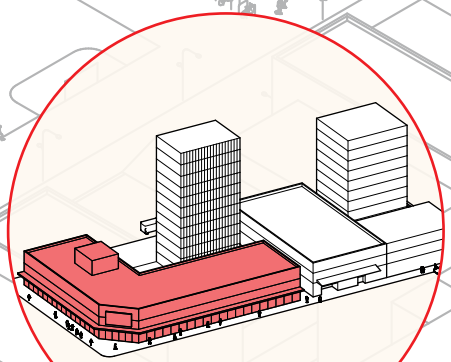
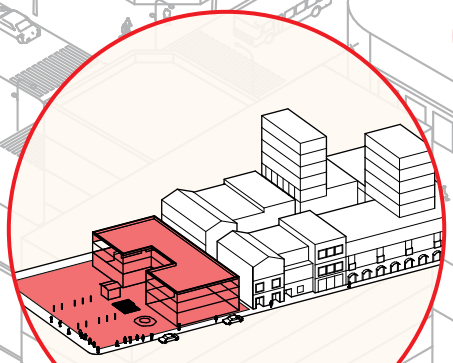
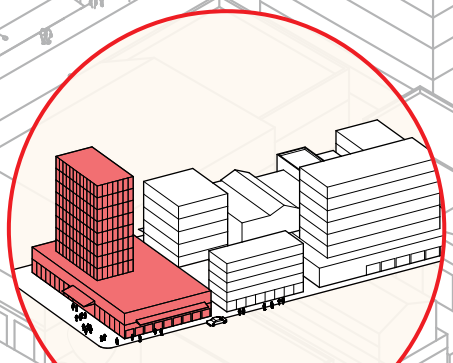
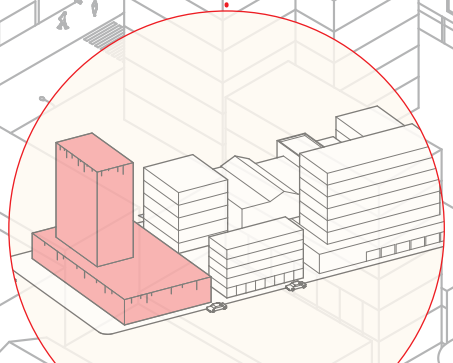
Função Social da Propriedade

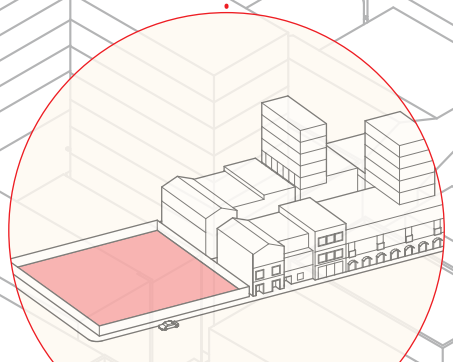
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo

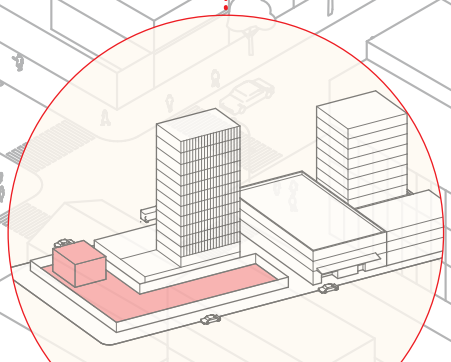












SP+ HUMANA

SP+ MODERNA

ESSE É O NOSSO PLANO

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Fazendo o que precisa ser feito.

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 novo 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 esta 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 novo Plano Diretor Estratégico (16.050/2014) e pelo Decreto Municipal 55.638/14. 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 NOVO 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

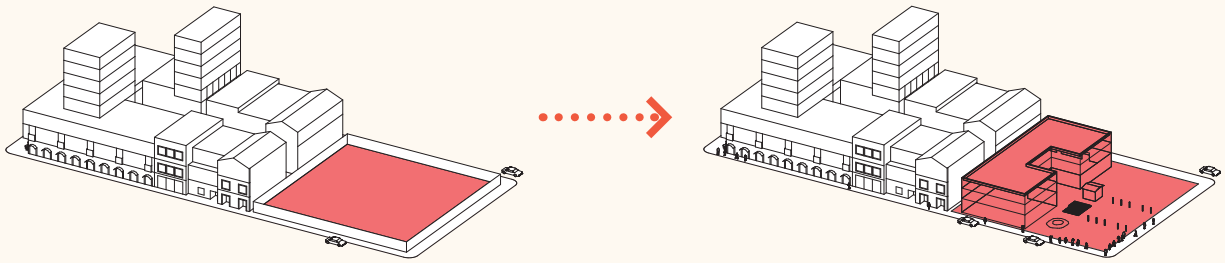
P.16 O CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

P.17 A APLICAÇÃO DO PEUC NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: DESAFIOS E POSSIBILIDADES

P.18 PERGUNTAS E RESPOSTAS

P.22 DECRETO 55.638/14

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 Desenvolvimento Urbano, deverá notificar 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

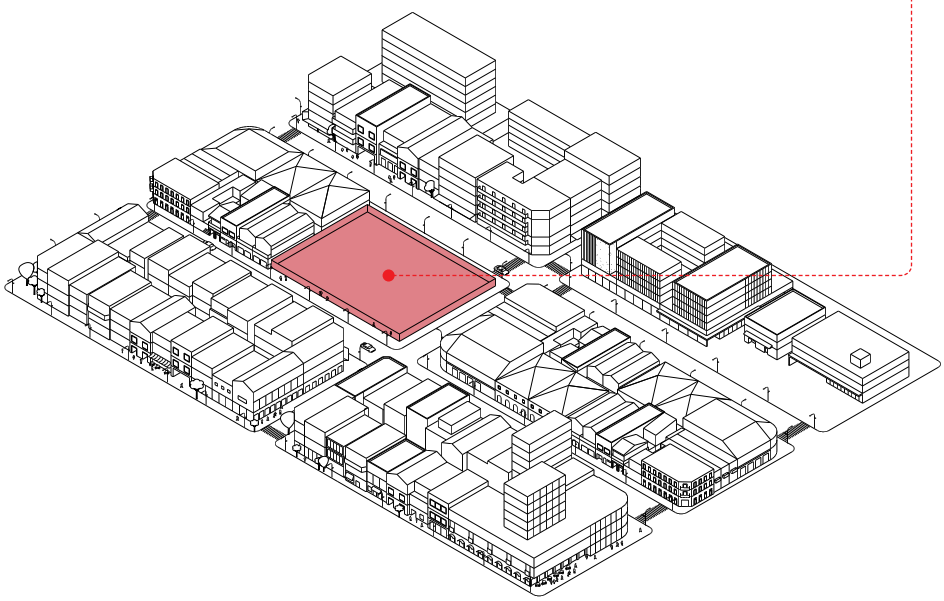
O direito à propriedade privada é historicamente aceito como um direito fundamental e por muito tempo inclusive foi entendido como um direito absoluto, apesar da Constituição Federal de 1934 já ter definido que ele não poderia se sobrepor ao interesse social ou coletivo.

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 criou 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 específicios 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.

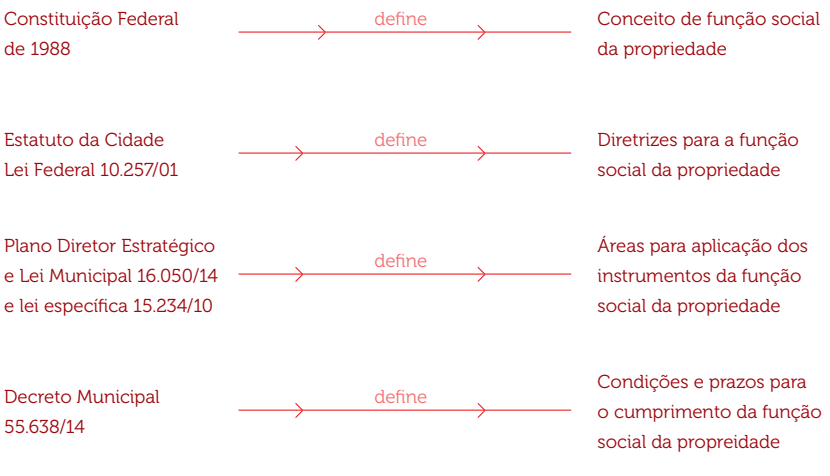
A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL

A função social da propriedade imóvel urbana, prevista na Constituição Federal de 1988, reforçada pela Lei Federal 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, e, por determinação constitucional, pelos planos diretores municipais, sempre no intuito de fazer valer a diretriz de "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade", que tem no combate aos imóveis ociosos um dos mecanismos mais importantes de 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.



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;
(...)

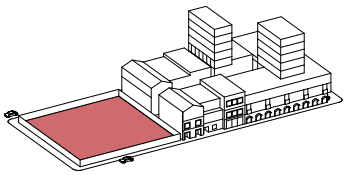
Art. 39
A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O NOVO 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.

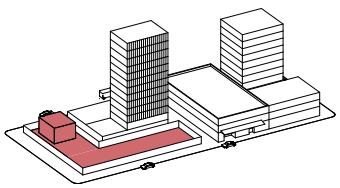
O Plano Diretor prevê também a publicação contínua da listagem dos imóveis notificados para cumprimento da função social da propriedade, tornando transparente a aplicação do PEUC e permitindo o acompanhamento das notificações pelo cidadão.

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



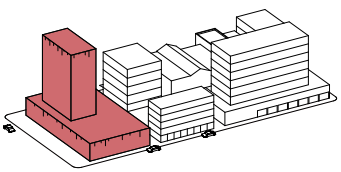
Imóvel não edificado

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 zona 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.

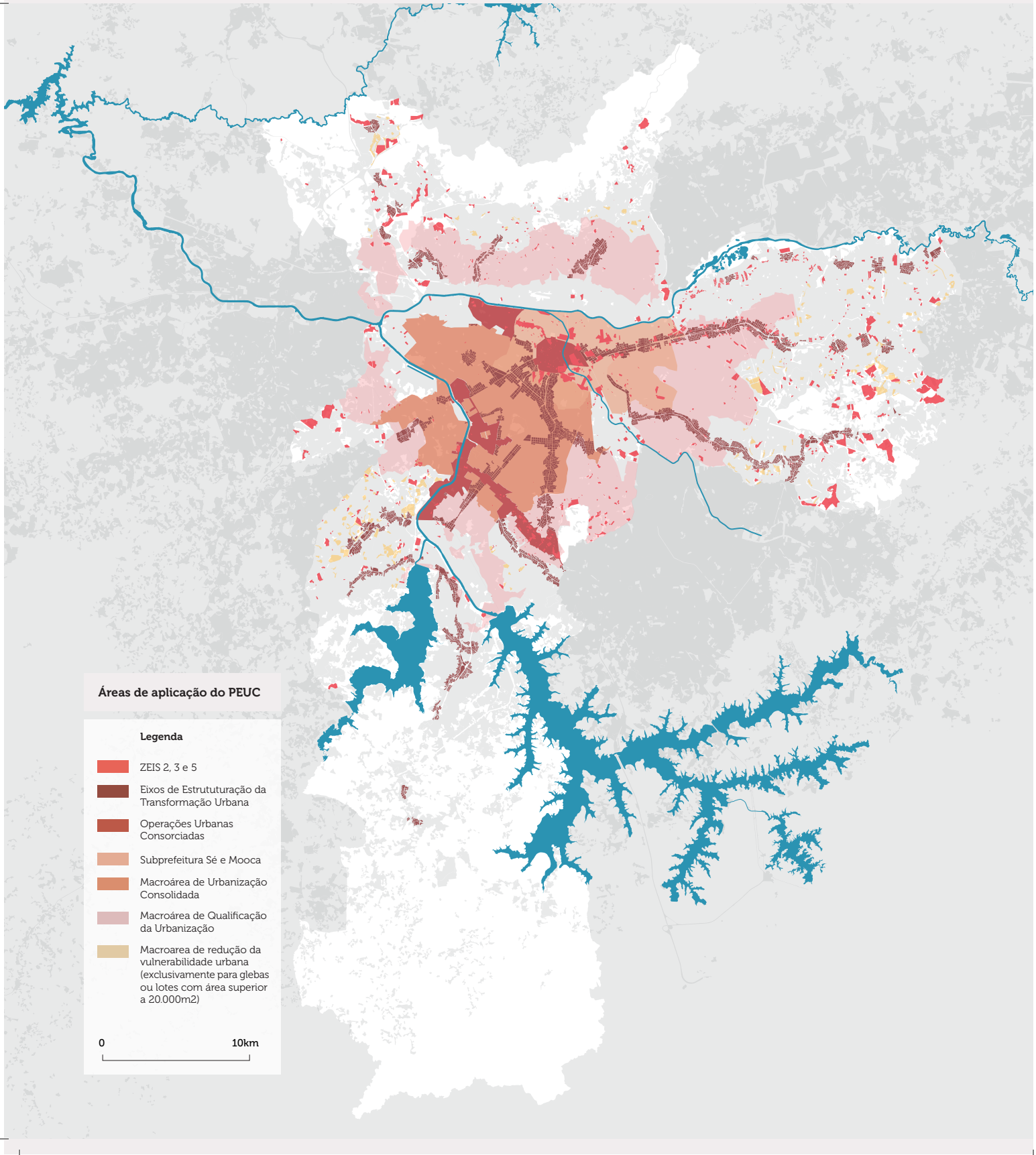
Plano Diretor Estratégico
Lei Municipal 16.050/14

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 Estrutuuração da Transformação Urbana
Operações Urbanas Consorciadas
Subprefeitura Sé e Mooca
Macroárea de Urbanização Consolidada
Macroárea de Qualificação da Urbanização
Macroarea de redução da vulnerabilidade urbana (exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000m2)
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 novo 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 ocorrênciade impossibildades jurídicas (como em casos que a propriedade está demarcada em um decreto de utilidade pública ou decreto de interesse social).

O novo 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)
(...)

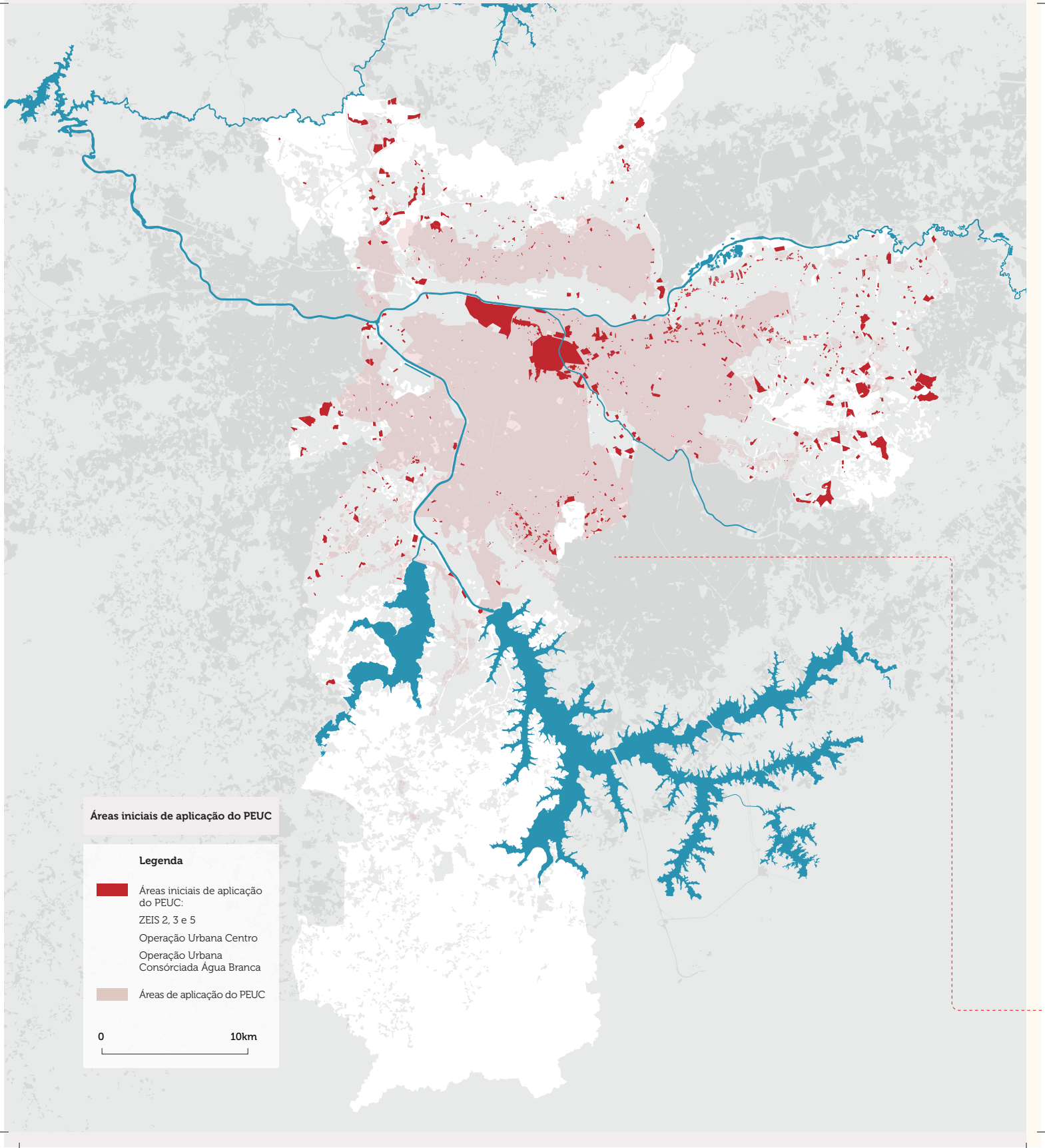
Decreto Municipal 55.638/14

Art. 1º

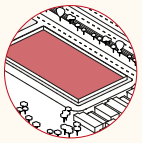
Este decreto regulamenta os procedimentos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010,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

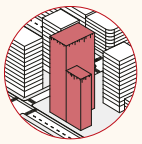

Áreas iniciais de aplicação do PEUC
Legenda
Áreas iniciais de aplicação do PEUC:
ZEIS 2, 3 e 5
Operação Urbana Centro
Operação Urbana Consórciada Água Branca
Áreas de aplicação do PEUC
0
10km

ZEIS 2



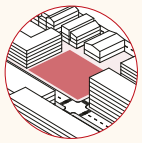
Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.

ZEIS 3



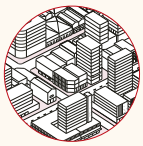
Áreas com imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de interesse social.

ZEIS 5



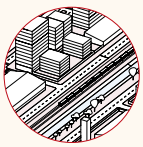
Áreas com lotes ou conjunto de lotes vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos de habitação de mercado popular e de interesse social.

Operação Urbana Centro



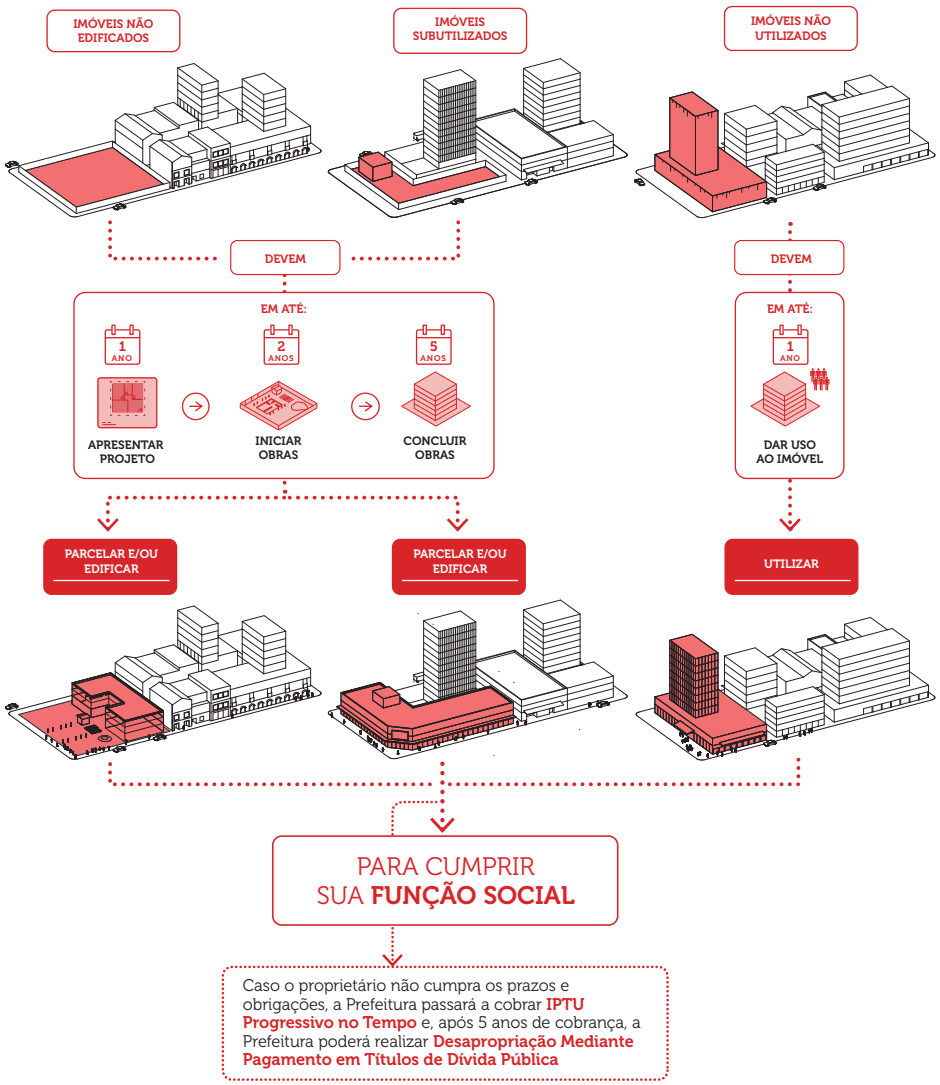
Área que abrange as regiões do centro da cidade, e parte dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia.

Operação Urbana Consorciada Água Branca



Área na região centro-oeste da cidade que abrange os bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda.

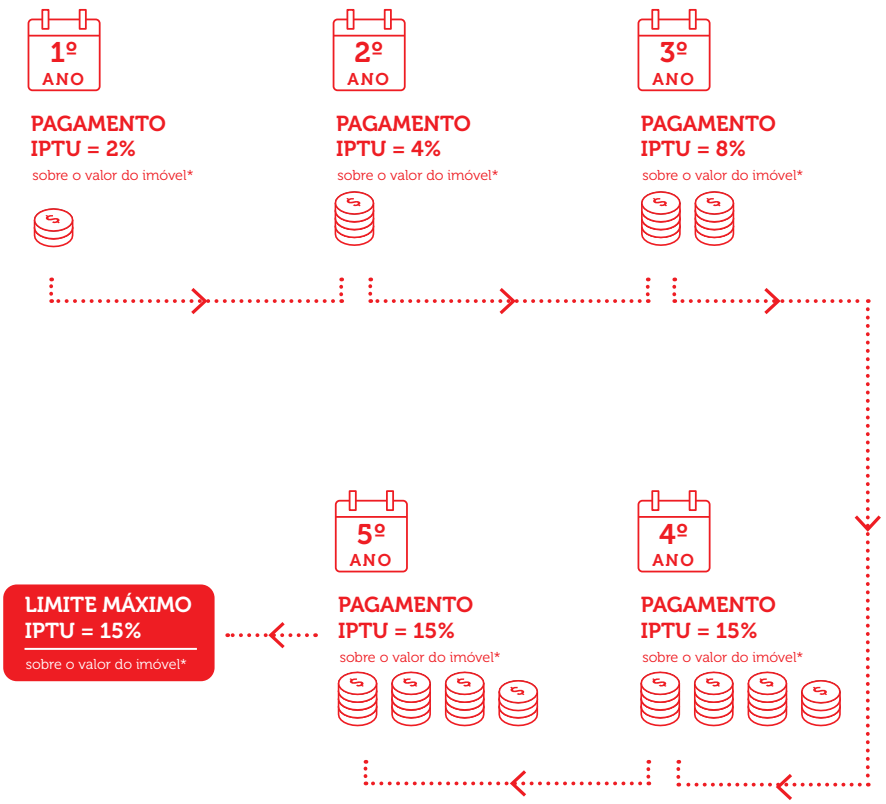
Uma vez efetuada a notificação, o proprietário deverá, em até 1 ano, comunicar à Prefeitura o início da utilização do imóvel (para os casos de imóveis não utilizados), ou o protocolamento do pedido de alvará de aprovação e execução de projeto de edificação ou parcelamento do lote (para os casos de imóveis 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 ínicio das obras, para comunicar à Prefeitura a conclusão das obras (ou ao menos, nos casos de empreendimentos de grande porte, o referente à primeira etapa da conclusão de obras).



O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Uma vez efetuada a notificação, o proprietário deverá respeitar as exigências e prazos descritos anteriormente. Caso estas exigências e prazos não sejam cumpridos 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 aliquota do imposto voltará àquela original. O objetivo não é a arrecadação, e sim a obrigatóriedade do cumprimento da função social pelo proprietário

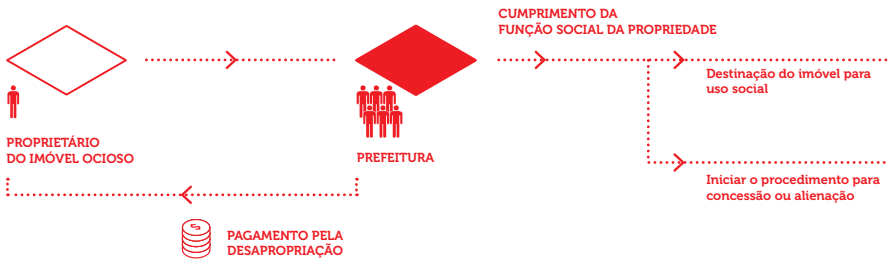


* Valores de porcentagens exemplificativos, com base em um imóvel que pagasse originalmente alíquota de 1%.

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.

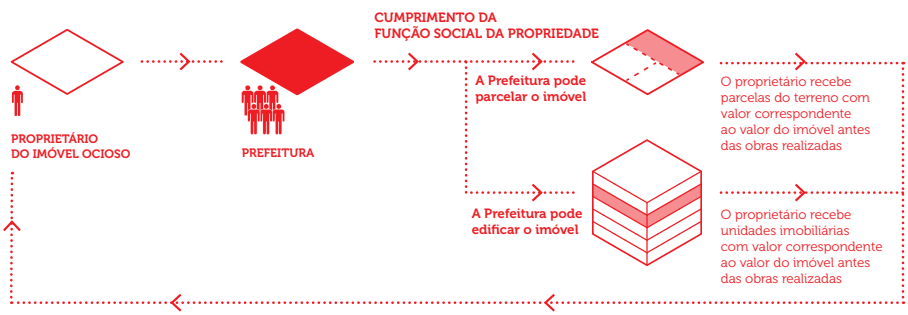
Esses títulos requerem prévia aprovação pelo Senado Federal e poderão ser resgatados em dez prestações anuais e sucessivas, a partir do momento em que se der a desapropriação. Portanto, a **Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública** é diferente das outras formas de desapropriação, 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, especialmente aos terrenos não edificados, 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 ressarcí-lo, considerando o valor do terreno à época da notificação.



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 novo 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).

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 produção do espaço urbano.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

O que é função social da propriedade imóvel urbana?

A Constituição Federal de 1988 garante a todo imóvel, seja rural ou urbano, o direito à propriedade, porém ele está condicionado ao cumprimento da função social, ou seja, o proprietário deve garantir que seu imóvel tenha um uso condizente com os interesses da cidade e da sociedade. Portanto o proprietário de imóvel ocioso poderá ser notificado para utilizá-lo de acordo com as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico e em prol do desenvolvimento da cidade.

Em 2011 a Prefeitura me enviou um comunicado informando que meu imóvel não cumpria a função social. O que é isso?

Este comunicado, foi realizado no cumprimento do Decreto 51.920/10, o qual exigia uma listagem prévia de imóveis que, eventualmente, não cumpriam a função social. Caso você tenha sido um dos proprietários "pré-notificados", a Prefeitura decidirá sobre a manutenção ou não de seu imóvel na listagem, e, se apresentou informações, será comunicado, por publicação no Diário Oficial e mensagem eletrônica, quando houver um endereço no requerimento. Só após essa comunicação, permanecendo o imóvel na listagem, você poderá então ser notificado.

O que é a notificação?

É uma comunicação formal ao proprietário, efetuada pela Prefeitura, que após análise criteriosa considerou o imóvel ocioso. A partir dela é que começam a fluir os prazos para que o proprietário tome as medidas destinadas a dar uma função social à propriedade.

Em quais áreas da cidade a Prefeitura poderá notificar os proprietários de imóveis que não cumprem a função social da propriedade?

Conforme estabelecido no Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal 16.050/14) estão sujeitos à notificação, pelo descumprimento da função social da propriedade, os proprietários de imóveis localizados nas seguintes áreas do município:

- Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5
- Perímetros das Operação Urbana Consorciadas
- Áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
- Subprefeituras da Sé e da Mooca
- Macroárea de Urbanização Consolidada e Macroárea de Qualificação da Urbanização
- Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000 m²

Há alguma ordem para as notificações?

Sim. As notificações podem ser escalonadas, a fim de que o instrumento esteja em consonância com as necessidades mais imediatas da política de desenvolvimento urbano. A regulamentação atual estabelece como prioridade os imóveis situados no perímetro das Operações Urbana Centro e Água Branca e nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) 2, 3 e 5. De qualquer forma, e para além disso, as notificações devem sempre acompanhar as estratégias de desenvolvimento da cidade, e outros critérios podem se somar a estes no futuro próximo, mas sempre com transparência por parte do poder público quanto aos critérios adotados.

Como posso saber quais imóveis foram notificados pela Prefeitura?

Qualquer cidadão poderá acessar o site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano ou se dirigir à Supervisão de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPDU) da Subprefeitura mais próxima de sua residência a fim de obter tais informações. O Plano Diretor definiu que a primeira listagem detalhada deveria ser divulgada após seis meses de sua vigência, com atualizações periódicas após isso.

Fui notificado. Por quê?

A notificação de um proprietário ocorre quando o imóvel não está cumprindo sua função social, de acordo com o exigido pela legislação. Os imóveis que geraram notificações são aqueles que se encontram ociosos, isto é, não utilizados, subutilizados, ou não edificados, nos termos da legislação. O enquadramento de seu imóvel pode ser conferido na própria notificação recebida.

Para decidir por sua notificação, a Prefeitura realiza cauteloso procedimento interno, documentado em processo administrativo sob coordenação do Departamento de Controle Função Social da Propriedade - DCFSP, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Posso ter acesso ao processo que resultou em minha notificação?

Sim. Basta protocolar requerimento na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, dirigido ao Diretor do DCFSP, solicitando as vistas ao processo. A decisão será tomada dentro de até 5 dias úteis e comunicada ao interessado por e-mail ou telefone informados em sua solicitação. A partir do deferimento, o interessado terá 5 dias úteis para consultar o processo.

Mais informações sobre as vistas e outras questões relacionadas ao atendimento aos proprietários notificados constam da Portaria nº 106/2014/SMDU.

Fui notificado. Como faço para me manifestar?

O proprietário notificado poderá apresentar impugnação no prazo de 15 dias contados da data do recebimento da notificação. Nesta impugnação, deverá expor as razões do porquê acredita que não deveria ter sido notificado.

É conveniente anexar toda a documentação necessária (especialmente matrícula atualizada) para comprovar as alegações levantadas, além de cópia dos documentos de identificação do notificado e, no caso de pessoa jurídica, também do representante legal.

A impugnação deverá ser protocolada no 17º Andar da Rua São Bento nº 405, Centro, São Paulo-SP.

Por que meu imóvel é considerado não edificado?

É considerado não edificado o terreno com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0. Além disso, entram também nesta categoria terrenos com área inferior, mas que sejam resultado de desmembramento aprovado após a publicação do novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo , ou ainda, terrenos contíguos, de um mesmo proprietário e que somados perfaçam área superior a 500 m². Vale ressaltar que algumas atividades não necessitam de edificação para cumprirem com suas finalidades, por isso os imóveis onde se situam são exceções à classificação de solo urbano não edificado.

Por que meu imóvel é considerado subutilizado?

Um imóvel é considerado subutilizado quando, possuindo área superior a 500 m², seu aproveitamento esteja abaixo do coeficiente mínimo definido pelo zoneamento do local onde o imóvel se situa.

Porque meu imóvel é considerado não utilizado?

É considerado solo urbano não utilizado aquele que, embora com edificação que atenda o coeficiente mínimo, tenha mais de 60% de sua área construída desocupada por mais de 1 ano ininterrupto.

No caso de condomínios edilícios, tanto residenciais quanto comerciais, a não utilização será aferida pela desocupação de, no mínimo, 60% das unidades autônomas (apartamentos ou escritórios). Nesta hipótese, cada proprietário das unidades não utilizadas será notificado.

Fui notificado. Qual o prazo para eu dar uma função ao meu imóvel?

Os proprietários de imóveis não edificados ou subutilizados terão o prazo de 1 ano, a partir do recebimento da notificação, para protocolar junto ao órgão competente pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

As obras deverão ser iniciadas dentro de no máximo 2 anos, contados da expedição do alvará de execução do projeto e concluídas dentro de 5 anos, cabendo ao proprietário a comunicação dessas providências à Prefeitura.

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 à Prefeitura.

O que acontece se eu não cumprir os prazos acima?

Caso qualquer dos prazos não seja atendido, será aplicado o IPTU Progressivo no Tempo a partir do exercício seguinte àquele do descumprimento, mediante 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, respeitando sempre o limite de 15%.

Decorridos 5 anos da cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a Prefeitura do Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Meu imóvel está limpo e conservado, e pago corretamente meu IPTU. Mesmo assim devo realizar edificação ou parcelamento para lhe dar função social?

Sim. A lei exige a edificação no coeficiente mínimo estabelecido para o uso e ocupação do solo da região. A manutenção é também uma obrigação do proprietário, mas não se confunde com o parcelamento ou edificação compulsórios, o mesmo ocorrendo com o pagamento das obrigações fiscais relativas ao imóvel.

Há atividades no imóvel que não necessitam de edificações para acontecer. Estou cumprindo a função social de minha propriedade?

Os imóveis nos quais funcionem atividades econômicas que não necessitam de edificação, como, por exemplo, postos de abastecimento de veículos, garagens e terminais de logística, quadras e piscinas, depósitos, e outras, cumprem sua função social, desde que regulamentadas e licenciadas, e portanto, não serão notificados. Uma listagem dessas atividades consta no decreto que regulamenta a aplicação do PEUC.

Se em seu imóvel estiver instalada uma dessas atividades e ainda assim você for notificado, é possível apresentar impugnação à notificação, informando a Prefeitura de sua situação. Caso contrário, seguirá a regra geral e deverá apresentar projeto de edificação ou dar uso ao imóvel, conforme a situação.

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

Não moro no imóvel. Tenho obrigação de dar uso a ele?

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, entre outros), o proprietário permanece obrigado a dar uso, edificar, ou parcelar seu bem.

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 acordo entre proprietário e a Prefeitura, em que este pode receber o imóvel e executar as obras (loteamento ou edificação) necessárias. Após a conclusão, algumas unidades (lotes ou apartamentos) ficarão com o antigo proprietário para saldar o valor correspondente ao imóvel antes da execução das obras.

Mais informações podem ser adquiridas mediante um questionamento pessoal ao Departamento de Controle Função Social da Propriedade - DCFSP, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Fui notificado. Posso vender o imóvel?

Sim, mas os prazos para dar a ele uma função social continuarão a fluir, agora tendo como responsável o adquirente, conforme estipulado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

Qual legislação regula este instrumento?

O instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios é previsto em primeiro lugar pela Constituição Federal, no artigo 182, e também pela Lei Federal nº 10.257/01, pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, pela Lei Municipal nº 15.234/10 e e pelo Decreto Municipal 55.638/14.

As regulamentações municipais podem ser encontradas no portal da própria Prefeitura e a Constituição Federal e Lei Federal no site do governo federal.

DECRETO Nº 55.638/14

GABINETE DO PREFEITO

FERNANDO HADDAD

DECRETOS

DECRETO Nº 55.638, DE 30 DE OUTUBRO DE 2014

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 específicos das notificações procedidas, e consultado quanto ao escalonamento a ser adotado para novas notificações.

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 sitio eletrônico 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 mantença 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 quando 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 decidi-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.

CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. O DCFSP estabelecerá procedimentos de divulgação, esclarecimento e atendimento aos proprietários notificados, assim como chamamentos públicos e outras atividades de divulgação que permitam sua aproximação com agentes econômicos interessados na produção imobiliária, observados os princípios que regem a Administração Pública, notadamente os da isonomia e transparência.

Parágrafo único. A DCFSP manterá, no site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, registro das solicitações realizadas em atenção ao disposto no "caput" deste artigo, bem como as informações disponibilizadas ao requerente.

Art. 14. O DCSP tornará publicas as deliberações tomadas em face das informações apresentadas com base no Decreto nº51.920, de 2010, notadamente no seu artigo 6º.

Art. 15. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de outubro de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD,
PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO,
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA,
Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal,
em 30 de outubro de 2014.

Cidade de São Paulo

Fernando Haddad – Prefeito

Prefeitura da Cidade de São Paulo

Fernando Haddad
Prefeito

Nádia Campeão
Vice-prefeita

Coordenação
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Projeto gráfico
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Ilustrações: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Formato: 200x224 mm
Tipologia: Georgia, Museo e Source Serif Pro
Número de páginas: 28

Julho de 2015

Prefeitura de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Rua São Bento, 405 – 17° e 18° andar – Centro
São Paulo – SP – CEP 01008-906
Tel: 11 3113-7500
gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br
smdu.prefeitura.sp.gov.br

SP+
HUMANA

SP+
MODERNA

ESSE
É O NOSSO
PLANO

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Fazendo o que precisa ser feito.

www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Fazendo o que precisa ser feito.