria para viabilizá-lo nos últimos dois anos. Diante desse contexto, 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: 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.

6. Consórcio Imobiliário

Descrição da ação: Estudos para a regulamentação e celebração de Consórcios Imobiliários. 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.

Ações realizadas em 2018: 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.

Proposta de trabalho para 2019: Aprovação do decreto de regulamentação do Consórcio Imobiliário.

7. Arrecadação por abandono

Descrição: A arrecadação de bens abandonados, com previsão no Código Civil, foi tratada pelo Plano Diretor Estratégico de 2014 ao lado daqueles instrumentos indutores da função social da propriedade. A diferença é que, no caso de bens abandonados, o proprietário não mais possui a vontade de manter o imóvel como propriedade sua.

Os imóveis identificados com eventuais indícios de abandono (detectados através das vistorias de aplicação do PEUC) são objeto de procedimento de Arrecadação, encaminhado à Procuradoria Geral do Município (PGM) para as providências devidas.

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

Proposta de trabalho para 2019: A CEPEUC manterá o fluxo de trabalho estabelecido com a Procuradoria Geral do Município (PGM), providenciando o encaminhamento de eventuais procedimentos de arrecadação, com a realização de vistorias, instrução dos processos, notificação pelo abandono e monitoramento.

SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC

SÍTIOS 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 Urba¬na no Município de São Paulo e dá outras providências.

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-15234-2010.pdf

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 55.638/14 - Confere nova regulamentação à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, em es¬pecial à notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios; revoga o Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010.

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/DECRETO-55638-2014.pdf

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

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/decreto-56589-2015.pdf

SÍTIOS PARA MATERIAL SOBRE PEUC

Cartilha:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf

Perguntas e Respostas:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172144

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:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133

Relação de imóveis cadastrados para aplicação dos instrumentos da Função Social da Propriedade:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133

Imóveis notificados GeoSampa:

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Monitoramento do PEUC:

https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade

RELATÓRIO ANUAL | 2018

(até novembro/2018)

PLANO DE TRABALHO | 2019

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO