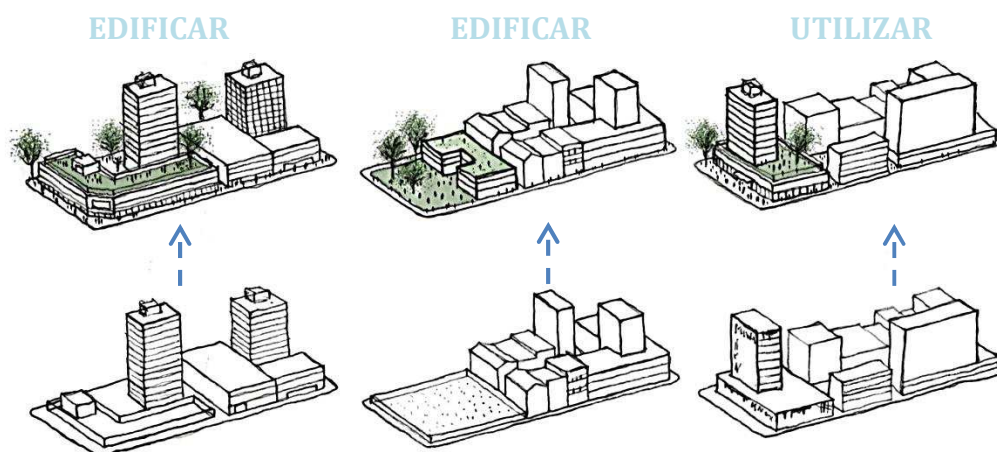


# RELATÓRIO ANUAL 2019 E PLANO DE TRABALHO 2020



## 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, 2019

# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	3
<b>1. CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019.....</b>	<b>8</b>
2.1 EIXO 1 - APLICAÇÃO DO PEUC E AMPLIAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES.....	9
2.1.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS.....	10
2.1.2 ASPECTOS QUALITATIVOS E TERRITORIAIS.....	15
2.2 EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO.....	17
2.2.1 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) .....	18
2.2.2 CONTRATAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DE SISTEMA WEB DE GERENCIAMENTO E CONTROLE DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC).....	19
2.2.3 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DO PEUC E DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS	19
2.2.4 REVISÃO DA REGULAMENTAÇÃO DO PEUC.....	20
2.2.5 APRIMORAMENTO DO PROCESSO DE LANÇAMENTO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	20
2.2.6 INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES SMDU E SF E PORTARIA INTERSECRETARIAL .....	20
2.2.7 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E ARRECADAÇÃO POR ABANDONO .....	21
<b>3. PLANEJAMENTO PARA 2020 .....</b>	<b>22</b>
3.1 EIXO 1 - APLICAÇÃO DO PEUC E AMPLIAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES.....	22
3.2 EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO.....	23
<b>4. SÍTIOS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC .....</b>	<b>26</b>

## APRESENTAÇÃO

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), através da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) apresenta o Relatório Anual (Novembro/2018 a Novembro/2019) e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2020 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. Na sequência traz-se o balanço das ações realizadas em 2019, considerando o Plano de Trabalho previsto e as demais ações complementares realizadas neste ano pela SMDU/CEPEUC relativas ao PEUC. E, por fim, apresenta-se a proposta de Plano de Trabalho para 2020, 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

A função social da propriedade é princípio norteador do direito de propriedade no Brasil. De acordo com ele, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ter um uso condizente com os interesses da sociedade, isto é, o proprietário adquire com o direito de propriedade também deveres. No caso dos imóveis urbanos, os interesses da sociedade se refletem nas regras de ordenação da cidade definidas pelo Plano Diretor Municipal. Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para a segurança, bem-estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo.

O PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório) é um instrumento urbanístico previsto pela Constituição Federal de 1988 no seu art. 182 e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 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 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.

Com a publicação do Plano Diretor, em 2014 o Município de São Paulo deu início à notificação dos proprietários de imóveis ociosos, por meio de uma

estrutura administrativa criada em 2013 especificamente para este fim, que 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.

A aplicação do PEUC em São Paulo foi organizada em oito grandes etapas, conforme segue:

- ETAPA 1 - Prospecção e Cadastramento Preliminar de Imóveis Passíveis de Aplicação de PEUC;
- ETAPA 2 - Vistoria de Imóveis Passíveis de Aplicação de PEUC;
- ETAPA 3 - Análise Documental e de Matrículas de Imóveis Vistoriados;
- ETAPA 4 - Notificação de PEUC;
- ETAPA 5 – Acompanhamento de Processos de Imóveis Notificados, Análise de Impugnação e/ou Recursos;
- ETAPA 6 – Averbação das Notificações Junto aos Cartórios de Registro de Imóveis;
- ETAPA 7 - Aplicação de IPTU Progressivo;
- ETAPA 8 - Desapropriação/ Sanção.

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.

Compete à CEPEUC a coordenação de todo o processo, desde a identificação dos imóveis ociosos, as notificações para PEUC, até o acompanhamento e monitoramento das obrigações dos proprietários.

Especificamente no que se refere à identificação dos imóveis ociosos, em São Paulo, o ponto de partida para sua identificação são os dados existentes nas bases cadastrais municipais. Questão mais complexa está na identificação dos imóveis não utilizados (aqueles que, nos termos do PDE, tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada por mais de 1 ano ininterrupto), já que os dados cadastrais municipais existentes por si não são suficientes para a caracterização do imóvel como não utilizado.

Tal caracterização depende, além dos dados municipais, da coleta de outros

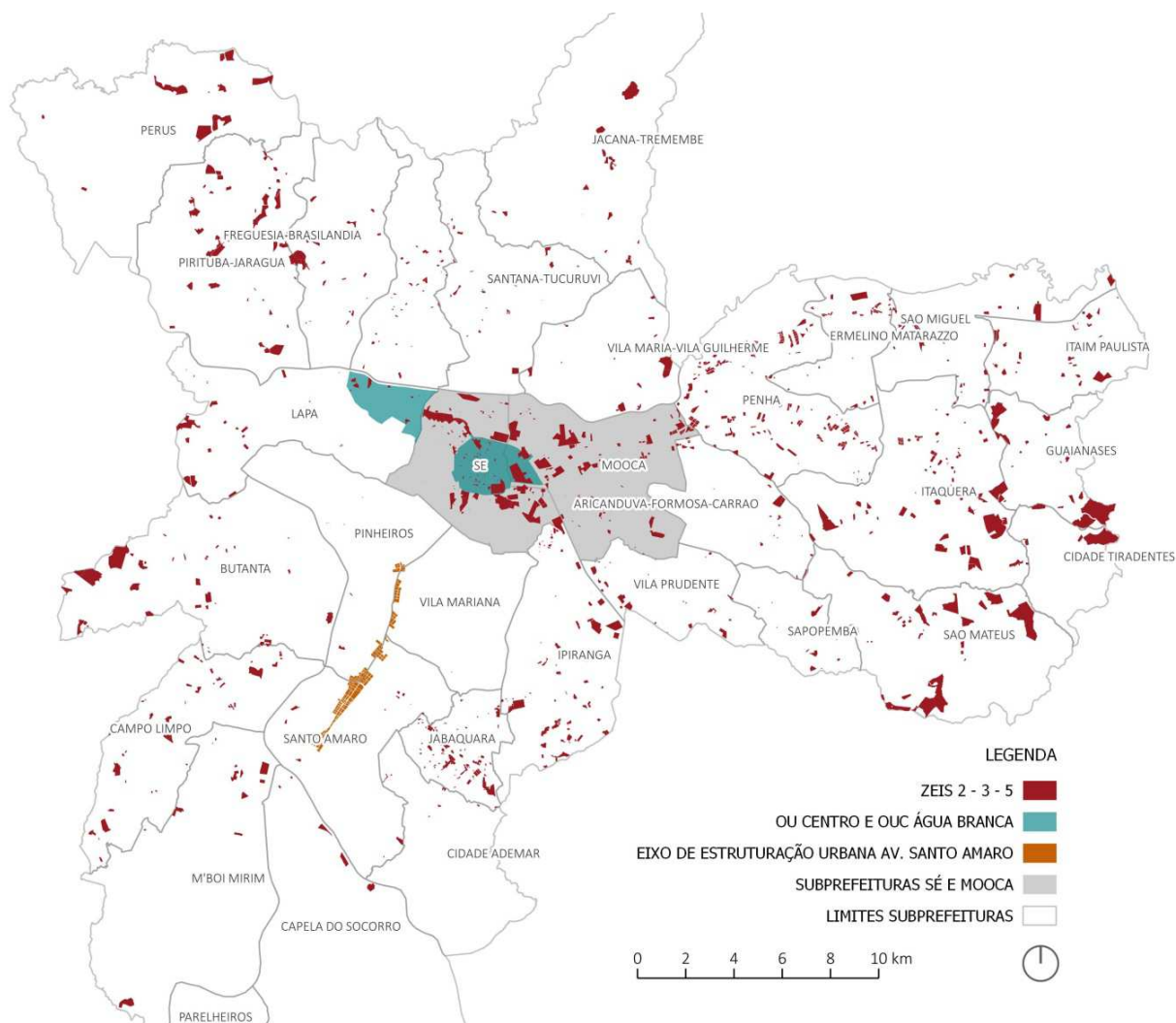
indícios fáticos, como por exemplo, de dados relativos ao uso de serviços públicos (fornecimento de água, energia elétrica, etc.). A identificação dos imóveis passíveis de aplicação do PEUC é realizada pelos próprios técnicos da Coordenadoria, que de forma manual fazem o levantamento dos dados e os analisam, selecionando aqueles imóveis que se enquadram nos requisitos legais para notificação. Para confirmação dos dados ou para obtenção de outros indícios necessários (como no caso dos imóveis não utilizados), a equipe faz, ainda, vistorias “in loco”.

Neste cenário, os meios de que dispõe CEPEUC para a formação de uma base de dados de imóveis passíveis de notificação é artesanal e sua análise de dados de forma manual, não havendo um sistema com as informações dos imóveis para o qual o fluxo do trabalho e seu monitoramento sejam realizados de forma automatizada.

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 aprovação e execução de edificação nova (no caso dos imóveis não edificados ou subutilizados).

Assim, 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 56.589/2015. Cabe à CEPEUC a elaboração e constante atualização da listagem a ser encaminhada para a Secretaria da Fazenda (SF) com tais dados. Se, após cinco anos o proprietário dos imóveis notificados não cumprir com a obrigatoriedade do PEUC, este estará sujeito à Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.

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 circunscrição das Subprefeituras da Sé e Mooca, além da área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) da Avenida Santo Amaro.



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

Apesar da complexidade do processo, e conforme relatório apresentado em 2018, as ações realizadas até aquele momento resultavam no seguinte quadro de aplicação do instrumento:

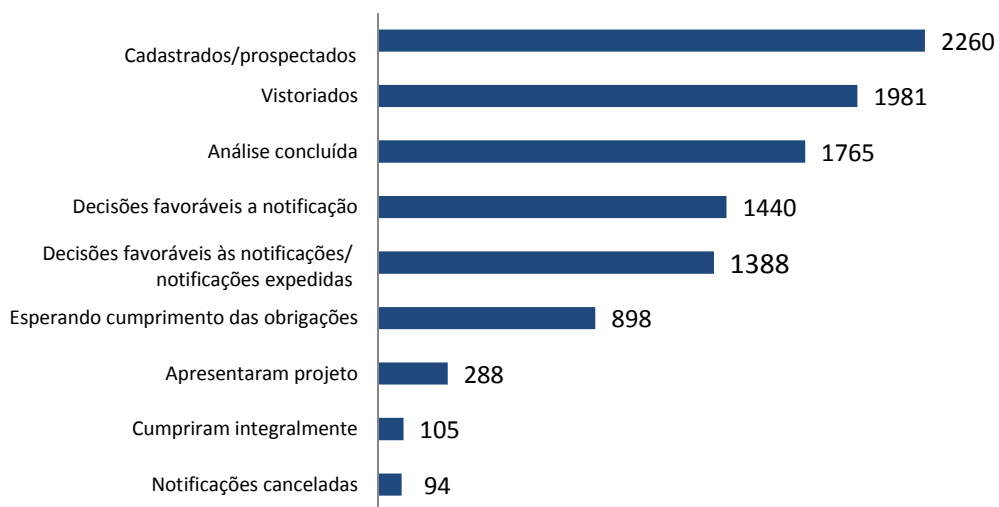


Gráfico 01 - Situação do cadastramento de imóveis presentes no Cadastro da função social da propriedade. Fonte de elaboração: CEPEUC, dezembro de 2018.



Em 2019 a SMDU 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, como se verá nos capítulos a seguir.

## 2. AÇÕES REALIZADAS EM 2019

No Plano de Trabalho elaborado em 2018 as propostas de ações a serem desenvolvidas em 2019 em relação à Função Social da Propriedade foram estruturadas em 07 temas, quais sejam:

1. IPTU Progressivo e Portaria Intersecretarial entre SMUL e SF
2. Avaliação dos impactos do PEUC e da situação dos imóveis notificados
3. Estudo para prospecção de novas áreas de aplicação do PEUC;
4. Revisão da regulamentação do PEUC;
5. Desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade;
6. Consórcio Imobiliário
7. Arrecadação de Bens Abandonados

O desenvolvimento das ações ao longo do ano de 2019 partiu destes temas, mas estruturou-se **em 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.

O balanço das ações de 2019 está apresentado a seguir nestes dois eixos **prioritários de trabalho:**

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

No decorrer do exercício de 2019, CEPEUC realizou a prospecção de novos imóveis considerados passíveis de aplicação do instrumento, especificamente nas áreas demarcadas como ZEIS 2, 3 e 5 localizadas nas Subprefeituras Sé, Mooca e Penha, que conforme já descrito no relatório anual de 2018, verificou-se um número considerável de Zonas Especiais de Interesse Social (2, 3 e 5) não notificadas, conforme tema 3 previsto no Plano de Trabalho apresentado em 2018 (Estudo para prospecção de novas áreas de aplicação do PEUC).

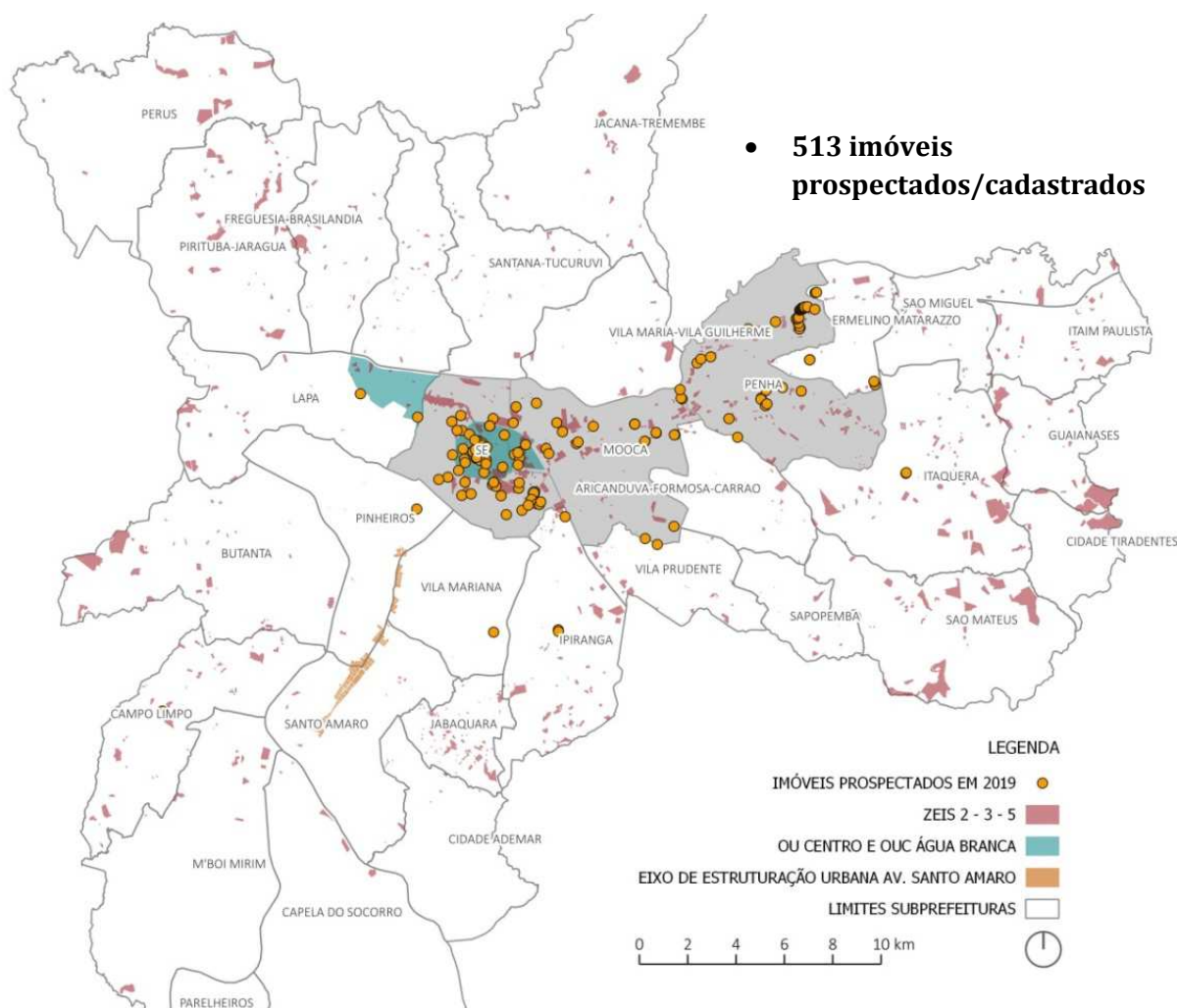
Desta forma, concluiu-se pela necessidade de ampliação das notificações nessas zonas, escalonadas conforme sua proximidade com as regiões centrais do Município. Além disso, realizou a abertura de novos processos administrativos de imóveis advindos da Secretaria da Saúde e da plataforma Gestão Urbana, através do Mapa Colaborativo da Função Social da Propriedade, bem como, de outros imóveis já ocupados por movimentos de moradia.

Para efetivação da ampliação do volume de imóveis ociosos notificados no ano de 2019 em relação a 2018, foram realizadas algumas ações que permitiram à equipe de CEPEUC trabalhar em novas prospecções de imóveis e, conseqüentemente, nas demais etapas, até se chegar à notificação. Dentre as ações que permitiram esta ampliação do volume de notificações (em especial em comparação a 2017 e 2018) destacamos algumas de caráter administrativo, tais como a revisão e reorganização dos fluxos de trabalho, aumento da disponibilização de carros para notificação e vistorias, ampliação da equipe de trabalho de CEPEUC.

Os resultados deste eixo de trabalho estão sintetizados a seguir.

### 2.1.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS

O primeiro indicador importante dos resultados do trabalho realizado refere-se aos **imóveis prospectados/cadastrados em 2019**, que abrangeu um total de **513 imóveis**, conforme demonstra o Mapa 2.



Mapa 02 – Espacialização de imóveis prospectados/cadastrados em 2019. Fonte de elaboração: CEPEUC. 2019.

Com a priorização das atividades de prospecção e cadastramento, no exercício de 2019 houve uma ampliação do número de notificação dos proprietários de imóveis ociosos. O Gráfico 2, a seguir, mostra a evolução mensal deste processo, cujo resultado global, considerando procedimentos inseridos no sistema e em processamento, é de 342 Notificações Expedidas, sendo 210 Notificações Efetivadas (que se conseguiu entregar aos titulares dos imóveis) e 132 em processo de notificação, até o dia 02/dez/2019.

No referido Gráfico 02 as barras verticais (em amarelo) mostram o número de imóveis com notificações efetivadas mensalmente; na linha horizontal (laranja) tem-se o número acumulado de imóveis com notificações efetivadas e na barra vertical (cinza) as notificações já expedidas, que ainda não concluíram as três tentativas de notificação dos proprietários.

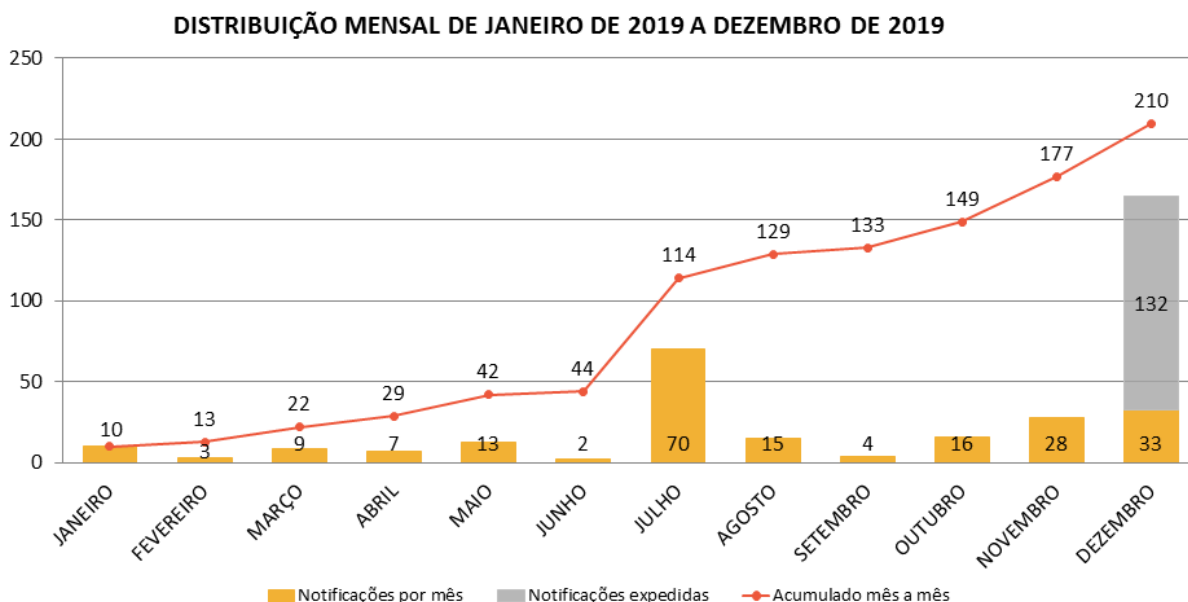


Gráfico 02- Distribuição mensal de imóveis notificados e de imóveis com notificações expedidas em 2019. Fonte de elaboração: CEPEUC, 2019.

Vale ressaltar que há uma diferença do número de imóveis notificados constantes do Gráfico 2 (210 Imóveis) em relação aos outros gráficos apresentados a seguir (177 Imóveis), os quais foram atualizados e confeccionados com a data limite de 28 de novembro. Essa diferença é resultante da natureza contínua do trabalho realizado pela Coordenadoria e do processo de inserção de dados no sistema.

O Gráfico 03 a seguir apresenta as várias etapas do processo de aplicação do PEUC com o quadro total dos imóveis que constam no Cadastro da Função Social da Propriedade, considerando o trabalho realizado desde 2014 até novembro de 2018, acrescido do trabalho realizado de dezembro de 2018 até novembro de 2019, conforme registrado anteriormente.

Como pode ser visto no Gráfico 03, tem-se atualmente 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

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**.

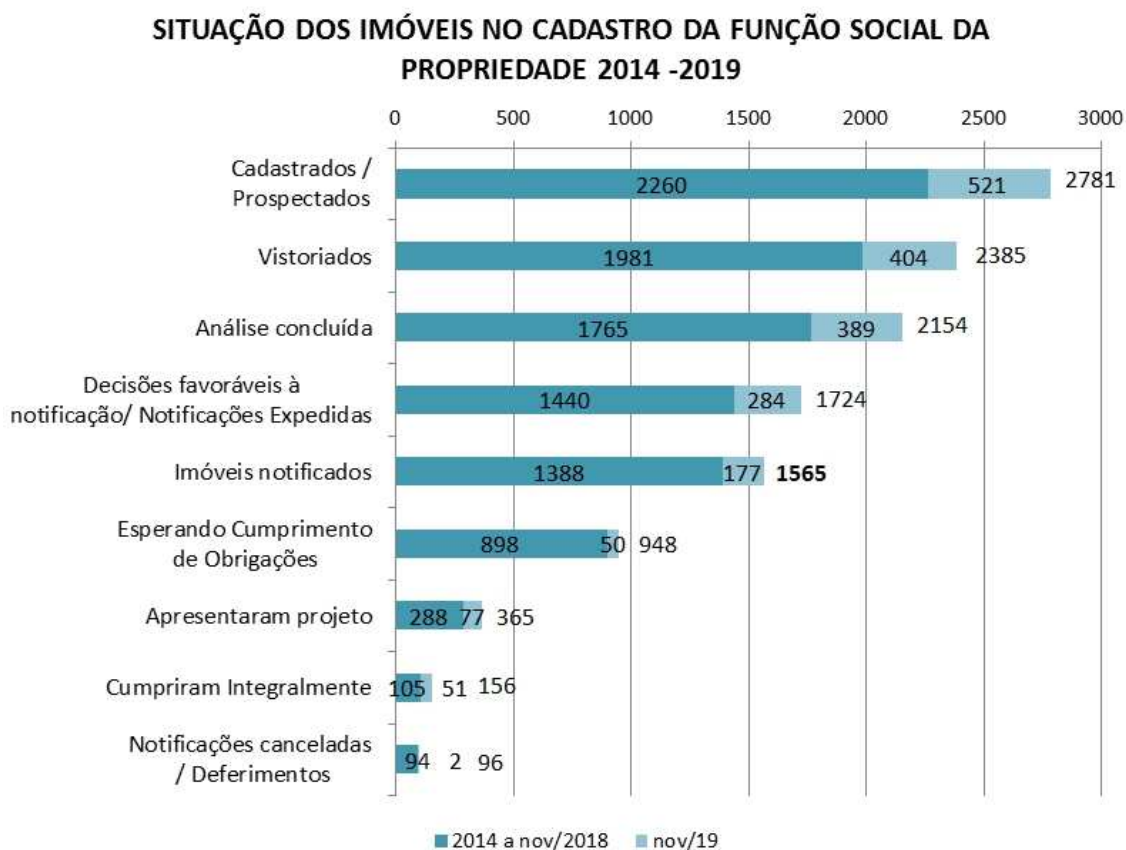


Gráfico 03 - Situação dos imóveis presentes no Cadastro da função social da propriedade. Fonte de elaboração: CEPEUC, 28 de novembro de 2019.

O Gráfico 04, a seguir, mostra a situação dos 1.565 imóveis notificados até **novembro de 2019**: 156 imóveis cumpriram definitivamente com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar; para 365 imóveis (principalmente não edificados ou subutilizados) foram solicitados alvará de aprovação e execução de edificação nova ou já estão em obras, cabendo destacar que 229 destes imóveis localizam-se em ZEIS; e os outros 1.044 ainda não apresentaram qualquer documentação.

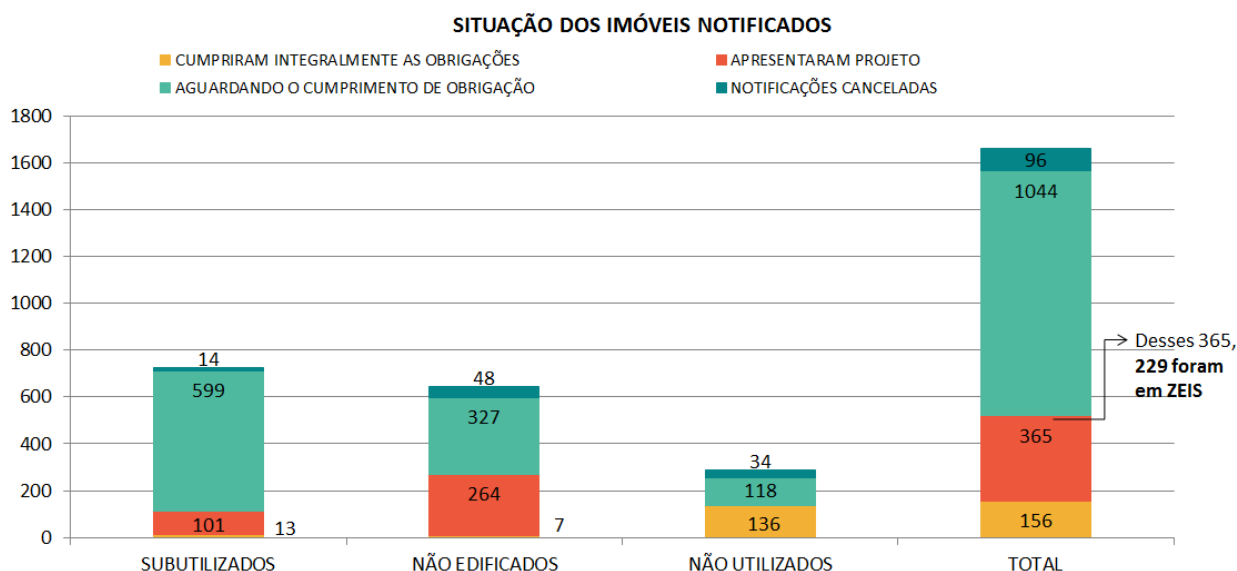


Gráfico 04 – Situação dos imóveis notificados. Fonte de elaboração: CEPEUC, novembro 2019.

Em decorrência das notificações, a Coordenadoria recebe impugnações/petições e recursos de proprietários, o que acarretou no cancelamento efetivo de notificações no decorrer dos 6 anos de aplicação do instrumento. Conforme pode ser observado no Gráfico 05, a seguir, alguns destes cancelamentos decorreram de decisão judicial.

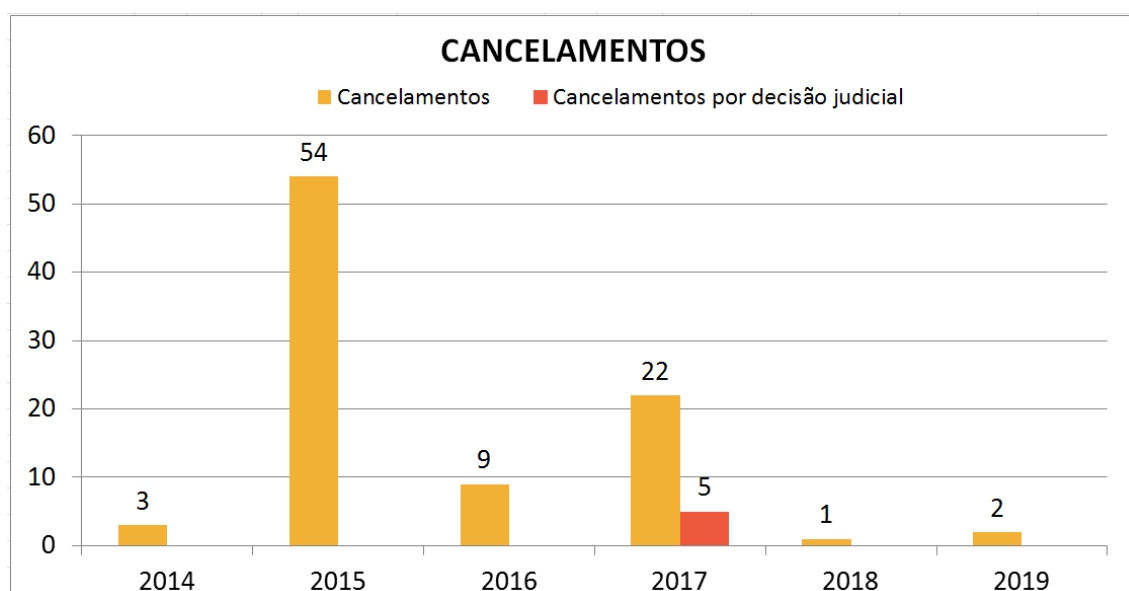


Gráfico 05 – Cancelamento de notificações. Fonte de elaboração: CEPEUC, novembro 2019.

A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo é uma das fases finais e muito importantes do processo de PEUC. Numa primeira fase deste processo verifica-se

que em 2016 foram encaminhados 19 imóveis para a cobrança da primeira alíquota de IPTUp; no ano de 2017 foram encaminhados 277 imóveis; e em 2018, este número chegou a 392 imóveis.

Em 2019 após decisões e conferências de processos, foi verificado que outros imóveis estariam sujeitos ao IPTUp de forma retroativa. As informações desses contribuintes foram encaminhadas à Secretaria da Fazenda. Assim, o número de imóveis com cobrança de IPTU Progressivo anual é o que está demonstrado pelo Gráfico 06, a seguir: 20 imóveis no ano de 2016; 314 em 2017; e 434 em 2018. A listagem enviada em 2019 abrange 503 imóveis, sendo 117 em 1ª alíquota. Cabe destacar na listagem deste ano que sobre 9 destes imóveis incide a 4ª alíquota de IPTUp, o que corresponde a 15% sobre o valor venal do imóvel.

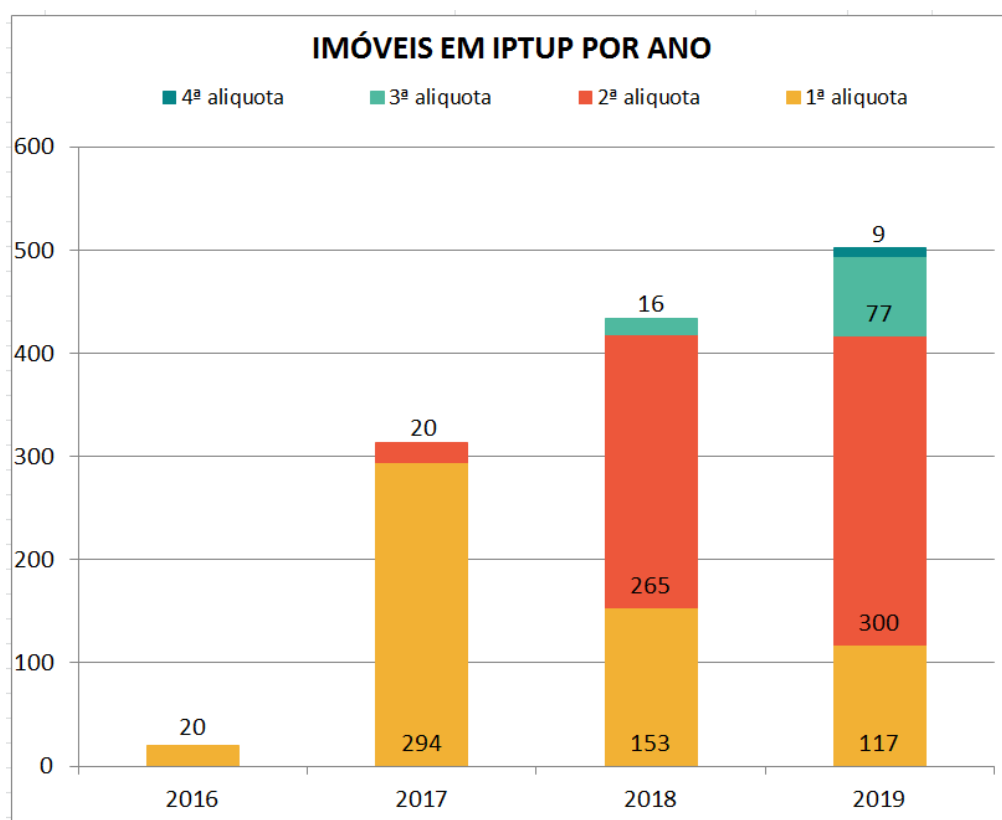


Gráfico 06 – Imóveis em IPTU Progressivo no Tempo. Fonte de elaboração: CEPEUC, novembro 2019.

Em paralelo, a CEPEUC tem acompanhado com proximidade os Processos Administrativos relativos aos primeiros imóveis que receberam a alíquota de IPTU Progressivo no Tempo (lançada ainda no ano de 2016), correspondente aos primeiros lotes notificados para o PEUC. Para os 9 (nove) imóveis que ainda

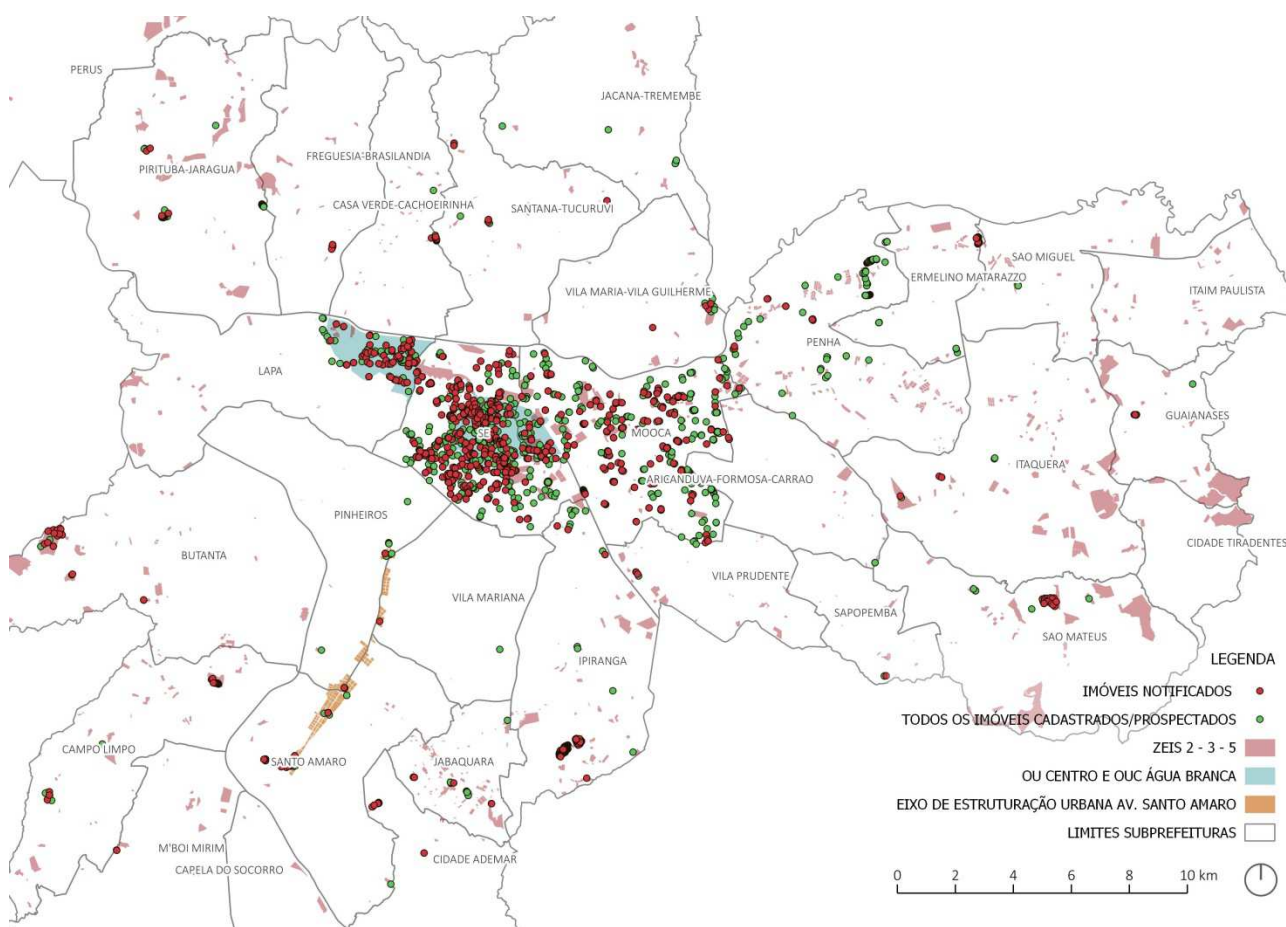


permanecem sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo 2019, e provavelmente seguirão, em 2020, para a quinta alíquota progressiva (já alcançando a alíquota máxima de 15% prevista), decorridos os prazos, a Prefeitura poderá procedê-los à desapropriação.

É importante destacar que no decorrer desses três anos, dos 20 imóveis que foram encaminhados para a cobrança de IPTU em 2016, 11 – ou seja, mais de 50% - já apresentaram projeto. De um lado, tem-se um elemento a mais para monitoramento, já que na medida em que os imóveis cumprem com sua obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, estes são excluídos da listagem para a cobrança, mas de outro pode ser um indicador da efetividade do instrumento.

## 2.1.2 ASPECTOS QUALITATIVOS E TERRITORIAIS

O Mapa 03 a seguir mostra a espacialização do conjunto de imóveis prospectados/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 03 – Espacialização de imóveis prospectados/cadastrados e notificados por CEPEUC. Fonte de elaboração: CEPEUC, 2019.



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), conforme o gráfico 07.

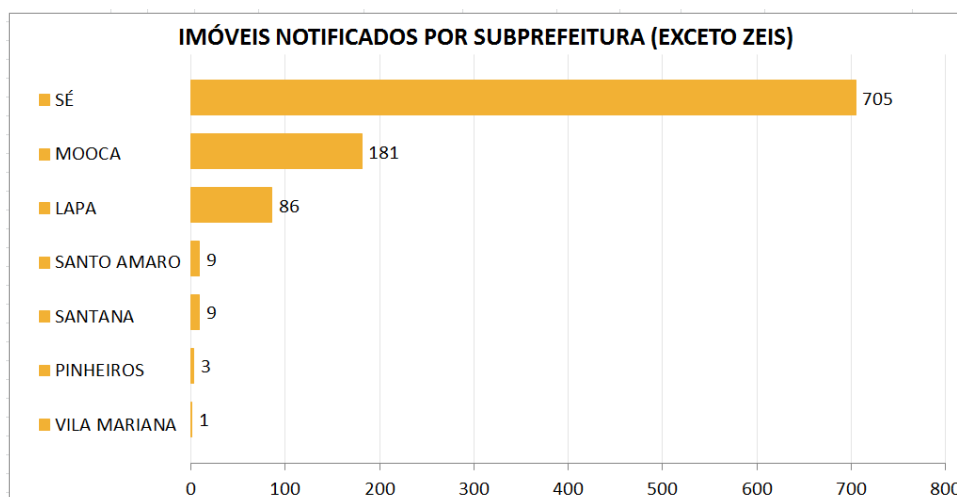


Gráfico 07 – Imóveis notificados por Subprefeituras **fora** de ZEIS. CEPEUC, novembro 2019.

Em relação aos imóveis notificados em ZEIS, por sua vez, verifica-se 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 se verifica um maior número de notificações nas subprefeituras das áreas centrais.

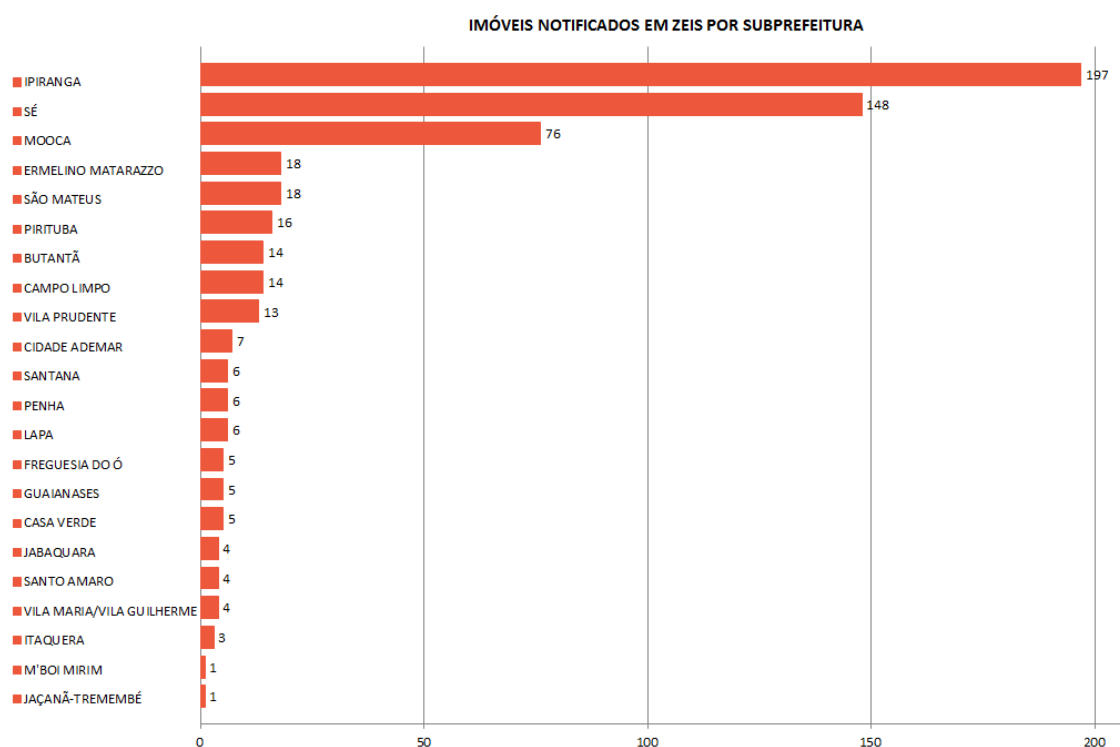


Gráfico 08 – Imóveis notificados por Subprefeituras **em** ZEIS. CEPEUC, novembro 2019.

A análise dos imóveis notificados por tipologia mostra que a maior parcela deles, 45%, refere-se a imóveis não utilizados (713 imóveis). Os demais 39% do total são imóveis não edificados (598 imóveis) e 16% correspondem a imóveis subutilizados (254 imóveis), conforme Gráfico 09 apresentado a seguir.

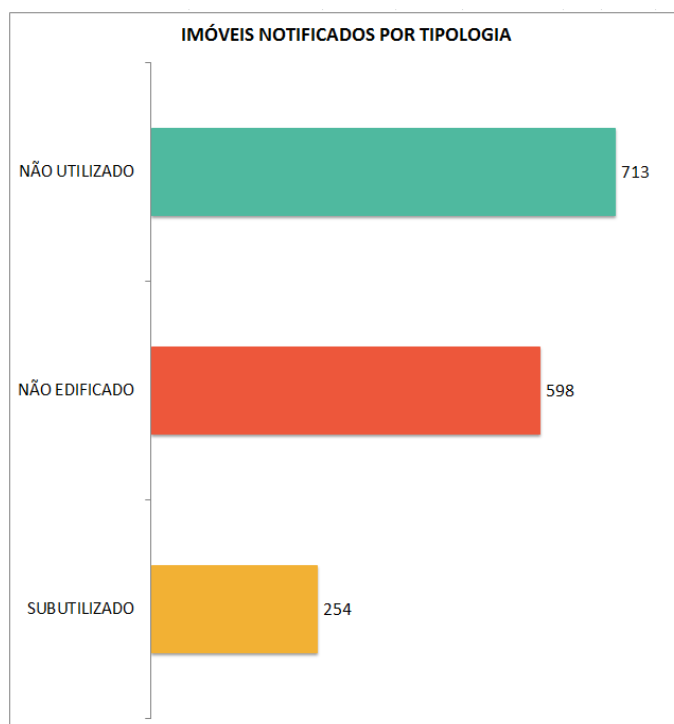


Gráfico 09 – Imóveis notificados por tipologia **incluindo** ZEIS: CEPEUC, novembro 2019.

## 2.2 EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO E DO PROCESSO DE TRABALHO

No item a seguir estão apresentadas as principais ações desenvolvidas no último ano no segundo eixo em que se organizou o trabalho de aplicação do PEUC. Abrange 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, incluindo aquelas que constavam no Plano de Trabalho para 2018 apresentado ao CMPU.

### **2.2.1 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**

Considerando as condições atuais de aplicação de PEUC, 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 edificadas e não utilizados, passível de ser utilizada em outros perímetros.

Este estudo está em processo de contratação por meio do Termo de Cooperação PRODOC 914BRZ5015 firmado entre a Prefeitura de São Paulo e a UNESCO, tendo como objetivos específicos:

- Aperfeiçoar as bases cadastrais de prospecção de imóveis, de forma que o Município de São Paulo tenha conhecimento da dimensão da ociosidade dos imóveis nas áreas prioritárias de aplicação do PEUC, com vistas a facilitar o planejamento e a definição de estratégias de sua aplicação no território;
- Desenvolver, sistematizar e aplicar metodologia de identificação de imóveis ociosos, que se integre aos sistemas de informação existentes no Município.
- Fomentar a gestão da informação e a sua integração com as ações municipais no âmbito da Política Urbana.

O Edital JOF-1430/2019 (LIC-0036/2019) foi publicado pela UNESCO no dia 08/11/2019 tendo o dia 09/12/2019 até às 18h00minh como prazo máximo para recebimento de propostas. A previsão da UNESCO é concluir o processo de contratação até o janeiro de 2020.

Esta contratação abrange objetivos da ação proposta no Plano de Trabalho de 2018 que tinha como escopo “ESTUDO PARA A PROSPECÇÃO DE NOVAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DO PEUC”.

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

O desenvolvimento do Sistema WEB também está em processo de contratação por meio do Termo de Cooperação PRODOC 914BRZ5015 firmado entre a Prefeitura de São Paulo e a UNESCO.

O objeto é a contratação de empresa especializada para desenvolvimento de sistema web de gerenciamento e controle da aplicação do instrumento urbanístico Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC para a cidade de São Paulo. O escopo do trabalho a ser contratado foi organizado em três grandes etapas do trabalho, de modo a ter-se o Sistema implantado, totalmente funcional e revisado, conforme segue:

- Etapa 1 – Desenvolvimento da arquitetura da informação;
- Etapa 2 – Desenvolvimento do protótipo funcional e da API;
- Etapa 3 – Implementação do Sistema, revisão e documentação.

O Edital Nº 1432/2019 (Número Secundário: 0038/2019) foi publicado pela UNESCO no dia 13/11/2019, tendo o dia 12/12/2019 até às 16h45min, como prazo máximo para recebimento de propostas. A previsão da UNESCO é concluir o processo de contratação até o janeiro de 2020.

Esta contratação abrange a meta proposta no Plano de Trabalho de 2018 sob escopo “DESENVOLVIMENTO DO SISTEMA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (SFSP)”, que tinha como objetivo desenvolver um sistema que permitisse a otimização do cadastramento dos imóveis ociosos, cruzamento das informações, bem como a emissão de relatórios que iriam contribuir com as análises acerca da aplicação do PEUC no município.

## **2.2.3 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DO PEUC E DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS**

Ação voltada ao monitoramento da aplicação do Parcelamento, Edificação ou

Utilização Compulsórios na Cidade de São Paulo, acompanhamento dos imóveis notificados, para eventuais propostas de aprimoramento do instrumento.

Através da Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURBE/SMDU), a Prefeitura estabeleceu parâmetros de acompanhamento das ações de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios na Cidade de São Paulo, com índices constantemente monitorados e atualizados, disponíveis ao público através da página: <https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

#### **2.2.4 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.

#### **2.2.5 APRIMORAMENTO DO PROCESSO DE LANÇAMENTO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

Ação voltada ao aprimoramento das providências e encaminhamentos para lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, conforme previsto pelo Decreto 56.589/2015.

No exercício presente, 503 imóveis foram indicados à Secretaria da Fazenda para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo. A indicação à Secretaria da Fazenda foi precedida da verificação *ex officio* dos prazos de cada processo PEUC e notificação realizada, além da consulta a outras bases de dados da Prefeitura (SisSel, SISACOE, CEDI e Simproc).

#### **2.2.6 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.

Entretanto, no exercício de 2019, com a ampliação da utilização do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) pela Prefeitura de São Paulo, houve significativa melhora em termos de celeridade quanto ao modo de comunicação entre os órgãos. Isto permitiu o estabelecimento de uma dinâmica adequada de comunicação entre CEPEUC e os órgãos responsáveis da Secretaria da Fazenda (SUREM/DECAD), mitigando, por ora, a necessidade de formulação da referida portaria intersecretarial.

Caso a elaboração da referida portaria se mostre necessária, ela será retomada.

### **2.2.7 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 2020

As ações planejadas para o ano de 2020 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 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 à 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.

#### 3.1 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. Após 02 anos (2017-2018), em que se trabalhou nas demais etapas do instrumento (em razão do grande volume de notificações ocorridas no período de 2014 a 2016) a proposta de trabalho em 2019 foi retomar o fluxo e volume de notificações. 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 à política urbana de desenvolvimento das áreas centrais, as notificações do PEUC foram retomadas em 2019 e a perspectiva é a continuidade deste trabalho. Assim, pretende-se em 2020 à 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 2019;
- b) 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.
- c) Iniciar estudos sobre novas áreas passíveis de notificação, além das estabelecidas no Decreto; e
- d) Promover as ações necessárias para notificar os imóveis prospectados no âmbito do estudo de imóveis ociosos em contratação em parceria com a UNESCO.

### 3.2 EIXO 2 - AÇÕES PARA APRIMORAMENTO DA GESTÃO DO INSTRUMENTO 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 2020 as seguintes ações:

- a) **Efetivação da contratação e execução do estudo de imóveis ociosos em parceria com a UNESCO** - A execução do estudo técnico compreende o seguinte escopo de atividades, que terão grande impacto no aprimoramento das ações de CEPEUC.
  - Desenvolvimento e sistematização de metodologia para o levantamento de dados e análise de imóveis subutilizados, não edificadas e não utilizadas;
  - Levantamento dos imóveis ociosos nos perímetros prioritários de aplicação do PEUC, de acordo com os requisitos legais estabelecidos pelo PDE e decretos regulamentadores;
  - Formulação de critérios de classificação dos dados obtidos (tais como tamanho, localização e etc.), para que sejam inseridos nos sistemas de informação do Município e para facilitar o planejamento municipal acerca das “frentes prioritárias de notificação”.

- Capacitação de servidores acerca da metodologia e sistematização dos dados levantados.
- Realização de workshop para apresentação da metodologia desenvolvida e apresentação dos resultados alcançados.

**b) Efetivação da contratação e a implantação do Sistema Web de Informações do CEPEUC – SISPEUC – A** implementação do sistema web de gerenciamento e controle da aplicação do PEUC, tem como principais resultados esperados:

- Dotar o município de uma ferramenta que trará rapidez, eficiência ao controle e monitoramento dos dados de aplicação do PEUC, ao garantir o registro em um único ambiente eletrônico e integrado das informações dos imóveis prospectados;
- Facilitar a busca de informações em sistemas de outras secretarias municipais e por terceiros, ao agrupar e facilitar a visualização das informações referentes aos imóveis cadastrados;
- Trazer maior eficiência e segurança na análise e processamento das informações;
- Dotar o município de um sistema de informação capaz de obter e processar informações que serão usadas no planejamento e desenvolvimento dos instrumentos urbanísticos de aplicação sucessiva: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo no Tempo) e Desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública, tanto quando o Consórcio imobiliário;
- Permitir maior controle e eficácia de todas as etapas de aplicação do PEUC;
- Aperfeiçoar as informações que devem ser objeto de publicidade ao público em geral;
- Contribuir para o aprimoramento da Política Pública Urbana do Município com reflexo direto nas políticas públicas interligadas que se beneficiam dos instrumentos da lei geridos pela Coordenadoria da Função Social da Propriedade, da Secretaria Municipal de

- c) Promover os ajustes normativos necessários para o aperfeiçoamento da aplicação do PEUC, com o objetivo de minimizar os entraves existentes no fluxo de trabalho** – Abrange a proposta de aperfeiçoamento do Decreto nº 55.638/2014 proposta no Plano de Trabalho apresentado em 2018 e outras que vierem a se mostrar necessárias, considerando o conjunto de ações de aprimoramento que se espera efetivar em 2020.
- d) 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** – Trata-se de ação que abrange outras áreas do município e cuja efetivação pressupõe o estabelecimento de processo de trabalho conjunto para estudar as alternativas aplicáveis à condição do município (como a desapropriação por títulos da dívida pública).
- e) Iniciar o processo de avaliação da aplicação do PEUC no período 2014-2020** - Trata-se de incorporar a avaliação prevista de ser desenvolvida no ano de 2019, a qual se entendeu que será mais efetiva após o início e transcurso, de pelo menos parte destas ações de aprimoramento do instrumento que serão efetivadas somente em 2020. Abrange:
- Diagnóstico qualitativo das etapas do instrumento
  - Sistematização dos resultados alcançados e dos esperados;
  - Sistematização das lições aprendidas até o momento e apontamento para aprimoramentos de procedimento.

Entende-se que a implementação deste conjunto de ações trará resultados efetivos tanto na ampliação da aplicação do PEUC no município e das suas notificações, quanto no aprimoramento do processo de gestão, ampliando também a efetividade do instrumento.

## 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\\_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>

## 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/>