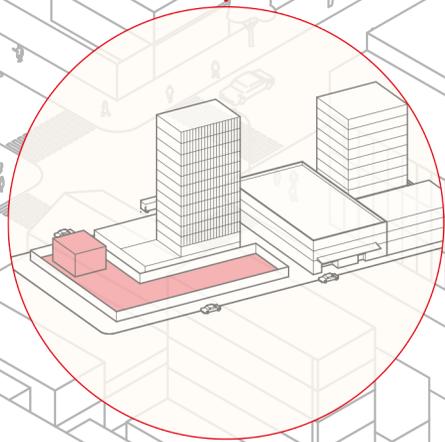
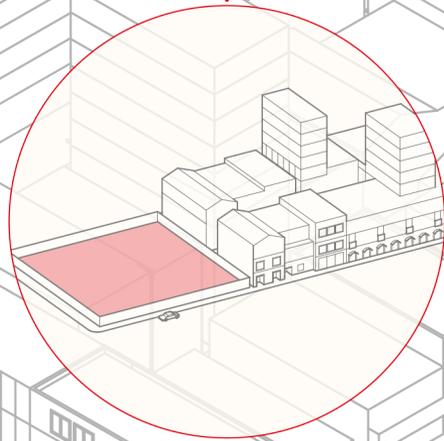
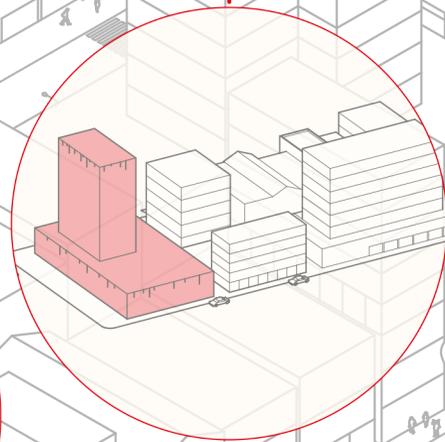
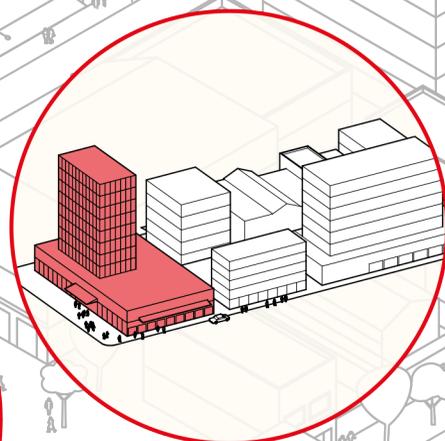
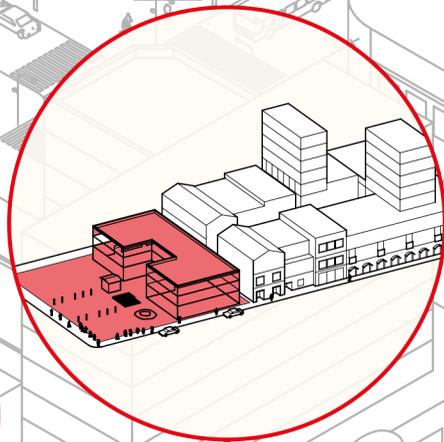
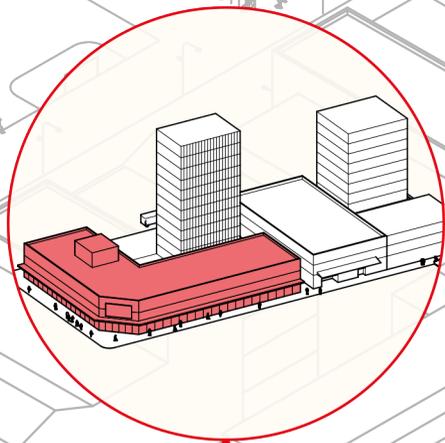


Função Social da Propriedade

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo





PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

APRESENTAÇÃO

A Prefeitura de São Paulo está realizando a notificação dos proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados da cidade e que, portanto, não cumprem sua função social. A medida, prevista no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), visa reforçar os princípios e objetivos de uma política coerente com os desafios que a cidade deve enfrentar.

Cumprir a função social é um dos pontos centrais para a viabilidade de políticas públicas. Ou seja, a propriedade deve estar de acordo com os interesses da sociedade, e não apenas em benefício do proprietário. A função social está presente em diversos dispositivos da Constituição Federal, que também prevê instrumentos para que o poder público exija seu cumprimento.

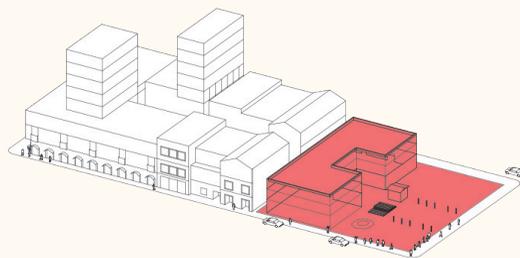
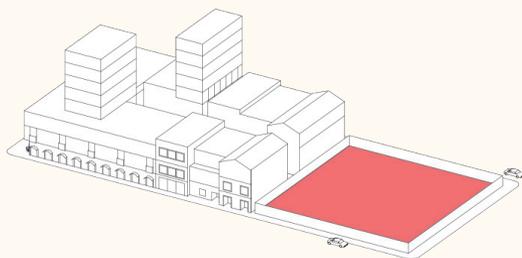
Os objetivos da política urbana só podem ser alcançados com uma distribuição equilibrada e racional dos usos dos imóveis no território. Nesse sentido, a ociosidade de terrenos ou edificações, causa efeitos prejudiciais ao seu entorno – como a degradação e o abandono – e à toda cidade, inviabilizando a efetiva utilização de imóveis localizados em regiões estratégicas.

Na Constituição Federal de 1988 está definida a aplicação dos instrumentos urbanísticos Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos, respectivamente, para imóveis que não cumprem sua função social. Todos esses instrumentos foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), adotados em São Paulo pelo antigo Plano Diretor de 2002 e pela Lei Municipal 15.234/2010, e tornados aplicáveis pelo Plano Diretor Estratégico (16.050/2014), pelo Decreto Municipal 55.638/14 e Decreto Municipal 57.562/16. Portanto, não se trata de uma decisão de governo, mas sim de uma política de Estado que deve ser implementada.

A finalidade do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios não é punir o proprietário, mas sim reorientar o uso de imóveis ociosos para efetivar o cumprimento da função social da propriedade.

SUMÁRIO

- P.03** APRESENTAÇÃO
- P.06** OS FUNDAMENTOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
- P.08** A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL
- P.09** A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO
- P.11** O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS: PRAZOS E ÁREAS
- P.15** O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
- P.16** A DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA
- P.16** O CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO
- P.17** A APLICAÇÃO DO PEUC NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: DESAFIOS E POSSIBILIDADES
- P.18** PERGUNTAS E RESPOSTAS
- P.22** DECRETO MUNICIPAL 55.638/2014, COM REDAÇÃO DADA PELO DECRETO 57.562/2016
- P.26** CRÉDITOS



O QUE É FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL URBANA?

A função social, presente na Constituição Federal de 1988, é princípio norteador do direito de propriedade no Brasil.

De acordo com ele, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ter um uso condizente com os interesses da sociedade, e não apenas com os interesses dos proprietários. No caso dos imóveis urbanos, os interesses da sociedade se refletem na ordenação da cidade, definida pelo Plano Diretor.

Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para a segurança, bem estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo. É, portanto, condição para efetivar o Direito à Cidade.

No Brasil, onde as cidades apresentam déficit habitacional e boa parte da população se vê obrigada a residir cada vez mais distante das áreas com oferta de serviços públicos, muitas vezes inclusive ocupando regiões ambientalmente sensíveis, uma propriedade ociosa não está cumprindo sua função social.

O QUE É PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS?

O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios é um instrumento urbanístico, previsto pela Constituição Federal de 1988, que busca garantir que o proprietário do imóvel não edificado, subutilizado e não utilizado, parcele, edifique e, ou, utilize o imóvel, cumprindo assim a função social da propriedade.

Para garantir o cumprimento da função social da propriedade, o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, notifica os proprietários dos imóveis ociosos.

Após a notificação o proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado terá o prazo de um ano para protocolar no órgão competente pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação. Aprovado o projeto, a obra deverá ser iniciada em até dois anos e concluída no prazo máximo de cinco anos, a contar do início das obras. No caso de empreendimentos de grande porte, o proprietário terá cinco anos para concluir a primeira etapa da obra. Já os proprietários de imóveis não utilizados deverão, no prazo máximo de um ano, iniciar a utilização do imóvel.

OS FUNDAMENTOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

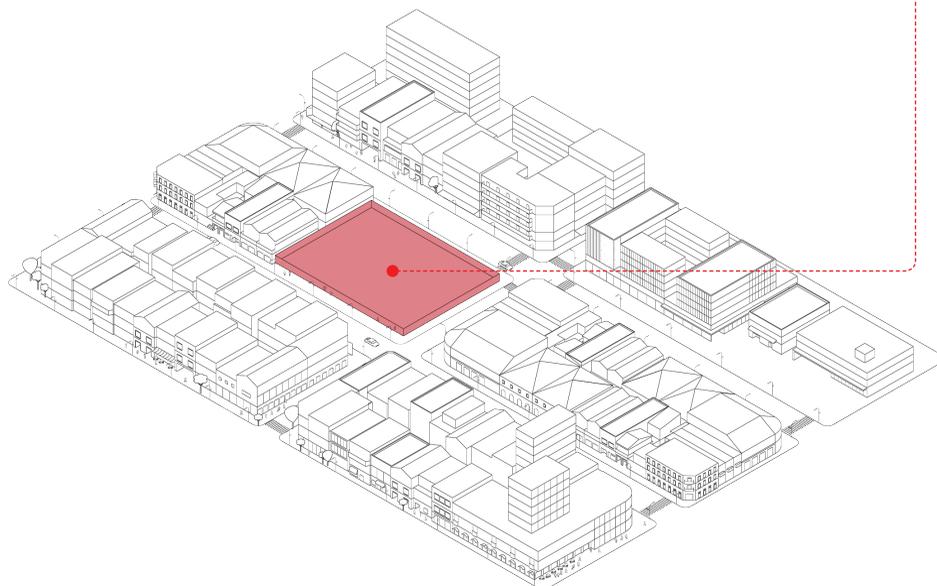
O direito à propriedade privada é historicamente aceito como um direito fundamental e por muito tempo inclusive foi entendido como um direito absoluto, apesar da Constituição Federal de 1934 já ter definido que ele não poderia se sobrepor ao interesse social ou coletivo.

Esse entendimento da propriedade privada como um direito absoluto está atrelado ao processo de desenvolvimento desigual de nosso país e gerou graves consequências à população brasileira, especialmente para a parcela mais pobre, que, excluída do acesso formal a uma moradia adequada, localizada nas áreas centrais da cidade, tem como única opção construir sua moradia em regiões periféricas, sem infraestrutura básica instalada (como rede de água, luz e esgoto), muitas vezes localizada em áreas de fragilidade ambiental, impróprias para ocupação, como margens de rios e encostas de morros.

Assim, enquanto grande parcela da população reside em moradias precárias na periferia das grandes cidades, muitos imóveis e terrenos situados em áreas com boa infraestrutura permanecem ociosos, gerando sérios problemas, não apenas para essa população que diariamente se desloca da periferia para área central - que concentra a oferta de emprego -, mas também para todos os habitantes, uma vez que essa contínua expansão da ocupação da cidade obriga o Poder Público a investir pesadamente na extensão da infraestrutura e serviços públicos.

Para reverter essa situação, a Constituição Federal de 1988, avançou na definição do conceito de função social da propriedade, passando a exigir explicitamente o seu cumprimento.

Enquanto muitos imóveis situados em áreas com boa infraestrutura permanecem ociosos, grande parcela da população reside em moradias em situação de risco



Assim a garantia do cumprimento da função social da propriedade não é opção deste ou daquele governo, e sim exigência constitucional, sendo portanto, uma política de Estado.

A função social de uma propriedade imóvel urbana se efetiva com sua utilização compatível com seu contexto socioeconômico e ambiental.

Isso significa que toda propriedade deve ter uma utilização compatível com as características socioeconômicas e ambientais do local no qual se situa, e, deste modo comprometida com o bem estar da população.

Para garantir o cumprimento da função social da propriedade, a Constituição Federal de 1988 prevê a aplicação de três instrumentos urbanísticos, que devem ser aplicados sucessivamente: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública. Estes dois últimos apenas serão aplicados caso o proprietário insista em manter o imóvel sem uso, após ser notificado pelo PEUC.

Apesar da previsão desses instrumentos na Constituição Federal, muitos imóveis ainda hoje permanecem ociosos, demonstrando a necessidade de uma ação do Poder Público para reverter essa situação.

O controle do cumprimento da função social dos imóveis da cidade é de responsabilidade da Prefeitura. Cabe a ela identificar, monitorar e aplicar as devidas sanções aos proprietários dos imóveis ociosos, a partir das determinações legais da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, do Plano Diretor Estratégico, das leis e decretos específicos e demais regulamentações.

Constituição Federal de 1988

Art.182

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;*
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL

A função social da propriedade imóvel urbana prevista na Constituição Federal de 1988, reforçada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) e, por determinação constitucional, também pelos planos diretores municipais, busca garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade cujo combate aos imóveis ociosos é um dos principais mecanismos de sua efetivação.

O Estatuto da Cidade, determinou um conteúdo mínimo para a caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado, os procedimentos para notificação dos proprietários, os prazos mínimos para apresentação de projeto de edificação ou utilização do imóvel, regras básicas sobre o IPTU Progressivo no Tempo e sobre a Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Após o Estatuto da Cidade, as condições para a efetiva aplicação dos instrumentos indutores da função social pelos municípios estavam postas, sendo necessário apenas regulamentar estes instrumentos nos planos diretores, leis e decretos municipais e aplicá-los de acordo com as especificidades locais.

No entanto, até hoje ainda são pouquíssimas as experiências de municípios que efetivaram a aplicação destes instrumentos.

Constituição Federal de 1988



Conceito de função social da propriedade

Estatuto da Cidade Lei Federal 10.257/01



Diretrizes para a função social da propriedade

Plano Diretor Estratégico e Lei Municipal 16.050/14 e lei específica 15.234/10



Áreas para aplicação dos instrumentos da função social da propriedade

Decreto Municipal 56.589/15



Regula o lançamento do IPTU de forma progressiva no tempo para os imóveis que não cumprem uma função social

Estatuto da Cidade

Lei Federal 10.257/01

Art. 1º

Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; (...)

Art. 39

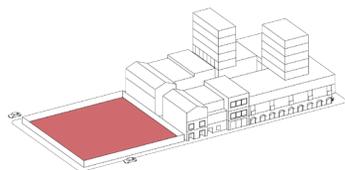
A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

O novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei Municipal 16.050/2014) define a Função Social da Propriedade Urbana como elemento constitutivo do direito a propriedade e estabelece que ela é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial determinados pela legislação.

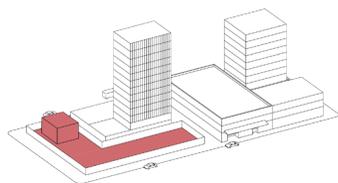
O Plano Diretor prevê também a publicação contínua da listagem dos imóveis notificados para cumprimento da função social da propriedade, tornando transparente a aplicação do PEUC e permitindo o acompanhamento das notificações pelo cidadão, a localização dos imóveis pode ainda ser conferida no portal Geosampa.

Além disso, define as áreas de aplicação do instrumento e as características dos imóveis que não cumprem sua função social:



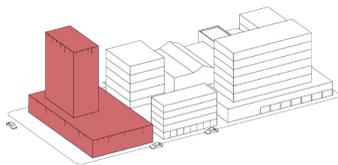
Imóvel não edificado

Lotes e glebas com área superior à 500m², onde o coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual a zero.



Imóvel subutilizado

Lotes e glebas com área superior à 500m², onde o coeficiente de aproveitamento não atingir um mínimo definido para a macroárea que se situa.



Imóvel não utilizado

Imóveis edificados que tenham no mínimo 60% de sua área construída ou de suas unidades condominiais desocupadas há mais de 1 ano.

Plano Diretor Estratégico Lei Municipal 16.050/14

Art. 90

O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*

- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;*

- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.*

Art. 91

Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas seguintes partes do território:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;*

- II - no perímetro da Operação Urbana Centro;*

- III - áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;*

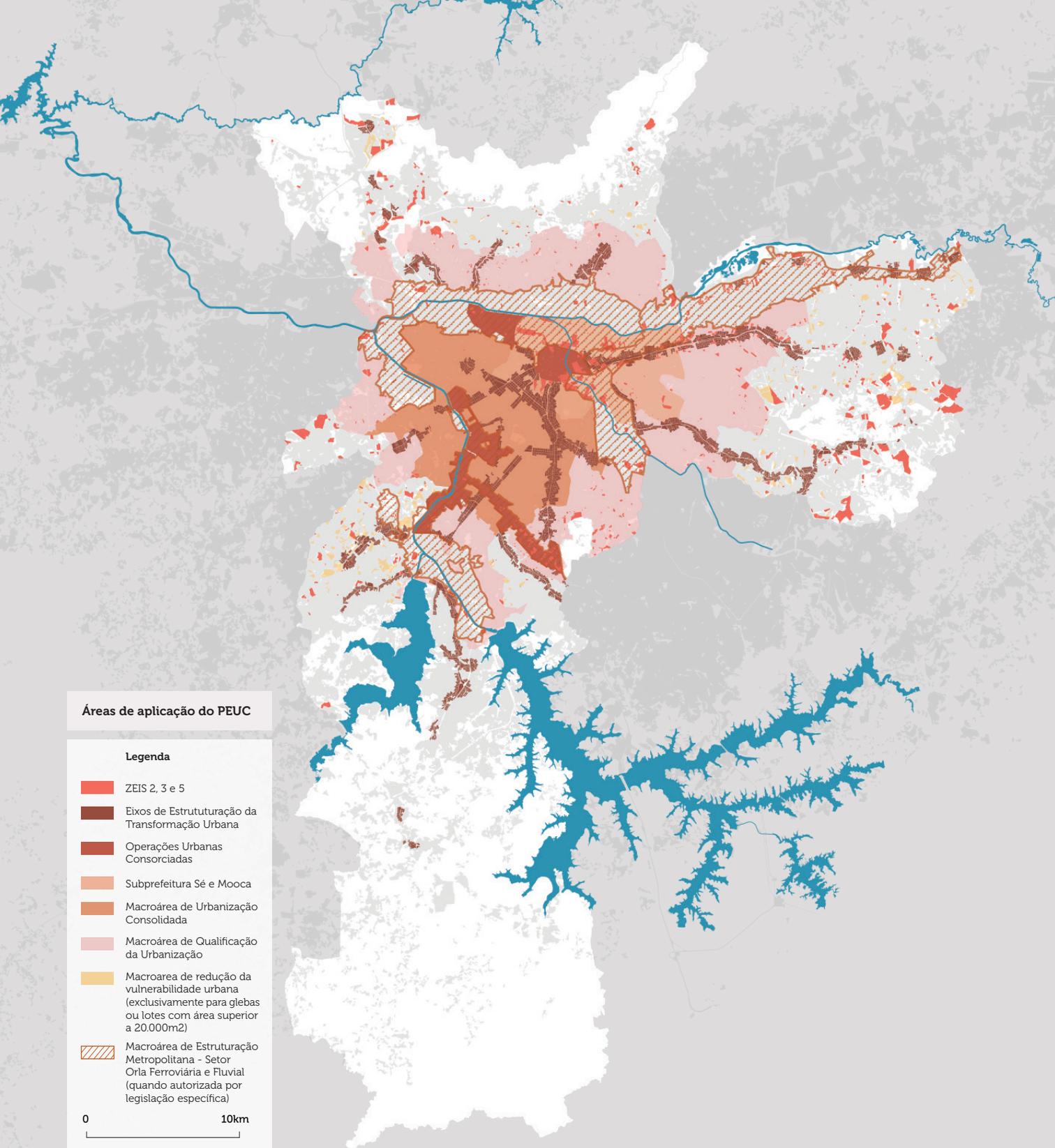
- IV - nos perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas;*

- V - nos perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca;*

- VI - nas Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;*

- VII - na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);*

- VIII - em todas as áreas do perímetro urbano, definidas como tal no mapa a seguir, nas quais não incide o IPTU, ressalvadas as áreas efetivamente utilizadas para a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e as exceções previstas nos arts. 92 e 94.*

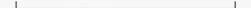


Áreas de aplicação do PEUC

Legenda

-  ZEIS 2, 3 e 5
-  Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
-  Operações Urbanas Consorciadas
-  Subprefeitura Sé e Mooca
-  Macroárea de Urbanização Consolidada
-  Macroárea de Qualificação da Urbanização
-  Macroárea de redução da vulnerabilidade urbana (exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000m²)
-  Macroárea de Estruturação Metropolitana - Setor Orla Ferroviária e Fluvial (quando autorizada por legislação específica)

0 10km



O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS: PRAZOS E ÁREAS

Os instrumentos indutores da função social da propriedade foram inicialmente adotados em São Paulo pelo Plano Diretor de 2002 (Lei Municipal 13.430/02) e, tornados aplicáveis com a Lei Específica 15.234/10 que os regulamenta, criada em atendimento à exigência constitucional. Esta lei estabelece prazos para o cumprimento da função social da propriedade, condição necessária para a efetiva aplicação do PEUC na cidade de São Paulo.

A Lei Específica definiu que após a notificação, os proprietários de imóveis ociosos terão o prazo de 1 ano para apresentar o projeto de edificação (no caso de imóveis não edificados ou subutilizados) ou dar um uso compatível ao imóvel (no caso de imóveis não utilizados). Caso estes prazos não sejam respeitados, o proprietário estará sujeito ao IPTU Progressivo no Tempo. Por fim, se a ociosidade do imóvel permanecer, terá início a última etapa, que consiste na Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

No ano de 2010 também foi promulgado o Decreto Municipal 51.920/10 que regulamentava a Lei 15.234/10; este Decreto determinava que a Prefeitura realizasse um chamamento prévio dos imóveis ociosos situados no perímetro da Operação Urbana Centro e nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 3. Esse processo - que ficou conhecido como “pré-notificação”, pois não gerava qualquer obrigação legal ao proprietário - foi realizado no ano de 2011, mediante a publicação no Diário Oficial de uma listagem de imóveis que apresentavam indícios de ociosidade.

Após a divulgação desta listagem até o ano de 2013, não houve qualquer ação em prol da efetiva aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade na cidade de São Paulo.

Com a aprovação do Plano Diretor Estratégico, em 2014, que estabeleceu uma série de modificações em relação ao Plano Diretor anterior, como a redefinição das áreas aplicação do PEUC (mapa ao lado) foi necessário atualizar e aprimorar as regulamentações específicas para garantir uma adequada aplicação dos instrumentos indutores da função social.

Assim, foi elaborado o Decreto Municipal 55.638/14 que, além de extinguir algumas inconsistências da regulamentação anterior, avançou na definição das situações nas quais o PEUC não é aplicável, como no caso de realização de atividades econômicas que não necessitam de edificação (como posto de combustíveis e áreas de lazer) e na ocorrência de impossibilidades jurídicas (como em casos que a propriedade está demarcada em um decreto de utilidade pública ou decreto de interesse social).

O Plano Diretor definiu que as notificações aos proprietários de imóveis que não cumprem a função social poderão ser realizadas em etapas, a partir de critérios definidos pela Prefeitura, em acordo ao Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

Lei Municipal 15.234/10

Art. 1º

Ficam instituídos no Município de São Paulo os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)
(...)

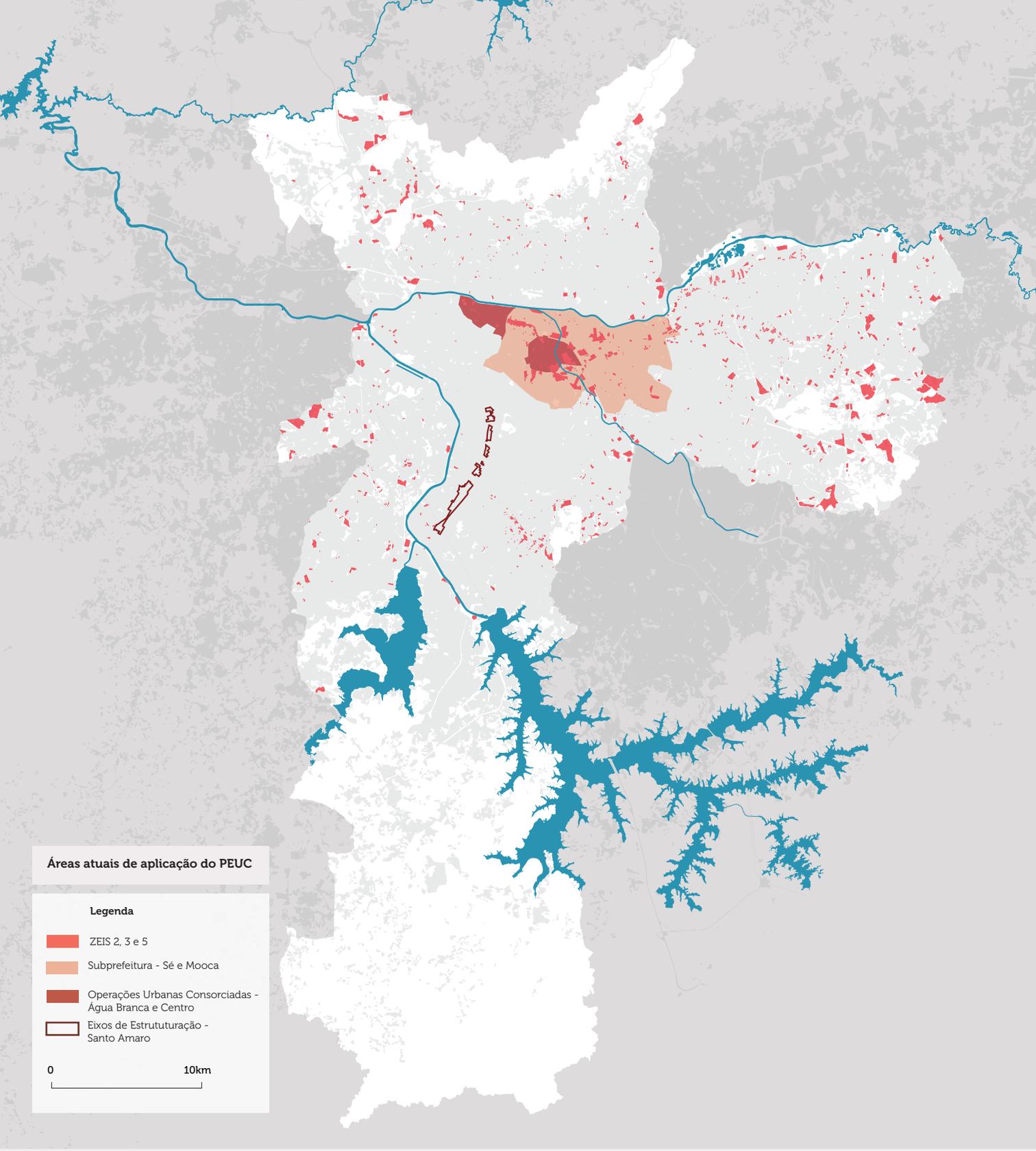
Decreto Municipal 55.638/14

Art. 1º

Este decreto regulamenta os procedimentos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, e alterações posteriores, em especial a notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Art. 4º

A notificação para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados contidos nos perímetros definidos pela Lei nº 15.234, de 2010, com a redação conferida pela Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico, será procedida, em etapa inicial, nas Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS 2, 3 e 5, bem como nas áreas contidas nos perímetros da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca.



Áreas atuais de aplicação do PEUC

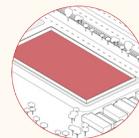
Legenda

-  ZEIS 2, 3 e 5
-  Subprefeitura - Sé e Mooca
-  Operações Urbanas Consorciadas - Água Branca e Centro
-  Eixos de Estruturação - Santo Amaro

0 10km

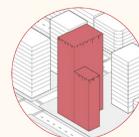
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.



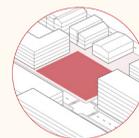
ZEIS 3

Áreas com imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de interesse social.



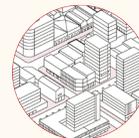
ZEIS 5

Áreas com lotes ou conjunto de lotes vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos de habitação de mercado popular e de interesse social.



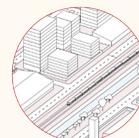
Operações Urbanas Centro e Água Branca

Áreas da cidade onde o Poder Público, em parceria com a iniciativa privada promove melhorias territoriais, através da realização de projetos urbanos, flexibilização de parâmetros urbanísticos e outras ações que visam qualificar certas regiões da cidade.

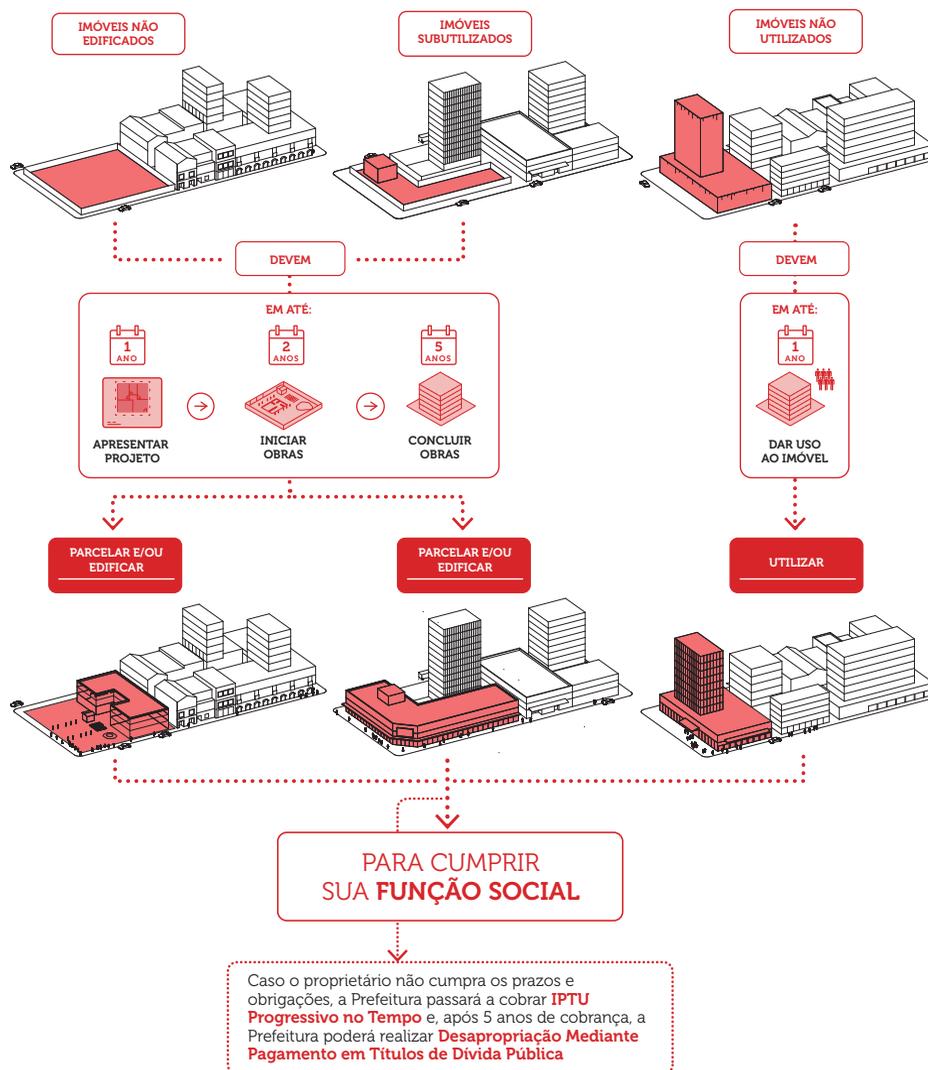


Subprefeituras Sé e Mooca

Áreas centrais com infraestrutura consolidada, dinamismo econômico e oferta de empregos, onde se objetiva ampliar a densidade populacional e incentivar usos diversificados (cultura, trabalho, residência e outros).



Uma vez efetuada a notificação, o proprietário deverá, em até 1 ano, comunicar à Prefeitura o início da utilização do imóvel (para os casos de imóveis não utilizados), ou protocolar o pedido de alvará de aprovação e execução de projeto de edificação ou parcelamento do lote (para os casos de imóveis não edificados e subutilizados). A contar da expedição do respectivo alvará, o proprietário terá 2 anos para comunicar à Prefeitura o início das obras de edificação ou parcelamento, e 5 anos, contados do início das obras, para comunicar à Prefeitura a conclusão das obras (ou ao menos, nos casos de empreendimentos de grande porte, a conclusão da primeira etapa da obra).

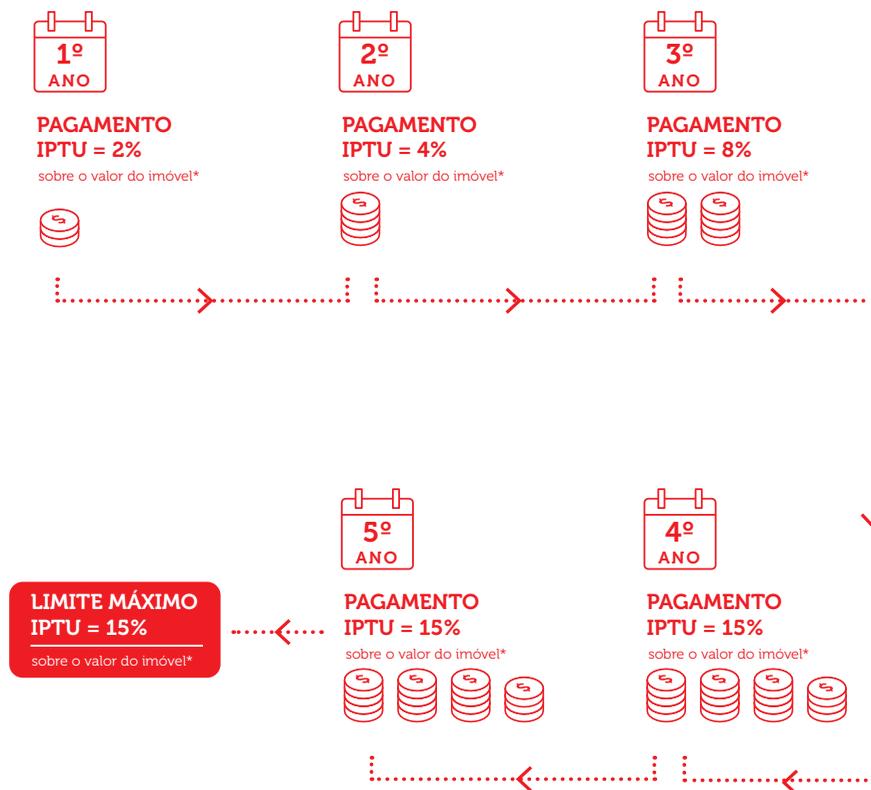


O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Uma vez efetuada a notificação, o proprietário deverá respeitar as exigências descritas anteriormente. Caso estas exigências não sejam cumpridas pelo proprietário, a Prefeitura passará a aplicar o **Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo**.

Isso significa que a alíquota do IPTU que incide sobre o imóvel irá dobrar a cada ano sucessivamente, até o limite de 15%. Se a qualquer tempo o proprietário apresentar projeto de edificação ou parcelamento, ou der um uso ao imóvel, no ano seguinte, a alíquota do imposto voltará àquela original. O objetivo não é a arrecadação, e sim a obrigatoriedade do cumprimento da função social pelo proprietário

Na cidade de São Paulo a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo foi regulamentada pelo Decreto Municipal 56.589/15.

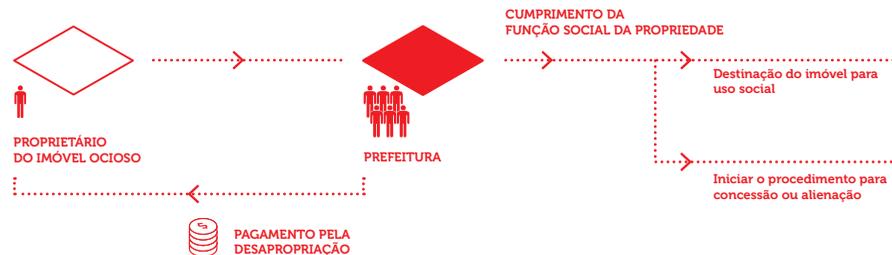


* Valores de porcentagens exemplificativos, com base em um imóvel que pagasse originalmente alíquota de 1%.

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Após 5 anos de cobrança de IPTU Progressivo no Tempo, se o proprietário permanecer sem realizar o aproveitamento devido do imóvel, a Prefeitura poderá desapropriar o bem, com base no valor venal do imóvel e através do pagamento em títulos da dívida pública.

Esses títulos requerem prévia aprovação pelo Senado Federal e poderão ser resgatados em dez prestações anuais e sucessivas, a partir do momento em que se der a desapropriação. Portanto, a **Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública** é diferente das outras formas de desapropriação, na qual o pagamento ocorre através de “prévia e justa indenização em dinheiro”.



CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Há uma alternativa, entretanto, que pode ser explorada pelo proprietário cujas condições econômicas não permitam dar um uso, que é o **Consórcio Imobiliário**.

Neste instrumento urbanístico é o proprietário que deve propor à Prefeitura o estabelecimento desta ação conjunta, na qual a Prefeitura recebe o terreno do proprietário particular, edifica ou urbaniza, e devolve, após a conclusão das obras, a quantidade de unidades imobiliárias necessárias para ressarcir-lo, considerando o valor do terreno à época da notificação.



Em 2016 foi sancionada a Lei 16.377, regulando o ajuste de consórcios imobiliários com os proprietários de imóveis ociosos, mesmo que não notificados. Ela estabelece como prioridade a produção de HIS (Habitação de Interesse Social), de forma a colaborar também com a redução do “déficit” de moradia para a população com renda de até três salários mínimos. Outras tipologias (inclusive o não-residencial) são admitidas nos consórcios, mas apenas na parcela que caberá ao proprietário, como forma de ressarcimento pelo terreno. Além disso, a Lei estabelece um processo de chamamento público, quando então os interessados farão suas ofertas de consórcio, e a Prefeitura definirá de maneira transparente e criteriosa aquelas que são mais vantajosas e viáveis para a política urbana municipal.

A APLICAÇÃO DO PEUC NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: **DESAFIOS E POSSIBILIDADES**

Em 2013, a Prefeitura criou o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP), que se tornou responsável, dentre outras ações, pela identificação dos imóveis ociosos, aplicação dos instrumentos indutores da função social e acompanhamento do cumprimento das obrigações pelos proprietários.

A criação de um departamento específico busca garantir que aplicação do PEUC em São Paulo ocorra de forma criteriosa e sistemática, isto porque além das raras experiências de aplicação deste instrumento em outras cidades brasileiras, seu objetivo final não é a punição, mas sim a indução do uso adequado do imóvel pelo seu proprietário.

O primeiro desafio já constatado na aplicação do PEUC está na identificação dos imóveis que não cumprem sua função social, observados os critérios constitucionais, legais e regulamentares.

Em São Paulo o ponto de partida para essa identificação são dados cadastrais da própria Prefeitura, tanto no que tange à situação dos imóveis, quanto à identificação dos proprietários.

A partir daí, as informações são aprimoradas e complementadas com outras fontes, como as matrículas dos cartórios de registro de imóveis, os dados de juntas comerciais, imagens aéreas, e, inclusive, diligências e vistorias físicas aos imóveis; quanto aos imóveis não utilizados (aqueles que possuem edificação sem nenhum uso), essa tarefa torna-se um pouco mais complexa, obrigando a Prefeitura a buscar ainda mais indícios, como, por exemplo, dados relativos ao uso de serviços públicos no imóvel (fornecimento de água, energia elétrica e GLP), e até reclamações de vizinhos, tudo combinado com diligências apuradas e vistorias ao local que confirmem essa situação.

Após toda essa análise, caso fique constatado que o imóvel não cumpre sua função social, tem início a etapa de notificação que deve ser realizada pela Prefeitura ao proprietário do imóvel ou, em caso de pessoa jurídica, a quem detenha poderes de gerência ou administração. Caso o proprietário resida fora da cidade de São Paulo a notificação deverá ser realizada por meio de carta registrada (AR) com aviso de recebimento.

Se frustrada por três vezes a tentativa de notificação, a publicação por edital é admitida tanto pelo Estatuto da Cidade quanto pela legislação municipal.

Assim no contexto da política urbana municipal espera-se que a notificação obrigue os proprietários

de imóveis atualmente ociosos a dar-lhes um uso compatível com as estratégias do Plano Diretor Estratégico aumentando, assim, a oferta de unidades residenciais (especialmente nas ZEIS) ou de usos comerciais e de serviços, bem como que se torne uma atividade permanente e sustentável, evitando a degradação de novas áreas na cidade.

Sob a ótica do combate às vulnerabilidades, o PEUC pode contribuir indiretamente para reduzir a pressão por ocupação de áreas com fragilidades e restrições ambientais, além de atenuar o atual panorama de precariedade habitacional, ampliando a oferta de áreas possíveis para construção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Para além disso, a identificação de imóveis ociosos, notificados ou não, é um indicador eficaz para se identificar regiões da cidade propícias ao reordenamento territorial. Assim, acaba por motivar a elaboração de estudos para os Projetos de Intervenção Urbana (PIU), vocacionados justamente ao 'maior aproveitamento da terra urbana e o conseqüente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população', como prevê o artigo 134 do PDE

Deste modo é possível a construção de um procedimento sustentável administrativamente, efetivo, capaz de garantir que gradativamente nenhum imóvel na cidade de São Paulo esteja isento de cumprir sua função social, encerrando um perverso ciclo de (re)produção do espaço urbano.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

O que é função social da propriedade imóvel urbana?

A função social, presente na Constituição Federal de 1988, é o princípio norteador do direito de propriedade no Brasil. De acordo com ele, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ser utilizado em prol dos interesses da sociedade, e não apenas dos proprietários.

A propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para o bem estar da população como um todo.

Quais instrumentos urbanísticos a Prefeitura deve aplicar para garantir o cumprimento da função social da propriedade?

Para garantir o cumprimento da função social dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados a Prefeitura pode fazer uso de três instrumentos urbanísticos de aplicação sucessiva, são eles: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo no Tempo) e Desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública.

O que é um imóvel não edificado?

Imóvel não edificado é aquele com área superior a 500m² que não possui nenhuma edificação, ou seja, cujo coeficiente de aproveitamento é igual a zero. Também são considerados imóveis não edificados, os terrenos com área inferior a 500m², mas que sejam resultado de desmembramento aprovado após a publicação do novo Plano Diretor Estratégico, ou ainda, terrenos contíguos, de um mesmo proprietário e que somados perfaçam área superior a 500 m².

O que é um imóvel subutilizado?

Imóvel subutilizado é aquele com área superior a 500 m², cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido para zona na qual está localizado. O coeficiente de aproveitamento mínimo varia entre 0,3 e 0,5)

O que é um imóvel não utilizado?

Imóvel não utilizado é aquele que, embora possua edificação que atenda o coeficiente mínimo exigido, tem, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de 1 ano.

Qualquer imóvel da cidade que não cumpre sua função social poderá ser notificado?

O Plano Diretor Estratégico estabelece que apenas poderão ser notificados os imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados situados nos seguintes locais:

- Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5.
- Perímetros das Operações Urbanas Consorciadas.
- Áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.
- Subprefeituras da Sé e da Mooca.
- Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização.
- Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana (exclusivamente em glebas ou lotes com área superior a 20.000 m²).
- Macroárea de Estruturação Metropolitana (mediante lei específica)

O que é a notificação?

É uma comunicação formal ao proprietário, efetuada pela Prefeitura, que após análise criteriosa considerou que o imóvel estava ocioso. É a partir da notificação que os prazos, para que o proprietário tome as medidas destinadas ao cumprimento da função social, começam a ser contabilizados.

Há alguma ordem para as notificações?

Sim. O Plano Diretor Estratégico determina que a Prefeitura poderá escalonar as etapas de notificações, através da seleção de áreas prioritárias para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade.

A regulamentação atual estabelece como prioritários os imóveis ociosos situados nas seguintes áreas:

- Operações Urbana Centro;
- Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) 2, 3 e 5;
- Perímetros das Prefeituras Regionais Sé e Mooca, e
- Eixo de Estruturação da Avenida Santo Amaro

Em 2011 a Prefeitura publicou uma listagem no Diário Oficial de imóveis que não cumpriam sua função social. Ela gerou alguma obrigação legal para os proprietários?

Esta listagem realizada conforme obrigação disposta no Decreto 51.920/10, não gerava qualquer obrigação legal; ela era apenas um chamamento prévio aos proprietários de imóveis que apresentavam indícios de ociosidade.

Fui notificado. Por quê?

A notificação ocorre quando a propriedade não está cumprindo sua função social, conforme previsto na legislação. Apenas são notificados os proprietários dos imóveis cadastrados pela Prefeitura como não utilizados, subutilizados ou não edificadas.

Posso ter acesso ao processo que resultou em minha notificação?

Sim. Basta protocolar requerimento na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, dirigido ao Diretor do DCFSP, solicitando as vistas. A decisão será tomada dentro de até cinco dias úteis e o interessado será comunicado por e-mail ou telefone informado em sua solicitação. A partir do deferimento, o interessado terá cinco dias úteis para consultar o processo e tomar apontamentos.

Após a notificação quais são os prazos para o cumprimento da função social da propriedade?

Os proprietários de imóveis não edificadas ou subutilizados terão o prazo de 1 ano, a partir do recebimento da notificação, para protocolar junto ao órgão competente o pedido de aprovação e de execução de projeto de parcelamento ou de edificação. As obras deverão ser iniciadas dentro de, no máximo, 2 anos, contados a partir da expedição do alvará de execução do projeto, e concluídas dentro de 5 anos, cabendo ao proprietário a comunicação dessas providências ao DCFSP.

Os proprietários de imóveis não utilizados, por sua vez, terão o prazo de 1 ano, a partir do recebimento da notificação, para ocupar o imóvel, também devendo comunicar essa providência ao DCFSP.

É importante que as informações prestadas pelos proprietários permitam aferir realmente se o projeto da futura edificação atenderá aos critérios do Plano Diretor, com o fornecimento de cópias das plantas e requerimentos apresentadas para o licenciamento. Isso também vale para a comprovação de uso, apresentando contas de água e luz, fotos, notas fiscais expedidas, etc., que demonstrem que alguma atividade (residencial

ou não residencial) de fato passou a ocorrer no imóvel.

O que acontece se o proprietário não cumprir os prazos acima?

Caso qualquer um dos prazos não seja atendido, será aplicado o IPTU Progressivo no Tempo, que corresponde majoração anual e consecutiva da alíquota por 5 anos, até o limite máximo de 15%.

O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, será igual ao dobro daquela do ano anterior, sempre respeitando o limite de 15%.

O proprietário notificado poderá se manifestar?

Sim. O proprietário notificado poderá apresentar impugnação no prazo de 15 dias, contados da data do recebimento da notificação. Na impugnação, ele deverá apresentar os indícios de que seu imóvel cumpre com sua função social.

O proprietário de um imóvel que está limpo, conservado e com IPTU pago, deverá realizar edificação ou parcelamento para lhe dar função social?

Sim. A lei exige a edificação no coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para o uso e ocupação do solo. A manutenção e o pagamento dos tributos fiscais também são obrigações do proprietário, não se confundindo portanto com o PEUC.

Há atividades no imóvel que não necessitam de edificações para acontecer. O proprietário está cumprindo a função social da propriedade?

Sim. Os imóveis onde funcionam atividades econômicas que não necessitam de edificação, como, por exemplo, postos de abastecimento de veículos, terminais de logística, quadras e piscinas, depósitos, entre outras atividades, estão cumprindo com sua função social e não deverão ser notificados.

Entretanto, vale lembrar que, para o cumprimento da função social do imóvel, e conforme estipulado pelo Plano Diretor, os estacionamentos rotativos de veículos não se enquadram como atividade que não necessita de edificação.

O proprietário não reside no imóvel, ainda assim ele é obrigado a utilizá-lo?

Sim, todo o imóvel deve cumprir sua função social, seja residência do proprietário ou não. Assim, caso o imóvel esteja sob locação ou outro tipo de contrato (comodato, usufruto, etc.), o proprietário permanece obrigado a dar uso, edificar, ou parcelar seu bem.

O proprietário de um imóvel notificado poderá vender seu imóvel?

Sim, mas os prazos para dar a ele uma função social continuarão a fluir, agora tendo como responsável o comprador do imóvel, conforme estipulado pelo Estatuto da Cidade.

Como posso saber quais imóveis foram notificados pela Prefeitura?

Qualquer cidadão poderá acessar o site da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento ou se dirigir à Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPDU), da Subprefeitura mais próxima de sua residência, a fim de obter tais informações. As listagens são atualizadas mensalmente, e o portal Geosampa também apresenta mapas com a localização dos imóveis cujos proprietários foram notificados.

Fui notificado, mas não tenho recursos financeiros suficientes para dar alguma função ao meu bem. O que posso fazer?

Uma alternativa para viabilizar financeiramente o cumprimento das obrigações exigidas a partir da notificação é o consórcio imobiliário.

O consórcio imobiliário consiste em um acordo, entre o proprietário e a Prefeitura, no qual este último recebe o terreno, edifica ou urbaniza, e após a conclusão das obras, transfere ao proprietário tantas unidades imobiliárias quantas bastarem para ressarcir-lo, considerando o valor do terreno à época da notificação.

DECRETO Nº 55.638/14, COM REDAÇÃO DADA PELO DECRETO 57.562/16

GABINETE DO PREFEITO

FERNANDO HADDAD

DECRETOS

DECRETO Nº 55.638, DE 30 DE OUTUBRO DE 2014 COM REDAÇÃO DADA PELO DECRETO 57.562/2016 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016.

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

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO a edição da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e à vista das alterações por ela promovidas na Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, que institui, nos termos do § 4º do artigo 182 da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana, a demandar nova regulamentação dos procedimentos inerentes ao efetivo cumprimento dos dispositivos pertinentes à aplicação de tais instrumentos; CONSIDERANDO, por fim, as ações já desenvolvidas pela Administração Pública Municipal visando a instituir os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento dos imóveis ociosos na Cidade de São Paulo, DECRETA:

Art. 1º Este decreto regulamenta os procedimentos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, e alterações posteriores, em especial a notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

CAPÍTULO I – DA COMPETÊNCIA

Art. 2º Compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, primordialmente por seu Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP, com apoio dos demais órgãos integrantes da Administração Pública, implementar projetos, ações e programas relacionados à efetivação da notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, doravante referido como PEUC, de imóveis que não cumprem a sua função social.

§ 1º A SMDU coordenará ações visando a regulamentar a aplicação:

I – do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, para os casos de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC;

II – do consórcio imobiliário pelo Poder Público Municipal, nos termos do artigo 102 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 2º O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU será informado periodicamente acerca da evolução da aplicação dos instrumentos, mediante relatórios, especialmente quanto à distribuição espacial dos imóveis notificados e às áreas edificadas e de terreno envolvidas, bem como consultado quanto ao escalonamento a ser adotado para novas notificações.

§ 3º Além da listagem dos imóveis prevista pelo artigo 100 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico, as seguintes informações serão disponibilizadas periodicamente ao público para consulta em sítio eletrônico oficial da Prefeitura:

I – relatório anual previsto pelo artigo 329 do Plano Diretor Estratégico;

II – situação, atualizada mensalmente, dos imóveis notificados e também das eventuais impugnações e recursos por

parte dos proprietários;

III – mapa, atualizado mensalmente, dos imóveis notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade na plataforma Geosampa;

IV – relação, atualizada mensalmente, dos imóveis cadastrados para fins de notificação para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 4º Para a indicação de imóveis prevista no inciso II do artigo 101 da Lei 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico será utilizada ferramenta de colaboração eletrônica abrigada em sítio eletrônico oficial da Prefeitura, sem prejuízo de outros formatos eficazes adotados pelos municípios ou agentes públicos”. (NR)

Art. 3º Compete ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP a criação e manutenção do cadastro de imóveis passíveis de notificação, colhendo, processando e analisando informações de fontes hábeis a inferir a caracterização dos imóveis como não utilizados, subutilizados ou não edificados, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 1º Serão consideradas como fontes de informações hábeis a permitir a inserção de um imóvel no cadastro:

I – bancos de dados específicos, elaborados pelo próprio Poder Público Municipal, autarquia ou empresa pública municipal;

II – informações prestadas por concessionárias de serviços públicos acerca de consumo ínfimo ou inexistente;

III – pesquisas acadêmicas ou levadas a cabo por institutos de pesquisas reconhecidos;

IV – diligências e vistorias efetuadas por agentes da Administração Municipal;

V – indicações de pessoas físicas ou jurídicas, mediante formulários ou aplicativos disponibilizados no sítio ele-

trônico da Prefeitura;

VI – outras fontes recolhidas ou recebidas pelo DCFSP.

§ 2º A cada imóvel inserido no cadastro corresponderá um processo administrativo com as informações colhidas e a decisão fundamentada acerca da caracterização do imóvel quanto ao cumprimento da sua função social.

CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Seção I – Das Regras e Definições

Art. 4º A notificação para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados contidos nos perímetros definidos pela Lei nº 15.234, de 2010, com a redação conferida pela Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico, será procedida, em etapa inicial, nas Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS 2, 3 e 5, bem como nas áreas contidas nos perímetros da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 5º Para efeito de atendimento do § 5º do artigo 96 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico, considera-se empreendimento de grande porte, para fins de cumprimento da obrigação estabelecida pela notificação para o PEUC, conforme o caso:

I – as edificações com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

II – o parcelamento do solo sobre lotes ou glebas com mais de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) de área.

Art. 6º São consideradas atividades que não necessitam de edificação para o desenvolvimento de suas finalidades, dentre outras:

I – estações aduaneiras;

II – postos de abastecimento de veículos;

III – terminais de logística, transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo ou de cargas;

IV – depósitos de material de construção a céu aberto;

V – depósitos de material para reciclagem;

VI – indústria de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;

VII – pátios descobertos de deposição ou manobra de contêineres;

VIII – linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, antenas e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

IX – estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;

X – indústrias que utilizem equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados;

XI – áreas de lazer descobertas com quadras, piscinas e assemelhados;

XII – hortas urbanas, quando caracterizadas como atividade econômica, nos termos incentivados pelo Plano Diretor Estratégico.

§ 1º As atividades relacionadas no “caput” deste artigo afastam a notificação apenas quando inerentes e predominantes relativamente ao uso licenciado para o imóvel.

§ 2º O estacionamento rotativo de veículos não será considerado como atividade econômica que não necessita de edificação.

§ 3º Outras atividades poderão ser reconhecidas mediante deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

Art. 7º Constitui função ambiental relevante passível de afastar a aplicação do PEUC a inserção do imóvel em programas de pagamentos por serviços ambientais, nos termos do artigo 161 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

Art. 8º Constituem impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário as circunstâncias preexistentes à notificação e absolutamente

obstativas ao parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis, tais como as decorrentes de:

I – pendência judicial;

II – declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação;

III – impedimentos ao licenciamento de uso, parcelamento ou edificação, por decorrência da legislação urbanística aplicável, e que não possam ser supridos pela ação do proprietário, sem prejuízo da regra prevista no § 4º do artigo 96 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 1º As circunstâncias descritas no “caput” deste artigo deverão ser arguidas pelo proprietário após sua notificação, para conhecimento e deliberação da Administração a respeito da efetiva impossibilidade de cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

§ 2º Os imóveis com comprovada impossibilidade jurídica de aproveitamento, assim reconhecidos pelo Poder Público Municipal, permanecerão nos cadastros municipais especificamente criados para aplicação do PEUC, devendo os proprietários notificados atualizarem as informações acerca da manutenção daquelas condições anualmente, sob pena de nova notificação.

§ 3º A existência de direitos reais de terceiros sobre o imóvel, instituídos por ato do proprietário, não constitui circunstância obstativa ao parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis.

§ 4º No caso de sobrevirem impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário posteriormente à notificação, estas deverão ser igualmente arguidas pelo proprietário e analisadas pela administração segundo os mesmos critérios anteriores.

Seção II – Do Procedimento

Art. 9º Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação será firmada pelo Diretor do DCFSP, nos termos do Anexo Único deste decreto, e será efetivada:

I – por servidor do próprio Departamento ou da Subprefeitura onde esteja domiciliado o proprietário do imóvel ou, no caso de ser pessoa jurídica, onde estiver sediada;

II – por carta registrada com aviso de recebimento quan-

do o proprietário for domiciliado fora do território do Município de São Paulo;

III – por edital publicado no Diário Oficial da Cidade, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do “caput” deste artigo.

§ 1º Sem prejuízo da notificação efetivada na forma do “caput” deste artigo, o proprietário poderá consultar o cadastro referido no artigo 3º deste decreto, atualizado periodicamente pelo DCFSP e disponível no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

§ 2º O DCFSP desenvolverá material e ações para orientação e treinamento das equipes das Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras, as quais darão apoio às vistorias dos imóveis e às notificações dos respectivos proprietários.

Art. 10. O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente a seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao Diretor do DCFSP, a quem caberá decidí-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

§ 2º Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade.

§ 4º Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

Art. 11. O DCFSP, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação da notificação de que trata o artigo 9º deste decreto na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do artigo 10 deste decreto.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, o

DCFSP deverá providenciar seu cancelamento.

§ 2º Cabe ao proprietário notificado informar o DCFSP uma das seguintes providências, conforme o caso:

I – protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;

II – início comprovado de utilização do imóvel;

III – expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

IV – alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;

V – início da implantação do parcelamento ou da edificação;

VI – conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

§ 3º Os pedidos de expedição dos documentos referidos no inciso IV do § 2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

Art. 12. O DCFSP informará à Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o DCFSP informará à Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

Prefeitura da Cidade de São Paulo

João Doria
Prefeito

Bruno Covas
Vice-prefeito

Coordenação

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Projeto gráfico

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL

Ilustrações: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL

Formato: 200x224 mm

Tipografia: Georgia, Museo e Source Serif Pro

Número de páginas: 28

Julho de 2015,

Atualização: janeiro de 2017.

Prefeitura de São Paulo

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Rua São Bento, 405 – 17º e 18º andar – Centro

São Paulo – SP – CEP 01008-906

Tel: 11 3113-7500

gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

www.prefeitura.sp.gov.br



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO