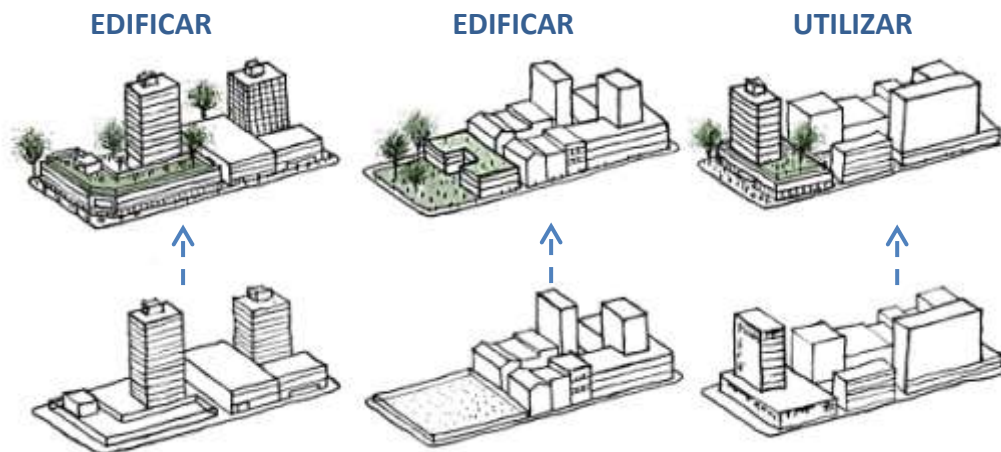


# RELATÓRIO ANUAL 2020 E PLANO DE TRABALHO 2021



## FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

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



**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)**  
Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC)

São Paulo, 2020

## Sumário

APRESENTAÇÃO .....	3
1. CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO .....	4
2. AÇÕES REALIZADAS EM 2020 .....	8
ASPECTOS QUANTITATIVOS .....	10
CONTRATAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO ESPECIALIZADO PARA IDENTIFICAÇÃO, POR MEIO DE METODOLOGIA ESPECÍFICA A SER DESENVOLVIDA, DE IMÓVEIS OCIOSOS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC.....	17
CONTRATAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DE SISTEMA WEB DE GERENCIAMENTO E CONTROLE DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC). .....	19
REVISÃO DA REGULAMENTAÇÃO DO PEUC .....	20
INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES SMDU E SF E PORTARIA INTERSECRETARIAL .....	21
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E ARRECADAÇÃO POR ABANDONO .....	21
3. PLANEJAMENTO PARA 2021.....	22
EIXO 1 - APLICAÇÃO DO PEUC E AMPLIAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES .....	22
EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO.....	23
4. SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC .....	24



## APRESENTAÇÃO

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), por intermédio da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) apresenta neste documento o Relatório Anual (Janeiro/2020 a Novembro/2020) e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2021 relativo à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, conforme disposto no art. 329, inciso XIV, do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal 16.050/2014.

Este relatório está dividido em três partes, iniciando por uma breve apresentação do contexto da aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo e as particularidades desse ano em decorrência da pandemia do coronavírus.

Sequencialmente, apresenta brevemente o planejamento estimado e o balanço das ações realizadas em 2020, considerando o Plano de Trabalho previsto e as demais ações complementares realizadas neste ano pela SMDU/CEPEUC relativas ao PEUC.

Por fim, apresenta a proposta de Plano de Trabalho para 2021, com ações e incremento de atividades previstas de serem executadas ao longo do próximo ano.

As informações acerca da legislação que regula a aplicação do PEUC no Município de São Paulo, bem como do processo de aplicação do instrumento, podem ser consultadas no sítio eletrônico da SMDU<sup>1</sup> ou nos demais Relatórios Anuais, apresentados nas Reuniões Ordinárias do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), também disponíveis na plataforma.

---

1

[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)

## 1. CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) elegeu a função social da propriedade urbana como princípio norteador do desenvolvimento urbano do município e do próprio Plano Diretor Estratégico (art. 2º, II). Como forma de concretização deste princípio no território, prevê na Seção I do Capítulo III do PDE, os instrumentos indutores da Função Social da Propriedade (art. 90 do PDE), o que inclui a regulamentação do PEUC, a qual é complementada pelo Decreto nº 55.638/14.

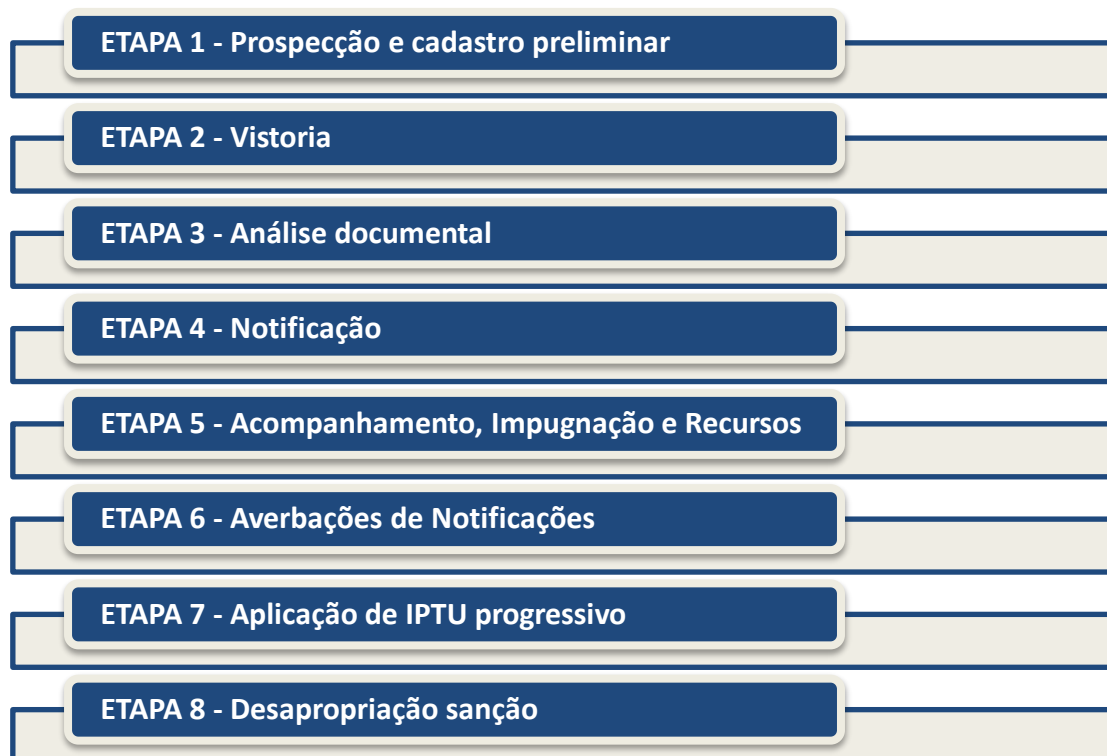
O PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório) é um instrumento urbanístico previsto na Constituição Federal de 1988 no seu artigo 182 e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei federal nº 10.257/2001), que busca garantir que o proprietário do imóvel ocioso - não edificado, subutilizado e não utilizado - parcele, edifique e/ou utilize o imóvel, de forma a cumprir o seu dever de dar a propriedade a sua função social.

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

O município de São Paulo, a partir da publicação do Plano Diretor, em 2014, iniciou a prospecção de imóveis ociosos e a consequente notificação de seus proprietários, a partir do estabelecimento de uma estrutura denominada Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP), criada em 2013 especificamente para este fim, atualmente é denominada Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC.

Compete a esta Coordenadoria a identificação dos imóveis ociosos, as notificações para PEUC, o acompanhamento e monitoramento das obrigações dos proprietários, cujas atividades foram subdivididas em oito etapas, conforme segue:

Figura 01. Subdivisão de etapas e fluxo de trabalho em CEPEUC. Fonte: CEPEUC, 2020.



De maneira resumida, explicaremos como as atividades se desenvolvem dentro de cada uma das etapas acima

indicadas:

- ETAPA 1 - com relação à prospecção dos imóveis ociosos o ponto de partida para sua identificação são os dados existentes nas bases cadastrais municipais e também de outros dados que forneçam indícios fáticos, como por exemplo, de dados relativos ao uso de serviços públicos (fornecimento de água, energia elétrica, gás, etc.);
- ETAPA 2 - a partir da verificação que o imóvel possui indícios de ociosidade, a equipe de CEPEUC realiza vistoria "*in loco*" para confirmação ou não se o imóvel se enquadra como não utilizado, não edificado ou subutilizado;
- ETAPA 3 - constatado que o imóvel, tecnicamente, é passível de aplicação de PEUC, passamos para a etapa de análise documental, no sentido de verificar a documentação imobiliária (e em muitas vezes societária) a fim de indentificar quem é o proprietário e a quem a notificação será destinada;

- ETAPA 4 - esta etapa contempla a expedição da notificação e a sua entrega (a legislação prevê até 3 tentativas de entrega presenciais e, caso não seja possível, a notificação é encaminhada para publicação por edital);
- ETAPA 5 - 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 protocolo de pedidos de Alvará de aprovação e execução de edificação nova (no caso dos imóveis não edificadas ou subutilizadas). Na Etapa 5 o processo entra na fase de monitoramento, podendo receber impugnações (tempestivas ou intempestivas) e recursos. Neste momento ficam sendo monitorados os prazos para cumprimento de obrigações;
- ETAPA 6 - consiste nas averbações e cancelamentos de averbações junto aos Cartórios de Imóveis;
- ETAPA 7 - havendo descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o PEUC, os imóveis estarão sujeitos ao tributo de IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme Decreto nº 56.589/2015. Compete à CEPEUC a elaboração e constante atualização da listagem encaminhada para a Secretaria da Fazenda (SF) com tais dados; e
- ETAPA 8 - após 5 (cinco) anos de aplicação do IPTU progressivo o proprietário dos imóveis notificados não cumprir com a obrigatoriedade do PEUC, estará sujeito à Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.

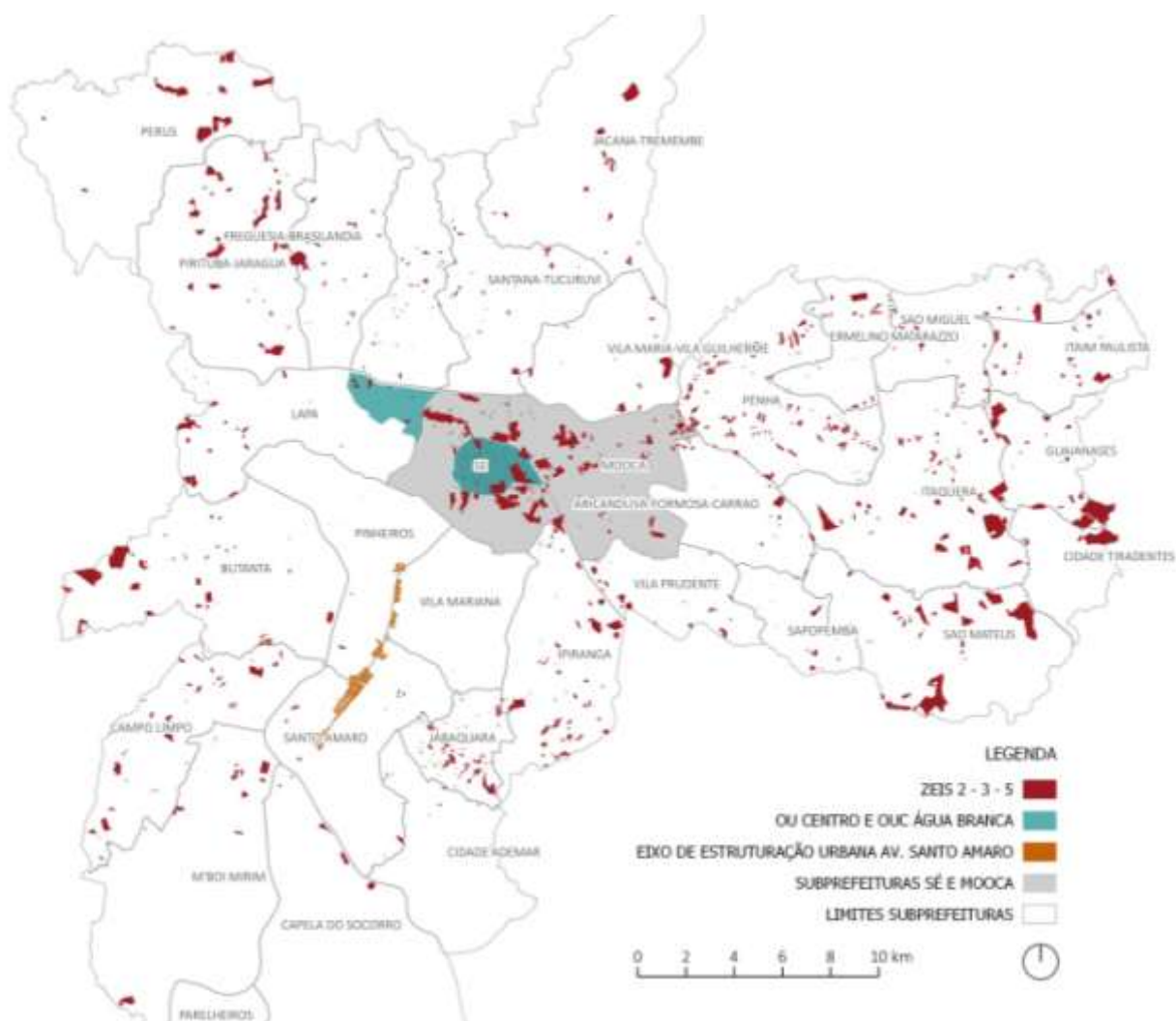
Como pode ser visto, trata-se de um conjunto de atividades que abrange um volume importante e significativo de informações em cada etapa, que demandam um tratamento adequado das informações para o correto andamento do fluxo de trabalho.

A atuação do PEUC incide sob as áreas demarcadas como ZEIS 2, 3 e 5 e nos limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Em novembro de 2015, mediante solicitação do CMPU, houve ampliação para incluir toda a circunscrição das Subprefeituras da Sé e Mooca, além da área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) da Avenida Santo Amaro.

Importante ressaltar que as denúncias apresentadas pela sociedade civil entre outros, dentro das áreas previstas no Plano Diretor, são processadas independentemente da iniciativa de investigação ativa das áreas prioritárias definidas.

**Mapa 01. Áreas de aplicação do instrumento. Fonte: CEPEUC, 2019.**



Importante ressaltar que o ano de 2020 foi atípico em diversos aspectos, especialmente no que concerne ao isolamento social necessário diante da pandemia do coronavírus.

Nesse sentido, e em consonância com os dispositivos do Decreto municipal nº



59.283/2020, que declarou situação de emergência no Município de São Paulo e definiu outras medidas para o enfrentamento da pandemia decorrente do coronavírus, e das Portarias SMDU nº 16 e 18/2020, que dispõem sobre o cumprimento do Decreto supramencionado no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, foram adotadas as seguintes medidas:

- a. Adoção do regime de teletrabalho da equipe nos períodos com maior índice de contágio e em escala alternada presencial a partir de setembro de 2020;
- b. Suspensão dos prazos processuais;
- c. Suspensão das diligências externas (vistorias e notificações).

Certamente essas medidas, que objetivaram resguardar a saúde da equipe de CEPEUC e também dos munícipes, impactou diretamente em alguns aspectos quantitativos da execução do trabalho, como será abordado a seguir.

## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2020

O Plano de Trabalho elaborado em 2019 contendo as propostas de ações a serem desenvolvidas em 2020 em relação à Função Social da Propriedade foram estruturados em 2 (dois) grandes eixos. O primeiro relaciona-se com o objetivo de ampliar o volume de notificações e, por consequência, de imóveis inseridos no IPTU Progressivo no Tempo, estendendo a capacidade do instrumento do PEUC frente aos imóveis ociosos existentes nos perímetros elegidos pelo Plano Diretor e Decreto nº 55.638/2014.

O segundo eixo, relaciona-se com o aprimoramento da gestão e dos fluxos de trabalho e da aplicação do instrumento de modo a se permitir maior efetividade ao instrumento, assim como, controle, transparência e gestão dos dados e dos processos em tramitação junto a CEPEUC. Neste segundo eixo estão incluídas, por exemplo, as ações de aperfeiçoamento dos normativos e o desenvolvimento de outros instrumentos urbanísticos que podem ser aplicados de forma coordenada ao PEUC como meio de maximizar as possibilidades de cumprimento da Função Social da Propriedade.



No quadro abaixo, apresentamos uma sistematização das ações previstas no Eixo 1, que abrangia as atividades vinculadas à ampliação das ações de aplicação do instrumento PEUC no município previa o desenvolvimento das seguintes ações principais, bem como as ações desenvolvidas por CEPEUC em 2020 nesse âmbito:

**Quadro 01. Ações prevista no Eixo 1 - Plano de Trabalho apresentado em 2019 e atividades correspondentes desenvolvidas em 2020. Fonte: CEPEUC, 2020.**

<b>AÇÃO PREVISTA EM 2019</b>	<b>ATIVIDADES CORRESPONDENTES DESENVOLVIDAS EM 2020</b>
Aprimorar a sistemática operacional que permitiu a melhoria dos resultados no ano de 2019.	Continuidade das ações de revisão dos procedimentos visando a otimização e melhoria, especialmente em paralelo à execução do contrato que está desenvolvendo o SisPEUC, que será detalhado
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.	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.

Já o Eixo 2, composto pelas ações que buscam o aprimoramento da gestão, incluindo base de dados e fluxos de trabalho necessários aplicação do instrumento, estabeleceu as seguintes atividades, analisadas comparativamente com os trabalhos desenvolvidos em 2020:

**Quadro 02. Ações prevista no Eixo 2 - Plano de Trabalho apresentado em 2019 e atividades correspondentes desenvolvidas em 2020. Fonte: CEPEUC, 2020.**

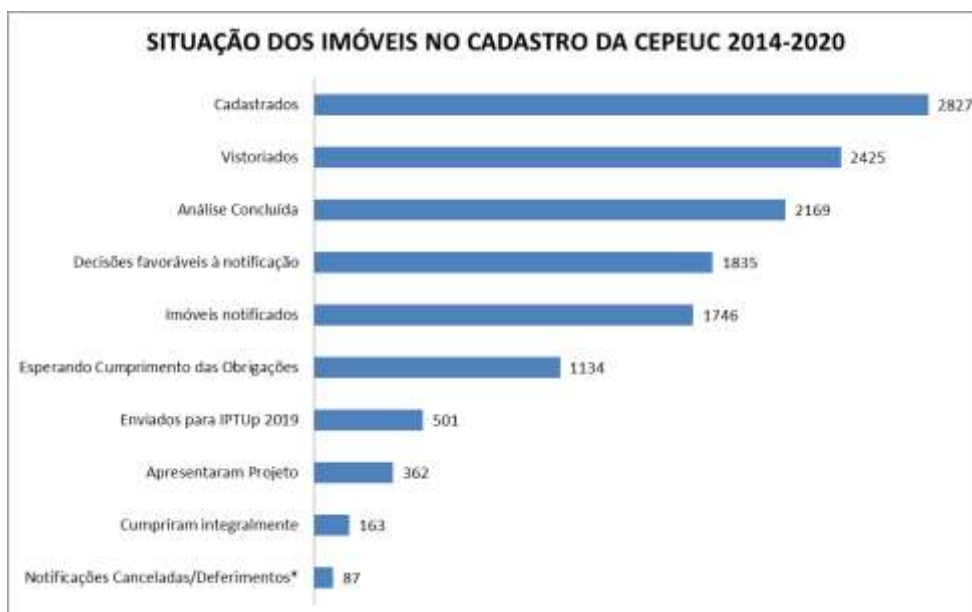
<b>AÇÃO PREVISTA EM 2019</b>	<b>ATIVIDADES CORRESPONDENTES DESENVOLVIDAS EM 2020</b>
Efetivação da contratação e execução do estudo de imóveis ociosos em parceria	O estudo foi contratado, está em execução e previsão de término em julho

com a Unesco	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.
Promover os ajustes normativos necessários para o aperfeiçoamento da aplicação do PEUC, com o objetivo de minimizar os entraves existentes no fluxo de trabalho	Minuta de Portaria Intersecretarial entre SF e SMDU elaborada e encaminhada para análise de SF.
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	O estudo para os imóveis que estão na última alíquota do IPTU progressivo foram iniciados e estão 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.

## ASPECTOS QUANTITATIVOS

Nesse item apresentaremos os aspectos quantitativos relacionados com a atuação de CEPEUC, desde o início de sua atuação (2014) e enfatizando as atividades realizadas em 2020.

**Gráfico 01. Situação dos imóveis cadastrados em CEPEUC - 2014 a 2021. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**



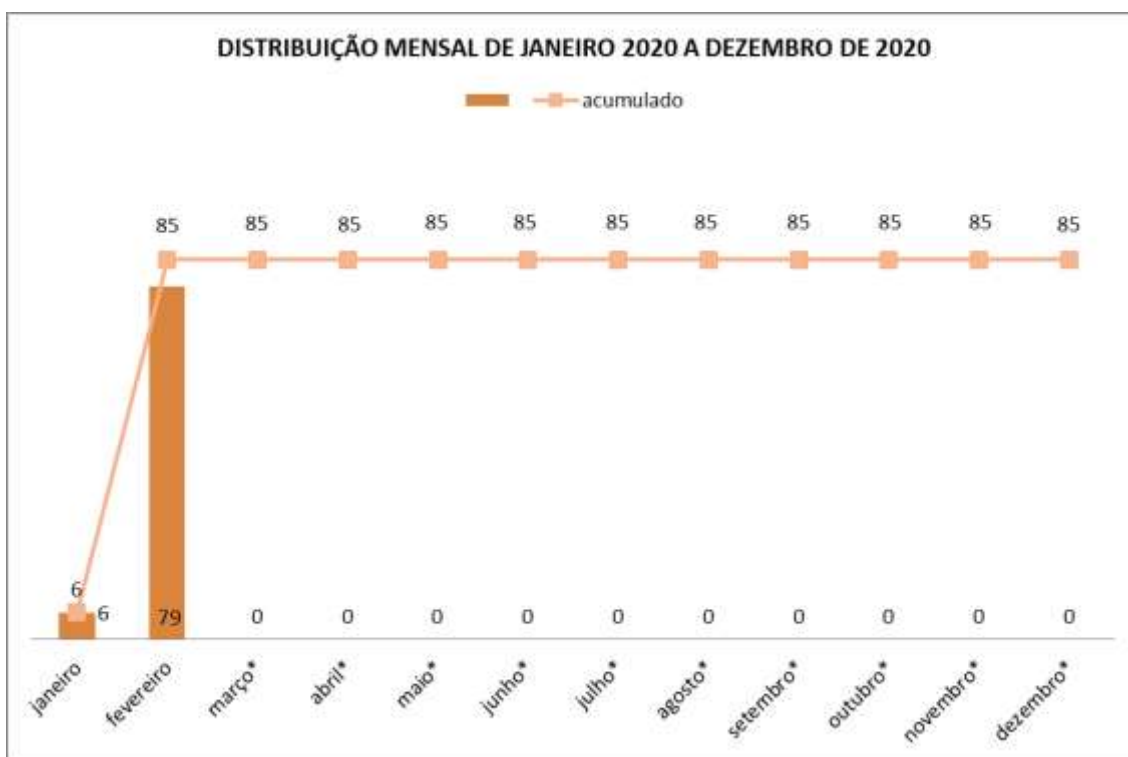
\*cancelamentos vigentes

Como pode ser observado no gráfico 1, atualmente CEPEUC possui 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.

Desse total, 501 imóveis já se encontram destinados para cobrança de IPTU progressivo no tempo, 362 apresentaram projetos, 163 cumpriram integralmente as obrigações e 87 notificações foram canceladas.

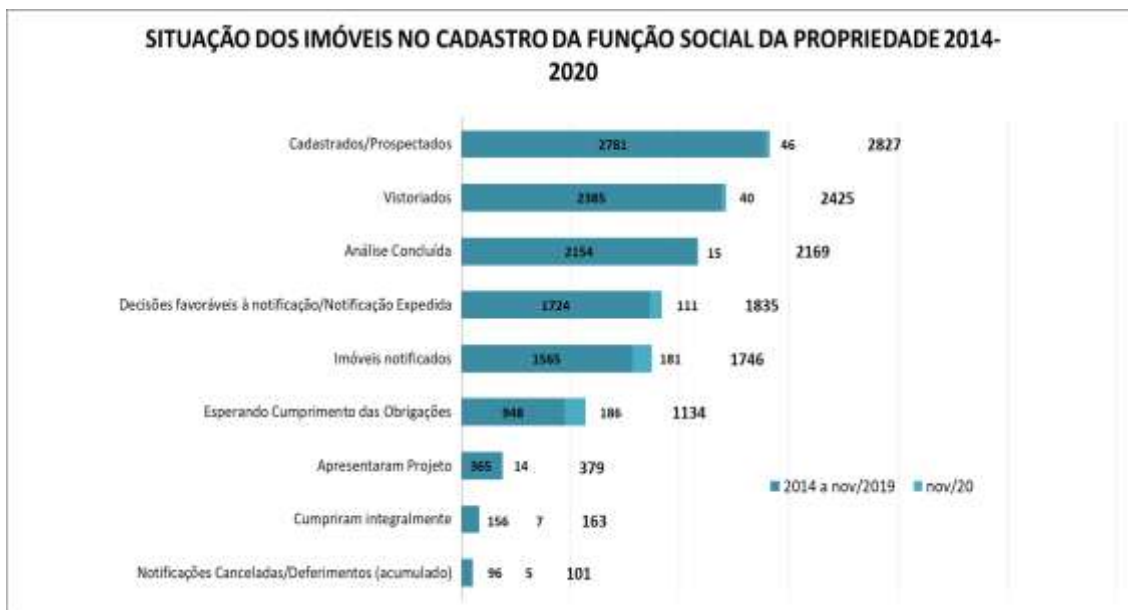
No Gráfico 2, abaixo, apresentamos o quantitativo de notificações entregues nos meses de janeiro (6) e fevereiro (79), totalizando 85 notificações entregues no ano de 2020. A partir do mês de março, as entregas de notificações foram interrompidas em decorrência da pandemia do coronavírus.

**Gráfico 02. Notificações entregues em 2020. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**



No Gráfico 3, a seguir, podem ser verificados os acréscimos quantitativos de atividades, a partir do último relatório apresentado, com dados de novembro de 2019 a novembro de 2020:

**Gráfico 03. Acréscimos quantitativos de atividades no período de novembro de 2019 a novembro de 2020. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**



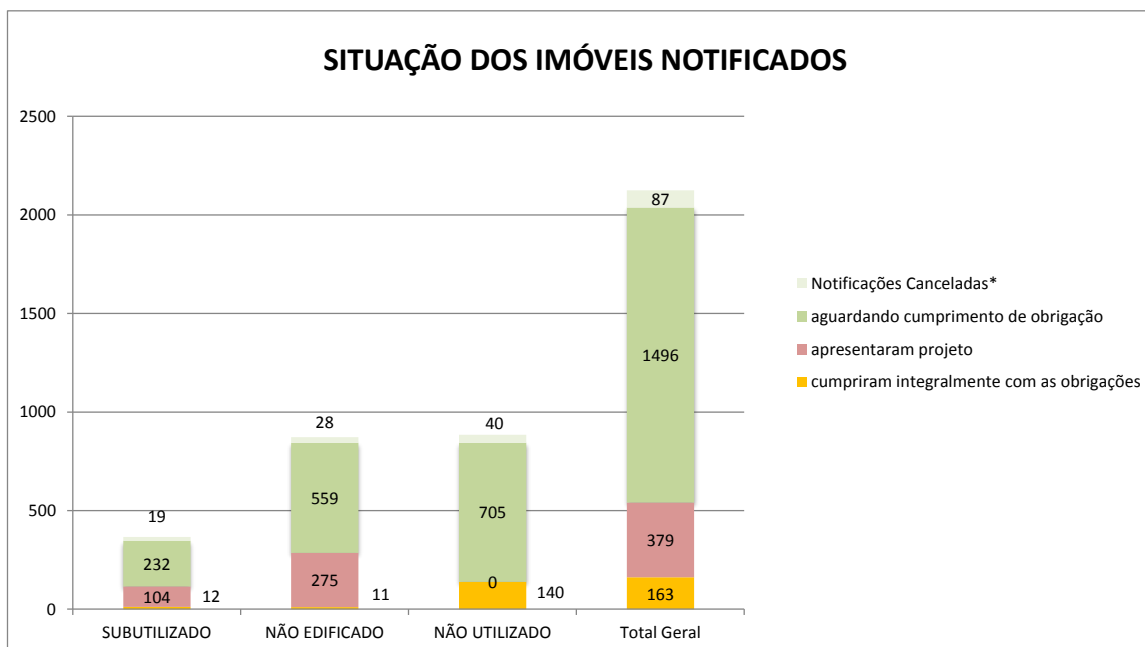
\*cancelamentos acumulados

Como pode ser verificado, os aspectos quantitativos relacionados à prospecção, vistoria e entrega de notificação limitaram-se aos meses de dezembro de 2019, janeiro e fevereiro de 2020, tendo em vista que a partir do mês de março foram interrompidos.

Um aspecto relevante diz respeito ao passivo de impugnações<sup>2</sup> (tempestivas e intempestivas) que existia em CEPEUC e foi integralmente analisado no ano de 2020.

<sup>2</sup> O número exata desse passivo ainda está em processamento, uma vez que os processos estão sendo encaminhados para publicação gradativamente.

**Gráfico 04. Situação dos imóveis notificados. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**



Analisando o status dos imóveis notificados, temos que 87 notificações foram canceladas, 1.496 aguardam cumprimento da obrigação, 379 apresentaram projeto de 163 cumpriram integralmente com as obrigações.

A partir da análise detalhada dos motivos que ensejaram o cancelamento de notificações, verificamos que a maior parte é cancelada administrativamente, sendo poucos os casos de notificações canceladas judicialmente. Esses números refletem o rigor técnico e jurídico no desenvolvimento das atividades de CEPEUC, em observância com o que dispõe a legislação aplicável.

**Gráfico 05. Análise das notificações canceladas. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**

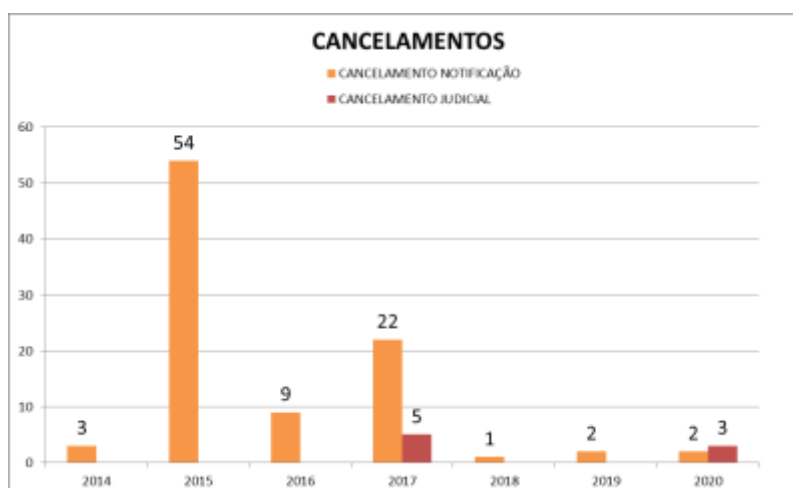
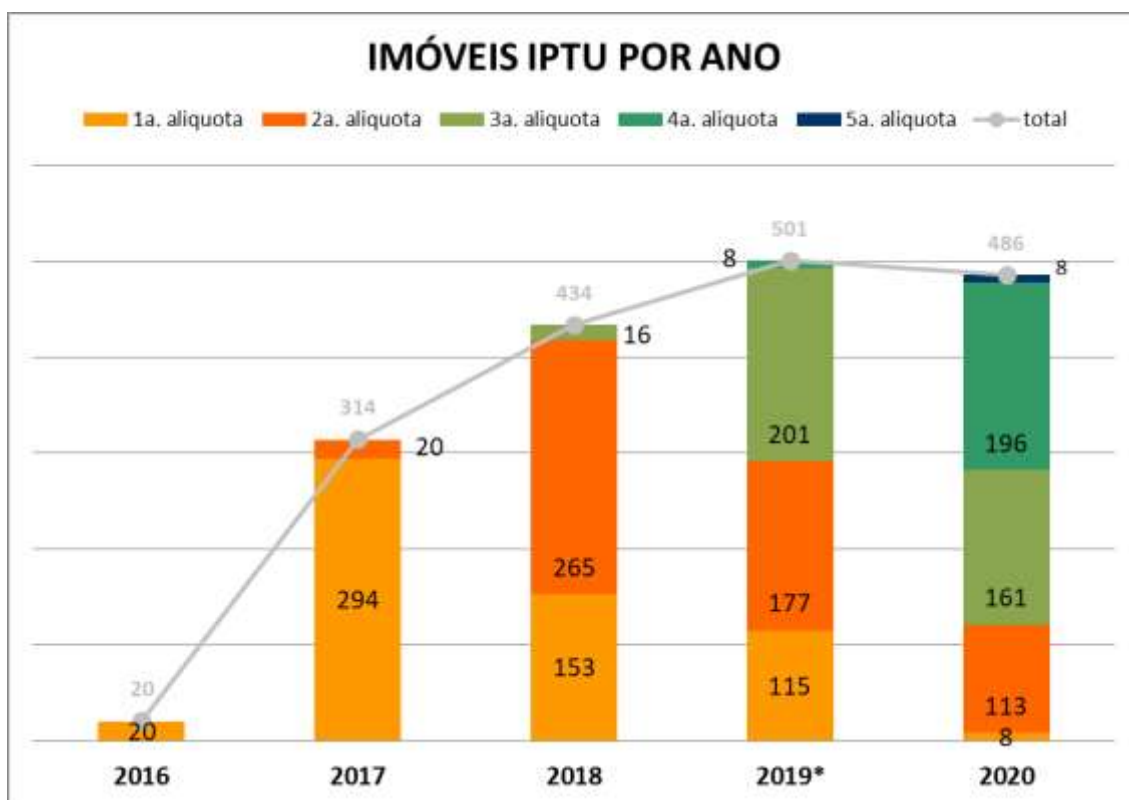


Gráfico 06. Imóveis com incidência de IPTU progressivo e alíquotas correspondentes. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.

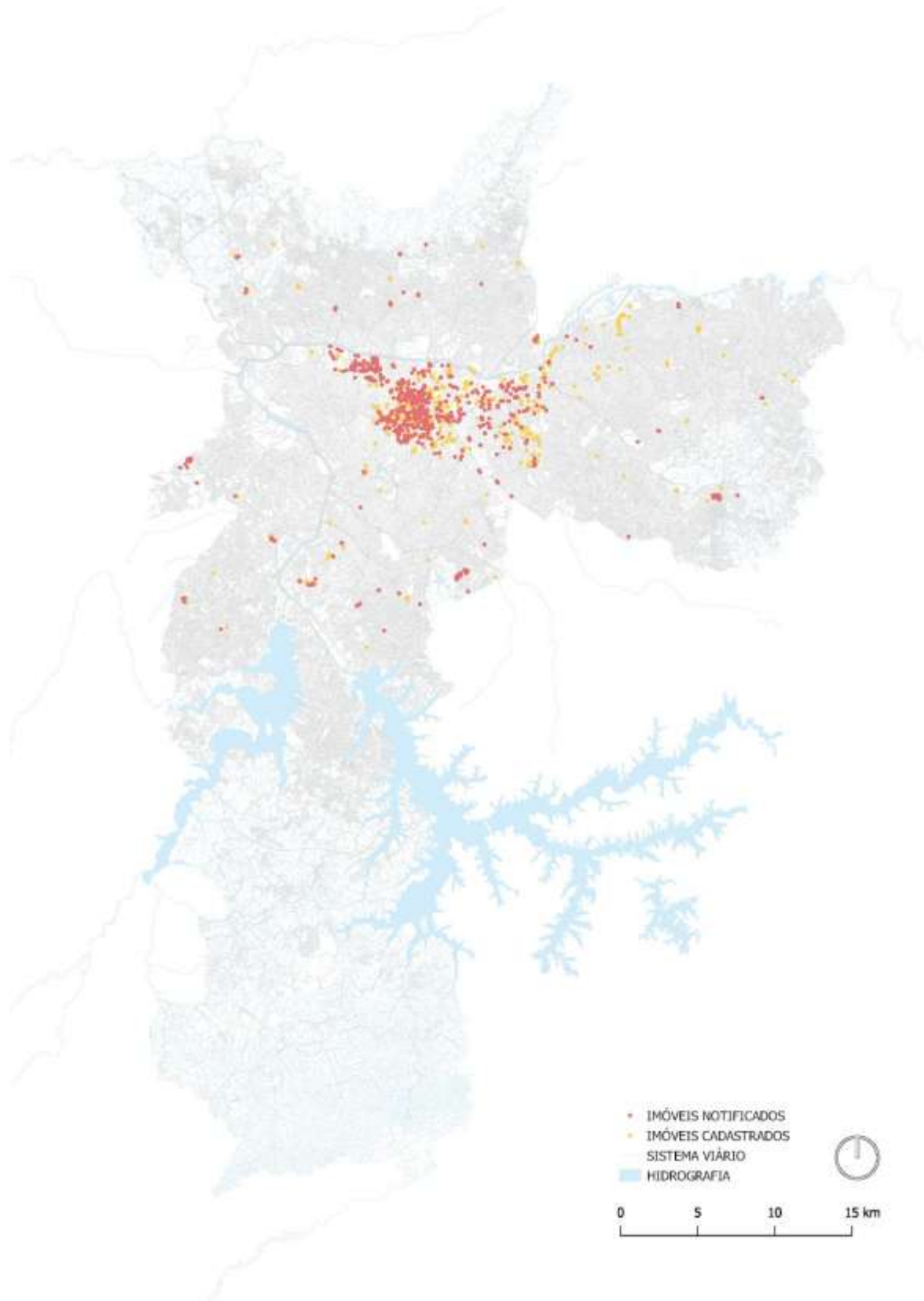


Salientamos que foram efetuados alguns ajustes a partir do aprofundamento da análise dos dados, que ensejaram na reclassificação do status de processos que estão em andamento em CEPEUC, o que pode apresentar divergência dos dados apresentados anteriormente com os dados apresentados no presente Relatório.

Passaremos agora a apresentar os dados vinculados aos aspectos territoriais considerados relevantes para integrar o presente Relatório.

O Mapa 02 a seguir mostra a espacialização do conjunto de imóveis cadastrados para aplicação do PEUC, bem como dos imóveis notificados, evidenciando a aplicação do instrumento nas áreas de ZEIS e regiões centrais do Município.

Mapa 02. Imóveis cadastrados e notificados no município de São Paulo. Fonte: CEPEUC, 2021.



Quando se considera a distribuição por Subprefeituras dos imóveis notificados fora de ZEIS, verifica-se que a maioria se concentra nas regiões da Sé, Mooca e Lapa,



regiões nas quais a priorização de notificação objetiva ampliar a densidade populacional e incentivar usos diversificados (cultura, trabalho, residência e outros), como pode ser verificado no Gráfico 07.

**Gráfico 07. Imóveis notificados por Subprefeitura (exceto ZEIS). Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**



Em relação aos imóveis notificados em ZEIS, por sua vez, é possível verificar que a Subprefeitura do Ipiranga é a que concentra maior número de notificações seguida pela Subprefeitura da Sé. O Gráfico 08 a seguir, apresenta a distribuição dos imóveis notificados em ZEIS, onde também verifica-se um maior número de notificações nas subprefeituras das áreas centrais.

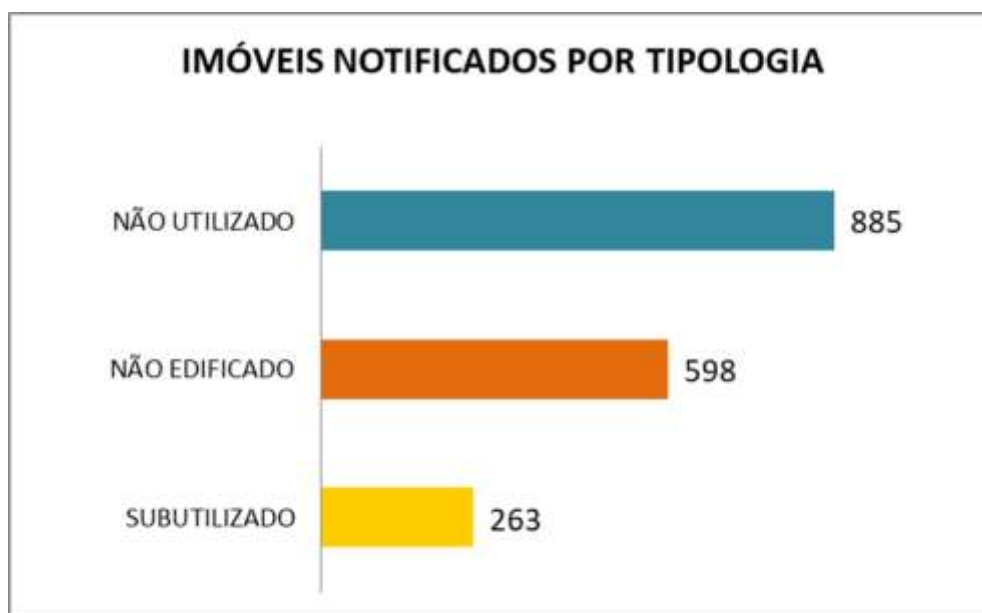
**Gráfico 08. Imóveis notificados em ZEIS por Subprefeitura. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.**





A análise dos imóveis notificados por tipologia, mostra que a maior parcela deles (885) referem-se a imóveis não utilizados, seguidos pelo imóveis não edificados (598 imóveis) e pelos subutilizados (263 imóveis), conforme Gráfico 09 apresentado a seguir.

Gráfico 09. Imóveis notificados por tipologia. Fonte: CEPEUC, novembro de 2020.



Superados os aspectos quantitativos e territoriais, passaremos a descrever as atividades relacionadas ao segundo eixo, abrangendo as ações voltadas ao aprimoramento da gestão e dos fluxos de trabalho de modo a se permitir maior efetividade ao instrumento, assim como, controle, transparência e gestão dos dados e dos processos em tramitação junto a CEPEUC.

#### **CONTRATAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO ESPECIALIZADO PARA IDENTIFICAÇÃO, POR MEIO DE METODOLOGIA ESPECÍFICA A SER DESENVOLVIDA, DE IMÓVEIS OCIOSOS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC**

O processo de contratação iniciado em 2019 teve prosseguimento e a Fundação de Apoio a Universidade de São Paulo (FUSP), representante de um consórcio entre LabHab (Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) e LePur (Laboratório

de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais) da Universidade Federal do ABC, foi a vencedora do certame.

O contrato foi assinado em 20 de maio de 2020 e as atividades foram iniciadas em 19 de junho de 2020 e prevê a entrega dos seguintes produtos:

- Produto 1: Plano de trabalho (entregue 15/07/2020);
- Produto 2: Metodologia de Prospecção e Mapeamento dos imóveis ociosos (entregue 08/09/2020);
- Produto 3: Planejamento da ação no território, conforme os programas em desenvolvimento na Secretaria (entregue 22/10/2020);
- Produto 4: Relatório das atividades de campo e das análises de dados e documentos - Região Operação Urbana Centro e Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Produto 5: Relatório das atividades de campo e das análises de dados e documentos - Região Subprefeituras da Sé e Mooca;
- Produto 6: Cadastramento dos imóveis ociosos em plataforma online fornecida pela SMDU;
- Produto 7: Proposta de classificação de acordo com as características dos imóveis mapeados;
- Produto 8: Capacitação/treinamento de servidores e elaboração de cartilhas; e
- Produto 9 : Relatório Final e Workshop.

Paralelamente à execução deste contrato, outros esforços foram envidados por CEPEUC para o êxito do mesmo, os quais destacamos a seguir:

- Retomada do Termo de Cooperação com a Comgás;
- Retomada da execução do Termo de Cooperação com a Enel;
- Elaboração do Termo de Cooperação com a Sabesp (em desenvolvimento);
- Levantamento de dados junto ao SP 156 referente às denúncias que podem estar relacionadas a ociosidade;
- Levantamento de dados junto ao SISCOZ referente às denúncias de identificação de focos de dengue;

- Levantamento de dados junto a PGM referente a dívida ativa dos imóveis; e
- Elaboração de Convênio com a Embraesp (em desenvolvimento).

Considerando que a próxima etapa deste contrato estava relacionada aos trabalhos de campo, cuja execução não foi possível diante da situação de pandemia e da constatação, durante o desenvolvimento dos Produtos 1, 2 e 3, da importância do desenvolvimento de instrumental na forma de índice, que possibilitará a ponderação de pesos para os indicadores, e tornará a metodologia mais eficaz e adequada aos propósitos de CEPEUC, estamos trabalhando na estruturação de um aditivo para este Contrato.

### **CONTRATAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DE SISTEMA WEB DE GERENCIAMENTO E CONTROLE DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC).**

Também foi dado prosseguimento ao processo de contratação do desenvolvimento do SisPEUC, cuja empresa vencedora do certame foi a empresa DNA Tecnologia Ltda. O contrato foi assinado em 09 de abril de 2020 e foi efetivamente iniciado em 30 de abril de 2020.

O contrato está em execução e prevê o desenvolvimento das seguintes etapas:

- Etapa 1: Desenvolvimento da arquitetura da informação;
- Produto 1.1: Documento técnico preliminar de arquitetura de informação, estrutura de integração e comunicação (entregue 29/05/2020);
- Produto 1.2: Plano de Execução do Projeto (entregue 29/05/2020);
- Etapa 2: Desenvolvimento do Protótipo Funcional e da API;
- Produto 2.1: Protótipo/wireframes que permita a visualização da estrutura e fluxos de comunicação de toda solução proposta (entregue 06/11/2020);
- Produto 2.2: Todos os arquivos necessários para a implantação da estrutura inicial da API, para realização de testes especificados nas atividades do Produto 2.3 (em desenvolvimento);
- Produto 2.3: Documentação técnica (em desenvolvimento);

- Etapa 3: Implementação, revisão e documentação;
- Produto 3.1: Sistema totalmente funcional e revisado;
- Produto 3.2: Documentação técnica contendo guia de implementação, manual de operação, documentação dos recursos e dicionários de códigos de erro;
- Produto 3.3: Código-fonte da solução devidamente estruturado; e
- Produto 3.4: Repositório GIT utilizado ao longo do desenvolvimento.

Paralelamente à execução deste contrato, outros esforços foram envidados por CEPEUC para o êxito do mesmo, os quais destacamos a seguir:

- Levantamento da documentação para a implementação das APIs junto a Prodam;
- Definição do banco de dados que deverá compor o sistema;
- Criação dos indicadores relativos aos eixos (i) desempenho operacional para a implementação dos instrumentos da função social da propriedade e (ii) desempenho da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade;
- Padronização (parcial) do banco de dados existente em CEPEUC para que o novo sistema absorva os dados;
- Padronização de alguns procedimentos da Coordenadoria, como por exemplo, folhas de despacho, fichas de vistoria, relatórios, etc.

## REVISÃO DA REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

A proposta de aperfeiçoamento do Decreto nº 55.638/2014 está em andamento, já tendo sido elaborada uma minuta que foi enviada para análise da Assessoria Jurídica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Entretanto, tendo em vista as contratações de sistema e de estudo de imóveis ociosos em andamento é possível que surjam novas necessidades de ajuste dos fluxos de trabalho e dos regramentos existentes, razão pela qual as alterações ainda estão em avaliação por CEPEUC e pela SMDU.

## **INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES SMDU E SF E PORTARIA INTERSECRETARIAL**

No Plano de Trabalho de 2019, havia sido indicada a possibilidade de elaboração de portaria intersecretarial entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Secretaria da Fazenda, para melhor estruturar os procedimentos necessários e o intercâmbio de informações para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Esta ação, voltada ao aprimoramento das providências e encaminhamentos para lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, conforme previsto pelo Decreto 56.589/2015, consiste na elaboração de Portaria Intersecretarial estabelecendo os fluxo e prazos para trocas de informações e dados entre a Secretaria da Fazenda e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

As equipe se reuniram para formatar uma proposta que foi sistematizada por SMDU e encontra-se em análise na Secretaria da Fazenda.

## **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E ARRECADAÇÃO POR ABANDONO**

A aplicação conjunta dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor de São Paulo, como o Consórcio Imobiliário e a Arrecadação de Bens Abandonados, é considerada estratégica para maximizar o cumprimento da função social da propriedade.

Estes dois instrumentos foram pensados e integrados ao PIU – Setor Central, com vistas a propiciar a sua aplicação integrada com o PEUC, com o objetivo de promover de forma mais efetiva o cumprimento da função social da propriedade neste território. Trata-se de iniciativa que deve, em momento subsequente, se estender a toda área de aplicação do PEUC.

### 3. PLANEJAMENTO PARA 2021

As ações planejadas para o ano de 2021 estão apresentadas a seguir, também agrupadas nos eixos de trabalho relativos à ampliação no processo de aplicação do PEUC e volume de notificações e ações voltadas aprimoramento da gestão e dos processos de trabalho para ampliação da efetividade do instrumento.

O planejamento proposto é resultado das ações iniciadas em 2019 e executadas em 2020 e tem como foco, além de consolidar a aplicação do instrumento, construir bases de análise que permitam abrir novas fases de sua aplicação na cidade. Além disso, o estágio de aplicação do instrumento (com imóveis chegando na última fase de aplicação da alíquota de IPTU Progressivo) impulsiona a necessidade de planejamento em relação às etapas finais do instrumento e as formas de propiciar o efetivo cumprimento da função social da propriedade.

Neste sentido, as ações a serem desenvolvidas em 2020 partem deste cenário e buscam organizar e preparar o PEUC para esta nova fase.

É importante ressaltar que ainda restam dúvidas com relação à situação de pandemia do coronavírus. Nesse sentido, serão buscadas alternativas.

#### EIXO 1 - APLICAÇÃO DO PEUC E AMPLIAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES

Este grupo refere-se às ações voltadas a ampliação das ações de aplicação do instrumento PEUC no município, uma vez que o cumprimento ou não da função social da propriedade é dinâmico e exige do Poder Público ações contínuas que busquem conter o surgimento de imóveis ociosos.

Neste cenário, 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, pretende-se em 2021 a ampliação do volume de notificações e inserção dos imóveis ociosos em IPTU Progressivo, por meio das seguintes ações principais:

- a) Aprimorar a sistemática operacional que permitiu a melhoria dos resultados

no ano de 2020;

- b)** 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;
- c)** Analisar os imóveis com notificação suspensa;
- d)** Realizar diagnóstico dos imóveis que cumpriram a função social (163 imóveis);
- e)** 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;
- f)** 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).

## **EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTAMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO**

Neste eixo estão inseridas as ações que buscam o aprimoramento da gestão, incluindo base de dados e fluxos de trabalho necessários aplicação do instrumento. Com este objetivo, e considerando o processo de trabalho em curso, estão planejadas para 2021 as seguintes ações:

- a)** Continuidade da execução do contrato com a FUSP que está desenvolvendo a metodologia para prospecção de imóveis ociosos;
- b)** Continuidade da execução do contrato que está desenvolvendo o SisPEUC;
- c)** 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;
- d)** Avaliar os imóveis com dívida ativa a fim de estudar a aplicação de instrumentos urbanísticos como dação e pagamento e arrecadação por abandono;
- e)** 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.

## 4. SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC

### SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO

**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\\_stratgico\\_1428507821.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_stratgico_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>



## SÍTIOS PARA MATERIAL SOBRE PEUC

### **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:**

[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/>

