

Relatório anual 2022

Plano de Trabalho 2023

Coordenadoria de Controle
da Função Social da
Propriedade (CEPEUC)



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Introdução

O OBJETO DE CEPEUC

A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) notifica aos proprietários de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados da cidade para, compulsoriamente, parcelar, edificar ou utilizar seus imóveis - PEUC.

(a atribuição de CEPEUC está delimitada pelo art.40 do Decreto 60.061/2021, na qual há um aprofundamento nas questões de PEUC e uma rápida menção sobre consórcio imobiliário com "desenvolver ações" e arrecadação por abandono "informar órgãos competentes")

Instrumentos indutores da função social

PEUC

É um dos instrumentos indutores da função social da propriedade previstos no Plano Diretor Estratégico no art. 90, na qual a Municipalidade pode exigir do proprietário de imóvel caracterizado como ocioso (não edificado, subutilizado ou não utilizado) que promova seu adequado aproveitamento sob pena sucessiva de:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC; executado por CEPEUC**
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo; executado pela Secretaria Municipal da Fazenda - SF**
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (desapropriação sanção); ainda não executado**

Desapropriação sanção

E Instrumentos sucedâneos

Em que pese a delimitação da competência de CEPEUC, prosseguimos com a consulta junto ao SEI 6068.2021/0007923-3, sobre os demais instrumentos sucedâneos ao PEUC. Assim, temos a manifestação de PGM/CGC que nos indicou 3 etapas a serem superadas:

- O encontro de contas com a União (fase atual);
- A avaliação da administração sobre a conveniência considerando a política fiscal e endividamento do município (manifestação do prefeito);
- Encaminhamento do pedido de aprovação da emissão da dívida pública junto ao Senado Federal.

SMUL/GAB nos indicou quanto a necessidade de prosseguir com os instrumentos sucedâneos ao PEUC, afinal temos hoje 179 imóveis em 5ª alíquota e, em 2023 temos uma projeção de 268 imóveis para 2023

Os demais instrumentos sucedâneos ao PEUC:

- Arrecadação por Abandono;
- Consórcio Imobiliário;
- Doação mediante Transferência do Direito de Construir;



CEPEUC em processo de transformação

**Ações Realizadas em 2022 e
Projeções 2023**

Ações realizadas em 2022

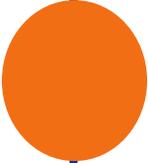
- Participamos de diversas **reuniões junto ao Gabinete da Secretaria** para viabilizar a ampliação das atribuições da coordenadoria e para avançar nos estudos dos instrumentos sucedâneos ao PEUC
- **Desenvolvemos estudos dos instrumentos urbanísticos** para os imóveis que entraram na 5º Alíquota do IPTUp
- Desenvolvemos junto com **SEHAB estudos da Minuta do Decreto da Arrecadação por Abandono**
- **Ampliamos o quadro técnico de CEPEUC com 5 QEAG (eng/arq) concursados** que, somados aos 2 obtidos em 2021 perfaz o corpo de 13 técnicos (3 deles advogados)
- Desenvolvemos com SF a minuta de **Portaria Conjunta SF/SMUL** visando padronizar e estabelecer sistemática nas informações encaminhadas para a Fazenda
- O impacto da pandemia ainda é sentido pela Coordenadoria uma vez que ficamos praticamente até julho de 2021 sem efetuar diligências externas: assim temos demandas represadas de vistorias e notificações além dos 1.700 imóveis prospectados e entregues pela **FUSP (advindo do contrato UNESCO) destes abrimos 547 processos.***

*Os dados da coordenadoria serão passados pelo Guilherme mais para frente na exposição

- **Recebimento definitivo do Sistema Sispeuc em agosto de 2022.** A primeira leva de padronização dos dados foi realizada e estão sendo desenvolvidas e executadas estratégias de monitoramento contínuo.
- O Sistema Sispeuc permitiu a gestão da coordenadoria em relação às atividades desenvolvidas pela equipe, permitindo diagnósticos de produtividade e identificando gargalos que impedem o trabalho de modo mais fluido. Isto permitiu a aplicação de “forças tarefas” junto à equipe para o desenvolvimento das atividades.
- Efetuamos o saneamento quanto à tramitação dos processos físicos junto ao sistema Simproc com a inserção na rotina dos técnicos
- **Efetuamos reuniões com a equipe tanto para a capacitação dos novos técnicos como também para a padronização da análise técnica, consolidando os entendimentos** por meio de e-mail para a equipe visando compor futura portaria de procedimentos.
- Embora tenhamos planejado a Revisão do Decreto 55.638/2014 para este ano de 2022 (para trazer melhorias nos procedimentos) optamos por entregar sugestões junto à **PLANURB sobre a função social da propriedade nesta Revisão do PDE**

Planejamento para 2023

- Ampliar recursos humanos e materiais
- Desenvolver **estudos dos instrumentos urbanísticos** ampliando a atribuição da Coordenadoria de modo a abarcar os demais instrumentos urbanísticos, buscando o trabalho conjunto com as demais unidades municipais com **vistas ao atendimento da função social da propriedade** para os imóveis que permanecem ociosos
- Otimizar os fluxos e procedimentos de análise dos processos
- Promover estudos de melhorias destes procedimentos junto ao Decreto 55.638/2014
- permanência e condução das atividades rotineiras da Coordenadoria utilizando o processamento de dados do SISPEUC na gestão da Coordenadoria e, em especial, buscando a **redução das demandas represadas pelos anos anteriores**: vistorias; notificações; averbações e cancelamentos das notificações junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competente



Aplicação do PEUC em São Paulo

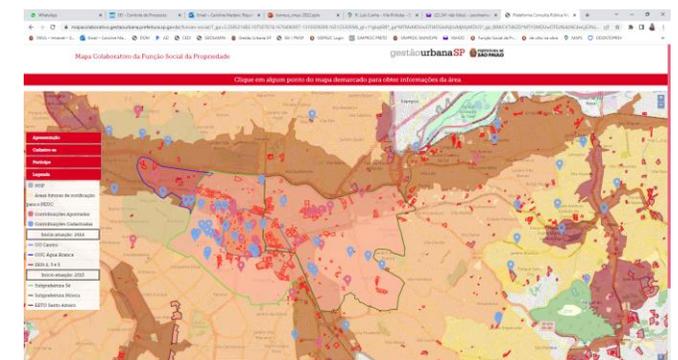
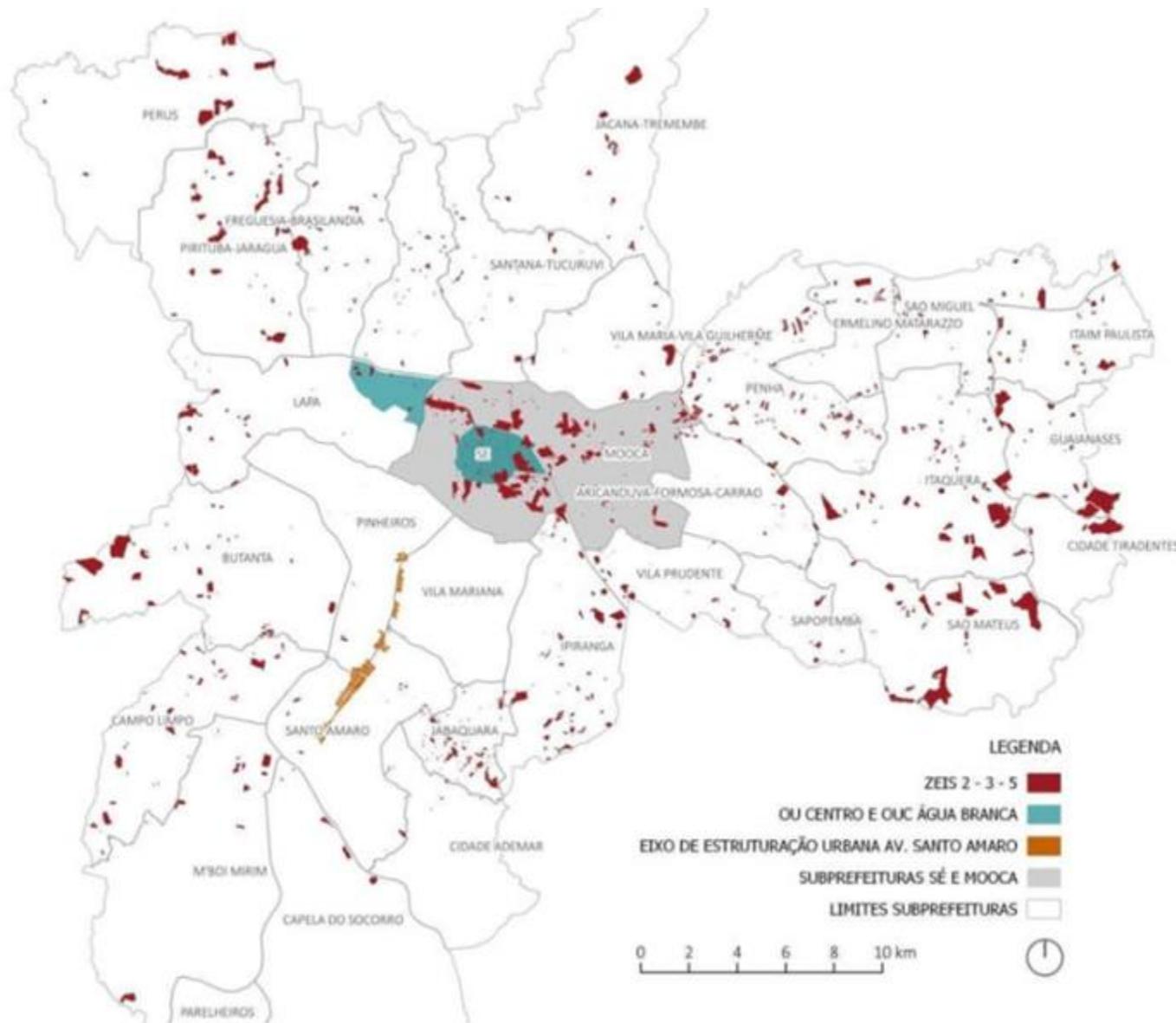
Aspectos quantitativos



Áreas de atuação

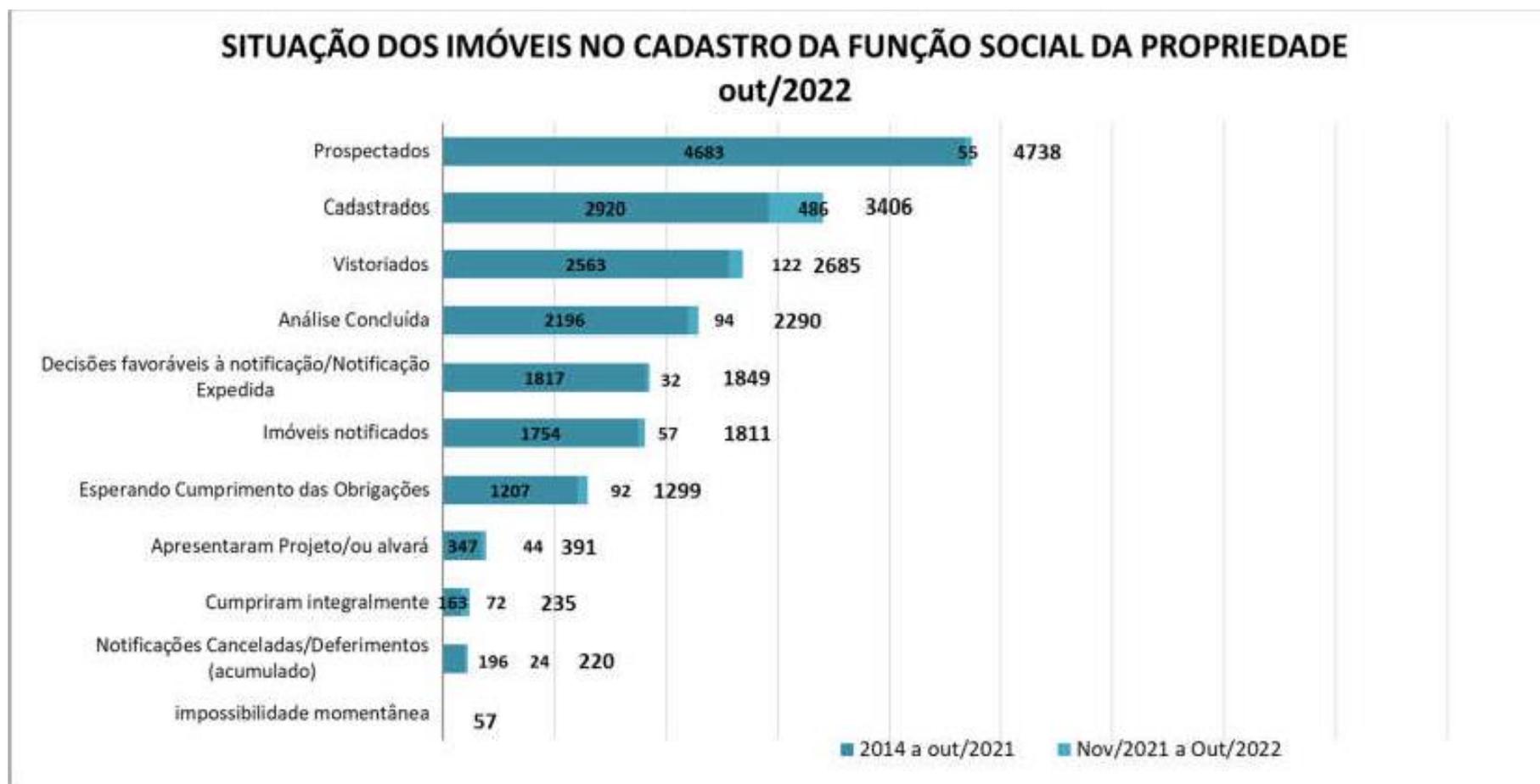
A atuação de SMUL/CEPEUC é prioritária em áreas definidas em decreto ou deliberadas pela CMPU, sendo os perímetros de

- ZEIS 2, 3 e 5;
- Nos limites das Operações Urbanas Centro e Água Branca com seu perímetro expandido;
- No Eixo de Estruturação Urbana ao longo da Av. Santo Amaro.



Mapa colaborativo

Desde 2014 a Coordenadoria **cadastrou um total de 3.406 imóveis** inicialmente analisados como passíveis de PEUC que estão com processo administrativo atuado, **vistoriou 2.685 imóveis** e **notificou até outubro/2022 um total de 1.811 imóveis**, conforme demonstra o gráfico 01 a seguir:



No período marcado pela pandemia causada pela Covid-19 (2020-2021) houve um decréscimo no número de imóveis vistoriados e notificados, conforme o gráfico 02 abaixo, respaldado ao **Decreto de Calamidade Pública nº 59.283**, de 16 de março de 2020, complementado, dentre outras, pela Portaria 16/2020, os quais instituíram o regime de teletrabalho e a vedação de diligências externas, artigo 8º, cujas exceções ficaram restritas a casos urgentes.

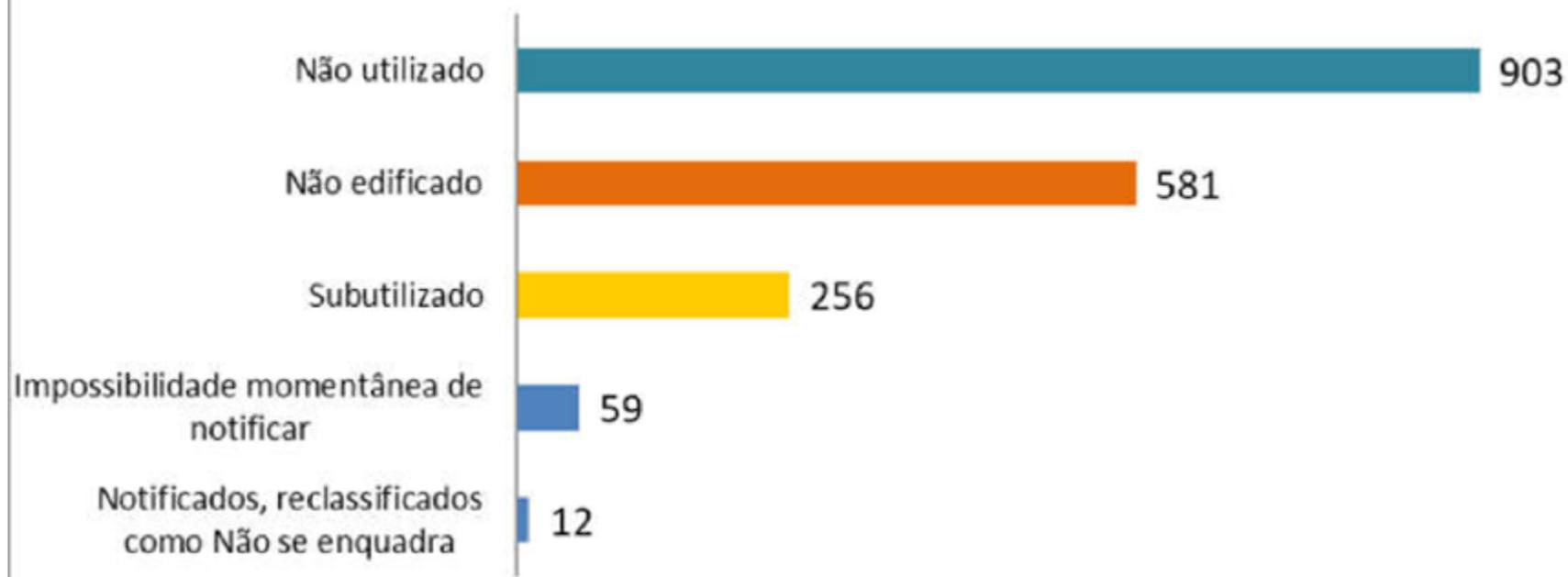
Ainda no final de 2021 a Coordenadoria retomou suas atividades externas, **sendo 57 notificações** realizadas no período de novembro de 2021 a outubro de 2022.



Do total de **1.811 imóveis notificados desde 2014**, 903 correspondem à classificação de Não Utilizados, 256 à classificação de Subutilizados e 581 Não Edificados.

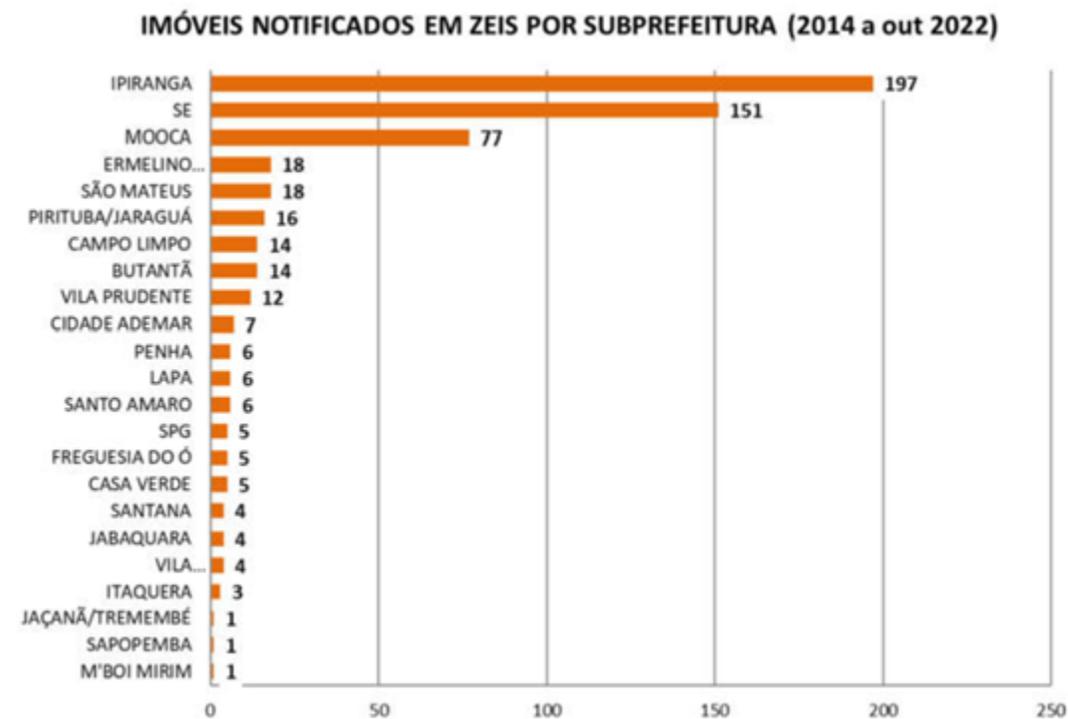
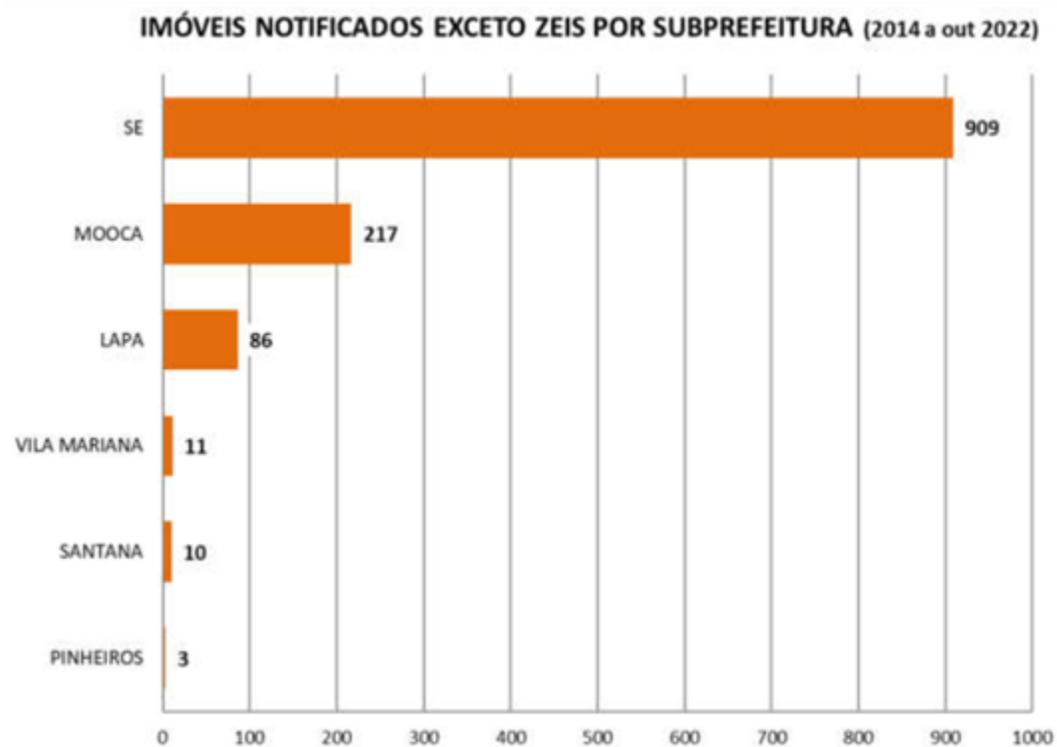
No entanto, após a notificação alguns imóveis obtiveram requalificações de suas categorias de ociosidade sendo 59 que apresentaram impossibilidade jurídica ou momentânea para edificar ou ocupar e 12 imóveis reclassificados como não se enquadra, conforme gráfico a seguir:

IMÓVEIS NOTIFICADOS POR TIPOLOGIA (2014- out 2022)

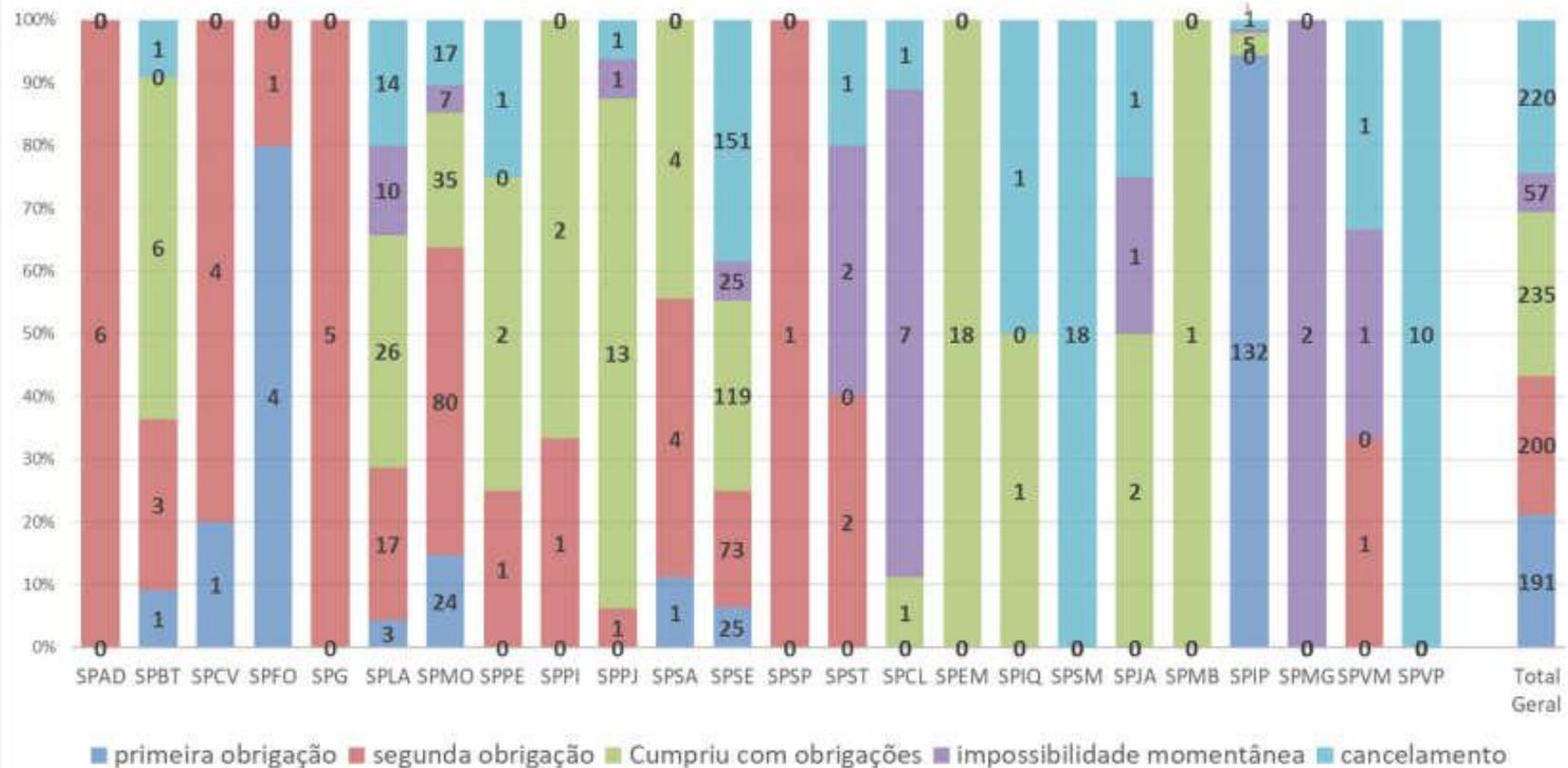


Dos 1.811 imóveis notificados, **1.236** correspondem aos notificados fora das áreas das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), sendo a Subprefeitura Sé a região com maior número de imóveis notificados.

Considerando os imóveis notificados em ZEIS, a **Subprefeitura Ipiranga** é a que apresenta maior número de imóveis notificados:

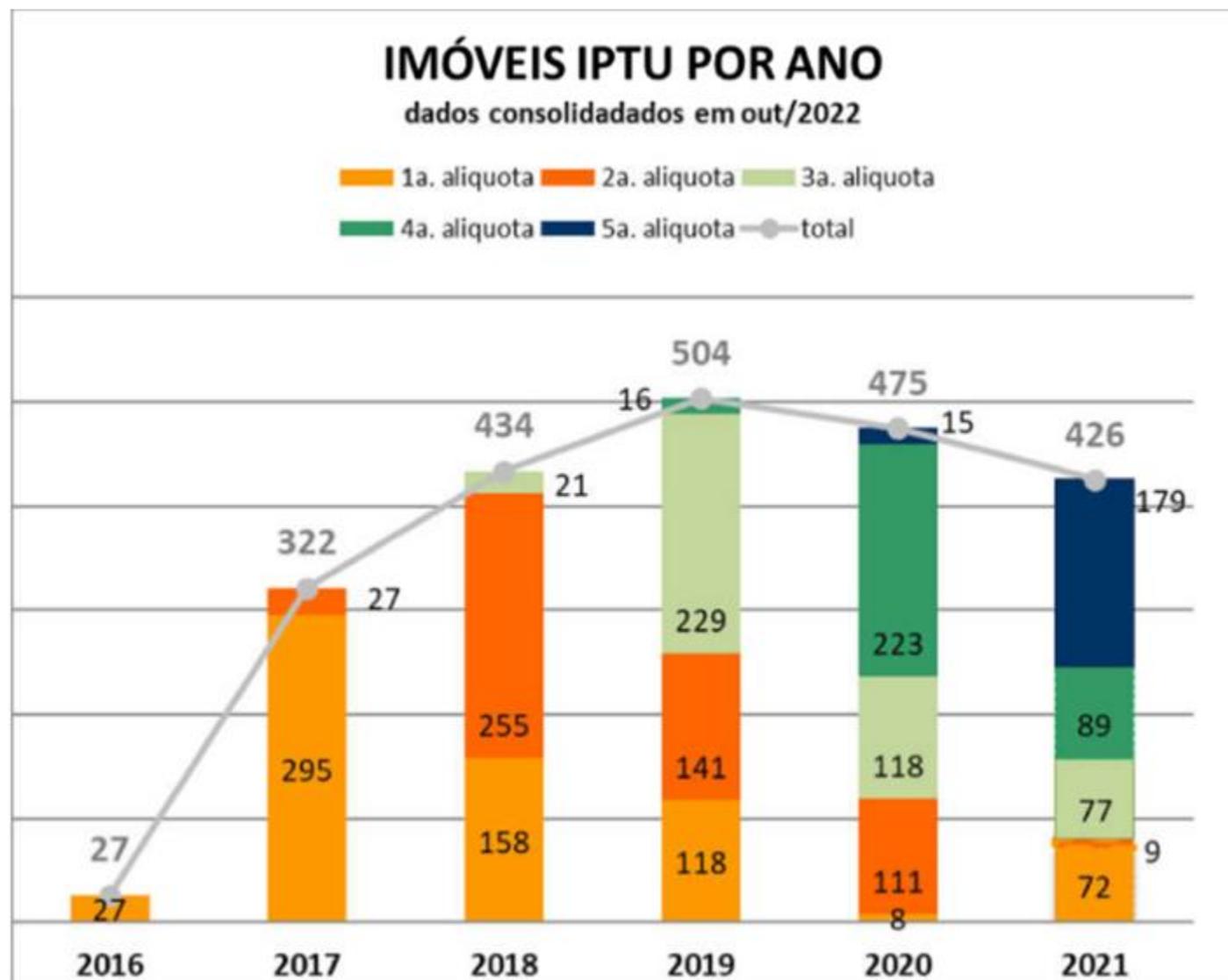


MONITORAMENTO OBRIGAÇÕES OUT/2022



Podemos verificar no gráfico 06 que numericamente que a região da **Subprefeitura Ipiranga** é a que mais cumpre com a primeira obrigação (**132 imóveis**) de apresentar pedido de Aprovação e Execução de projeto, sendo a região da **Subprefeitura Mooca** a que apresenta maior cumprimento de segunda obrigação (**80 imóveis**), de iniciar as obras em dois anos após emissão do Alvará de Execução do projeto e a região da **Subprefeitura Sé** que apresenta maior cumprimento integral de obrigação e que também apresenta maior número de imóveis com impossibilidades momentâneas e de notificações canceladas.

Podemos verificar no gráfico 06 que numericamente que a região da **Subprefeitura Ipiranga** é a que mais cumpre com a primeira obrigação (**132 imóveis**) de apresentar pedido de Aprovação e Execução de projeto, sendo a região da **Subprefeitura Mooca** a que apresenta maior cumprimento de segunda obrigação (**80 imóveis**), de iniciar as obras em dois anos após emissão do Alvará de Execução do projeto e a região da **Subprefeitura Sé** que apresenta maior cumprimento integral de obrigação e que também apresenta maior número de imóveis com impossibilidades momentâneas e de notificações canceladas.



exemplo

Antes



Depois



Rua TUIUTI, 359

Conclusão da obra em 11/2018

Obrigado!

Cerise Goldman Batistic

Coordenadora

Guilherme Eduardo de Almeida

Diretor I - DCIT

dcfsp@prefeitura.sp.gov.br

Acompanhe
nossas redes:

