

# RELATÓRIO ANUAL 2022 E PLANO DE TRABALHO 2023

## FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

### PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS EM SÃO PAULO



Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL Coordenadoria de Controle da  
Função Social da Propriedade - CEPEUC



São Paulo, 2023.

## SUMÁRIO

### APRESENTAÇÃO

1. A APLICAÇÃO DO PEUC NA CIDADE DE SÃO PAULO - aspectos históricos

2. A ORGANIZAÇÃO DA COORDENADORIA

2.1. Escopo da coordenadoria

3. AÇÕES REALIZADAS EM 2022

Tabela 01 - Projeção de 2021 e ações efetuadas em 2022

4. APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO - ASPECTOS QUANTITATIVOS

Gráfico 01 - Situação dos imóveis no SISPEUC

Gráfico 02 - Imóveis prospectados por tipologia por ano

Gráfico 03 - Imóveis cadastrados por ano por tipologia

Gráfico 04 - Imóveis cadastrados em 2022

Gráfico 05 - Imóveis vistoriados por ano e por tipologia

Gráfico 06 - Imóveis vistoriados em 2022

Gráfico 07 - Imóveis notificados por tipologia por ano

Gráfico 08 - Imóveis notificados em 2022

Gráfico 09 - Proprietários notificados x imóveis notificados

Gráfico 10 - Imóveis com análise documental por ano

Gráfico 11 - Imóveis com análise documental por tipologia em 2022

Gráfico 12 - Retomada das notificações pós retrição pandêmica 2021-2022

Gráfico 13 - Notificação de Imóveis por tipologia

Gráfico 14 - Imóveis notificados por subprefeitura exceto ZEIS

Gráfico 15 - Imóveis notificados em ZEIS por subprefeitura

Gráfico 16 - Monitoramento das obrigações por subprefeitura

Gráfico 08 - IPTUp e alíquotas por ano

5. INSTRUMENTOS SUCEDÂNEOS AO PEUC

6. PLANEJAMENTO PARA 2023 ATUALIZADA

SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC

ENCERRAMENTO E CRÉDITOS

## APRESENTAÇÃO

A política urbana do Município de São Paulo está estruturada em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo artigo 182 da Carta Magna brasileira e pelo Estatuto da Cidade, tendo o Plano Diretor Estratégico (PDE) como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município.

O PDE prevê diversos instrumentos indutores da função social da propriedade que permitem ao Município o planejamento e a gestão do desenvolvimento e crescimento urbano.

Compete ao Município, conforme estabelece a Lei Orgânica do Município, assegurar o cumprimento da função social da propriedade de modo a prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana coibindo o uso especulativo da terra como reserva de valor, assegurando seu adequado aproveitamento e assegurando a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana visando recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente destes investimentos públicos. (art.151)

Cumprir a função social é um dos pontos centrais para a viabilidade de políticas públicas urbanas. Ou seja, a propriedade deve ser utilizada em benefício da sociedade.

Assim, a Municipalidade poderá exigir ao proprietário de imóvel ocioso que promova seu adequado aproveitamento sob pena sucessiva de: (art.90 do PDE)

- parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (desapropriação sanção).

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

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

Havendo o descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o PEUC, compete a SMUL/CEPEUC encaminhar listagem para a Secretaria Municipal da Fazenda para análise quanto ao lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, conforme Decreto 56.589/2015.

A seguir apresentaremos o Relatório Anual (Dezembro/2021 a Dezembro/2022) e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2023, que está dividido em seis partes:

1. **A APLICAÇÃO DO PEUC NA CIDADE DE SÃO PAULO – aspectos históricos** – discorre sobre o contexto da aplicação do PEUC em São Paulo e nas cidades brasileiras e relata brevemente os planos de trabalho da coordenadoria nos anos anteriores e identifica a legislação que atribui a competência da Coordenadoria.
2. **A ORGANIZAÇÃO DA COORDENADORIA** - indica a estrutura atual da Coordenadoria, com o incremento do corpo técnico em 2022, comparando com a estrutura existente em 2021 e faz um fluxo dos processos identificando os trabalhos das divisões.
  - 2.1. **ESCOPO DA COORDENADORIA** - Explana rapidamente como é aplicado o instrumento, identificando a necessidade de avançarmos sobre os demais instrumentos urbanísticos.
3. **AÇÕES REALIZADAS EM 2022** – apresenta o balanço das ações realizadas em 2022, considerando o Plano de Trabalho previsto e as demais ações implantadas neste ano pela SMUL/CEPEUC relativas ao PEUC.
4. **APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO - ASPECTOS QUANTITATIVOS** - apresenta o contexto da aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo com a demonstração dos aspectos

quantitativos de sua aplicação. Através dos gráficos com dados da produção da Coordenadoria podemos ter um comparativo de produtividade ano a ano para as principais atividades desenvolvidas: prospecção, vistoria, notificação.

5. INSTRUMENTOS SUCEDÂNEOS AO PEUC. Aponta os conceitos dos demais instrumentos urbanísticos sucedâneos ao PEUC na qual a Coordenadoria está desenvolvendo estudos.
6. PLANEJAMENTO 2023 ATUALIZADA Apresentamos o planejamento da coordenadoria da função social da propriedade para o ano de 2023

## 1. A APLICAÇÃO DO PEUC NA CIDADE DE SÃO PAULO – aspectos históricos

A elaboração da legislação referente à função social da propriedade dentro do Município da São Paulo é altamente complexa, não apenas pelo porte desta cidade, mas principalmente pelo ineditismo, na qual as Normas e Procedimentos estão sendo criadas sob uma lógica de originalidade, ou seja, não apenas São Paulo, mas as cidades brasileiras como um todo, estão construindo seu arcabouço jurídico/legal para garantir a concretização, de forma segura, da função social da propriedade.

Assim, busca-se consolidar procedimentos visando dar consistência jurídica para um trabalho que permeia questões multidisciplinares: urbanismo social, direito urbanístico, direito registral, direito tributário, direito administrativo, código civil, licenciamento e além de questões de natureza/dinâmica econômicas e sociais.

CEPEUC encontra um desafio concretizado diariamente na forma dos imóveis prospectados como ociosos e que muitas vezes se transformam em estudos de caso consolidando cada vez mais o arcabouço de entendimentos de procedimentos e legislação.

Compete à Coordenadoria a aplicação de PEUC (art. 40 do Decreto 60.061/2021) informar a PGM sobre imóveis passíveis de arrecadação por abandono e formentar a articulação com SEHAB para favorecer a implementação de unidades de Habitação de Interesse Social:

*Art. 40. A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC tem as seguintes atribuições.*

*I - estabelecer novas áreas passíveis de aplicação do Instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, consultando o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;*

*II - identificar e notificar os imóveis não cumpridores da função social da propriedade e tomar as providências jurídicas e administrativas necessárias;*

*III - monitorar o cumprimento dos prazos e deveres decorrentes da Notificação para o PEUC;*

*IV - providenciar, nos Cartórios de Registro de Imóveis, a averbação das Notificações para o PEUC;*

*V - acompanhar o andamento dos projetos que visem o cumprimento do PEUC dos imóveis notificados;*

*VI - encaminhar anualmente, aos órgãos competentes, a listagem dos imóveis sujeitos à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo ou ao cancelamento de isenções decorrentes da Notificação para o PEUC;*

*VII - manter 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;*

*VIII - garantir a publicização do banco de dados de imóveis cadastrados para o PEUC e das ações do departamento nos sites oficiais da Prefeitura;*

*IX - apresentar relatório anual e debater plano de trabalho sobre a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade perante o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;*

*X - realizar convênios com órgãos públicos, entidades públicas ou concessionárias para criar bancos de dados;*

*XI - atuar de modo articulado com a Secretaria Municipal de Habitação, visando a implementação de unidades de Habitação de Interesse Social e serviços de moradia social, e informações relativas aos imóveis cadastrados para o cumprimento da função social da propriedade;*

*XII - desenvolver ações com vistas à realização de consórcios imobiliários para viabilizar o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao PEUC;*

*XIII - informar os órgãos competentes sobre imóveis com indícios de abandono, nos termos da legislação vigente, para possível arrecadação.*

Ou seja, CEPEUC trabalha com uma ferramenta que visa à indução da função social denominada de PEUC e está, desde a concepção da coordenadoria, objetivando incrementar o arcabouço legal conforme verificamos abaixo onde temos um resumo dos relatórios entregues à CMPU desde o ano de 2015.

#### Relatório de 2015 com plano de trabalho 2016

Em 31 de outubro de 2014, foi iniciado o processo de notificações dos imóveis ociosos. A ação do departamento é realizada a partir de blocos de cadastramento, e o planejamento estratégico de dez/13 aponta para a meta de cadastrar 2.000 imóveis até final de 2016. À época 1.085 imóveis haviam sido cadastrados e analisados pelo DCFSP, dos quais 686 foram considerados notificáveis.

#### Metas 2016

Elaboração de Decreto e Portaria Intersecretarial de (atual SMUL) com SF referente a trocas de informações sobre a listagem a ser entregue dos imóveis descumpridores da função social. Conclusão e início da operacionalização do Sistema da Função Social da Propriedade. Atualização do estudo e levantamento dos imóveis não utilizados, regulamentação do consórcio imobiliário, desenvolvimento de metodologia para análise dos impactos das notificações. Regular o instrumento da arrecadação por abandono e capacitação dos servidores da subprefeitura para a tarefa de notificação dos proprietários e monitoramento dos imóveis notificados.

#### Relatório de 2016 com plano de trabalho 2017

A ação do Departamento se estruturou até o presente a partir de blocos de cadastramento, compostos por quantidades variáveis de imóveis entre eles, mas contemplando todas as tipologias de lotes (não edificadas, subutilizadas e não-utilizadas) nos perímetros de atuação. Os perímetros iniciais de atuação foram as ZEIS 2,3 e 5 e os limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada (OUC) Água Branca; a partir de novembro/2015, mediante autorização deste CMPU, houve uma ampliação para incluir também toda

circunscrição das Subprefeituras da Sé e da Mooca, a área de influência do Eixo de Estruturação da Trans - formação Urbana (EETU) representada pela Avenida Santo Amaro e o perímetro do potencial OUC Bairros do Tamanduateí 2. Foram implementados o mapa colaborativo, camada Geosampa, Cartilha função social da propriedade. Ainda, havia no cadastro da função social da propriedade 2.223 imóveis, dos quais 1.759 tiveram sua análise concluída e 1.435 foram considerados notificáveis.

#### Metas 2017

Aprimorar as regulamentações do PEUC, Operação do Sistema da Função Social da Propriedade, Metodologia de Avaliação dos impactos de PEUC, Novo banco de dados de imóveis potencialmente não utilizados, formatar instrumentos de aproximação entre notificados e agentes econômicos, descentralizar o procedimento das notificações, regulamentar o instrumento Consórcio Imobiliário.

#### Relatório de 2017 com plano de trabalho 2018

Constou no Cadastro da Função Social da Propriedade 2.244 imóveis com indícios de ociosidade, a serem confirmados por meio de uma série de análises. Do total de imóveis cadastrados, 1.966 foram vistoriados, 1.786 tiveram sua análise concluída, sendo 1.436 considerados notificáveis, isto é, passíveis da aplicação do PEUC. Destes, 1.380 imóveis foram notificados efetivamente entre outubro de 2014 e novembro de 2017.

Em estudo realizado para compreensão das dificuldades encontradas pelos proprietários notificados para cumprir as obrigações impostas pelo PEUC, tendo como base os argumentos utilizados nas contestações e indeferidos pela Coordenadoria (impugnações indeferidas) foi observado destaque para a “discordância com a legislação”. No período foram realizados os estudos para o consórcio imobiliário, envio de listagem de 2016 para aplicação de IPTU progressivo, revisão cadastral e inserção de dados de licenciamento na base do cadastro DCFSP (CEPEUC), Avaliação de causas de manutenção de ociosidade dos imóveis notificados teve início com amostragem de 19 processos administrativos, no tema arrecadação e abandono foi



melhorado os filtros para aumentar a efetividade de na identificação de imóveis com indícios de abandono.

#### Metas 2018

Aprimorar as regulamentações do PEUC, avaliação das causas de manutenção da ociosidade dos imóveis notificados – diagnóstico, avaliação dos impactos do PEUC, desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade.

#### Relatório de 2018 com plano de trabalho 2019

Constou no Cadastro da Função Social da Propriedade 2.260 imóveis com indícios de ociosidade, a serem confirmados por meio de uma série de análises. Do total de imóveis cadastrados, 1.981 foram vistoriados, 1.765 tiveram sua análise concluída, sendo 1.440 considerados passíveis da aplicação do PEUC. CEPEUC promoveu a conferência de aproximadamente 1.000 (mil) processos administrativos, solicitou 177 (cento e setenta e sete) averbações de Notificação pendentes, e indicou 392 (trezentos e noventa e dois) imóveis à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Foram indicados a listagem anual de IPTU progressivo do ano de 2017, foram tomadas medidas alternativas junto a DECAD e postergando a elaboração de portaria com SF. As avaliações dos impactos de PEUC e da situação dos imóveis foram acompanhadas por PLANURB e através do recorte de 19 imóveis em monitoramento à época. Os estudos de novas áreas de aplicação constataram-se a necessidade de ampliação das notificações em ZEIS. O diagnóstico para a criação de um sistema de informações para a coordenadoria (SFSP) que teve tratativas com ATIC foi iniciado. O estudo para a implementação do consórcio imobiliário foi iniciado uma minuta de decreto para o tema. Arrecadação e abandono não foram identificados imóveis para indicação.

#### Metas 2019

Sobre o IPTUp dar continuidade na dinâmica de trabalho desenvolvida junto à Secretaria

Municipal da Fazenda. Elaboração de Portaria Intersecretarial de (atual SMUL) com SF referente a trocas de informações sobre a listagem a ser entregue dos imóveis descumpridores da função social. Dar continuidade ao monitoramento cauteloso do PEUC, alimentando as bases de dados voltadas à sua publicização. Identificação de possíveis novas áreas (ZEIS 2, 3 e 5). Revisão do decreto de regulamentação do PEUC. Criação de novo sistema de dados junto à ATIC, aprimorando o monitoramento dos imóveis e os prazos dos proprietários notificados. Aprovação do decreto de regulamentação do Consórcio Imobiliário. Cepeuc manterá o fluxo de trabalho estabelecido com a PGM para os encaminhamentos de eventuais procedimentos de arrecadação.

#### Relatório de 2019 com plano de trabalho 2020

Em 2019 a SMDU (atual SMUL) concentrou esforços em identificar e viabilizar os meios para ampliar a efetividade da aplicação do PEUC na cidade de São Paulo. Neste sentido, CEPEUC priorizou as atividades de prospecção, cadastramento e notificação dos proprietários de imóveis ociosos, tendo aumentado de forma muito significativa o número de notificações em relação ao ano anterior. A Secretaria, por sua vez, coordenou ações voltadas para o aprimoramento dos processos de trabalho que possam contribuir para esta ampliação da efetividade buscada. Parte destas iniciativas terá resultados apenas em 2020. Imóveis prospectados/cadastrados em 2019, que abrangeu um total de 513 imóveis (517 número atual revisado). Constou que 2.781 imóveis cadastrados com indícios de ociosidade, a serem confirmados por meio de uma série de análises. Do total de imóveis cadastrados, 2.385 foram vistoriados, 2.154 de imóveis com notificações expedidas em 2019. 12 tiveram sua análise registral concluída, sendo 1.724 considerados passíveis da aplicação do PEUC. Destes, 1.565 imóveis foram notificados efetivamente entre outubro de 2014 e novembro de 2019.

Definiu-se como prioridade a realização do estudo técnico especializado previsto cujo objetivo geral é a ampliação e atualização da base de dados de imóveis passíveis de notificação pelo instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, incluindo a sistematização de metodologia específica de prospecção dos imóveis subutilizados, não

edificados e não utilizados, passível de ser utilizada em outros perímetros (Termo de Cooperação PRODOC 914BRZ5015, edital JOF-1430/2019 (LIC-0036/2019). Foi iniciado o processo de contratação para o desenvolvimento do Sistema por meio do Termo de Cooperação PRODOC 914BRZ5015 firmado entre a Prefeitura de São Paulo e a UNESCO (SISPEUC). A Avaliação dos impactos do PEUC e da situação dos imóveis ficou a cargo do monitoramento de PLANURB. Revisão da regulamentação de PEUC continuou-se a aprofundar as discussões e assessoria jurídica de SMDU (SMUL atualmente). Aprimoramento do processo de lançamento do IPTU progressivo no tempo, foram encaminhados 503 imóveis a secretaria da fazenda através da análise *ex-officio*. Foi paralisada a elaboração de portaria junto a SF e remanejado para momento oportuno. O consórcio imobiliário foi manejado par momento oportuno.

#### Metas 2020

Ampliação do volume de notificações e inserção dos imóveis ociosos em IPTU Progressivo. Efetivação da contratação e execução do estudo de imóveis ociosos em parceria com a UNESCO. Efetivação da contratação e a implantação do Sistema Web de Informações do CEPEUC – SISPEUC. Promover os ajustes normativos necessários para o aperfeiçoamento da aplicação do PEUC, com o objetivo de minimizar os entraves existentes no fluxo de trabalho. Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU Progressivo no tempo e que não deram cumprimento à função social da propriedade. Iniciar o processo de avaliação da aplicação do PEUC no período 2014- 2020

#### Relatório de 2020 com plano de trabalho 2021

Constou que CEPEUC possuiu 2.827 cadastrados em sua base de dados. Desse total, 1.746 já foram notificados e 1.134 estão sendo monitorados com prazos para cumprimento de obrigações. A partir do mês de março, as entregas de notificações foram interrompidas em decorrência da pandemia do coronavírus.

Continuidade das ações de revisão dos procedimentos visando a otimização e melhoria,

especialmente em paralelo à execução do contrato que está desenvolvendo o SisPEUC. As tratativas objetivando a ampliação da equipe foram suspensas temporariamente, em decorrência da pandemia do coronavírus. Iniciar estudos sobre novas áreas passíveis de notificação, além das estabelecidas no Decreto, os estudos que estavam sendo desenvolvidos nessa linha de ação foram interrompidos, aguardando a metodologia de prospecção de imóveis ociosos que está em desenvolvimento. Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em contratação em parceria com a Unesco, não foi possível realizar pois a metodologia para prospecção de imóveis ociosos ainda não foi concluída. Efetivação da contratação e execução do estudo de imóveis ociosos em parceria com a Unesco, O estudo foi contratado, está em execução e previsão de término em julho de 2021. Efetivação da contratação e a implantação do Sistema Web de Informações do CEPEUC – SISPEUC, O desenvolvimento do sistema foi contratado, está em execução e previsão de término em fevereiro de 2021. Minuta de Portaria Intersecretarial entre SF e SMDU elaborada e encaminhada para análise de SF. O estudo para os imóveis que estão na última alíquota do IPTU progressivo foi iniciado e está em andamento, com previsão para conclusão em 2021. Iniciar o processo de avaliação da aplicação do PEUC no período 2014-2020, A avaliação prevista nesse item revisão será realizada em 2021.

#### Metas 2021

Atrelado a política urbana de desenvolvimento das áreas centrais, as notificações do PEUC foram retomadas em 2019 e a perspectiva é a continuidade deste trabalho em 2021, já que houve uma interrupção a partir de março de 2020 (pandemia). Assim, aprimorar a sistemática operacional que permitiu a melhoria dos resultados no ano de 2020. Revisão e sistematização do banco de dados de CEPEUC, a partir da entrega do SisPEUC, prevista para fevereiro de 2021, objetivando um melhor controle e acompanhamento dos fluxos e prazos. Analisar os imóveis com notificação suspensa; realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social (163 imóveis). Buscar ampliar a equipe de trabalho de CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos em andamento, estabelecendo

mecanismos de monitoramento das etapas. Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento pela FUSP e após a finalização do mesmo (prevista para julho de 2021). Continuidade da execução do contrato com a FUSP que está desenvolvendo a metodologia para prospecção de imóveis ociosos; Continuidade da execução do contrato que está desenvolvendo o SisPEUC. Após a finalização dos contratos e com o estabelecimento e definição dos novos procedimentos, elaborar e encaminhar a proposta de aperfeiçoamento do Decreto nº 55.638/2014. Avaliar os imóveis com dívida ativa a fim de estudar a aplicação de instrumentos urbanísticos como dação e pagamento e arrecadação por abandono. Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU Progressivo no tempo e que não deram cumprimento a função social da propriedade.

#### Relatório de 2021 com plano de trabalho 2022

Primeiramente houve a continuidade e implementação das tecnologias trazidas pelos contratos com a UNESCO. Havia um grande número de impugnações levadas pelos proprietários à Secretaria Municipal da Fazenda (demandas judiciais ou administrativas) que incorriam na alteração dos despachos de SMUL/CEPEUC. Isto nos direcionou para diagnosticar quanto aos procedimentos de análise processuais que precisavam ser revistos no âmbito de SMUL/CEPEUC. Isto direcionou para que haja uma mudança estruturante dentro da Coordenadoria de modo que a análise seja mais proativa.

Contínuo trabalho de atualização de todos os dados dos processos físicos no Sistema SIMPROC. Contínuo processo de padronização e sistematização das análises nos processos. Estavam em desenvolvimento materiais para regulamentar e dar mais amparo às análises e decisões técnicas, corrigindo as anomalias dos trâmites processuais e realizando reuniões com a equipe técnica para alinhamento dos encaminhamentos e decisões. A finalização do contrato e implantação do sistema foi aditada para junho do ano de 2021, desta forma foi necessária revisão da importação de dados e sua padronização naquele mês, se estendendo até o mês de novembro, no momento estamos terminando de consolidar os dados dos processos no

SISPEUC através das checagens individuais de processos. Demos os respectivos encaminhamentos junto aos processos suspensos. Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social da propriedade, esta atividade foi realizada preliminarmente e encaminhada à Planurb. Buscar ampliar a equipe de trabalho de CEPEUC, foram acrescentados 2 técnicos e 2 AGPPs à equipe. As vistorias e notificações neste ano de 2021 ficaram prejudicadas pelo Decreto de Calamidade Pública, cujas exceções ficaram restritas a casos urgentes. O contrato FUSP foi satisfatoriamente encerrado e teve como resultado a metodologia de prospecção de imóveis ociosos e a listagem de cerca de 1700 imóveis com indícios de ociosidade na área de estudo. Continuidade da execução do contrato para SISPEUC, Sispeuc foi aditado de prazo contratual e teve entrega realizada no mês 08/2021. Desde o mês 06 estão sendo feitas padronizações nos bancos de dados e ajustes do sistema que segue com garantia de 01 ano, para ter sua funcionalidade garantida e plena. Definição de novos procedimentos, elaborar e encaminhar a proposta de aperfeiçoamento do Decreto nº55.638/2014, durante o ano de 2021 foram realizadas reuniões internas que corroboraram para o corpo da revisão do decreto, a expectativa é o envio formal às instâncias jurídicas para análise entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022. Os estudos foram iniciados, mas devido a outras demandas internas não avançaram. Foi aberto o SEI 6068.2021/0007923-3 para dar andamento na regulamentação dos instrumentos urbanísticos: desapropriação sanção; arrecadação por abandono; consórcio imobiliário; dação em pagamento, uma vez que apenas com a regulamentação desses instrumentos poderemos aplicar nos imóveis que chegaram na última alíquota.

#### Metas 2022

Revisão, sistematização e consolidação do banco de dados de SMUL/CEPEUC, a partir da entrega definitiva do SisPEUC. Finalizar a análise dos imóveis com notificação suspensa. Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social (200 imóveis) Buscar ampliar a equipe de trabalho de SMUL/CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos. Buscar ampliar a equipe de trabalho de SMUL/CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos. Promover as ações necessárias para notificar

os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento pela UNESCO/FUSP e após a finalização do mesmo (prevista para julho de 2021), proceder as averbações das notificações junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Promulgar a Revisão do Decreto 55.638/2014 de modo a permitir a maior agilidade na análise dos processos. Padronizar e instrumentalizar as análises técnicas dos processos de modo a amparar as decisões por meio de Portarias, Ementas e revisão do Decreto 55.638/2014. Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU Progressivo no tempo e que não deram cumprimento a função social da propriedade, dando prosseguimento nos estudos desenvolvidos junto ao SEI 6068.2021/0007923-3.

Todas as informações foram extraídas dos relatórios anuais elaborados por CEPEUC que podem ser acessadas de forma integral através do link [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133), acesso em 01/02/2023.

## 2. A ORGANIZAÇÃO DA COORDENADORIA

A seguir temos o fluxo da análise dos processos que passam por CEPEUC, na qual aproveitamos para identificar o quantitativo de servidores envolvidos em cada área, fazendo um comparativo do ano de 2021 com o ano de 2022:

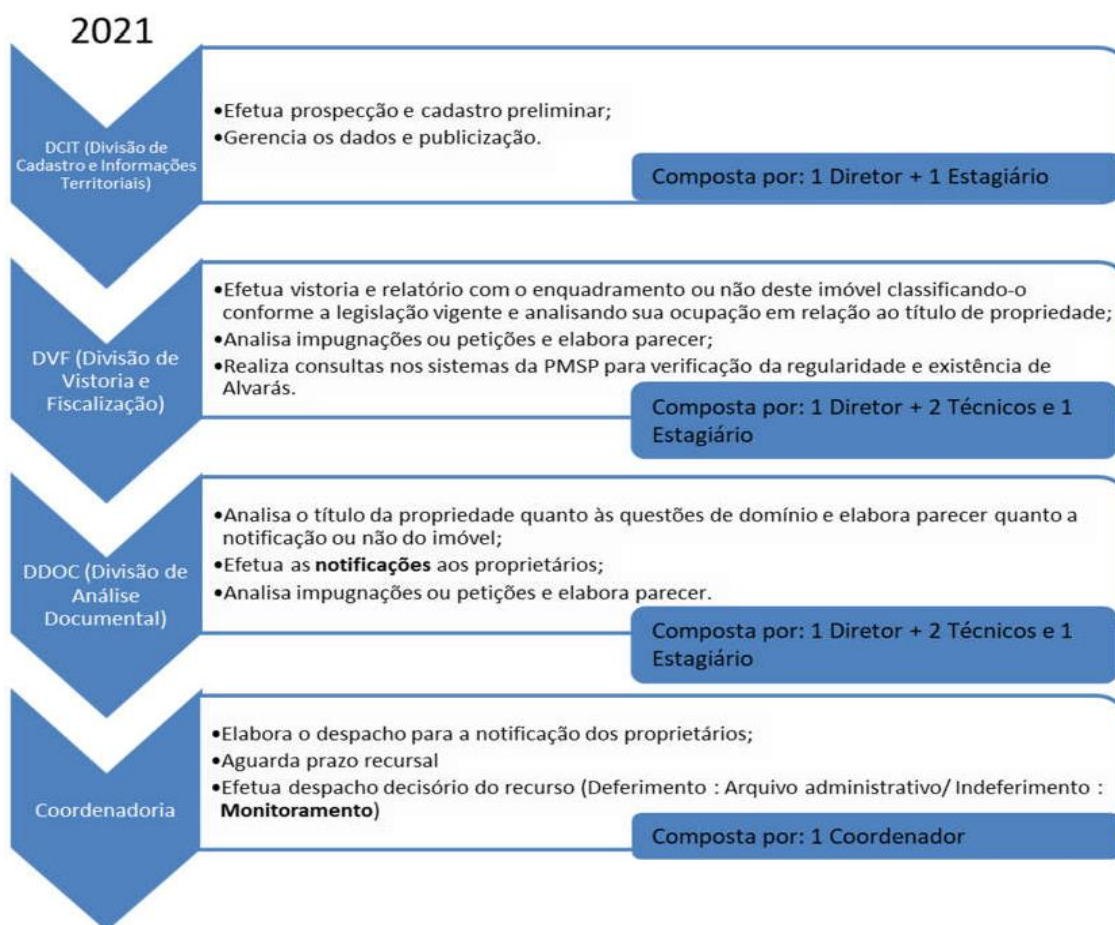


Imagem 01A - Fluxo de atividades pré notificação e composição da equipe 2021 e 2022



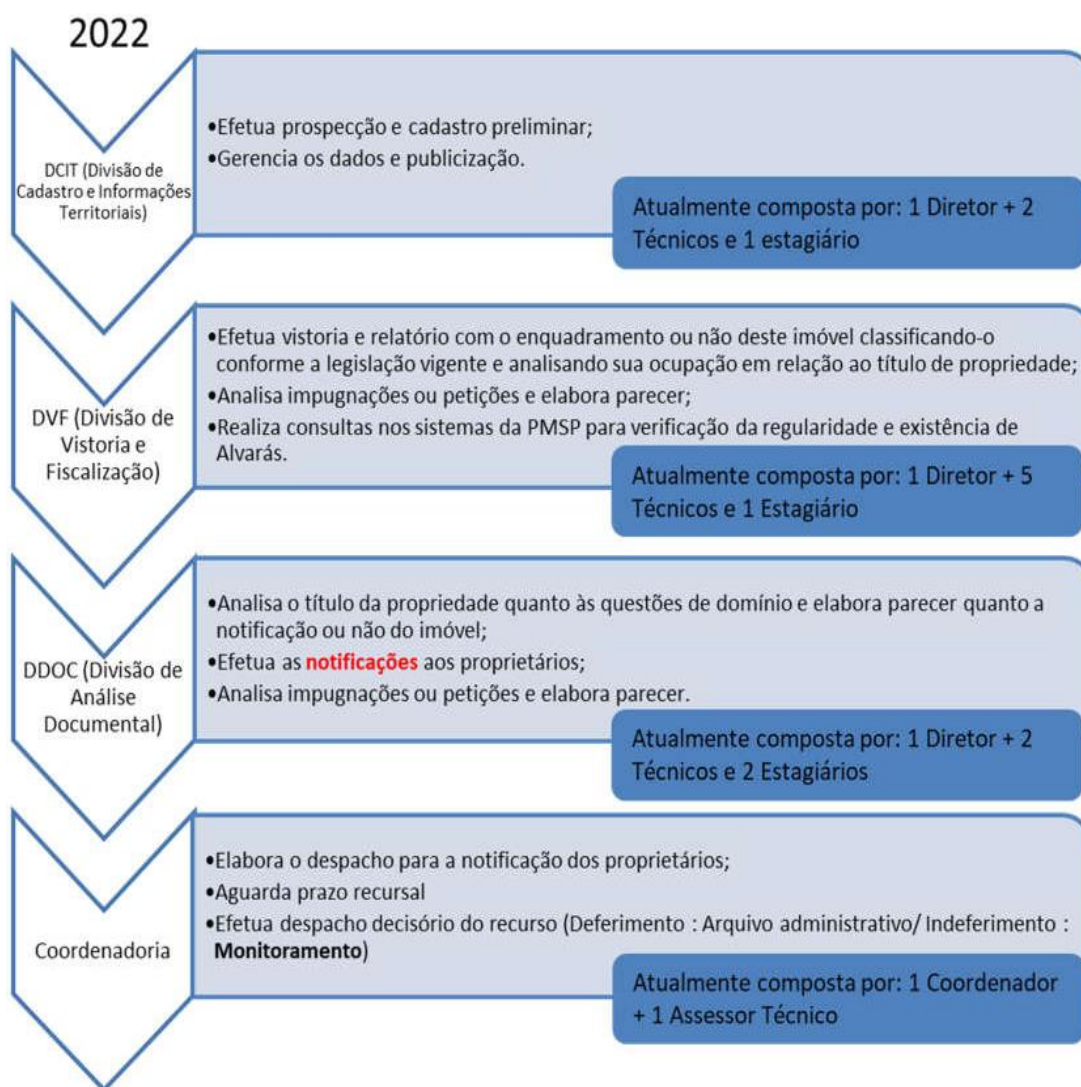


Imagem 01B - Fluxo de atividades pré notificação e composição da equipe 2021 e 2022

Após ser notificado, a Coordenadoria faz o acompanhamento e monitoramento das obrigações dos proprietários, conforme a imagem a seguir:

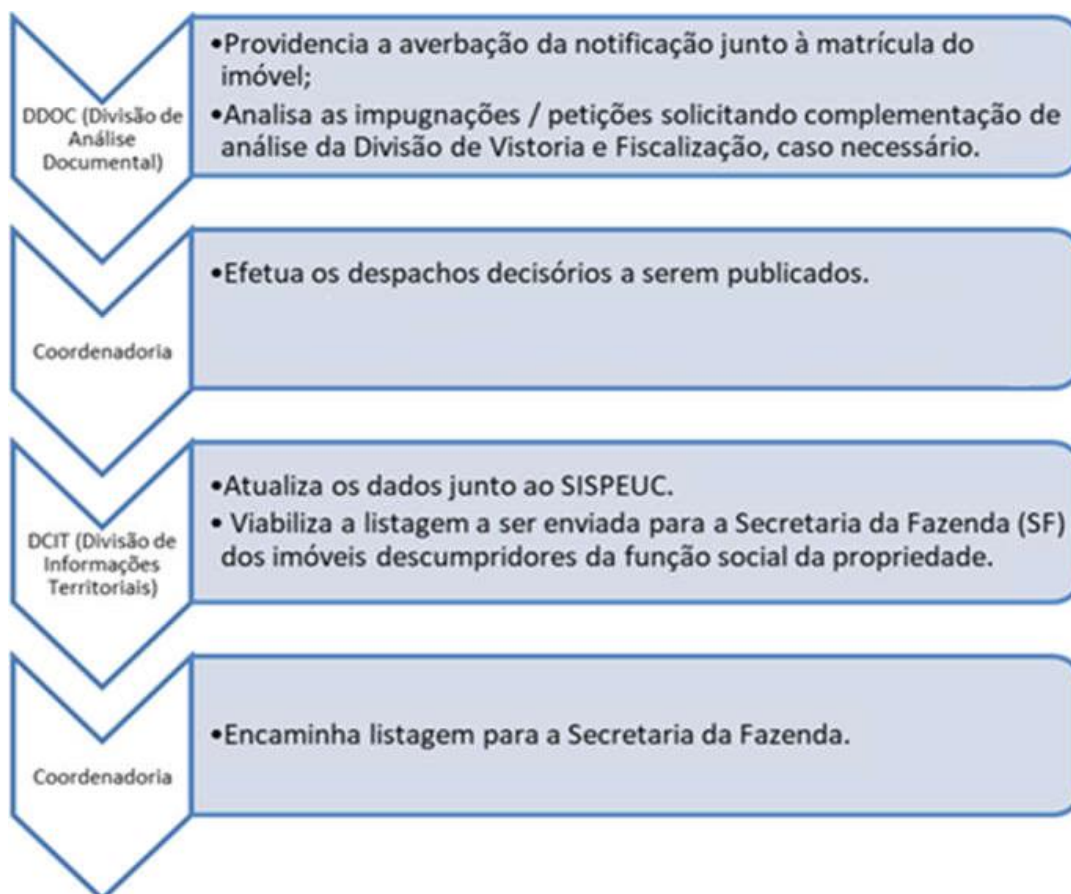


Imagem 02 - Fluxo de atividades após as notificações

## 2.1. ESCOPO DA COORDENADORIA

Os proprietários de imóveis ociosos são notificados para PEUC pela Coordenadoria. Após um ano e com a permanência no descumprimento da função social da propriedade, SMUL/CEPEUC encaminha o imóvel numa listagem para que a Secretaria Municipal da Fazenda verifique a possibilidade de lançamento de IPTU Progressivo no Tempo.

O passo seguinte previsto ao PEUC (art. 90 do PDE) é a desapropriação sanção (ou desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública) que ainda não chegou a ser aplicado. Assim, os imóveis em 5ª alíquota permanecem com seu valor majorado até que venham atender a função social.

Depreendemos, ao analisar os planos de trabalho pretéritos da Coordenadoria, que o consórcio imobiliário e a arrecadação por abandono foram os instrumentos eleitos para serem estudados para suceder ao PEUC.

Hoje conseguimos vislumbrar a desapropriação sanção como um instrumento factível para prosseguir com as ações previstas pelo Plano Diretor Estratégico. Por esta rezação a Coordenaodria tem investido tempo e esforços para estudar a desapropriação sanção e suas interfaces necessárias com as demais Secretarias.

No entanto, CEPEUC também tem estudado outros instrumentos urbanísticos para dar continuidade no tratamento dos imóveis que permanecem descumpridores da função social: arrecadação por abandono, consórcio imobiliário, dação em pagamento.

## 3. AÇÕES REALIZADAS EM 2022

Demos início à reestruturação da equipe, na qual um dos pontos focais foi a ampliação do quadro técnico.

Proseguimos no desenvolvimento de procedimentos internos visando padronizar a análise, entendimentos e encaminhamentos, de modo a dar uniformidade no processo administrativo.

Continuamos com as notificações dos imóveis que já estavam cadastrados no sistema, em conjunto com os imóveis indicados e entregues pelo contrato FUSP/UNESCO/SMUL iniciando o processo de suas vistorias e notificações. Os dados serão divulgados mais à frente.

Como SMUL/PLANURB efetuava a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico de 2014, a Coordenadoria participou de reuniões com PLANURB apresentando sugestões para a revisão do Plano Diretor para as questões de sua pasta.

A Coordenadoria também tem participado de reuniões junto à equipe técnica do gabinete da SMUL visando discussões e estudos de possíveis regulamentações de instrumentos sucedâneos ao PEUC capazes de promover ativação dos imóveis já notificados e que estão com aplicação de alíquota máxima de IPTU Progressivo no Tempo, como vimos mais acima.

Devido o período pandêmico, na qual a Coordenadoria ficou impossibilitada de efetuar diligências externas até aproximadamente julho de 2021, temos no ano de 2022 a organização da divisão DVF para a retomada das vistorias e, considerando ainda o aporte de novos servidores, houve a necessidade de treinamento da equipe para a função.

Já para que pudéssemos atingir um número mínimo de notificações, devido ao reduzido número de servidores, realizamos por um período uma “força tarefa” de modo a deslocar diversos servidores de suas atividades rotineiras para a entrega de notificações.

Assim, a Coordenadoria realizou um conjunto de iniciativas, visando organizar as demandas represadas:

- retomada de vistorias tendo como prioridade os (i) imóveis que já estavam cadastrados e no decorrer do tempo permaneceram no passivo mesclando com os (ii) imóveis prospectados pela FUSP;
- análises processuais;
- retomada das notificações (bem como as averbações/cancelamentos de notificações junto aos cartórios);

Com a implementação do SISPEUC nas atividades rotineiras da Coordenadoria, tecnologia trazida pelo contrato com a UNESCO, se percebe maior melhor gestão das demandas da coordenadoria.

A tabela a seguir demonstra uma comparação ao que estava projetado em 2021 e o que a Coordenadoria realizou em 2022:

Tabela 01 - Projeção de 2021 e ações efetuadas em 2022

<p style="text-align: center;"><b>PROJEÇÃO DAS ATIVIDADES EM 2021 PARA 2022</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2022</b> <i>(atividades que foram projetadas e também os desdobramentos de atividades iniciadas em 2021)</i></p>
<p>Projetado para 2022: Revisão, sistematização e consolidação do banco de dados de SMUL/CEPEUC, a partir da entrega definitiva do SisPEUC, prevista para fevereiro de 2021, objetivando um melhor controle e acompanhamento dos fluxos e prazos, identificando e monitorando as etapas dos processos bem como otimizar a gestão de dados para o planejamento das ações do município</p>	<p><b>Desdobramento:</b> Com a atualização dos dados no SIMPROC, hoje todos os processos da Coordenadoria são tramitados para o respectivo técnico que analisa o processo ficando registrada toda sua tramitação. Esta rotina já foi aderida pela equipe.</p> <p>Desenvolvimento conjuntamente com SF da Minuta da Portaria Conjunta SF/SMUL, visando padronizar e estabelecer segurança nas informações fornecidas em relação ao lançamento de IPTU Progressivo no Tempo.</p> <p>Diversas reuniões com pauta de padronização de análise e envio de e-mails da coordenadoria para os técnicos com fechamento de entendimento de análise visando compor futura portaria de procedimentos.</p> <p>Reuniões e sugestões junto a PLANURB para a revisão do PDE.</p> <p>Estudos dos instrumentos urbanísticos para os imóveis que entraram na 5ª Alíquota do IPTUp.</p> <p>Obtivemos o 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</p>

	<p>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.</p>
<p><b>Projetado para 2022:</b> Finalizar a análise dos imóveis com notificação suspensa</p>	<p><b>Desdobramento:</b> Boa parte dos processos suspensos são imóveis que estão ocupados por movimento de moradia, uma vez que pelo parecer 1522/2016 de PGM/AJC a coordenadoria está impedida de notificar. Estão registrados no sistema 77 imóveis com ocupações de 233 em monitoramento com impossibilidade de notificar.</p>
<p><b>Projetado para 2022:</b> Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social da propriedade. A atividade foi realizada preliminarmente e encaminhada à Planurb.</p>	<p><b>Desdobramento:</b> Foi verificada a quantidade de cumprimentos de obrigação por subprefeitura, demonstrando que o maior número de cumprimentos está localizado na Subprefeitura da Sé. Ver gráfico 16.</p>
<p><b>Projetado para 2022:</b></p> <p>Buscar ampliar a equipe de trabalho de SMUL/CEPEUC de forma a permitir o aumento da capacidade de análise dos processos.</p>	<p><b>Desdobramento:</b></p> <p>Acréscimo de 5 técnicos (arq/eng) concursados aos 2 já obtidos em 2021, totalizando 7 técnicos no quadro de SMUL/CEPEUC. A equipe atual possui 13 técnicos (destes 3 advogados).</p>
<p><b>Projetado para 2022:</b> Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em desenvolvimento pela FUSP e após a finalização do mesmo (Prevista para Julho de 2021). <b>Realizado em 2021:</b> o contrato com a</p>	<p><b>Desdobramento:</b> A Coordenadoria atualmente está em trabalho presencial, onde retornamos às notificações.</p> <p>Considerando que deslocamos a equipe de CEPEUC/DDOC para também efetuar a</p>

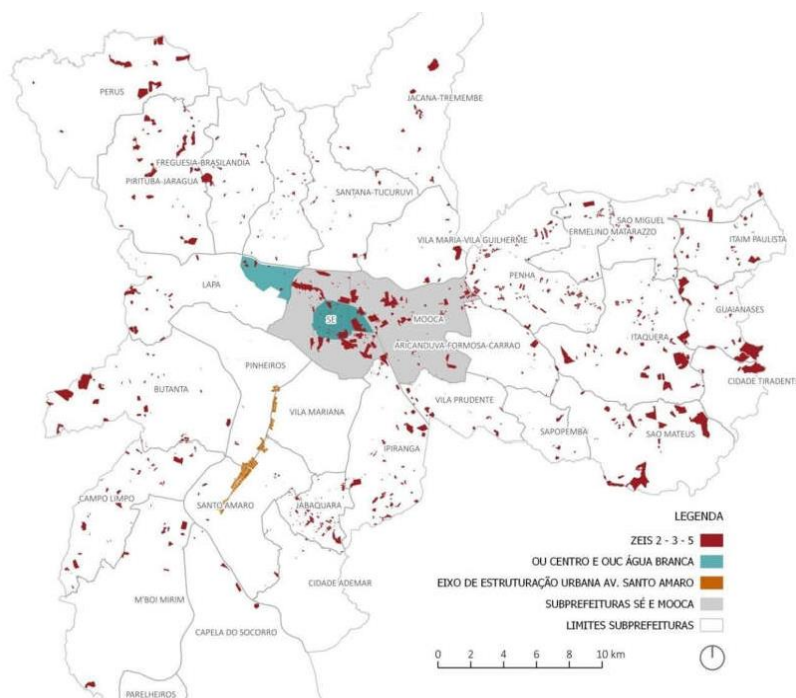
<p>FUSP foi satisfatoriamente encerrado e teve como resultado a metodologia de prospecção de imóveis ociosos e a listagem de cerca de 1700 imóveis com indícios de ociosidade na área de estudo.</p>	<p>notificação junto aos proprietários e, tendo em vista que ela é composta de apenas dois advogados e um diretor, foi necessária a aplicação de “força tarefa” de modo a otimizar as notificações.</p> <p>Dos 1.700 imóveis que tiveram vistorias remotas realizadas para prospecção pela FUSP, 513 imóveis obtiveram análise territorial e preliminar avaliados através da abertura de processos administrativos e foram encaminhados para vistoria.</p>
<p><b>Realizado em 2021:</b> Sispeuc teve aditamento de prazo contratual e teve entrega realizada no mês 08/2021. Desde o mês 06 estão sendo feitas padronizações nos bancos de dados e ajustes do SISTEMA que segue com garantia de 01 ano, para ter sua funcionalidade garantida e plena.</p>	<p><b>Desdobramento:</b> O SISPEUC está em funcionamento. Foi finalizada a garantia contratual de monitoramento pela empresa DNA Tecnologia do SISPEUC, assim SMUL iniciou a manutenção do sistema a partir do mês Setembro deste ano.</p>
<p><b>Realizado em 2021:</b> Aperfeiçoamento do Decreto nº55.638/2014. Durante o ano de 2021 foram realizadas reuniões internas que corroboraram para o corpo da revisão do decreto, a expectativa é o envio formal às instâncias jurídicas para análise entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022.</p> <p><b>Projetado para 2022:</b> Promulgar a Revisão do Decreto 55.638/2014 de modo a permitir a maior agilidade na análise dos processos</p>	<p><b>Desdobramento:</b> A Revisão do Decreto nº 55.638/14 restou prejudicada uma vez que a Coordenadoria obteve foco na atual revisão do PDE (Lei 16.050/14), e, somente após esta revisão é que entendemos ser pertinente a revisão do Decreto nº 55.638/14.</p>
<p><b>Realizado em 2021:</b> Avaliar os imóveis com dívida ativa a fim de estudar a aplicação de instrumentos urbanísticos como a dação em pagamento e arrecadação por abandono.</p> <p>Os estudos foram iniciados mas devido a outras demandas internas não avançaram.</p>	<p><b>Desdobramento:</b> Está sendo elaborado conjuntamente com a SEHAB a minuta do Decreto de Arrecadação por abandono.</p>

<p><b>Projetado para 2022:</b> Estudar e propor alternativas aos imóveis que estão na última alíquota do IPTU progressivo no tempo e que não deram cumprimento à função social da propriedade. Em 2021 foi aberto o SEI 6068.2021/0007923-3 para dar andamento na regulamentação dos instrumentos urbanísticos: desapropriação sanção; arrecadação por abandono; consórcio imobiliário; dação em pagamento, uma vez que apenas com a regulamentação desses instrumentos poderemos aplicar nos imóveis que chegaram na última alíquota.</p>	<p><b>Desdobramento:</b> Esta atividade permanece em andamento. Com o encontro de contas da União com o Município, haverá possibilidade de iniciarmos estudos visando a Desapropriação Sanção, o SEI está servindo como consulta quanto à forma que isto se dará. Estamos elaborando estudos dos instrumentos, Consórcio Imobiliário, arrecadação por abandono, conforme já explanado.</p>
<p><b>Projetado para 2022:</b> Proceder as averbações das notificações junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes</p>	<p><b>Desdobramento:</b> Foram feitas averbações no 5º cartório de registro.</p>



#### 4. APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO - ASPECTOS QUANTITATIVOS

A atuação de SMUL/CEPEUC está delimitada pelo art. 91 do Plano Diretor Estratégico, no entanto, é importante ressaltar que as denúncias apresentadas pela sociedade civil entre outros, dentro das áreas previstas no Plano Diretor, são processadas independente da iniciativa de investigação ativa das áreas prioritárias definidas. A principal ferramenta de denúncias realizadas pela sociedade civil é o Mapa Colaborativo.<sup>1</sup>



Mapa 01 - áreas prioritárias de aplicação do instrumento.

Elaboração: SMUL/CEPEUC, 2021.

Desde 2014 a Out de 2022 a Coordenadoria cadastrou um total de 3.406 imóveis, inicialmente analisados como passíveis de PEUC, que tiveram processo administrativo autuado, vistoriou-se 2.685 imóveis e notificou-se um total de 1.811 imóveis, conforme demonstra o gráfico 01 a seguir

1. <https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/>

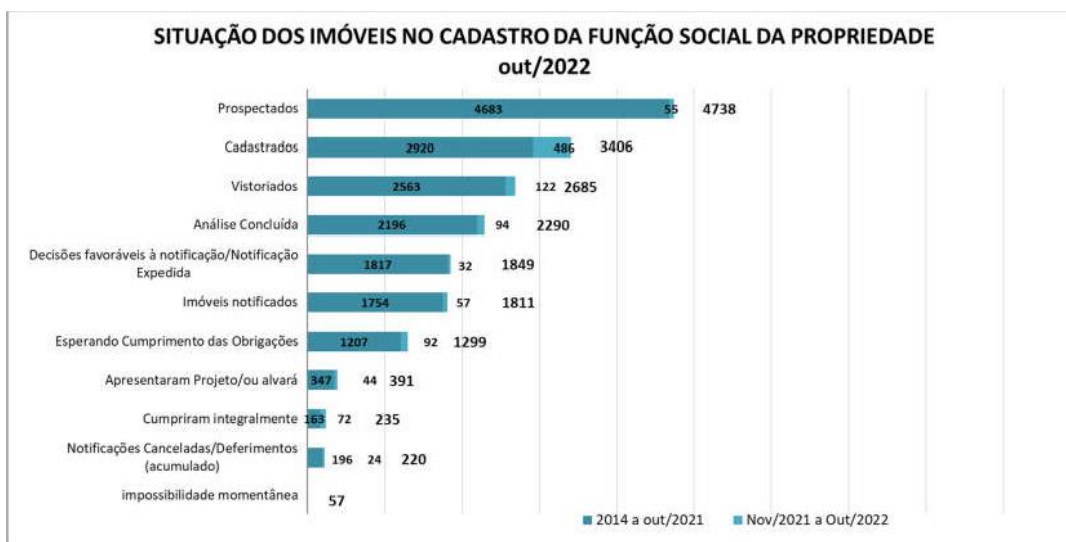


Gráfico 01 - Situação dos imóveis no SISPEUC

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2022.

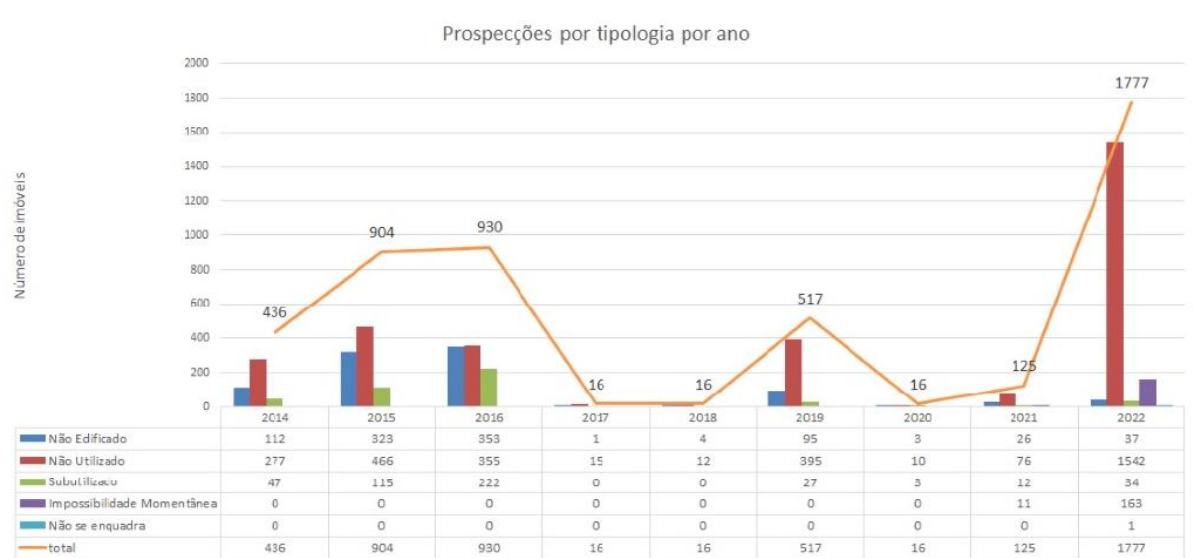
A cada ano a Coordenadoria faz análise dos processos que irão compor a listagem para lançamento de IPTUp no Tempo nos termos do art.12 do Decreto 55.638/2014, esta análise também tem demandado bastante empenho da equipe. Ao contrário dos outros anos em que se aguardava a manifestação do proprietário junto ao processo de CEPEUC passamos também a realizar busca ativa nos cadastros municipais quanto à eventual protocolo de pedido de licenciamento para os imóveis notificados como subutilizado ou não edificado. Tal procedimento se justifica pelo princípio da eficiência uma vez que verificamos inúmeros expedientes vindos da Secretaria Municipal da Fazenda nos alertando quanto à alteração da situação tributária do imóvel decorrentes de processos de licenciamento (parcelamento do solo, certificado de conclusão de edificação,...).

A seguir são apresentados gráficos de evolução dos procedimentos adotados para a investigação de ociosidade e também a evolução das notificações realizada ao longo desde 2014 a dezembro de 2022.

Entende-se por imóveis prospectados aqueles provindos pelos diversos canais possíveis de denúncias e ainda varreduras realizadas pela coordenadoria no território de forma

preliminar, neste momento não há vínculo com um processo administrativo. Entende-se por imóveis cadastrados aqueles que passaram por uma avaliação preliminar na

prospecção e apresetam indícios de ociosidade, e nesse momento são atribuídos processos administrativos para aprofundar as investigações de ociosidade.



as informações anteriores a 2020 estão em processo de adequação.

Gráfico 02 – Imóveis prospectados por tipologia por ano

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

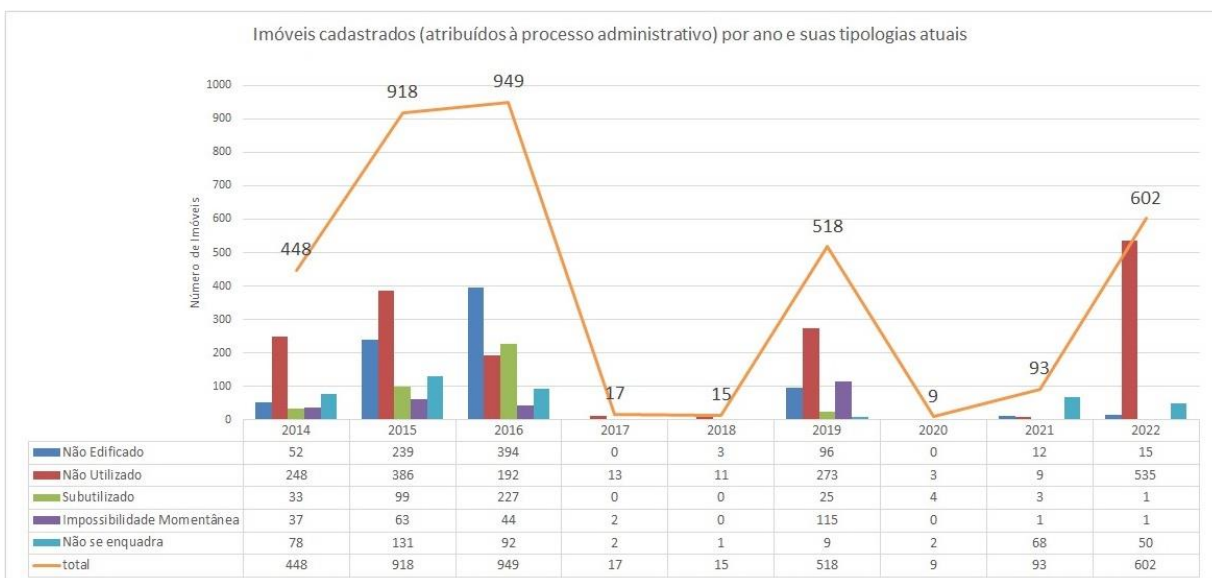


Gráfico 03 – Imóveis cadastrados por ano por tipologia

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.



Gráfico 04 – Imóveis cadastrados em 2022

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

Durante o processo de investigação são realizadas vistorias remotas e vistorias presenciais. Os dados apresentados a seguir referem-se às vistorias presenciais realizadas.

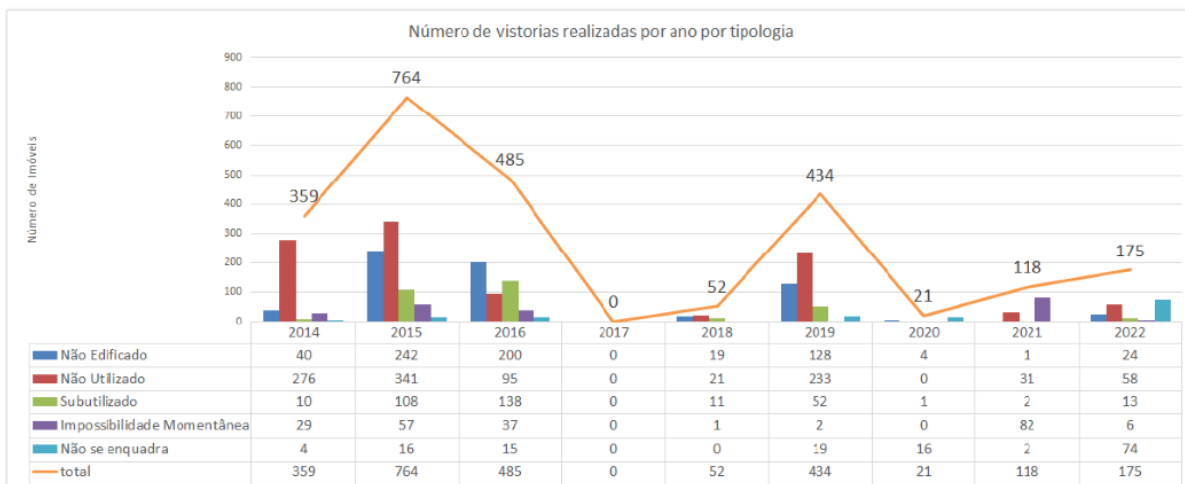


Gráfico 05 – Imóveis vistoriados por ano por tipologia

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.



Gráfico 06 – Imóveis vistoriados em 2022

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

Após as vistorias presenciais os imóveis passam pelas análises documentais que indicarão a possibilidade de notificação. Os dados apresentados a seguir referem-se às atividades realizadas.

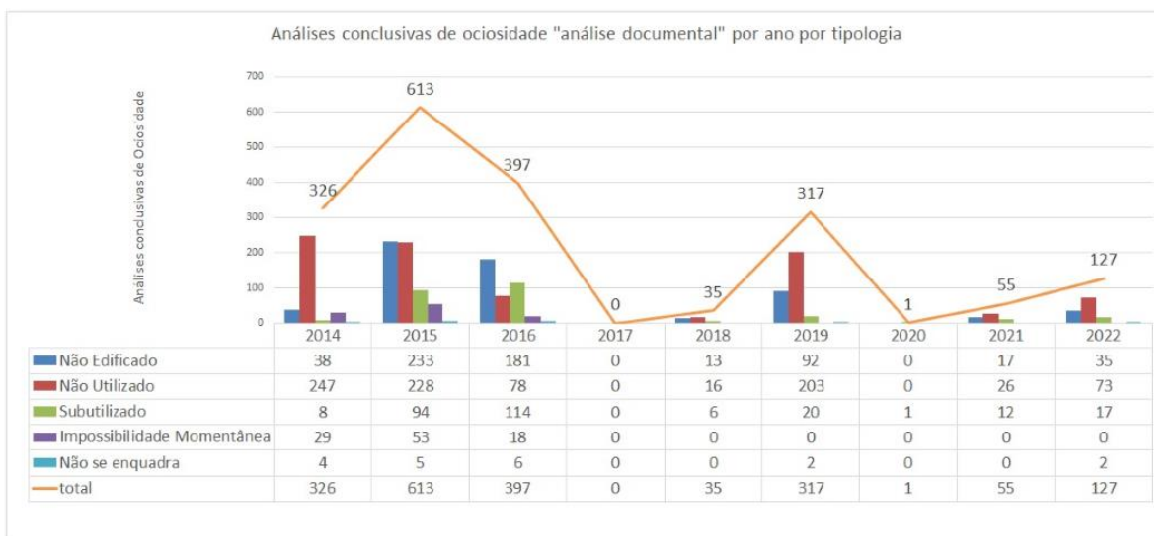


Gráfico 07 – Imóveis com análise documental por ano

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

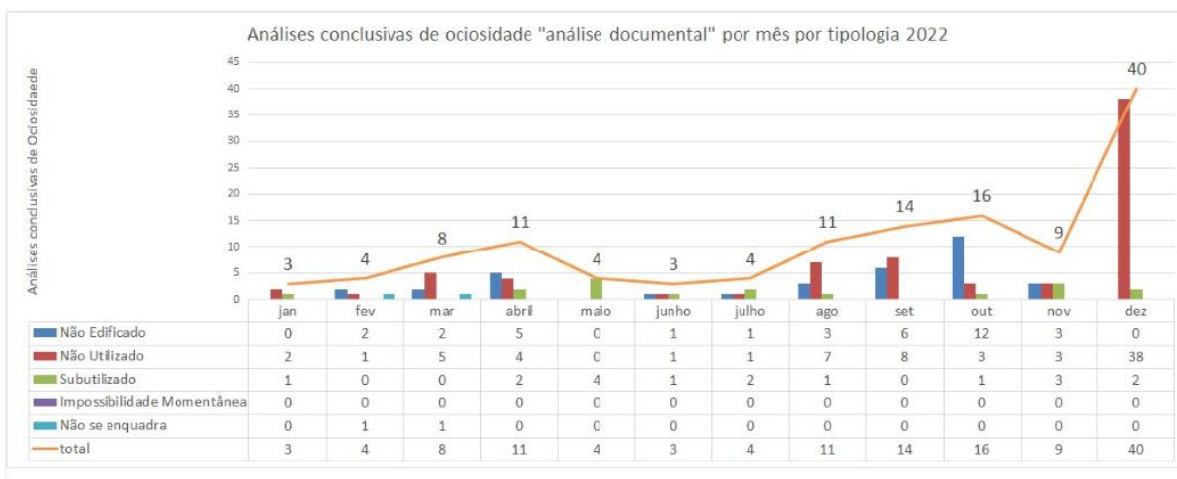


Gráfico 08 – Imóveis com análise documental por tipologia em 2022

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

O processo de notificação demanda um grande tempo da equipe técnica, uma vez que notificamos todos os proprietários do imóvel e em até três tentativas presenciais e, na impossibilidade desta efetivação, publicamos a notificação junto ao Diário Oficial do Município. Preferencialmente nos dirigimos ao endereço do imóvel ocioso, ao endereço constante do

proprietário nas informações cadastrais do IPTU e ao endereço do proprietário constante na matrícula do imóvel.

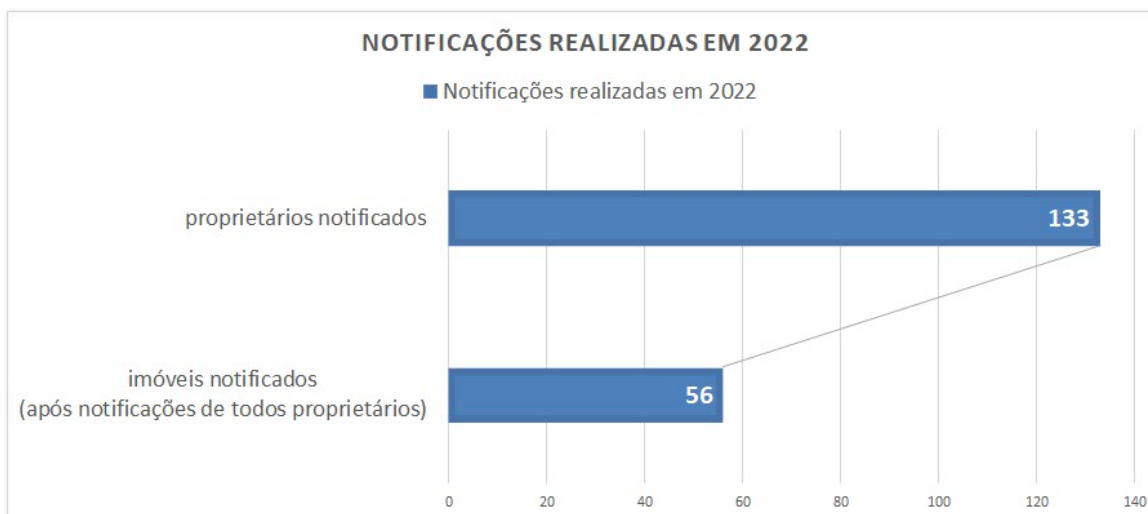


Gráfico 09 – proprietários notificados x imóveis notificados

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023

A seguir estão os gráficos que representam a quantidade de notificações realizadas nos desde 2014 a 2022 e também o recorte mensal do ano de 2022.

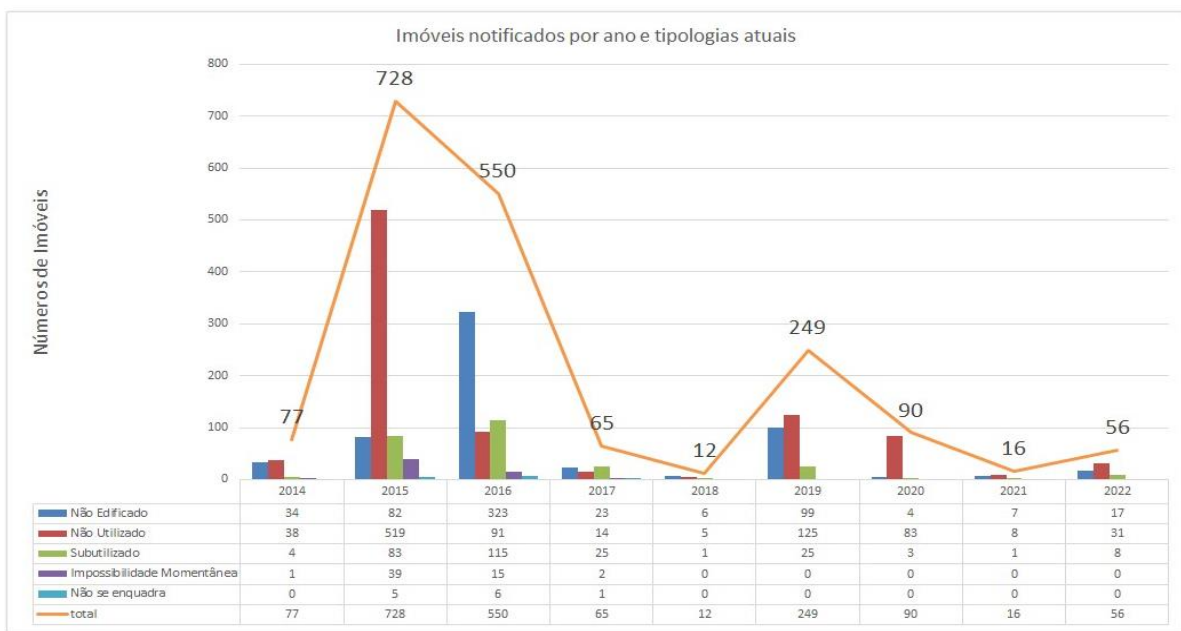


Gráfico 10 – Imóveis notificados por tipologia por ano

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

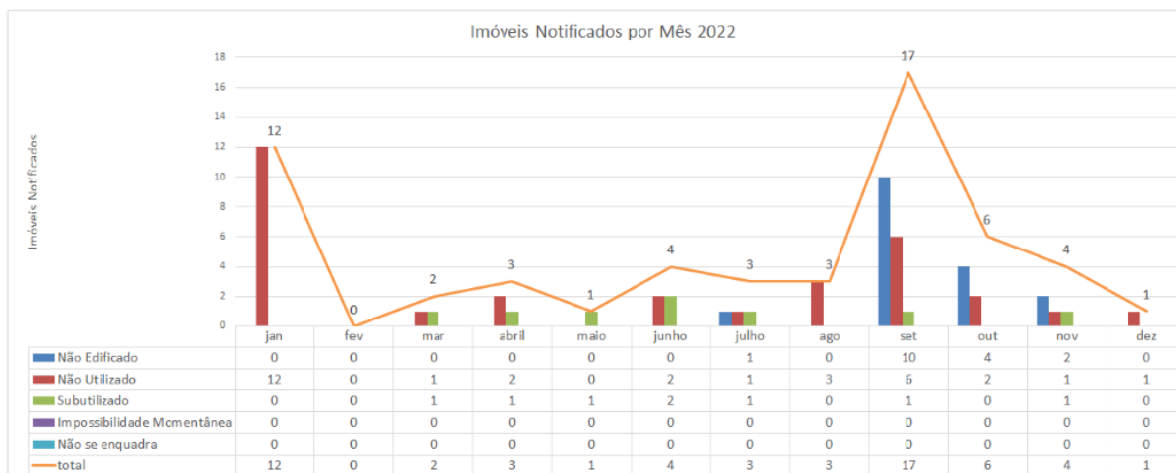


Gráfico 11 – Imóveis notificados em 2022

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2023.

No período marcado pela pandemia causada pela Covid-19 (2020-2021) houve um decréscimo no número de imóveis vistoriados, classificados e notificados, conforme o gráfico 05, 10 e 12. Respaldo 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.

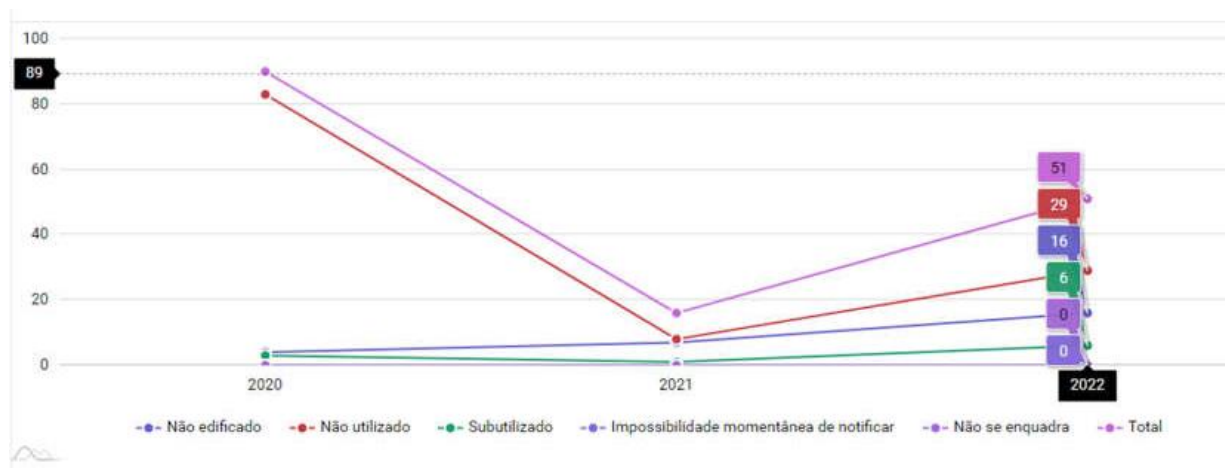




Gráfico 12 - Retomada de notificações pós restrição pandemia 2021- out2022

Fonte de elaboração: SISPEUC-SMUL/CEPEUC, 2022

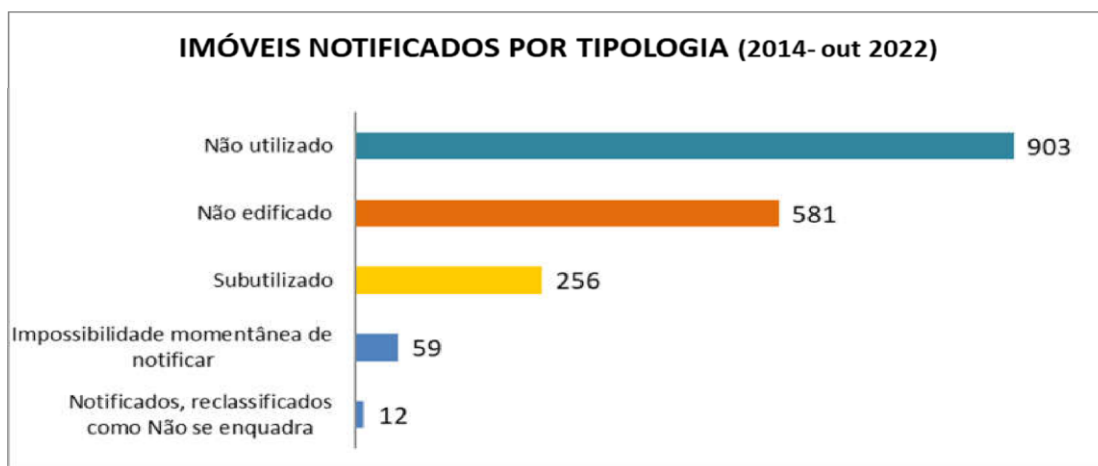
Ainda no final de 2021 a Coordenadoria retomou suas atividades externas, sendo 57 notificações realizadas no período de novembro de 2021 a outubro de 2022, e 51 notificações de jan/2022 a out/2022.

Do total de 1.811 imóveis notificados desde 2014 a out/2022, 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:

Gráfico 13 - notificação de imóveis por tipologia

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 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.

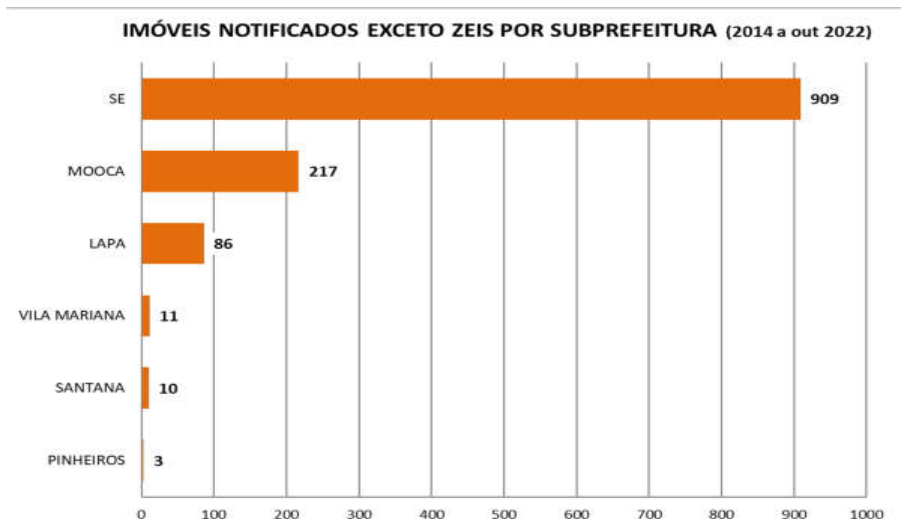


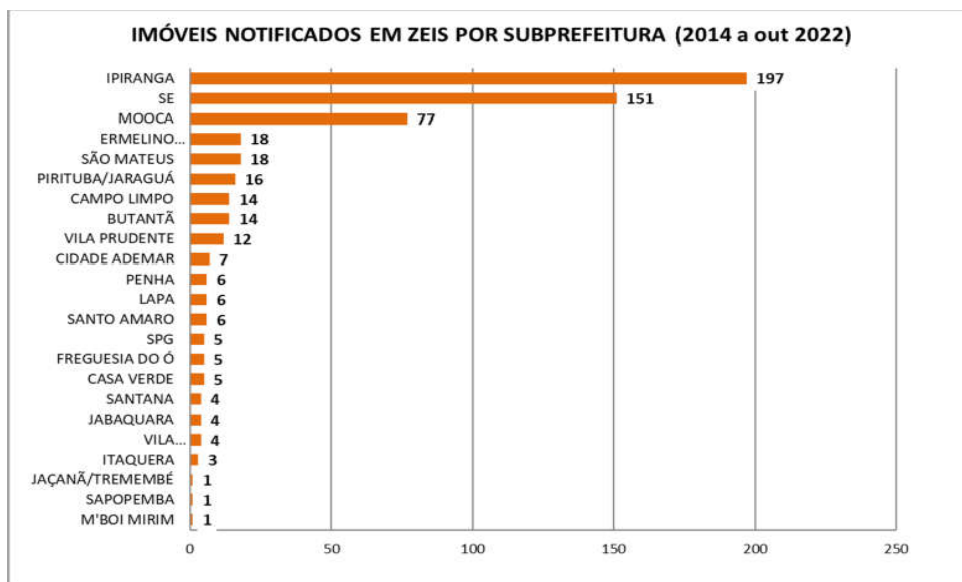
Gráfico 14 - Imóveis notificados por Subprefeitura exceto ZEIS

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2022.

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

Gráfico 15 - Imóveis notificados em ZEIS por Subprefeitura

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2022.

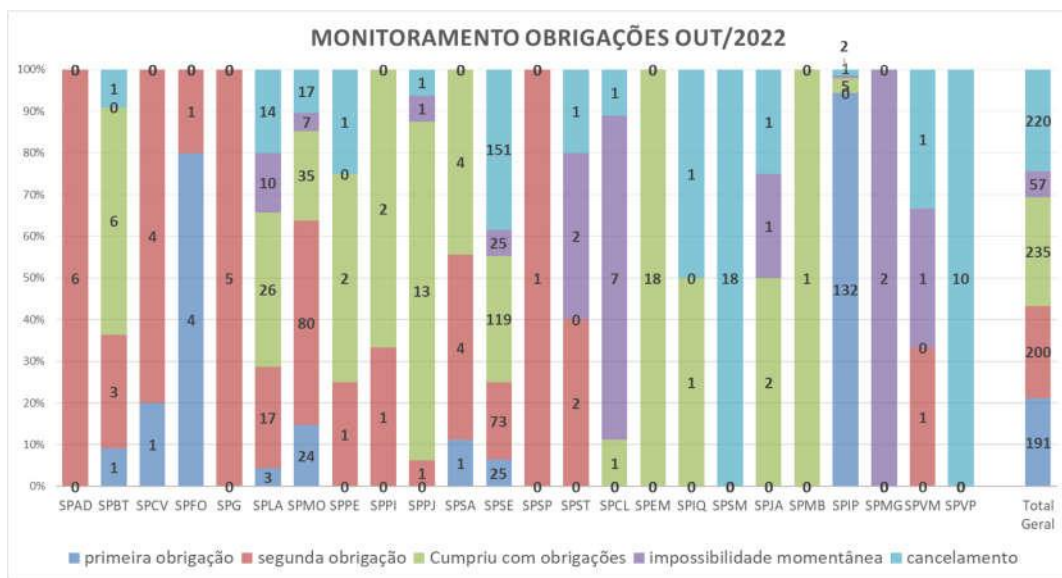


Podemos verificar no gráfico 15 que numericamente que a região da Subprefeitura Ipiranga é a que mais cumpre com a primeira obrigação (132 imóveis) de apresentar pedido de Aprovação e Execução de projeto, sendo a região da Subprefeitura Mooca a que apresenta maior cumprimento de segunda obrigação (80 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, seja pela construção ou pela ocupação do imóvel, e que também apresenta maior número de imóveis com impossibilidades momentâneas e de notificações canceladas.

Ainda em decorrência das notificações, a Coordenadoria monitora as obrigações previstas no PDE e recebe petições/impugnações e recursos por parte dos proprietários.

Gráfico 16 - Monitoramento das obrigações por Subprefeitura

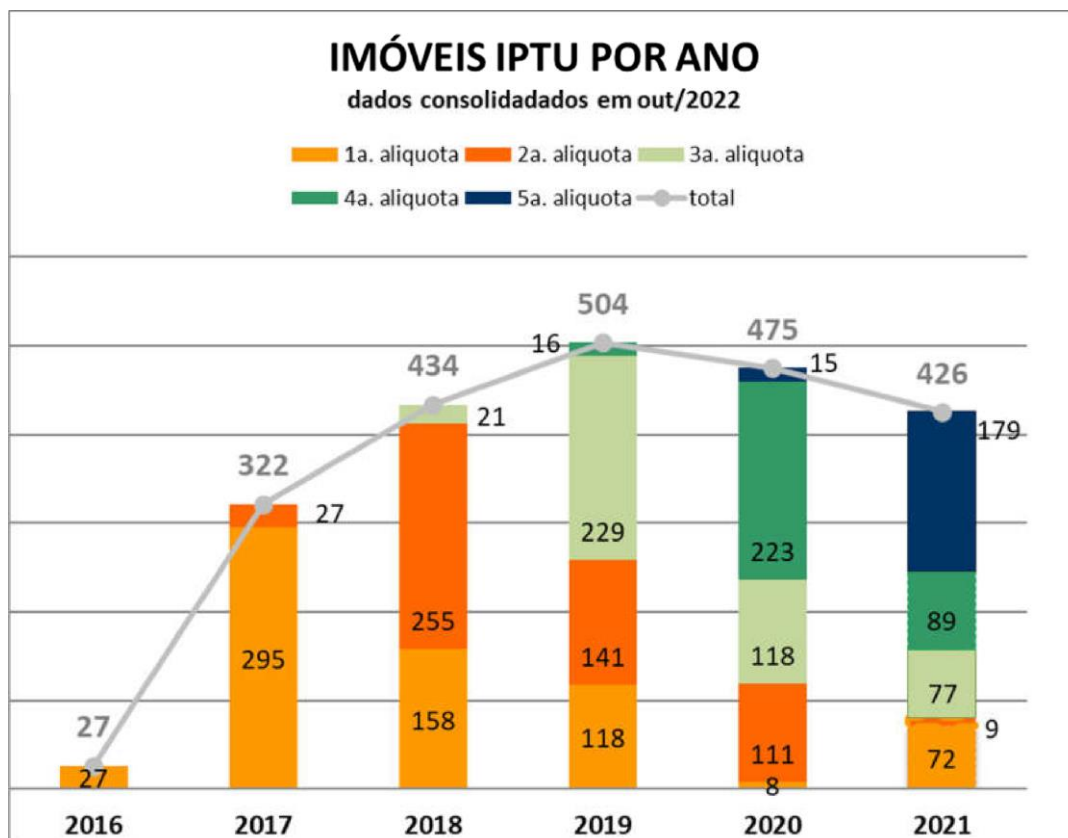
Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2022.



Transcorridos os prazos para atendimento da notificação o imóvel fica sujeito a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo (IPTUp). O gráfico 17 a seguir demonstra os imóveis com IPTUp desde o início da aplicação (2016), sendo encaminhados 179 imóveis para a 5ª alíquota em 2021. O contingente de imóveis para encaminhamento à Secretaria da Fazenda está sendo realizada, foram adotados novos procedimentos com o intuito de melhorar a composição da listagem. As listagens 2022 e 2023 serão encaminhadas em conjunto, com previsão de entrega para Abril de 2023.

Gráfico 17 - IPTUp e alíquotas por ano

Fonte de elaboração: SMUL/CEPEUC, 2022.



Destacamos que os gráficos apresentados possuem recortes de tempos de análise, ou seja, estando o sistema constantemente sendo atualizado pelos técnicos, os dados indicam uma ordem de grandeza a cerca de um período de tempo, com as informações atualizadas na data da elaboração da informação

## 5. DEMAIS INSTRUMENTOS SUCEDÂNEOS AO PEUC

O objetivo do instrumento PEUC é induzir os imóveis ociosos a se tornarem ativos e inseridos na dinâmica da cidade. Percebemos que é um instrumento valioso quando aplicado conjuntamente com a ZEIS (zonas especiais de interesse social) uma vez que promovem a reformulação do espaço urbano pela obrigatoriedade da construção de HIS nos imóveis ociosos (Habitação de Interesse Social).

Mas é um instrumento limitado, uma vez que depende da vontade do proprietário em estar retirando seu imóvel da ociosidade, ainda que o proprietário esteja sendo penalizado com a majoração do IPTU de seu imóvel.

Assim, para que a gestão da política urbana atinja seu objetivo de atender as necessidades dos cidadãos de modo a garantir a função social da cidade, temos que avançar sobre os demais instrumentos que permitem induzir a efetiva ação para que isto ocorra.

Passamos a discorrer rapidamente sobre os seguintes instrumentos que podem ser aplicados:

- Desapropriação Sanção ou, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública

É uma forma impositiva do Município adquirir determinada propriedade. Ela está prevista no art. 99 do PDE, porém ainda carece de elaboração de minuta de decreto para regulamentar seu procedimento. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança de IPTU Progressivo no Tempo, permanecendo o imóvel ocioso, a prefeitura poderá proceder à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, a emissão destes títulos devem ter prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas.

Arcabouço Legal: (art.99 do Plano Diretor Estratégico - PDE)

Etapa: Início de propositura de Minuta de Decreto para regulamentação.

- Arrecadação por Abandono

É uma forma impositiva do Município adquirir determinada propriedade. Compreende a

arrecadação de bem abandonado na qual o proprietário não tem mais a intenção de conservar em seu patrimônio.

Arcabouço Legal: Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana e em seu art. 15, IV prevê o instituto da arrecadação de bem vago como um dos institutos jurídicos que podem instrumentalizar a REURB, bem como, em seu capítulo IX art. 64, estabelece a possibilidade de arrecadação de imóveis abandonados; artigos 59 a 62 da Lei n. 17.734/2022 e art.108 da Lei 16.050/2014; Lei Municipal 17.734/2022 , art.7º do Decreto 58.782/2019.

Etapa: Está sendo elaborada Minuta de Arrecadação por Abandono entre SEHAB e SMUL.

- Desapropriação “direta”

É uma forma impositiva do Município adquirir determinada propriedade. Compreende a desapropriação de bens por parte do Município.

Arcabouço Legal: artigo 1.228, 1275 do Código Civil, Decreto Lei 3365/41; Decreto 53.799/2013; Decreto 54.535/2013;

Etapa: Instrumento existente e regulamentado.

- Dação em Pagamento

É uma forma participativa do Município adquirir determinada propriedade. Os créditos tributários inscritos na dívida ativa do Município poderão ser extintos mediante dação do imóvel em que a municipalidade tiver interesse.

Arcabouço Legal: artigo 156 do Código Tributário Nacional; artigos 304, 357 e 359 da Lei Federal 10.406/2002; artigo 4º e 4º-A da Lei Federal 13.259/2016; artigo 112 da Lei Orgânica do Município; Lei Municipal 13.259/2001; Decreto Municipal 42.095/2002.

Etapa: Há decreto regulamentador e hoje há proposta de minuta de portaria para instituição de Comissão de avaliação para determinação dos preços dos bens de imóveis oferecidos em dação tramitando junto a Secretaria Municipal da Fazenda.

- Consórcio Imobiliário

É uma forma participativa do Município adquirir determinada propriedade. O consórcio imobiliário prevê a troca ou permuta de imóveis sujeitos ao parcelamento edificação ou utilização compulsórios da Municipalidade junto ao proprietário do imóvel ocioso, ainda que não notificados. Havendo interesse do Município, o imóvel ofertado será avaliado e o proprietário receberá como pagamento unidades imobiliárias correspondentes ao valor do imóvel antes da execução das obras. O recebimento destas unidades se dará após a realização das obras, lotes ou unidades condominiais.

Arcabouço Legal: art. 46 e 47 da Lei Federal 10.257/2001, Lei Municipal 16.377/2016, artigos 15 e 79 da Lei Federal 13.465/2011, artigo 102 do PDE.

Etapa: Falta elaborar Minuta do Decretoão regulamentador

## 6. PLANEJAMENTO PARA 2023

1- Colaborar com as demais Secretarias e/ou órgãos municipais diretamente relacionadas com políticas públicas de desenvolvimento urbano, visando ações que amparem programas que promovam a destinação dos imóveis ociosos para as respectivas finalidades sociais.

Ação esperada: Maior agilidade e efetividade no controle da dinâmica urbana de modo a induzir o uso dos imóveis ociosos, promovendo a construção de habitação de interesse social.

Assim teremos prioritariamente interface com:

- SEHAB desenvolvimento da Minuta do Decreto Arrecadação por Abandono e item 3, 4 e 5 do presente planejamento.
- SF (finalizar a Minuta da Portaria Conjunta SF/SMUL quanto ao envio de dados para o lançamento de IPTUp (item 10), Minuta de Decreto para a Desapropriação Sanção (item 2) do presente planejamento.

2- Serão considerados prioritários para a elaboração de regulamentação, os instrumentos indutores da função social: desapropriação sanção, arrecadação por abandono.



Ação esperada: Maior efetividade no controle dos imóveis ociosos dentro do espaço urbano, tendo em vista que estaremos regulamentando instrumentos que independem da vontade do proprietário para dar finalidade ao imóvel (desapropriação sanção e arrecadação por abandono)

3- Iniciar plano de ação com a SEHAB ou demais órgãos municipais que tenham interesse em promover a habitação de interesse social em determinadas porções do território grafadas em ZEIS para aplicação direcionada de PEUC (com o perímetro/área/imóvel definido faremos o levantamento/cadastramento dos imóveis ociosos e iniciaremos o processo visando a aplicação do instrumento).

Ação esperada: Maior efetividade na ação do PEUC por ser uma notificação direcionada com base nos interesses da Municipalidade dentro da área prevista no PDE.

4- Dentro do perímetro do PIU Central iremos iniciar tratativas junto à SEHAB de modo consultar interesse para retrofit nos imóveis prospectados por CEPEUC, porém suspensos devido a notícia de invasão, (verificando a possibilidade de aplicar a arrecadação por abandono). Verificar se estão grafados em ZEIS 3 (uso de verba do FUNDURB)

Ação esperada: Permitir que os imóveis ocupados possam ter um encaminhamento quanto à questão da segurança da posse e moradia digna.

5- Efetuar levantamento junto à Secretaria Municipal da Fazenda de modo a verificar os imóveis notificados em ZEIS que sejam do interesse da SEHAB ou demais órgãos municipais que tenham interesse em promover a habitação de interesse social que estejam em dívida com o Município.

Ação esperada: Maior efetividade na ação do PEUC por ser uma notificação direcionada com base nos interesses da Municipalidade dentro da área prevista no PDE. Este levantamento poderá servir para a aplicação de futura dação em pagamento.

6- Aprimoramento dos fluxos e procedimentos de análise dos processos administrativos e da gestão da Coordenadoria utilizando o Sistema SISPEUC como ferramenta de gerencial.

Ação esperada: Maior agilidade e eficiência nas análises dos processos administrativos.

7- Promover estudos de melhorias dos procedimentos junto ao Decreto 55.638/2014.

Ação esperada: Maior segurança e amparo jurídico nas decisões da coordenadoria.

8- Promover capacitação e treinamento dos novos servidores e reciclagem dos servidores mais antigos em CEPEUC de modo a padronizar entendimentos e iniciar estudo de portaria de procedimentos de análises dos processos administrativos, garantindo uma maior transparência e eficiência nos processos administrativos.

Ação esperada: Otimização do trabalho de CEPEUC de modo a dar amparo nas decisões e maior agilidade nas análises dos processos.

09- Permanência e condução das atividades rotineiras da coordenadoria utilizando o processamento de dados do SISPEUC na gestão da Coordenadoria e, em especial, buscando a recondução das demandas represadas pelos anos anteriores: vistoria, notificação, averbação/cancelamento de averbação junto aos cartórios de registro de imóveis da capital.

Ação esperada: Diminuir as demandas de análises de processos e demais atividades administrativas represadas da Coordenadoria

10- Finalizar a Minuta da Portaria Conjunta SF/SMUL quanto ao envio de dados para o lançamento de IPTUp.

Ação esperada: Padronização e regulamentação dos procedimentos a serem adotados para o envio a Secretaria Municipal da Fazenda das informações referentes aos imóveis descumpridores da função social.

11- Realizar varredura territorial de modo a identificar e fomentar investigação de ociosidade do território total de São Paulo, através da Metodologia FUSP, em Zeis 2/3/5, imóveis não edificados e subutilizados.

## SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC

HISTÓRICO DE CEPEUC – relatório anual e plano de trabalho

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urban\\_o/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urban_o/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133)

LEI DE REURB MUNICIPAL 17.734/2022

<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17734-de-11-de-janeiro-de-2022#:~:text=1%C2%BA%20A%20presente%20Lei%20estabelece,11%20de%20julho%20de%202017>

Lei 13.259/2001

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13259-de-28-de-novembro-de-2001>.

Lei Municipal 15.234/10

Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo e dá outras providências.

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

Lei Municipal 16.050/14

Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31\\_-\\_lei\\_16050\\_-\\_plano\\_diretor\\_estratgico\\_1428507821.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf)

#### Decreto 55.638/14

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

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

#### Decreto 56.589/2015

Regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo.

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

#### Mapa Colaborativo:

[https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-](https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/?_ga=2.212435220.12671105.1668599099-1310509289.1651232059&_gl=1*15uciau*_ga*MTMxMDUwOTI4OS4xNjUxMjMyMDU5*_ga_0BWCVT4KZD*MTY2ODc3MTUyNS4zMC4wLjE2Njg3NzE1MjUuMC4wLjA)

[social/?\\_ga=2.212435220.12671105.1668599099-](https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/?_ga=2.212435220.12671105.1668599099-1310509289.1651232059&_gl=1*15uciau*_ga*MTMxMDUwOTI4OS4xNjUxMjMyMDU5*_ga_0BWCVT4KZD*MTY2ODc3MTUyNS4zMC4wLjE2Njg3NzE1MjUuMC4wLjA)

[1310509289.1651232059&\\_gl=1\\*15uciau\\*\\_ga\\*MTMxMDUwOTI4OS4xNjUxMjMyMDU5\\*\\_ga\\_0BWCVT4KZD\\*MTY2ODc3MTUyNS4zMC4wLjE2Njg3NzE1MjUuMC4wLjA.](https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/?_ga=2.212435220.12671105.1668599099-1310509289.1651232059&_gl=1*15uciau*_ga*MTMxMDUwOTI4OS4xNjUxMjMyMDU5*_ga_0BWCVT4KZD*MTY2ODc3MTUyNS4zMC4wLjE2Njg3NzE1MjUuMC4wLjA)

#### Cartilha:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf)

#### Perguntas e Respostas:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172144](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172144)

#### Infográfico:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/infografico-funcao-social-da-propriedade/>

Listagem de imóveis notificados em virtude do descumprimento da Função Social da Propriedade:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133)

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

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133)

Imóveis notificados Geosampa:

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Monitoramento do PEUC:

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

## ENCERRAMENTO

As informações acerca das legislações que regulamentam a aplicação do PEUC no Município de São Paulo, bem como do processo de aplicação do instrumento, podem ser consultadas no sítio eletrônico da SMUL ou nos demais Relatórios Anuais do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

Informamos ainda que o presente relatório ficará disponível na página oficial da Coordenadoria<sup>1</sup>.



---

<sup>1</sup> [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133)