

Relatório anual 2021

Plano de Trabalho 2022

Coordenadoria de Controle
da Função Social
da Propriedade (Cepeuc)



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Relatório anual 2021

Plano de trabalho 2022



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Introdução

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), através da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) apresenta o Relatório Anual (Dezembro/2020 a Novembro/2021) e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2022 relativo à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, conforme disposto no art. 329, inciso XIV, do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal 16.050/2014. Que ficará disponível na página oficial da coordenadoria.



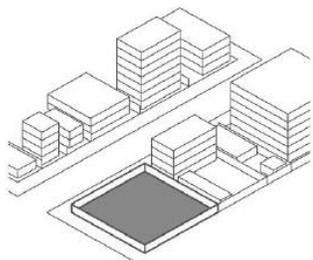
**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Relatório anual 2021

Plano de Trabalho 2022

Organização Apresentação

- **CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO** - iniciando por uma breve apresentação do contexto da aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo.
- **AÇÕES REALIZADAS EM 2021** – na sequência relatamos o balanço das ações realizadas em 2021, considerando o Plano de Trabalho previsto e as demais ações implantadas neste ano pela SMUL/CEPEUC relativas ao PEUC.
- **PLANEJAMENTO PARA 2022** - apresentamos a proposta de Plano de Trabalho para 2022, com ações e incremento de atividades previstas a serem executadas ao longo do próximo ano.



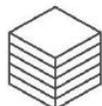
IMÓVEL NÃO EDIFICADO

Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento igual a zero

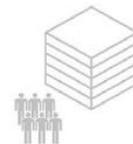


necessário
PARCELAR

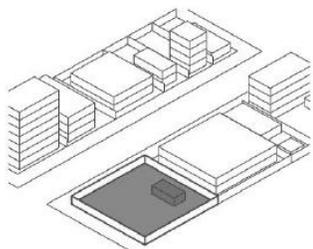
e/ou



necessário
EDIFICAR



necessário
UTILIZAR



IMÓVEL SUBUTILIZADO

Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido pelo zoneamento do local

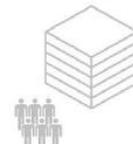


necessário
PARCELAR

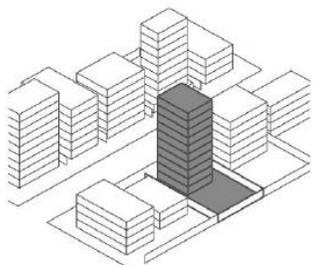
e/ou



necessário
EDIFICAR



necessário
UTILIZAR



IMÓVEL NÃO UTILIZADO

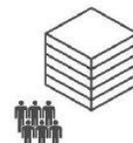
Edifícios e outros imóveis situados na área central que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano



PARCELADO



EDIFICADO



necessário
UTILIZAR

Parcelamento, Edificação e uso compulsório

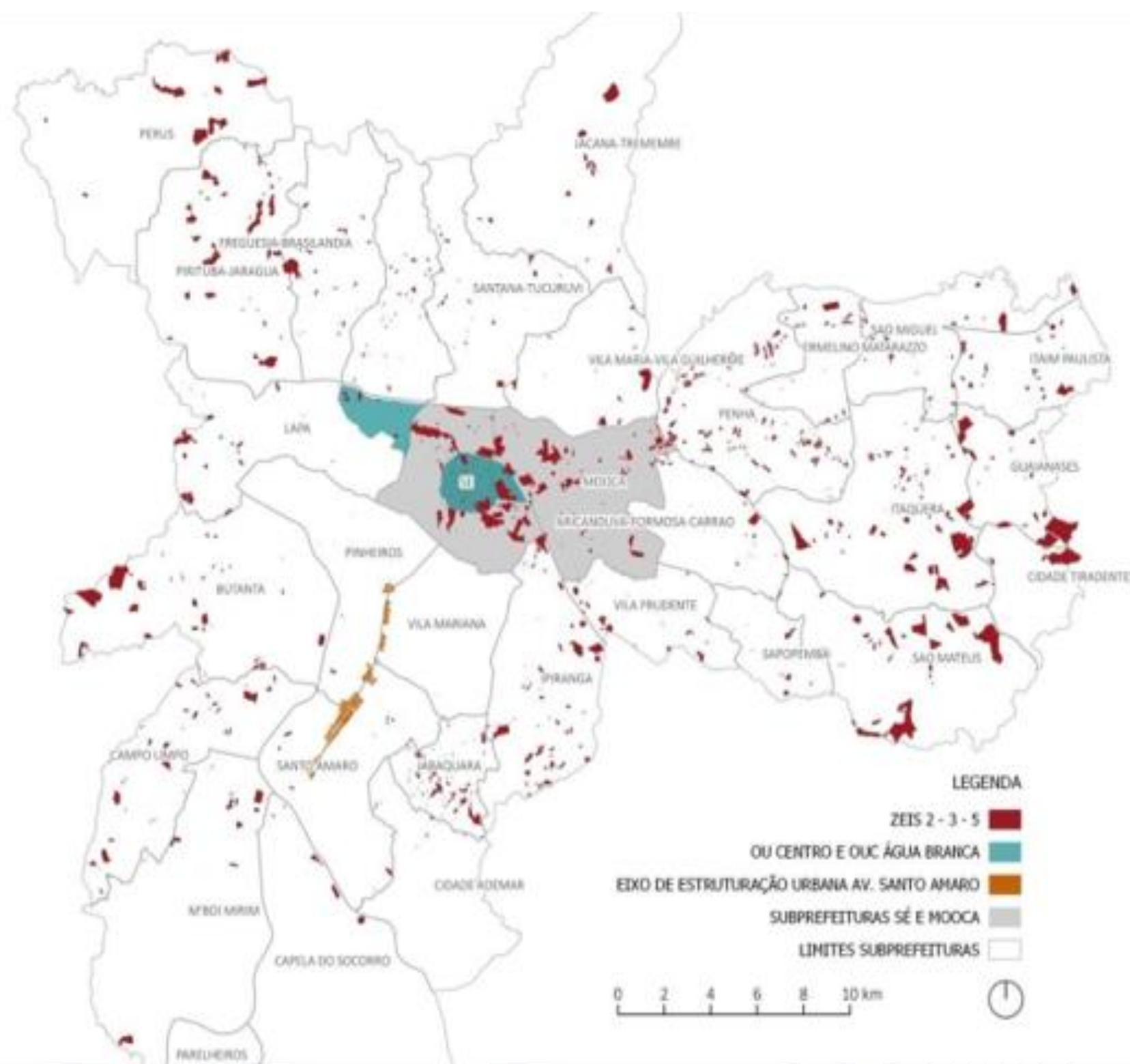
Sua finalidade é induzir o proprietário a promover o adequado aproveitamento de seu bem em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal, evitando a degradação do entorno, incrementando a utilização da infraestrutura urbana já instalada, bem como a oferta de imóveis à população.

Áreas de atuação CEPEUC

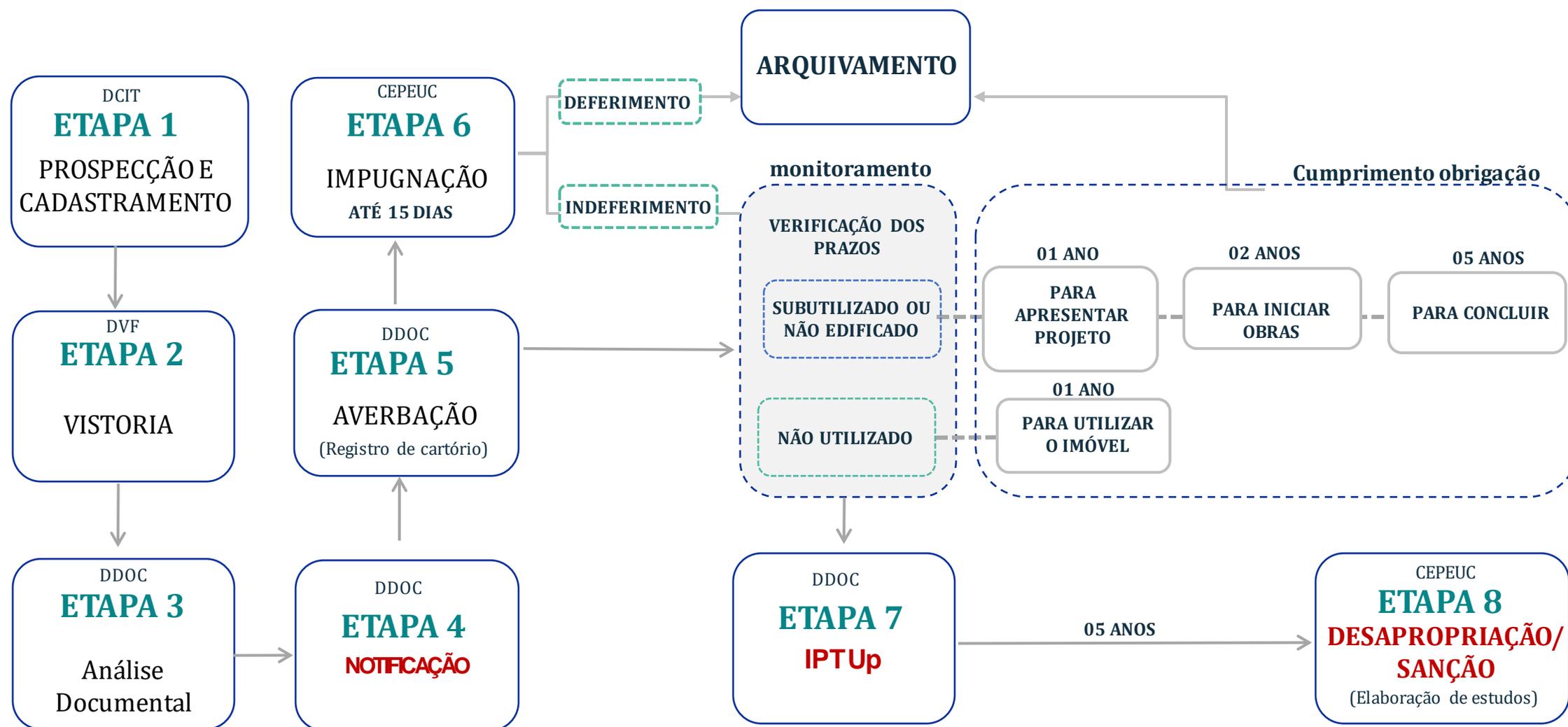
Definidas pelo decreto
55.638/14, ou deliberadas
por CMPU

- ZEIS 2,3 e 5
- OU Centro OUC Água Branca
- EEU Av. Santo Amaro
- SUBSÉ e SUBMOOCA

O Mapa colaborativo É a ferramenta principal de denúncias realizadas pela sociedade civil. No site, a partir de dezembro de 2020, é possível registrar as denúncias em todo o território de atuação definidas no art. 91 do PDE.



Fluxo de investigação da ociosidade





Realizações em 2021



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



Ações Realizadas em 2021

Um conjunto de iniciativas foram tomadas no ano de 2021 em SMUL/CEPEUC com o intuito de organizar demandas que surgiram dos anos anteriores.

- **Atividades realizadas em 2021**
 - **Encerramento de contratos UNESCO**
 - **Aprimoramento de procedimentos**
 - **Demais Ações**

Aprimoramento de procedimentos

Previsto 2020

Aprimorar a sistemática operacional que visamos a melhoria dos resultados no ano de 2021

Revisão e sistematização do banco de dados de SMUL/CEPEUC

Analisar os imóveis com notificação suspensa

Realizado 2021

Contínuo trabalho de atualização de todos os dados dos processos físicos no Sistema SIMPROC. Contínuo processo de padronização e sistematização das análises nos processos.

Após aditamento e finalização do contrato UNESCO-DNA. Há revisão da importação de dados e sua padronização, se estendendo até o mês de novembro. Atualmente está acontecendo a checagem individual de dados dos processos

Iniciamos os encaminhamentos junto aos processos suspensos

Demais ações

Previsto 2020

Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social da propriedade

Buscar ampliar a equipe de trabalho de CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise de processos em andamento, estabelecendo mecanismos das etapas

Definição de novos procedimentos, elaborar e encaminhar a proposta de aperfeiçoamento do Decreto nº55.638/2014

Realizado 2021

A atividade foi realizada preliminarmente e encaminhada à Planurb.

Acréscimo de 2 técnicos e 2 AGPPs à equipe

Durante o ano de 2021 foram realizadas reuniões internas que corroboraram para o corpo da revisão do decreto, a expectativa é o envio formal às instâncias jurídicas para análise entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022

Demais ações

Previsto 2020

Avaliar os imóveis com dívida ativa a fim de estudar a aplicação de instrumentos urbanísticos como a dação em pagamento e arrecadação por abandono

Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU progressivo no tempo e que não deram cumprimento à função social da propriedade

Realizado 2021

Os estudos foram iniciados mas devido a outras demandas internas não avançaram

Foi aberto o SEI 6068.2021/0007923-3 para dar andamento na regulamentação dos instrumentos urbanísticos: desapropriação sanção; arrecadação por abandono; consórcio imobiliário; dação em pagamento, uma vez que apenas com a regulamentação desses instrumentos poderemos aplicar nos imóveis que chegaram na última alíquota

Encerramentos dos contratos UNESCO

Previsto 2020

Continuidade da execução do contrato com a FUSP sobre a metodologia de prospecção de imóveis ociosos.

Continuidade da execução do contrato para SISPEUC

Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento pela FUSP e após a finalização do mesmo.

Realizado 2021

O contrato foi satisfatoriamente encerrado e teve como resultado a metodologia de prospecção de imóveis ociosos e a listagem de cerca de 1700 imóveis com indícios de ociosidade na área de estudo.

Sispeuc **teve adição de prazo contratual** e teve entrega realizada no mês 08/2021. Desde o mês 06 estão sendo feitas padronizações nos bancos de dados e ajustes do SISTEMA que segue com garantia de 01 ano, para ter sua funcionalidade garantida e plena.

As vistorias e notificações neste ano de 2021 ficaram prejudicadas pelo Decreto de Calamidade Pública oficializado por intermédio do Decreto nº 59283, de 16 de março de 2020, complementado, dentre outras, pela Portaria 16/2020, instituiu-se o regime de teletrabalho e vedação de diligências externas – artigo 8º - cujas exceções ficaram restritas a casos urgentes.



Aspectos quantitativos

Dados de CEPEUC
2014 a nov/2021



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Aspectos quantitativos

A implementação do Sistema SISPEUC tem permitido que incongruências de informação sejam identificadas e saneadas, ao mesmo tempo que permitiu novas classificações e parâmetros. Isso, junto com o esforço da coordenadoria de preencher lacunas de dados no sistema, têm trazido à luz imprecisões que estão sendo sistematicamente corrigidas, o que pode modificar a percepção referente aos dados.

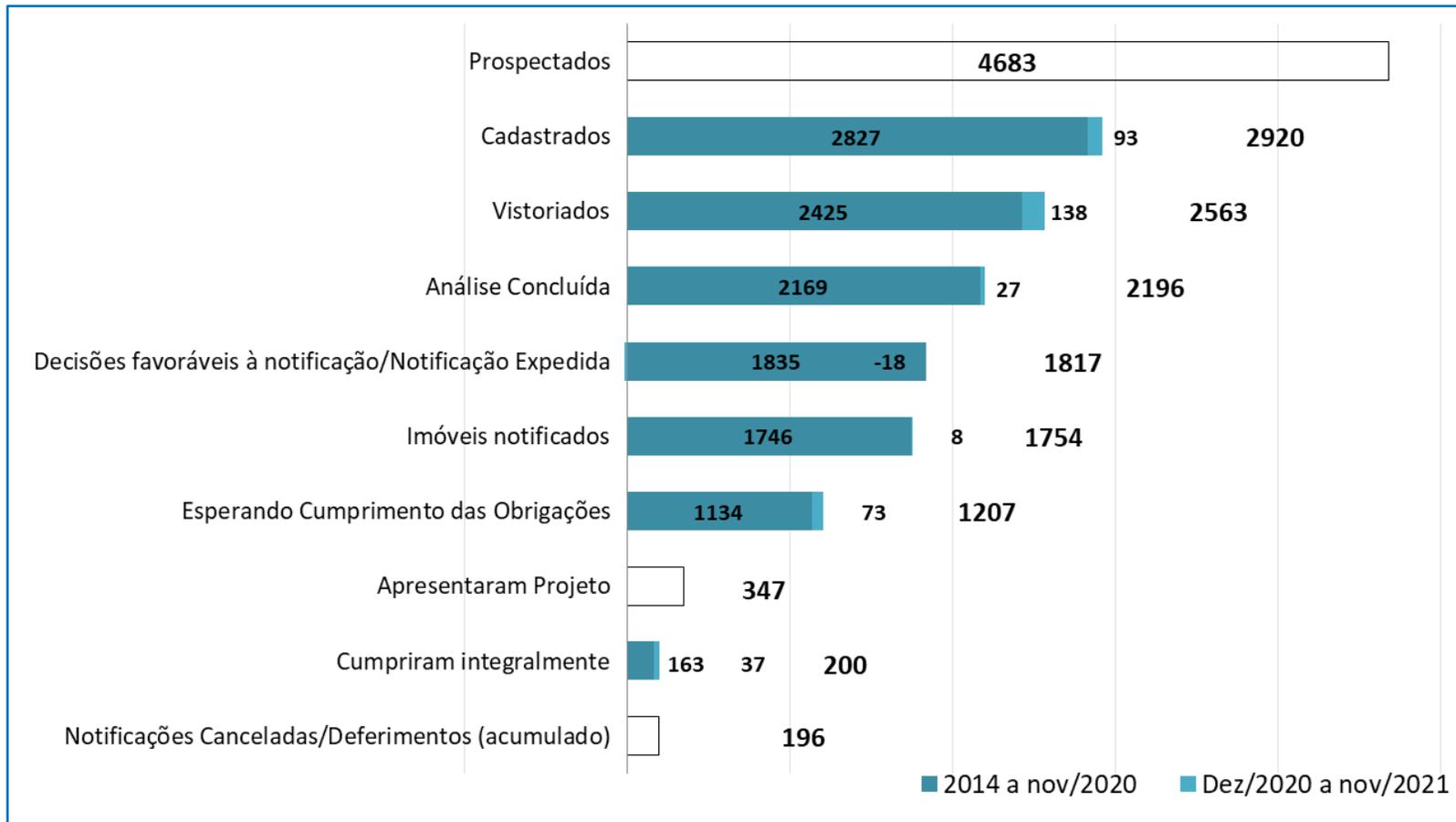
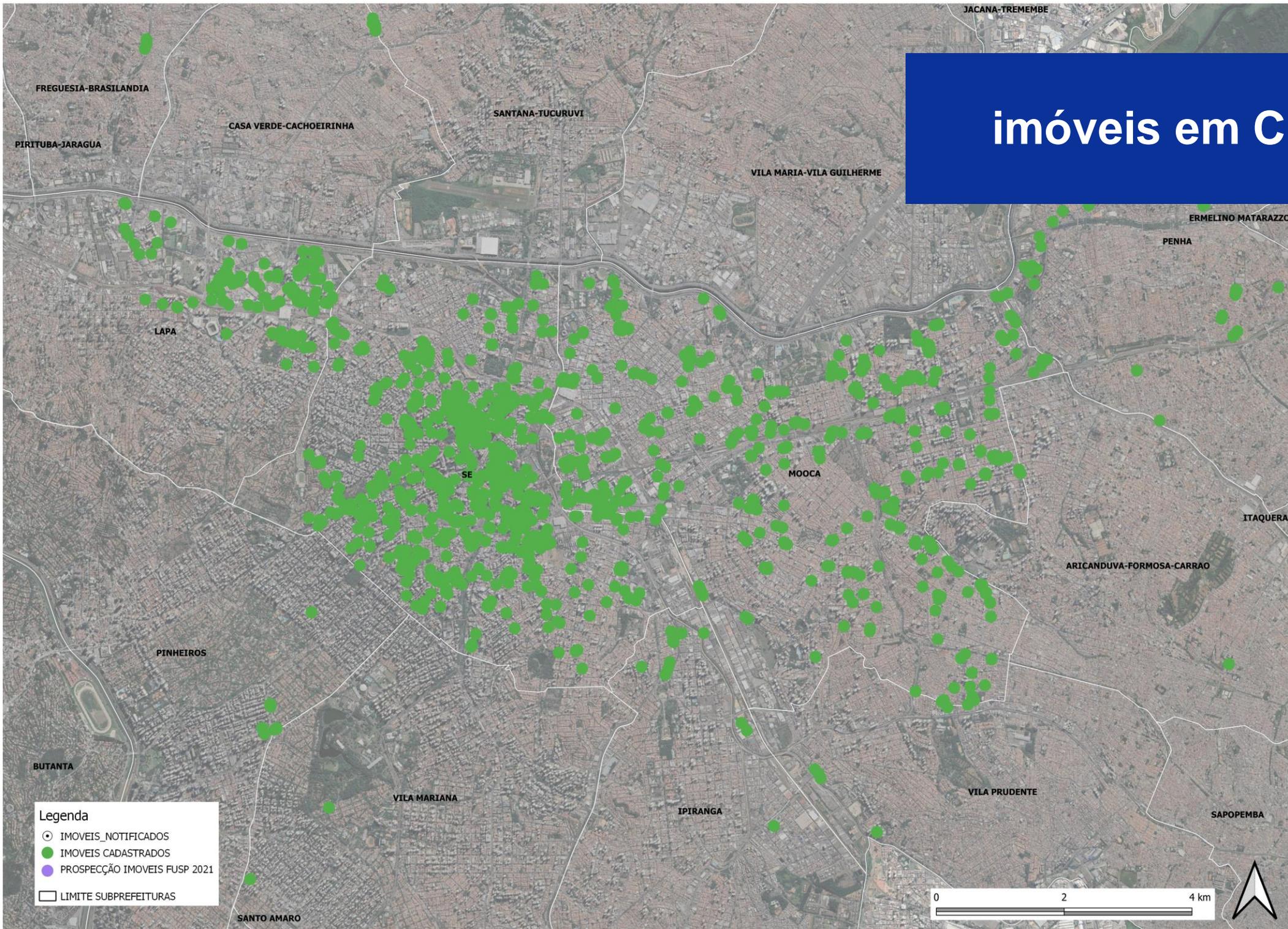
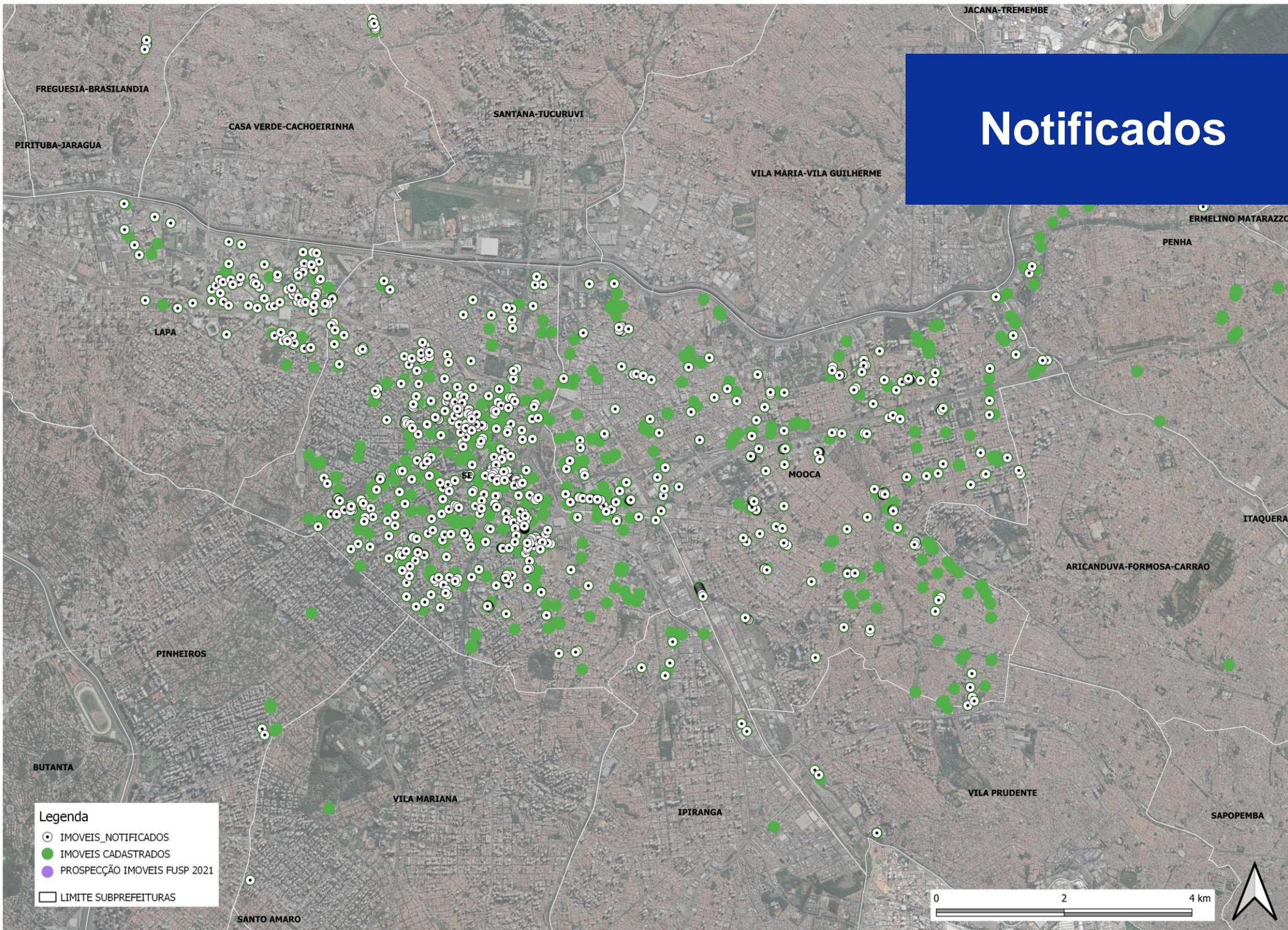


Gráfico da situação dos imóveis prospectados e cadastrados em CEPEUC – 2014 a nov/2021

imóveis em CEPEUC

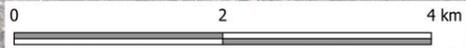


Notificados

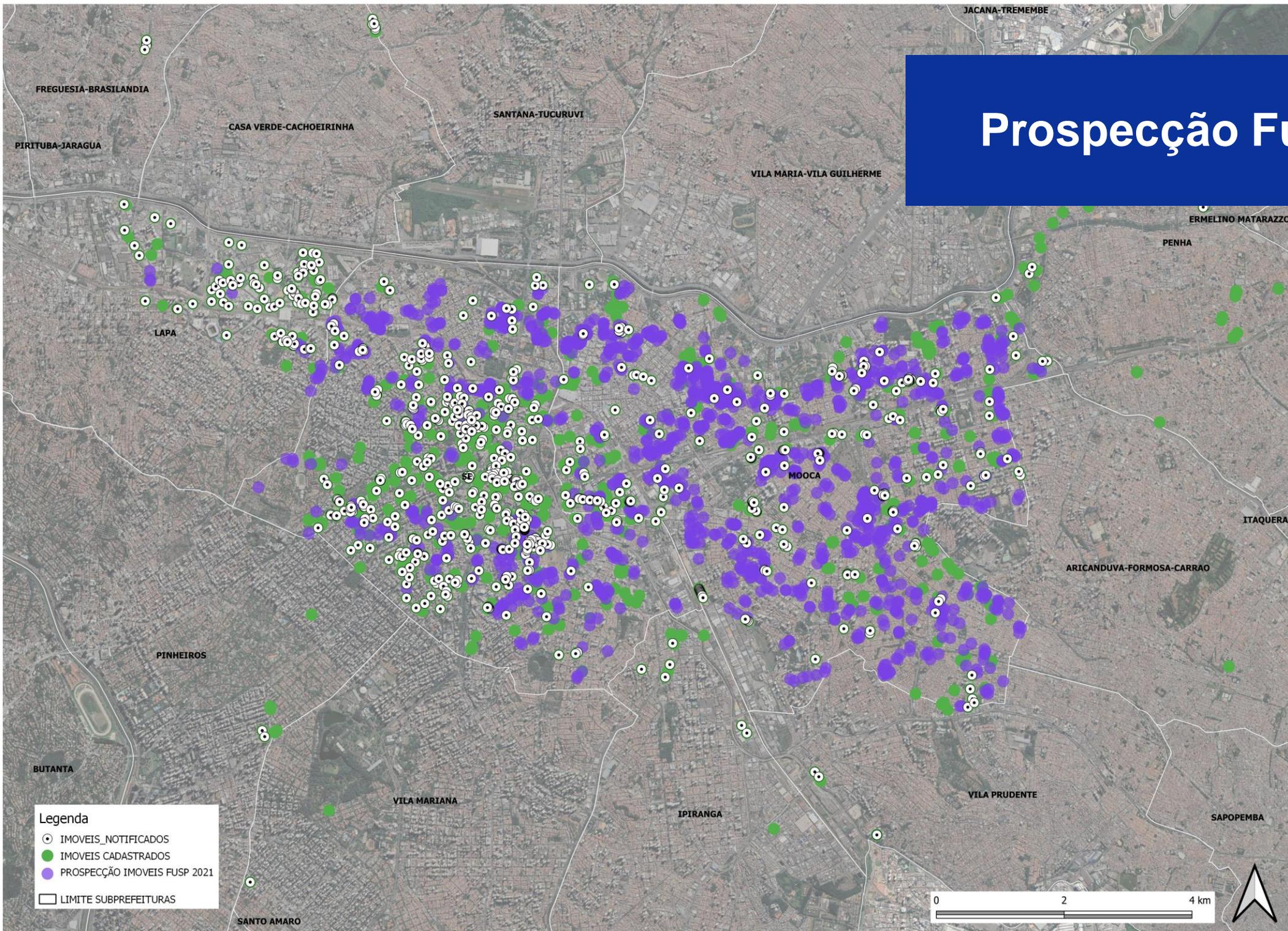


Legenda

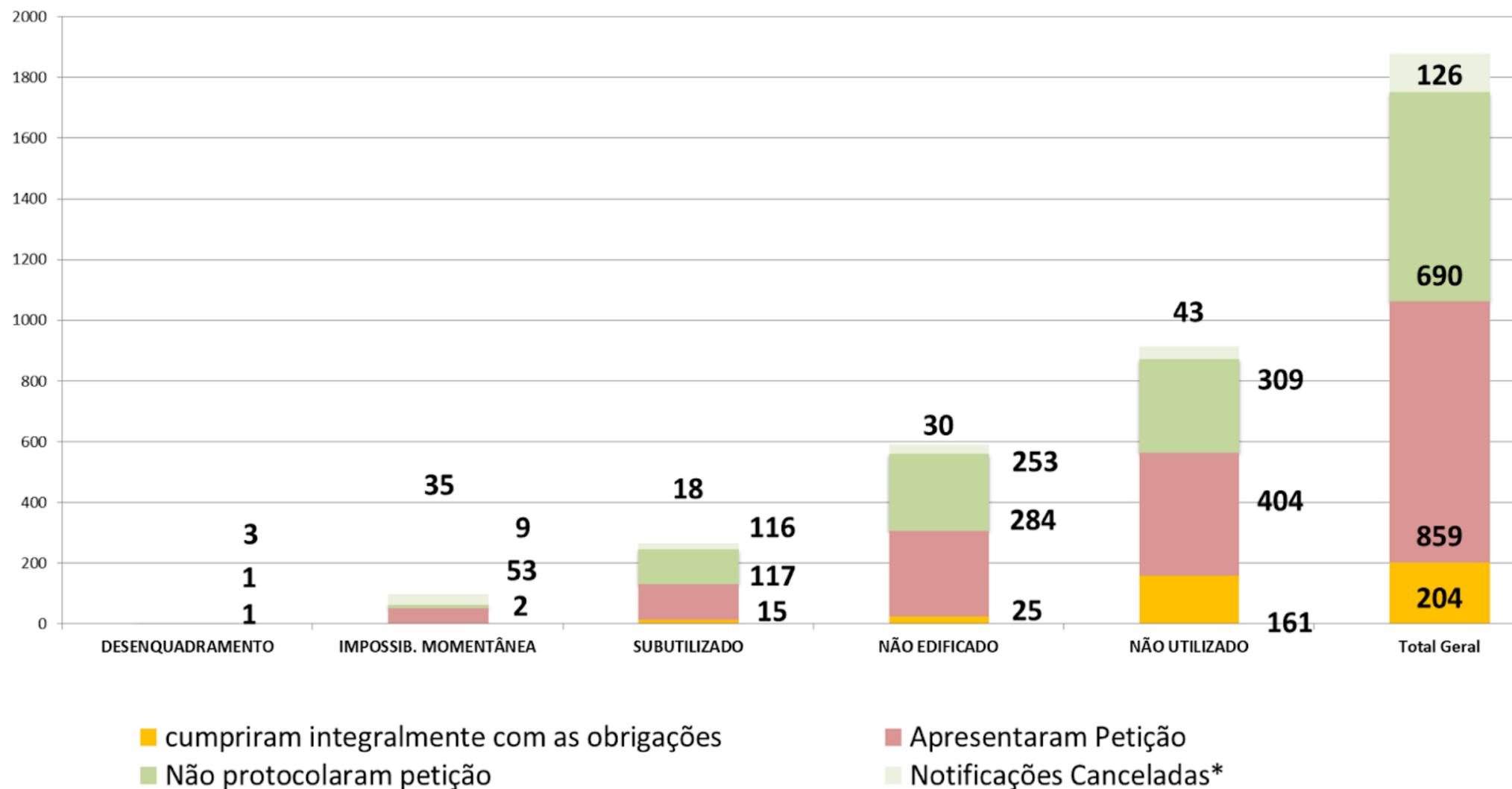
- IMOVEIS_NOTIFICADOS
- IMOVEIS CADASTRADOS
- PROSPECÇÃO IMOVEIS FUSP 2021
- LIMITE SUBPREFEITURAS



Prospecção Fusp 2021



SITUAÇÃO DE PETICIONAMENTO - IMÓVEIS NOTIFICADOS



Situação das petições a CEPEUC. Para cumprimento de obrigação ou impugnação - 2014 a nov/2021

CANCELAMENTOS (consolidado em 11/2021)

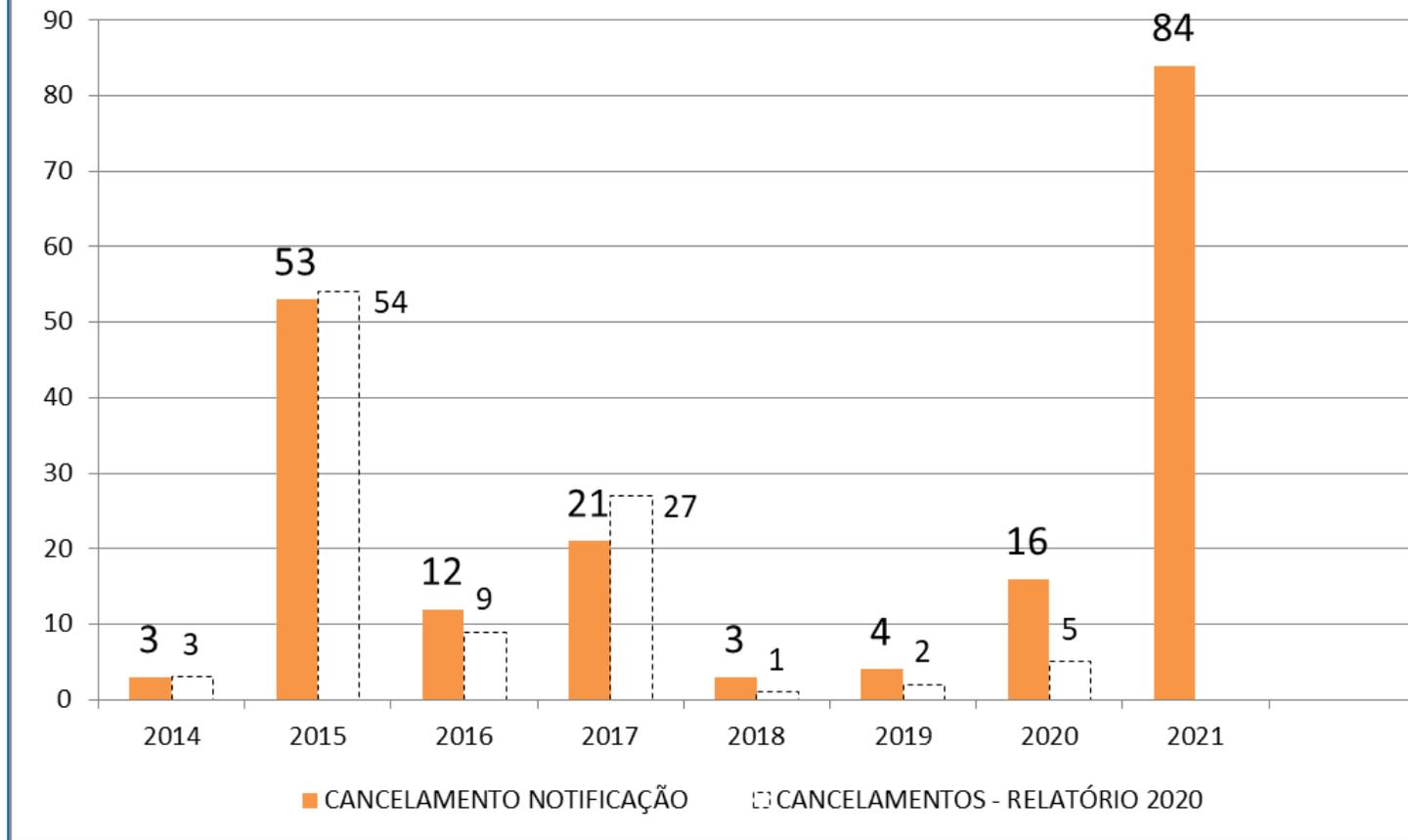


Gráfico de cancelamentos em CEPEUC – 2014 a nov/2021

É possível ver que o contingente de cancelamentos é um dos indicadores que tiveram modificação em referência aos anos anteriores, isso provém do saneamento e atualização retroativa de decisões promulgadas antes do fechamento do relatório anos anteriores.

De qualquer forma constatamos um acréscimo nos cancelamentos de notificáveis para o ano de 2021.

IMÓVEIS IPTU POR ANO

dados consolidados em 11/2021

1a. aliquota 2a. aliquota 3a. aliquota 4a. aliquota 5a. aliquota total

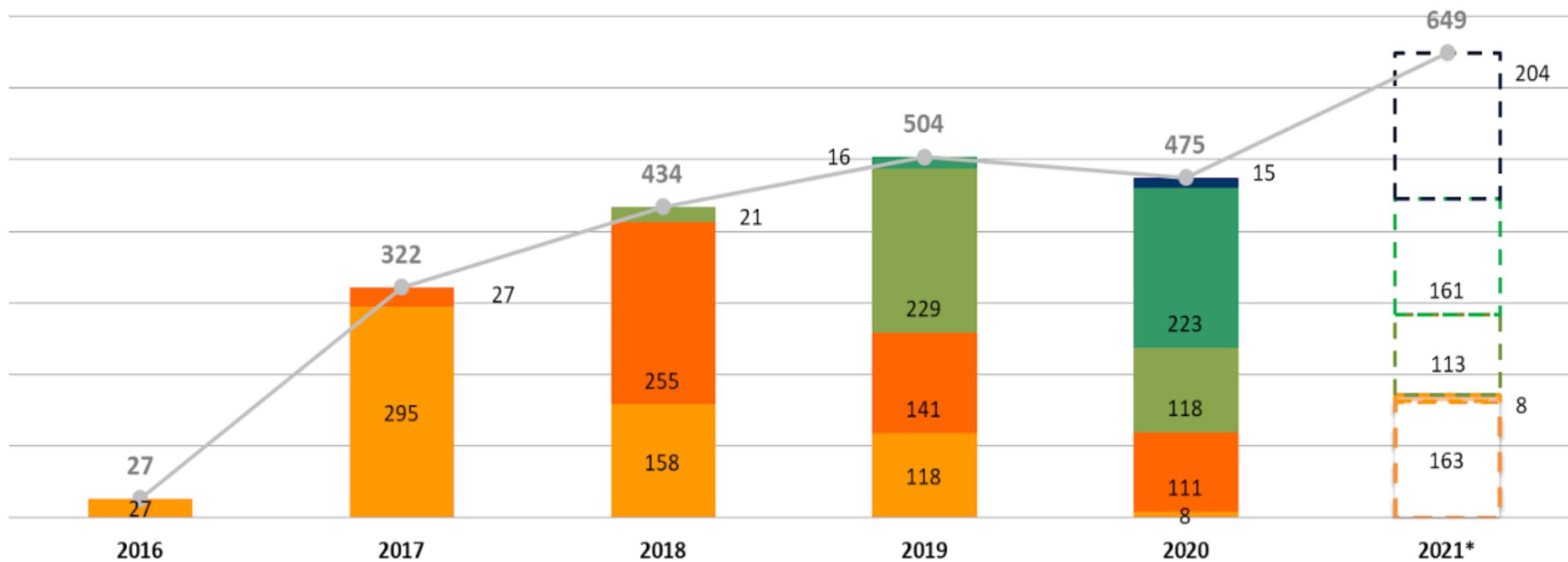


Gráfico de imóveis em IPTU progressivo em CEPEUC – 2014 a nov/2021

IMÓVEIS NOTIFICADOS POR TIPOLOGIA

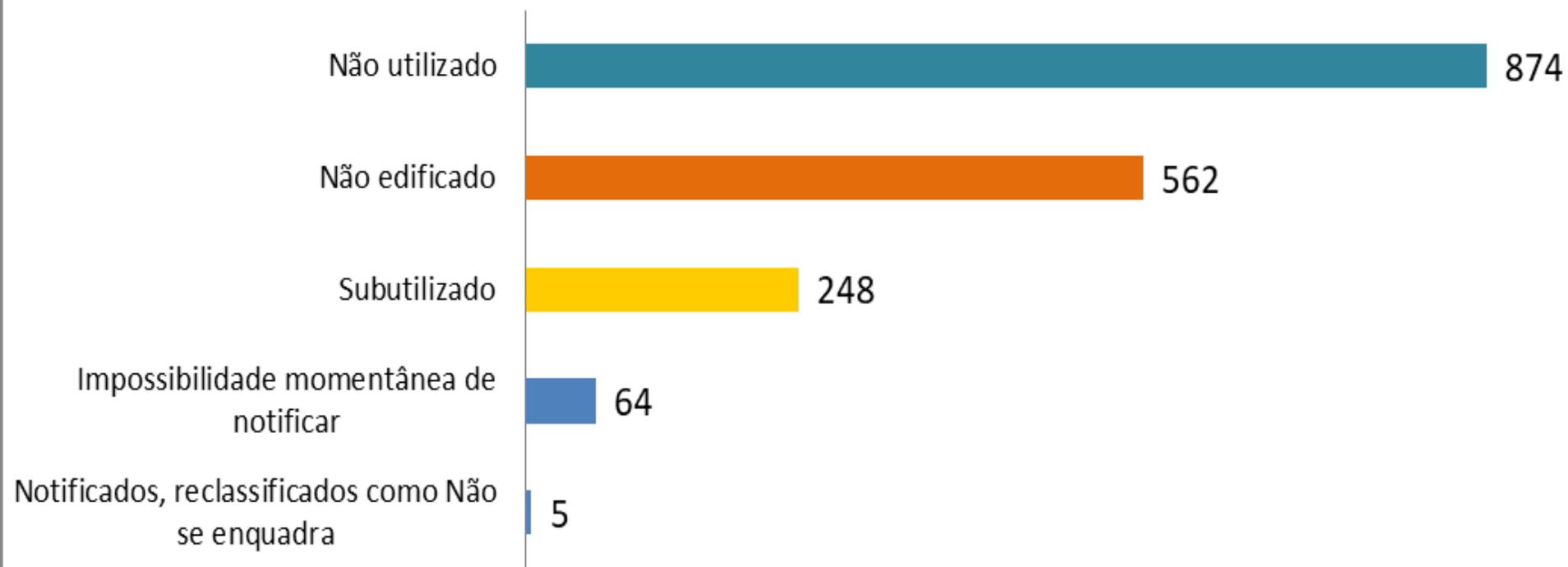


Gráfico de imóveis notificados por tipologia em CEPEUC – 2014 a nov/2021

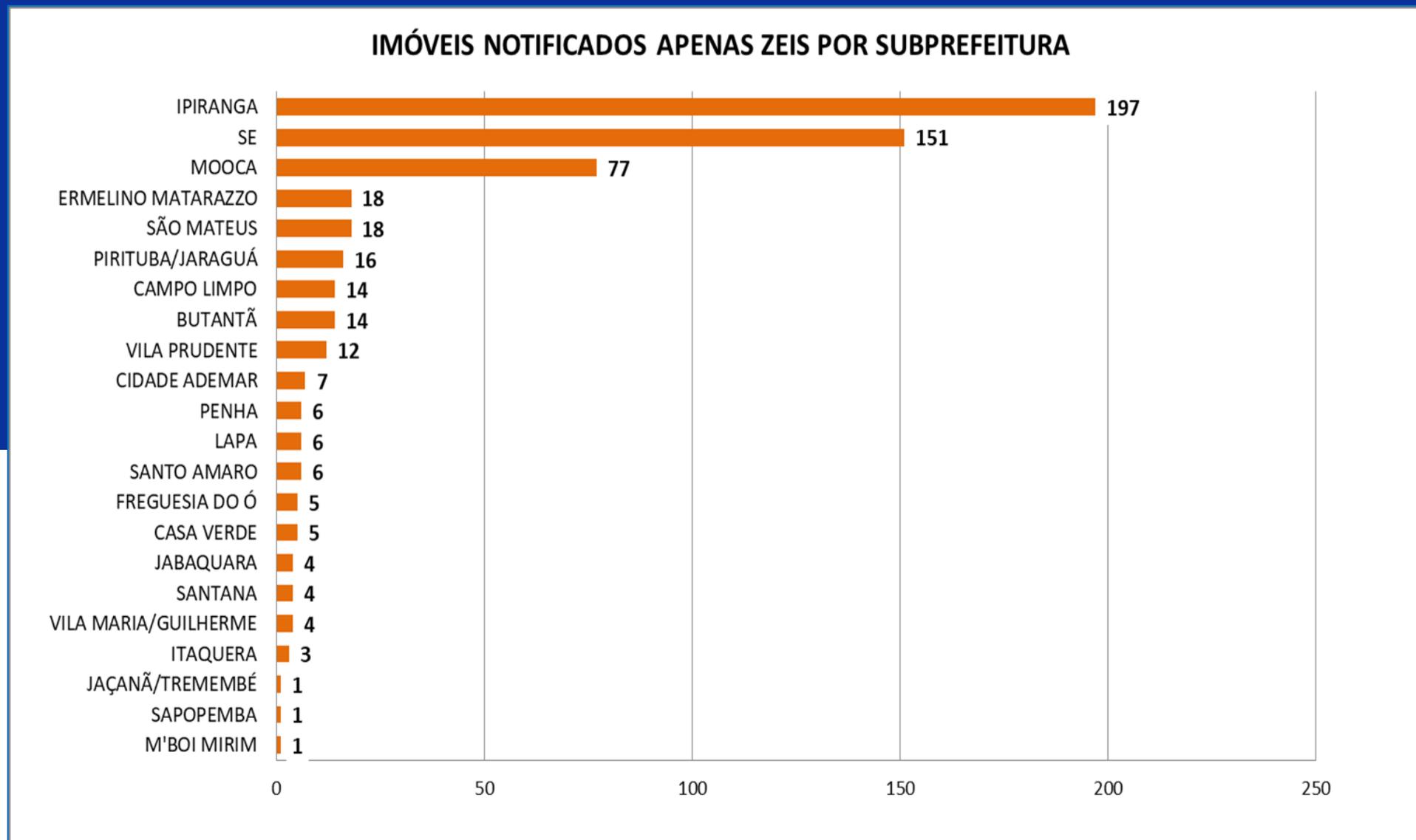


Gráfico de imóveis notificados apenas em ZEIS CEPEUC – 2014 a nov/2021

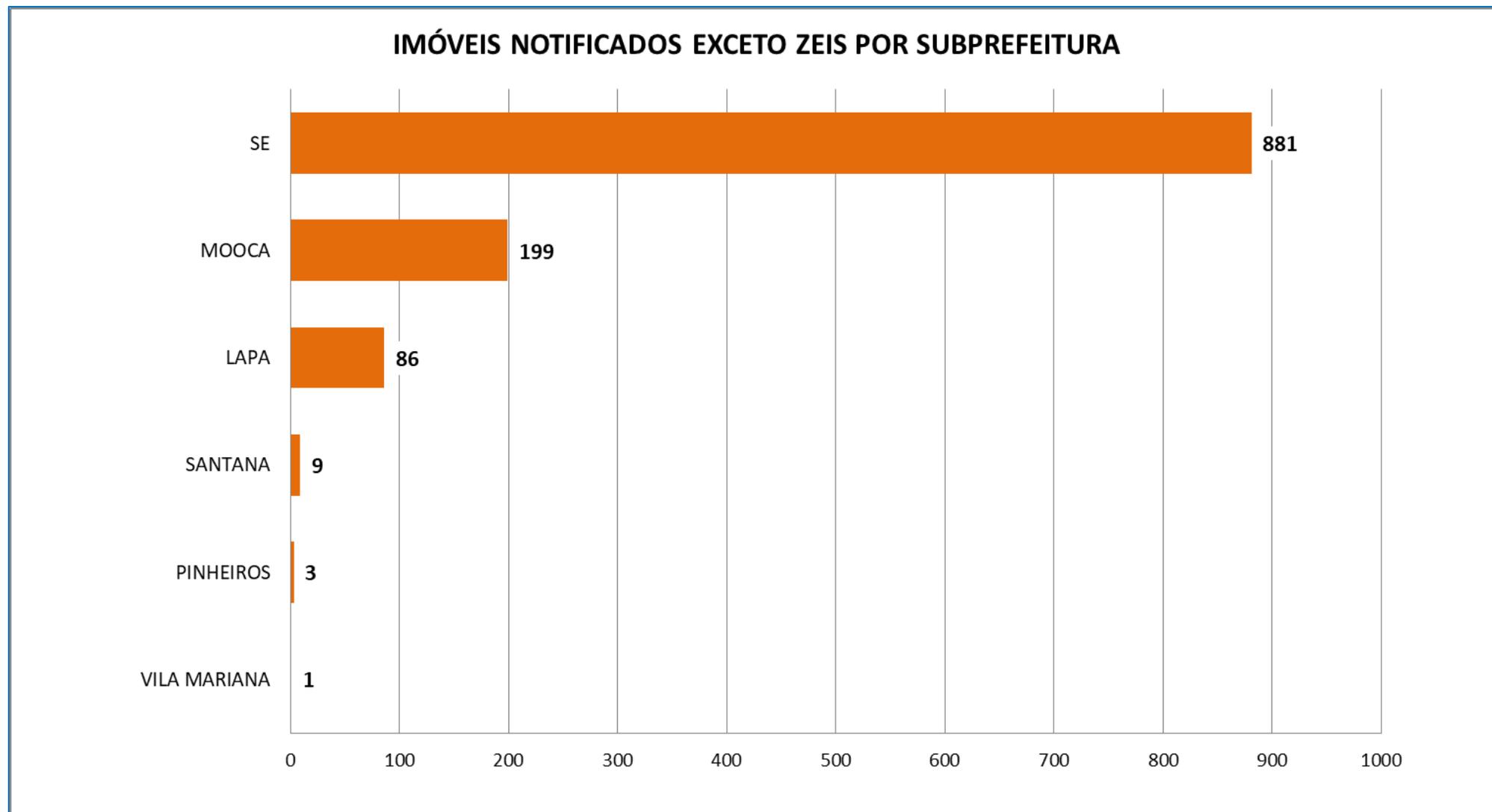
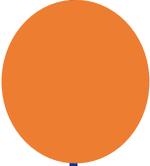


Gráfico de imóveis notificados exceto zeis por subprefeitura em CEPEUC – 2014 a nov/2021



Planejamento 2022

Ações previstas



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Ações previstas

2022

- Finalizar a **análise dos imóveis com notificação suspensa**
- **Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social (200 imóveis)**
- **Buscar ampliar a equipe de trabalho de SMUL/CEPEUC** de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos
- Promover as **ações necessárias para notificar os imóveis prospectados** no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento **pela UNESCO/FUSP.**

Ações previstas

2022

- **proceder as averbações das notificações** junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes
- **Promulgar a Revisão do Decreto 55.638/2014** de modo a permitir a maior agilidade na análise dos processos
- **Padronizar e instrumentalizar as análises técnicas** dos processos de modo a amparar as decisões por meio de Portarias, Ementas e revisão do Decreto 55.638/2014
- **Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU Progressivo** no tempo e que não deram cumprimento a função social da propriedade, dando prosseguimento nos estudos desenvolvidos junto ao SEI 6068.2021/0007923-3

Obrigado!

Cerise Goldman Batistic

Coordenadora

Guilherme Eduardo de Almeida

Diretor de Divisão Técnica - DCIT

dcfsp@prefeitura.sp.gov.br

Dez/2021

Acompanhe
nossas redes:

