

Relatório Anual 2025 e Plano de Trabalho 2026

SMUL/CEPEUC
Abril/2026



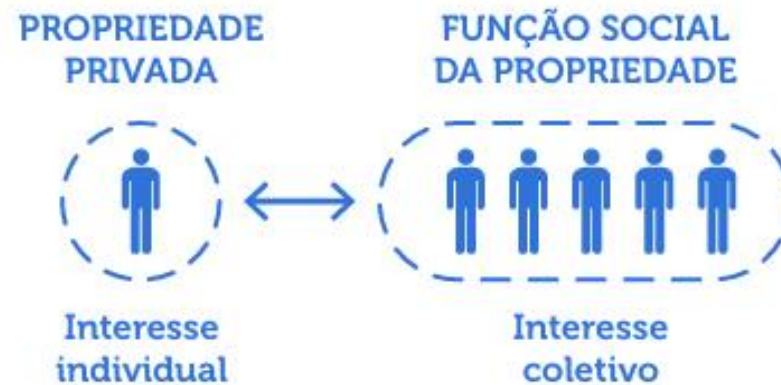
Relatório Anual 2025 e Plano de Trabalho 2026

- **Introdução**
- **Resultados, Atividades de 2014 até 2025 e Ações 2025**
 - IPTUp
 - Imóveis 5ª Alíquota;
 - GT CEPEUC/CMPU
- **Plano de Trabalho 2026**
 - Estratégias de priorização territorial
 - Prospecção Ativa
 - Mapa Colaborativo
- **Relatório 2024**

Introdução

Função social da propriedade (Art. 182, CF)

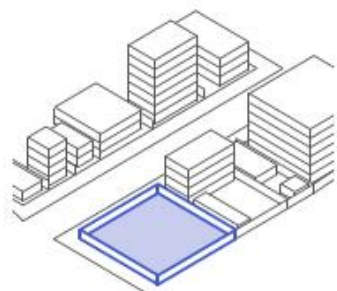
- Princípio estruturante do direito urbanístico brasileiro.
- O uso da propriedade deve estar em conformidade com o Plano Diretor, a infraestrutura urbana e os interesses coletivos.



Contexto da Aplicação do PEUC em São Paulo

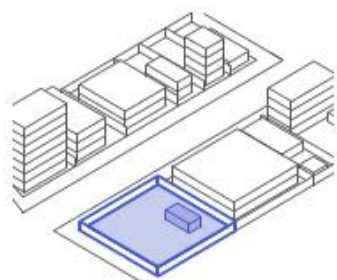
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:



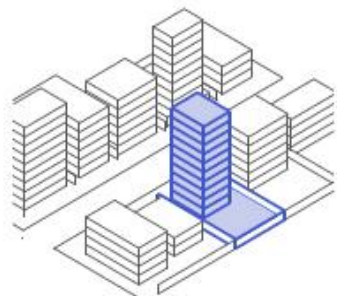
Imóvel não edificado

Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero



Imóvel subutilizado

Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido



Imóvel não utilizado

Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano

O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER PARA CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:



Necessário
PARCELAR

e / ou



Necessário
EDIFICAR



Necessário
UTILIZAR



Necessário
PARCELAR

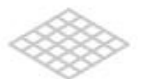
e / ou



Necessário
EDIFICAR



Necessário
UTILIZAR



PARCELADO



EDIFICADO



Necessário
UTILIZAR

PARA INDUZIR O USO DOS IMÓVEIS OCIOSOS

A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade:

EM ATÉ:



APRESENTAR PROJETO

EM ATÉ:



INICIAR OBRAS

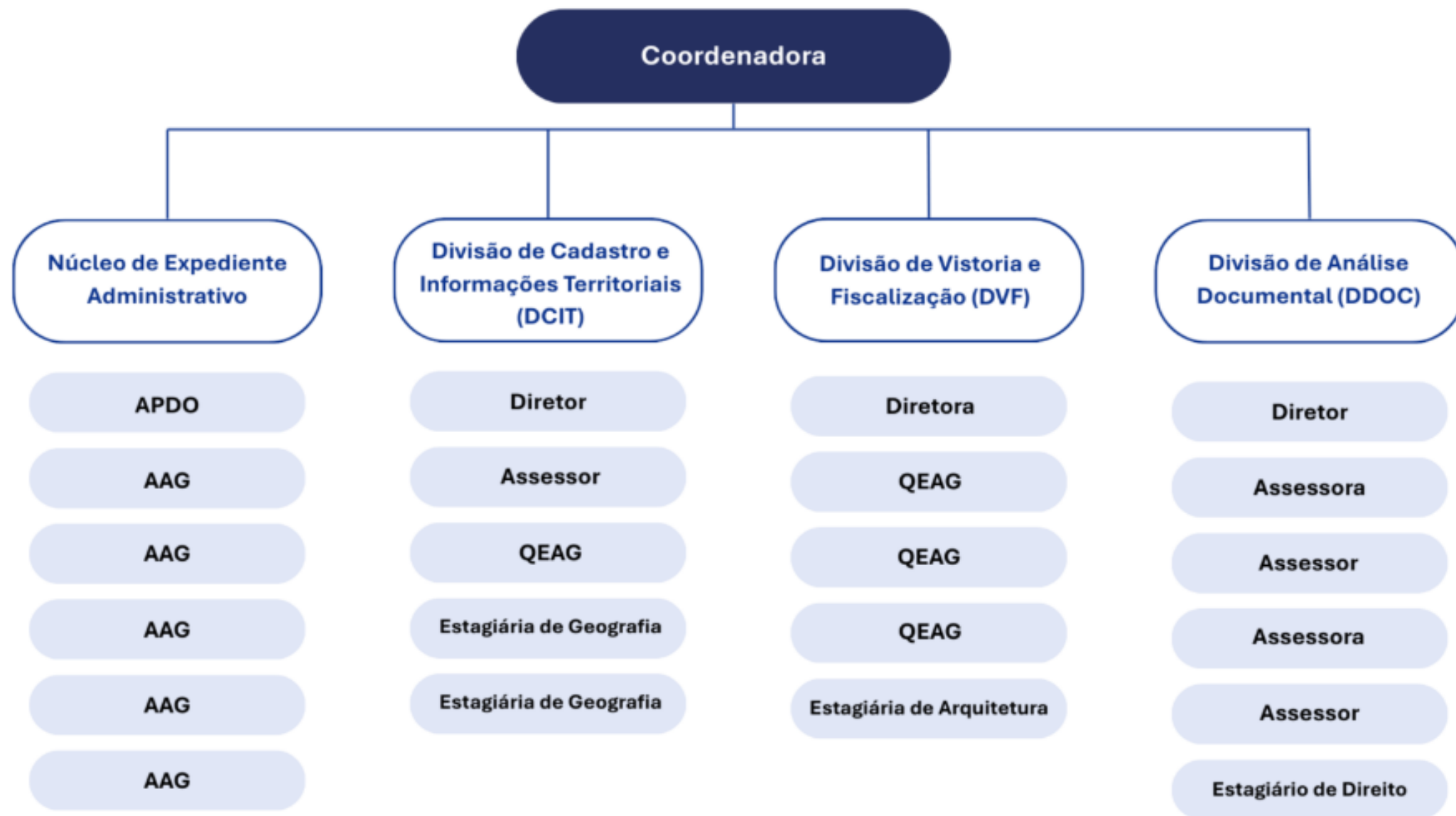
EM ATÉ:



CONCLUIR OBRAS

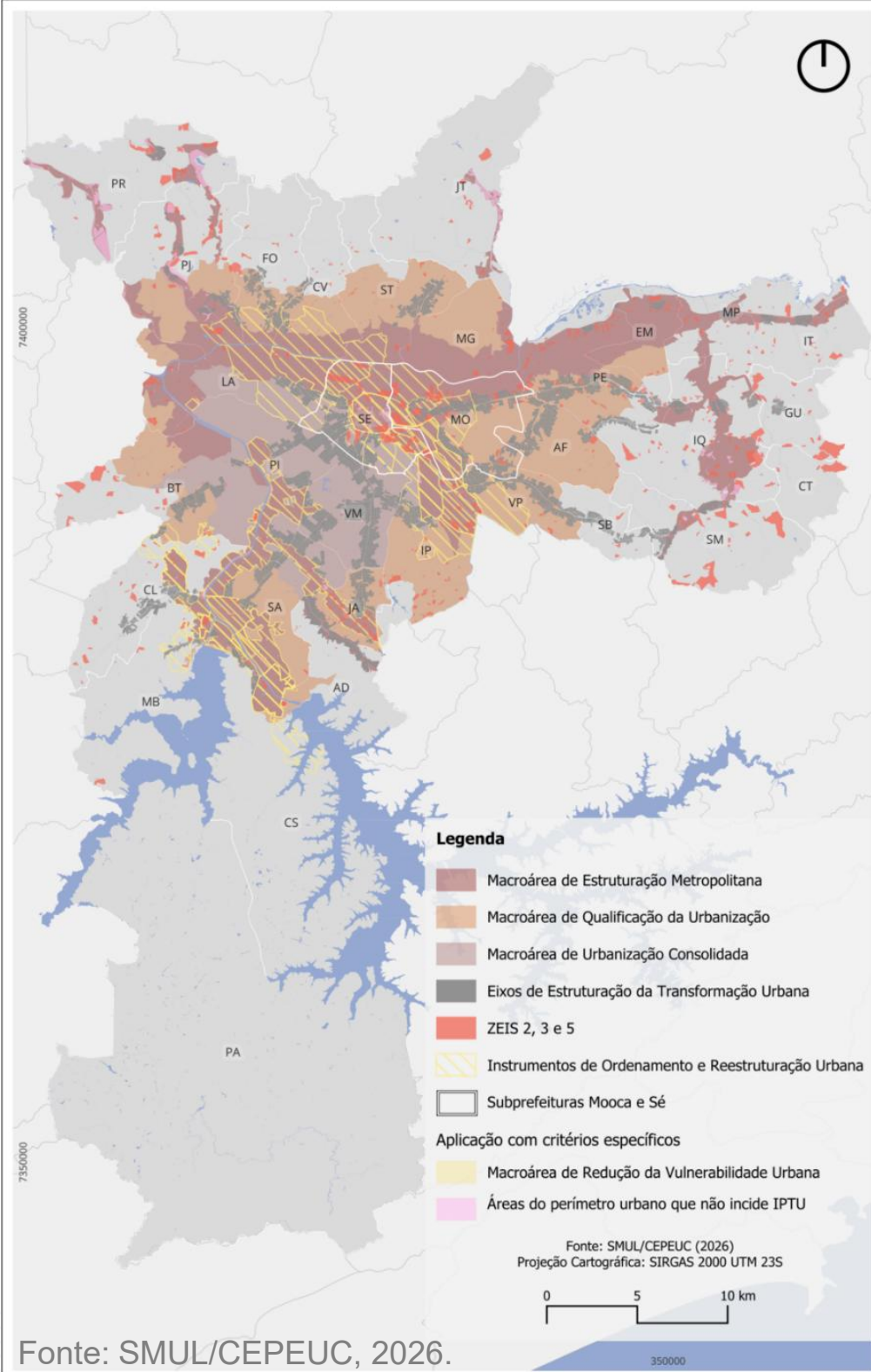
Organograma de SMUL/CEPEUC

Em 2025, CEPEUC contou com um total de 19 servidores, sendo 13 técnicos e 6 administrativos, além de 4 estagiárias

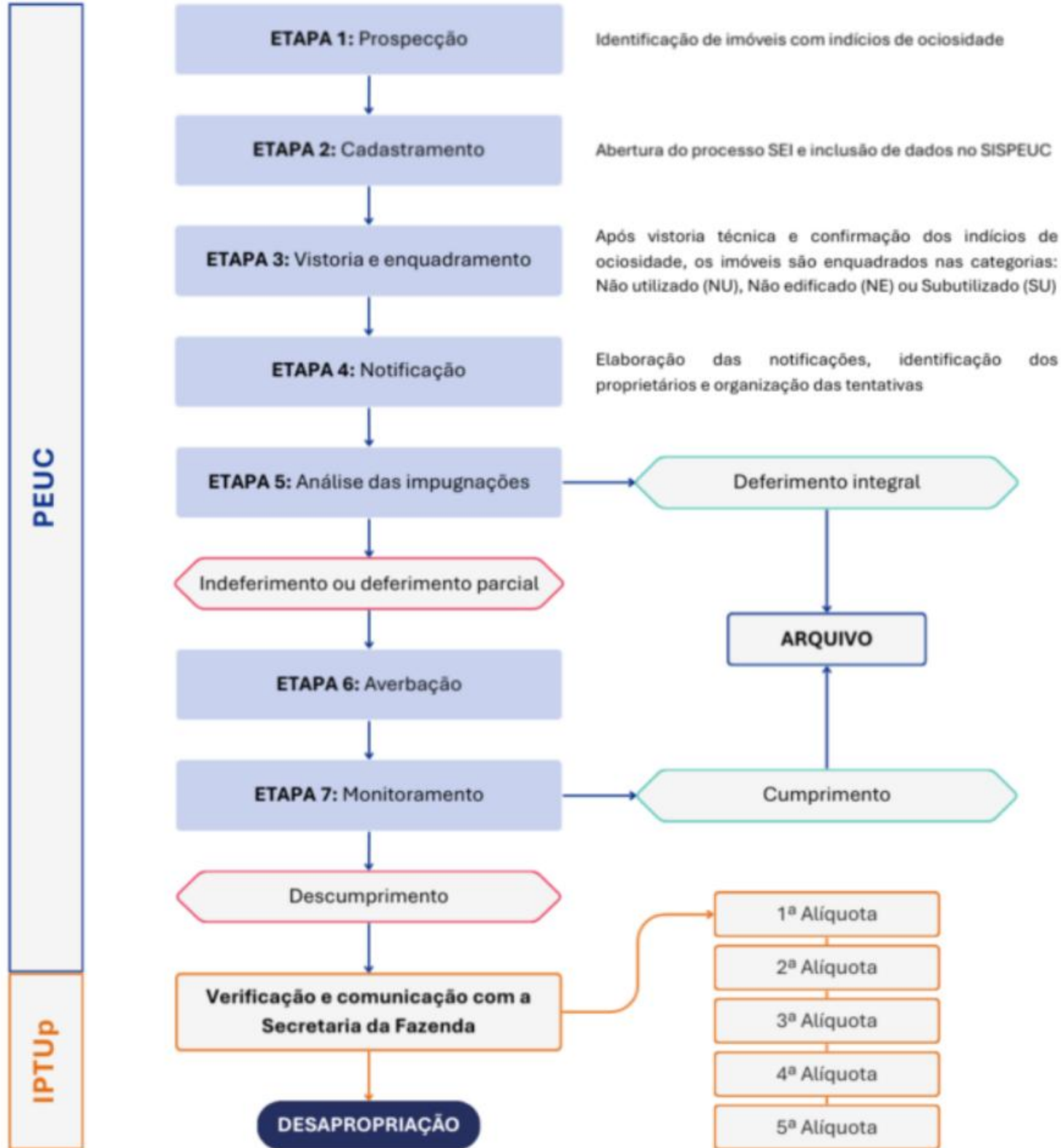


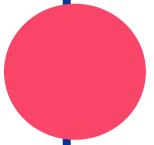
Áreas de Aplicação do Instrumento PEUC

No artigo 91 do PDE estão definidas porções do território que devem ser priorizados em consonância com a estratégia de ordenação territorial da política urbana.



Fluxograma da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade





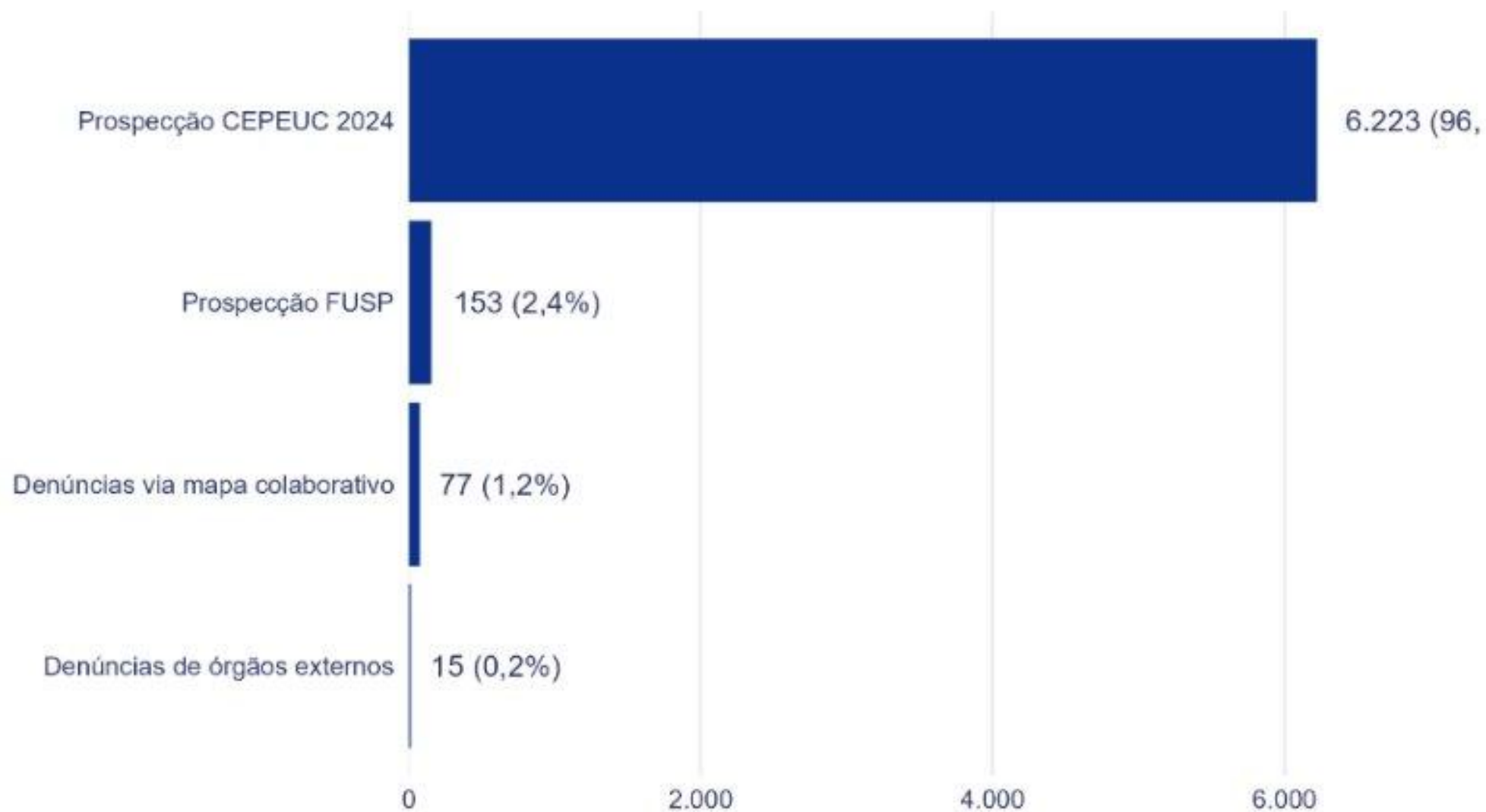
Resultados Atividades e Ações 2025



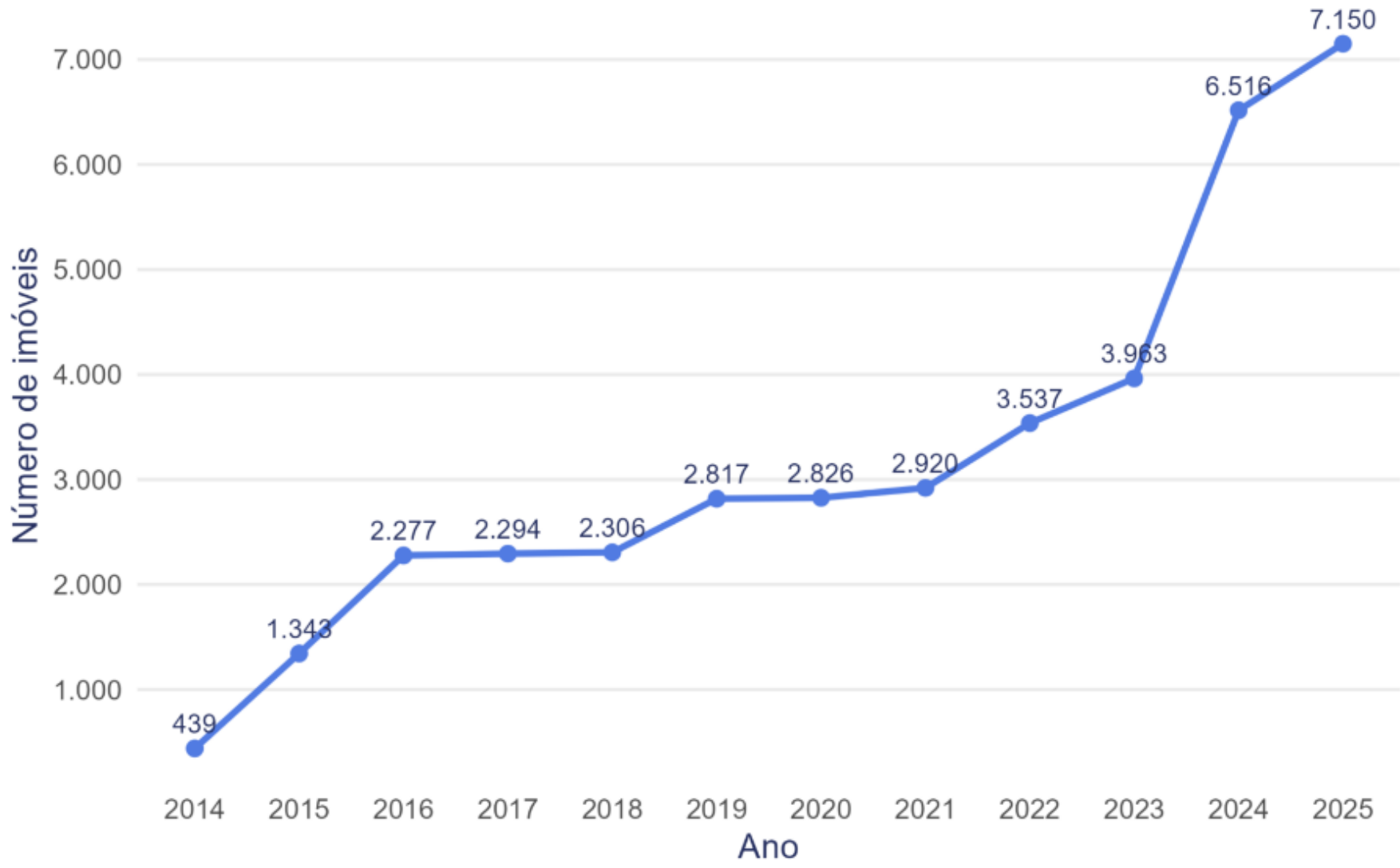
PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Prospecção

Imóveis prospectados por origem



Cadastro

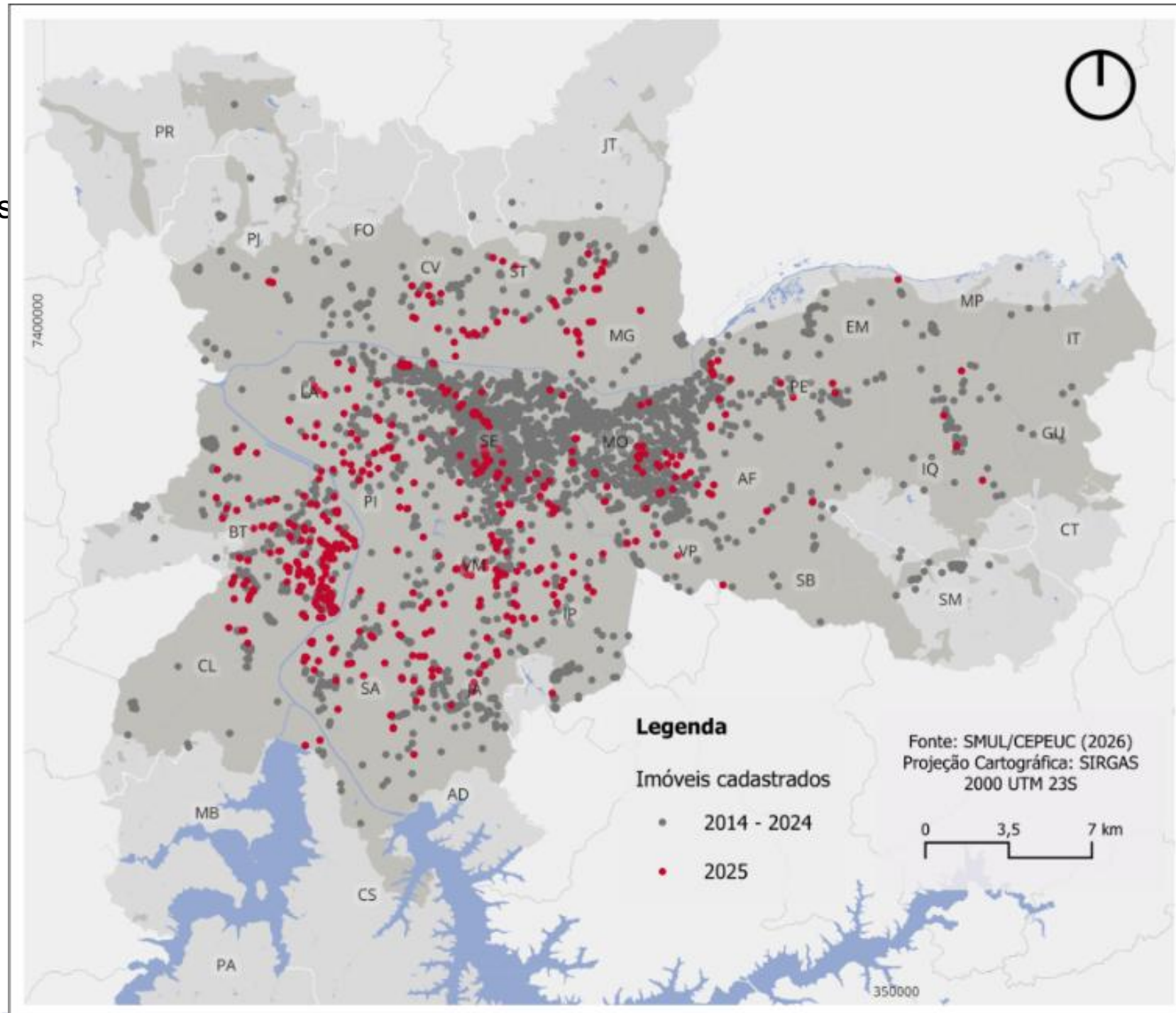


Evolução do estoque de imóveis cadastrados no SISPEUC (2014 – 2025)

639 imóveis foram cadastrados no SISPEUC em 2025.

Cadastro

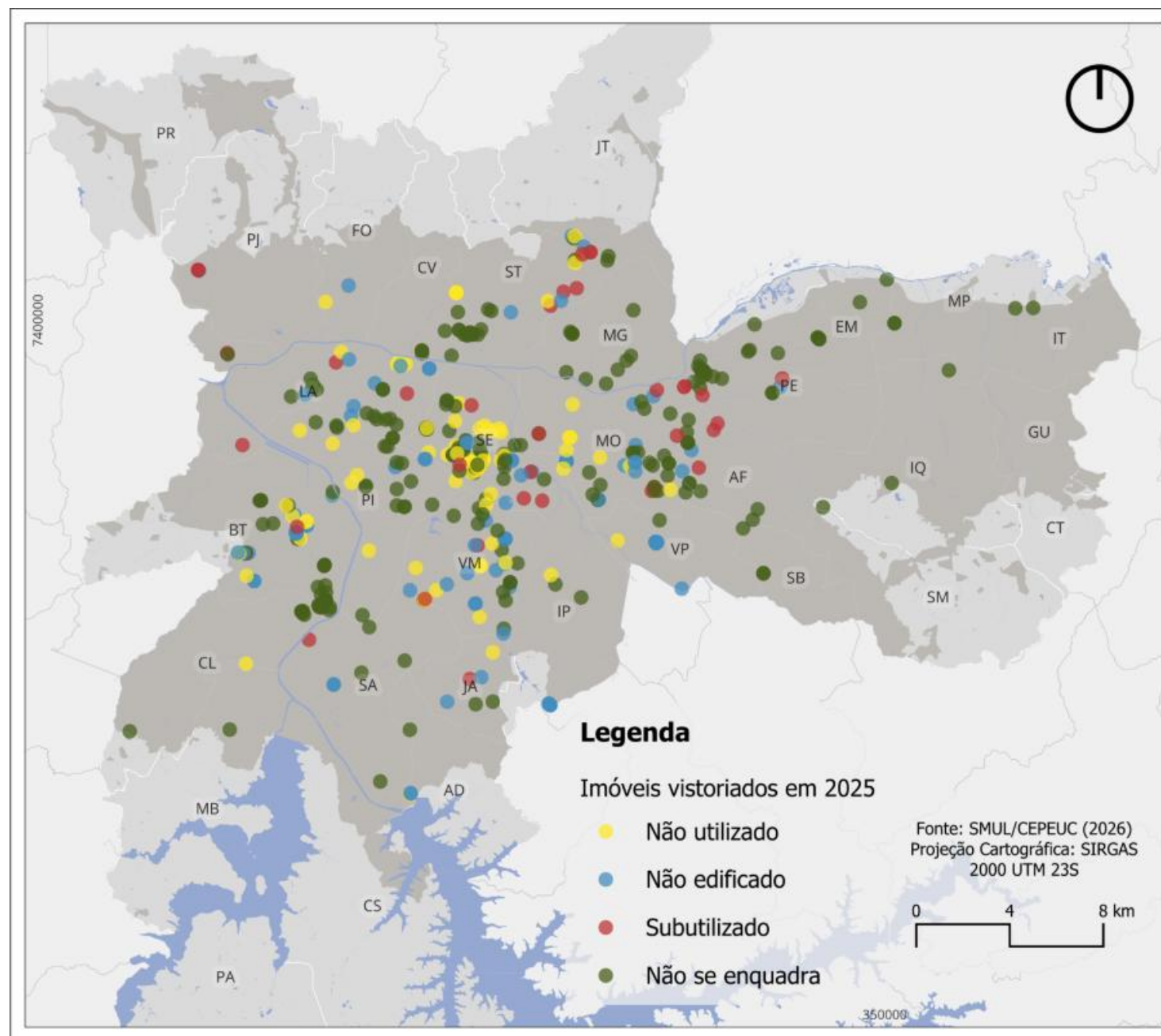
Mapa de distribuição dos imóveis cadastrados (2014-2025)



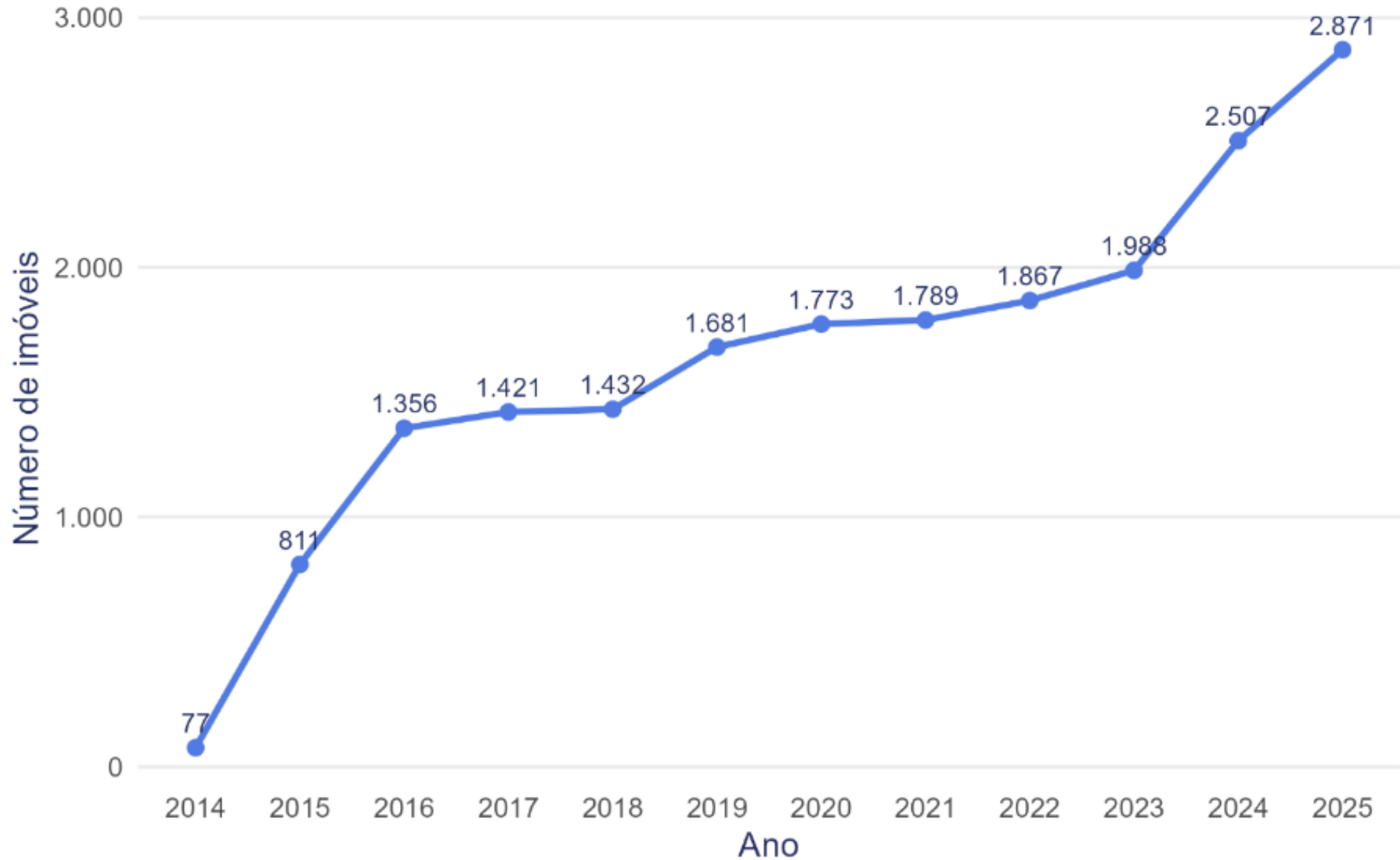
Vistoria e Enquadramento 2025

Dos 563 imóveis vistoriados em 2025:

- **286** imóveis (50,4%), foram enquadrados como ociosos;
- **240** imóveis (42,3%) não foram enquadrados nas tipologias de ociosidade.
- **37** imóveis (6,5%) foram classificados como impossibilidade momentânea de notificar.



Notificação (2014-2025)

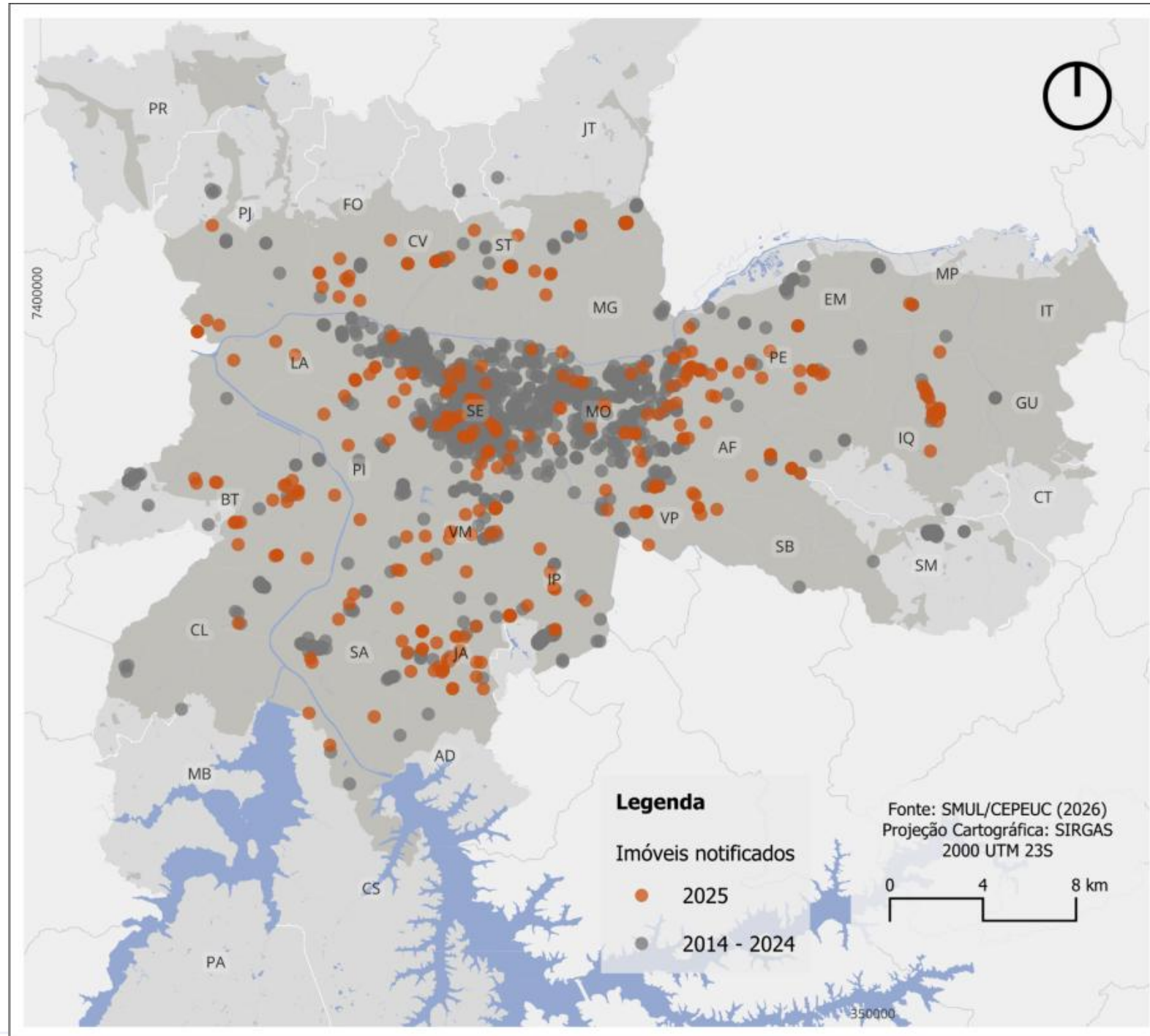


No ano de 2025, o fluxo anual de notificações foi de **368 imóveis** o que corresponde cerca de 12% do estoque acumulado até então.

Notificação

Do conjunto de 368 imóveis notificados em 2025:

- **191** imóveis foram enquadrados na tipologia Não Edificado – NE;
- **87** imóveis foram enquadrados na tipologia Subutilizado – SU;
- **90** imóveis foram enquadrados na tipologia Não Utilizado – NU.



Impugnações e Averbações

Em 2025 CEPEUC recebeu um total de 489 petições, provenientes de notificações realizadas em todos os anos.

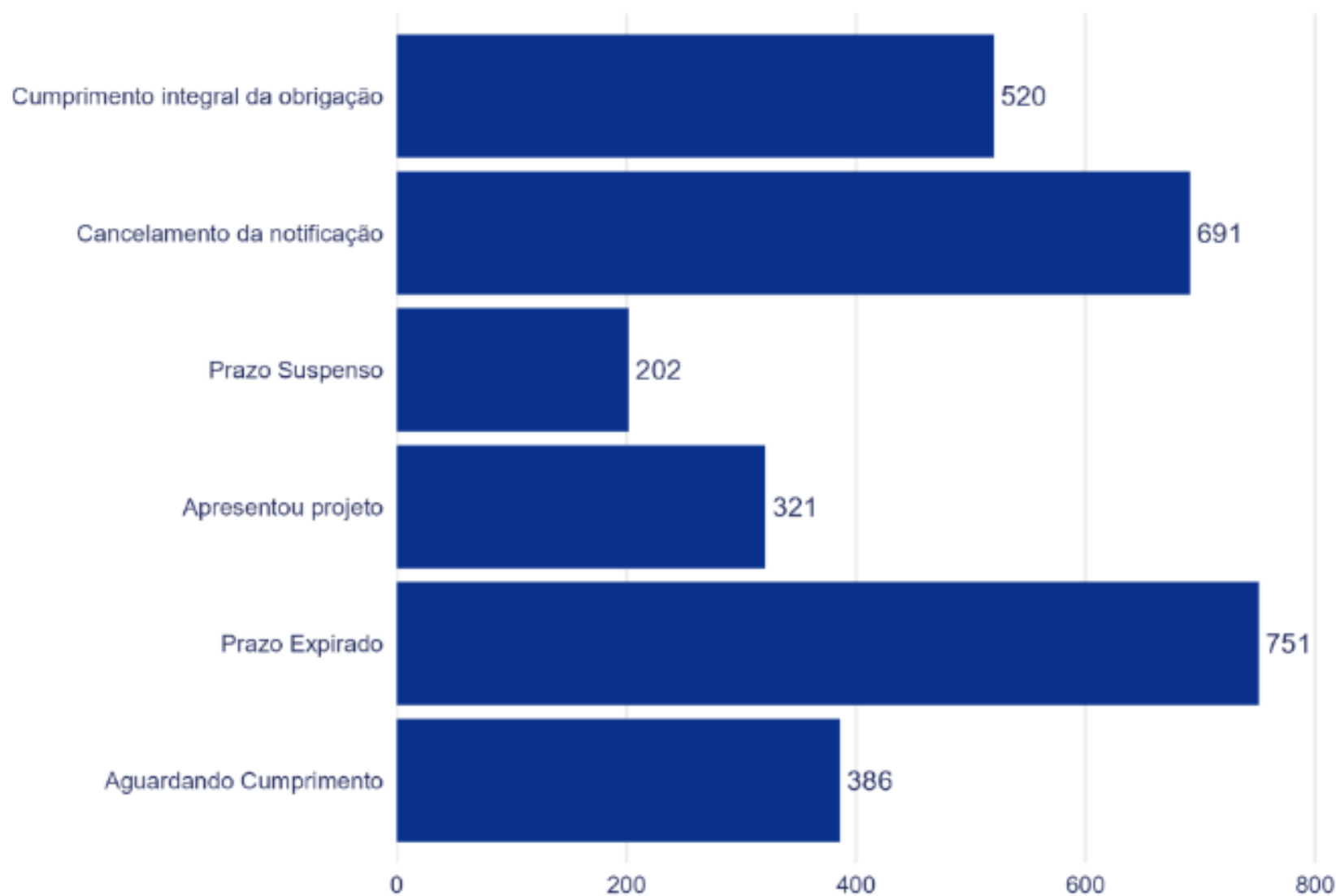
Desse total, 316 foram analisadas e apresentam despacho decisório publicado no Diário Oficial da Cidade:

- 210 obtiveram o deferimento da petição;
- 22 o deferimento parcial;
- 84 petições foram indeferidas.

No ano de 2025, o fluxo anual de solicitações de averbação foi de 303 imóveis.



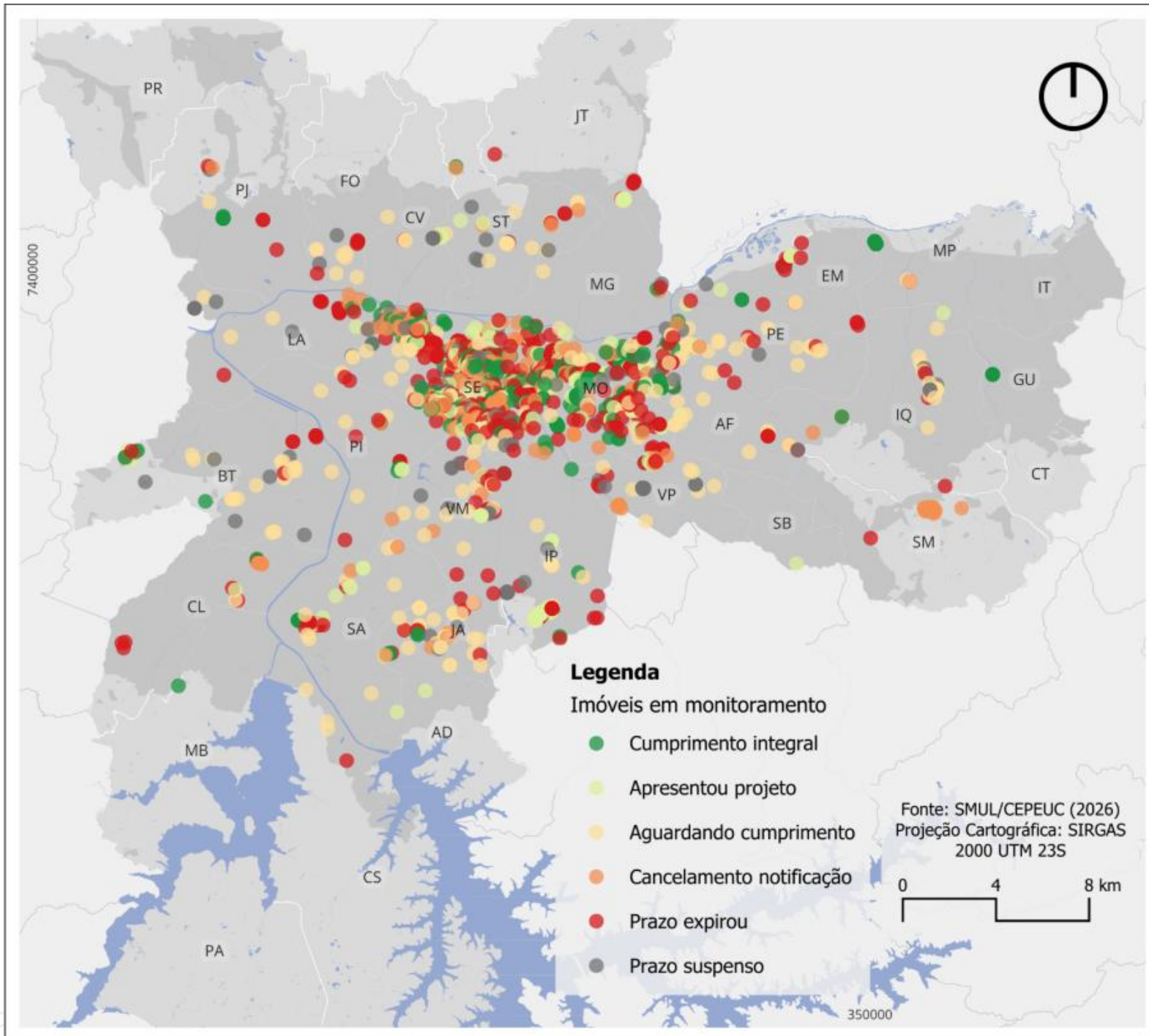
Monitoramento dos imóveis notificados



Monitoramento dos imóveis notificados

Localização dos 2871 imóveis notificados.

Maior concentração territorial dos imóveis nas subprefeituras da Sé e Mooca, primeiras áreas a entrarem no cronograma de aplicação do instrumento.



IPTU Progressivo no Tempo

Observa-se uma quantidade expressiva de contribuintes em primeira alíquota em relação aos últimos anos.

Ano	nº de imóveis										Total em IPTUp
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª (1x)	5ª (2x)	5ª (3x)	5ª (4x)	5ª (5x)	5ª (6x)	
2016	21										21
2017	216	21									237
2018	125	198	16								339
2019	85	109	180	13							387
2020	23	81	82	151	13						350
2021	147	19	64	71	92	13					406
2022	102	144	18	48	63	56	13				444
2023	11	100	132	14	37	53	53	12			412
2024	52	09	99	129	14	32	39	45	12		431
2025	111	27	6	92	112	11	20	32	31	12	454

Aprimoramento do Cadastro de Imóveis

Articulação entre CEPEUC e áreas de TI da SMUL (STEL e ATIC) em 2025.

Objetivo: **aprimorar o sistema informatizado de gestão do PEUC.**

Mapeamento do fluxo do instrumento: 1. prospecção; 2. cadastro; 3. monitoramento.


Foco em:

- Qualificação da modelagem de dados;
- Maior rastreabilidade das informações;
- Integração entre bases administrativas e territoriais.

Relatório da 5ª Alíquota do IPTU Progressivo

- Elaboração e atualização do relatório técnico dos imóveis na 5ª alíquota do IPTUp.
- Sistematização do histórico de aplicação do PEUC desde 2014.
- Produção de mapas, tabelas e gráficos sobre distribuição espacial, tipologia, zoneamento e situação fiscal.
- Subsídio técnico para planejamento intersecretarial e definição de estratégias de gestão dos imóveis.

Grupo de Trabalho no C MPU

- Instituição de GT no Conselho Municipal de Política Urbana (C MPU) para debater o Relatório CEPEUC 2024.
 - Reuniões entre agosto e outubro de 2025.
 - Discussão sobre fluxo de trabalho, estoque de processos e acompanhamento de imóveis na 5ª alíquota.
 - Contribuições para o aprimoramento da atuação da Coordenadoria e revogação da Ordem Interna nº 003/2024 e 005/2025.
- 

Prospecção Ativa (Projeto Piloto)

Metodologia experimental para identificação de imóveis não utilizados (NU).

Fase 1: identificação de 34 edifícios (179 SQLs).

Fase 2: diligências de campo identificaram 21 imóveis possivelmente ociosos.

Imóveis confirmados: abertura de processo administrativo; casos recentes: acompanhamento.

Resultados contribuíram para ajustes metodológicos e aprimoramento do plano de trabalho



Plano de Trabalho 2026


- Estratégias de priorização territorial
 - Prospecção Ativa
 - Mapa Colaborativo
-



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Estratégia de Abertura de Processos

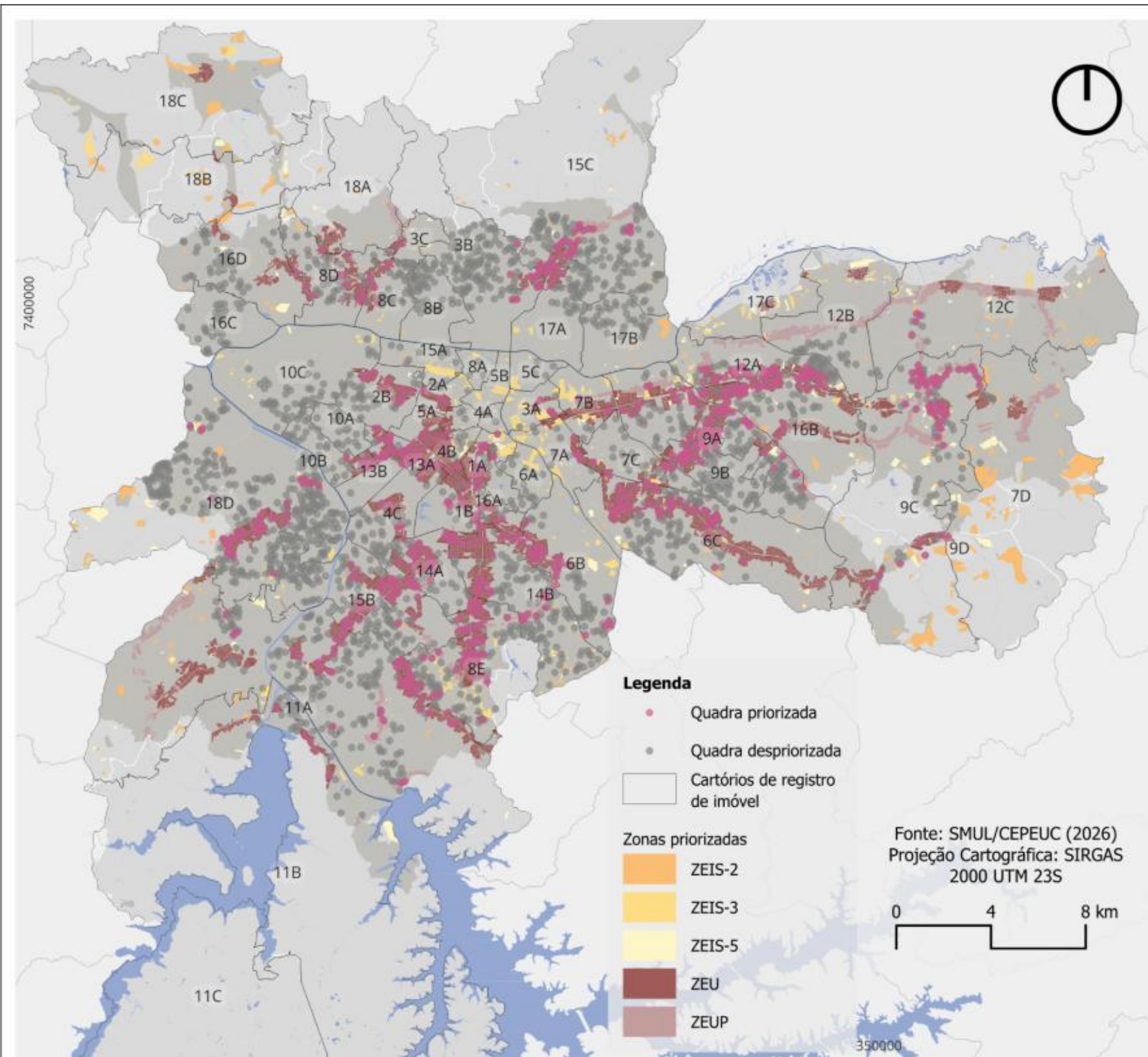
Três fatores estruturantes:

- (i) Ampliação das Zonas Eixo na revisão do zoneamento (lei nº 18.081/2024);
 - (ii) A natureza dinâmica do estoque de imóveis ociosos, que exige atualização permanente;
 - (iii) A necessidade de organizar a atuação administrativa de modo a assegurar cumprimento dos prazos legais, especificamente aqueles relacionados à averbação da notificação junto ao Cartórios de Registro de Imóveis.
- 

Matriz de priorização da aplicação do PEUC

Distribuição territorial dos imóveis elegíveis segundo zona de uso e circunscrição registral.

SQLs resultantes da prospecção realizada em 2024.



Áreas verdes relevantes e priorização territorial

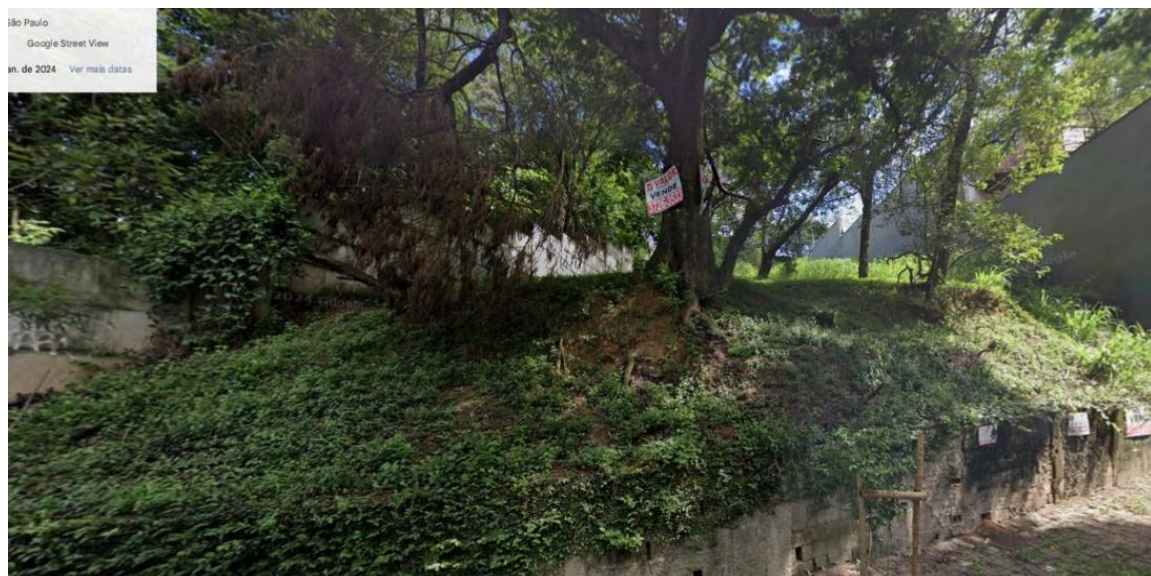
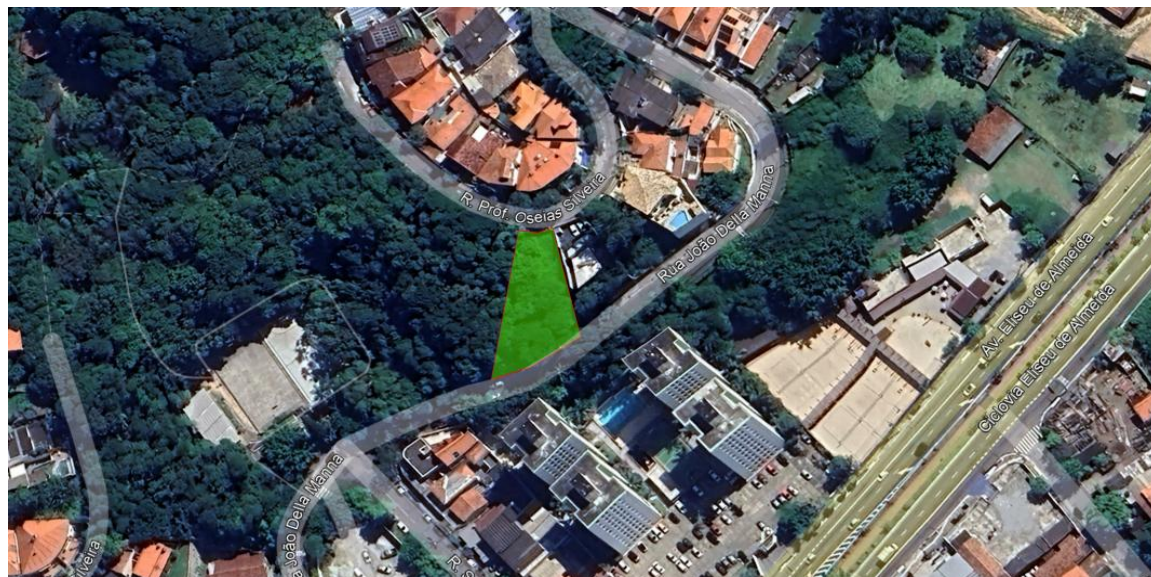
Ficam excluídas das categorias **Não Edificados** ou **Subutilizados** os imóveis que:

- Integrem o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL);
- Sejam classificados como ZEPAM;
- Cumpram função ambiental relevante.

(inciso II, Art. 94, da Lei nº 16.050/2014 - PDE).

- Na região do Butantã e Morumbi há lotes com vegetação significativa e/ou remanescentes de Mata Atlântica, terrenos que desempenham ou podem desempenhar funções ambientais relevantes;
- Proposta de **despriorizar** lotes com incidência dessas **áreas verdes relevantes**.

Áreas verdes relevantes – exemplos imóveis denunciados

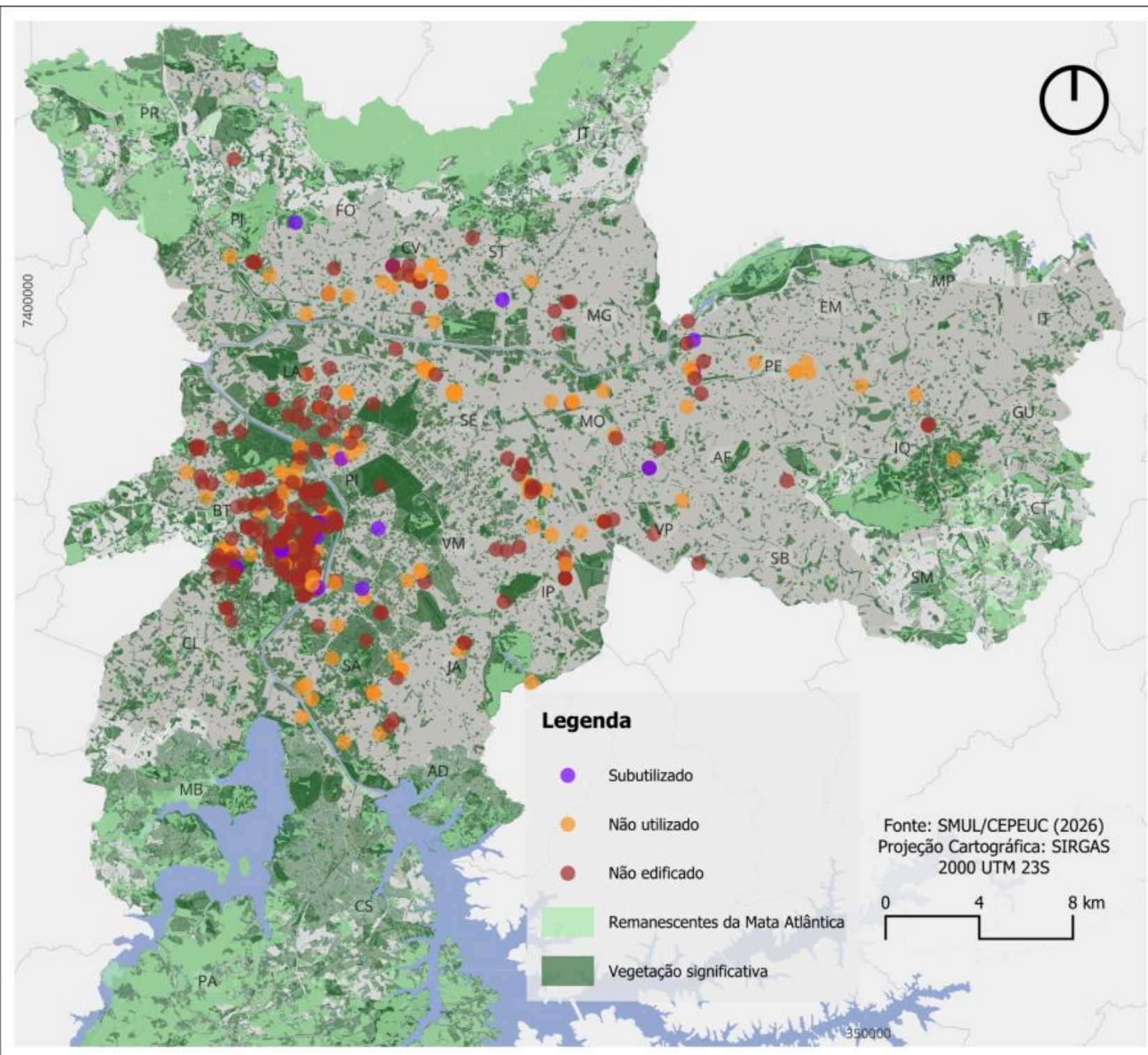


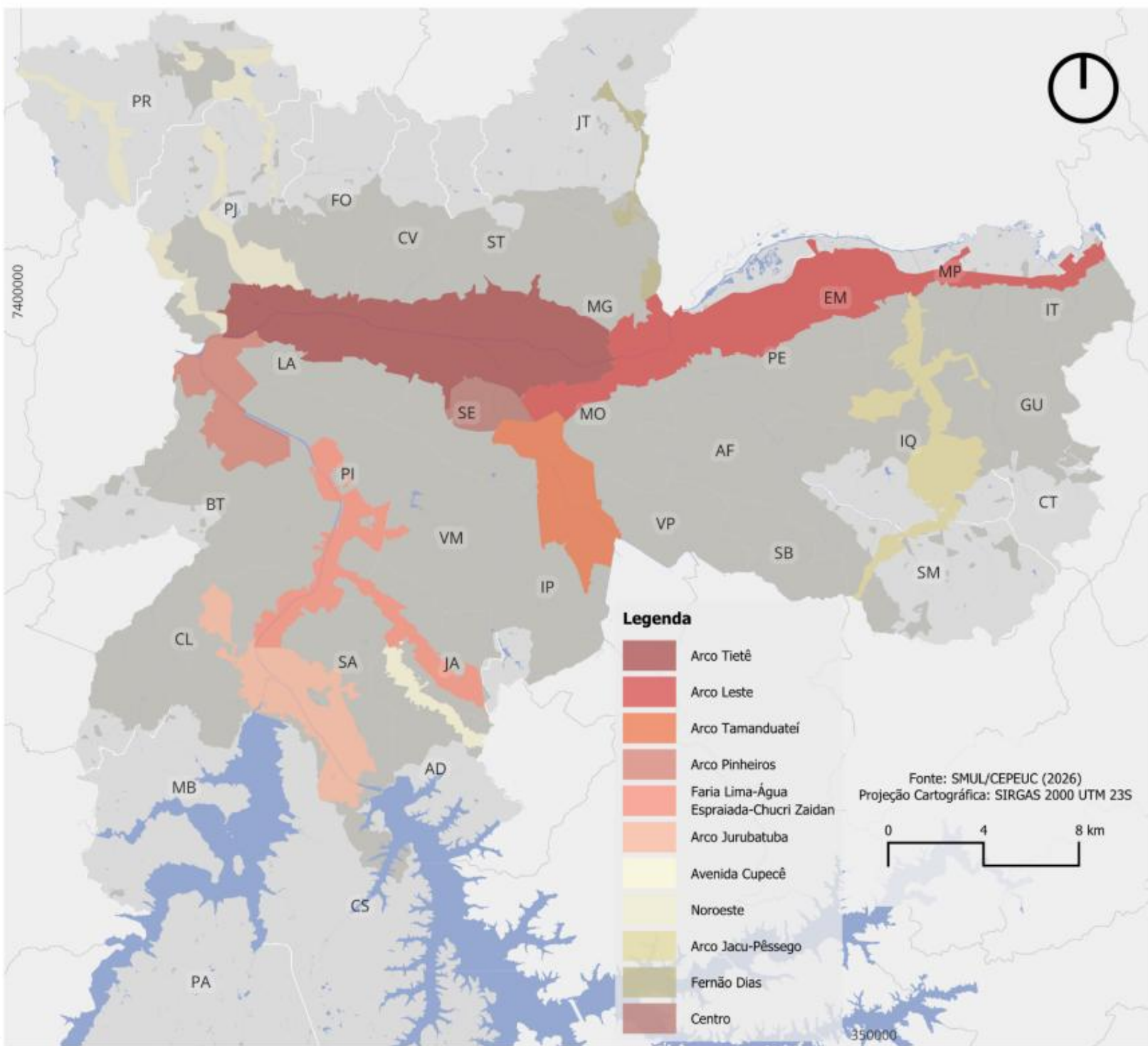
Remanescentes Mata Atlântica (PMMA)
ZER-1; SEI: 6068.2024/0013918-5

Vegetação Significativa (Decreto Est. 30.443/1989)
ZCOR-3; SEI: 6068.2025/0002714-1

Áreas verdes relevantes e priorização territorial

- Cerca de 50% dos imóveis a serem vistoriados, originados do **mapa colaborativo**, localizam-se na Subprefeitura Butantã, sendo a maioria **não edificadas**;
- Desses imóveis, cerca de 42% estão localizados em ZER-1 (Zona Estritamente Residencial), e 20% em ZCOR (Zona Corredor), zonas cujos coeficientes de aproveitamento (CA) é baixo.



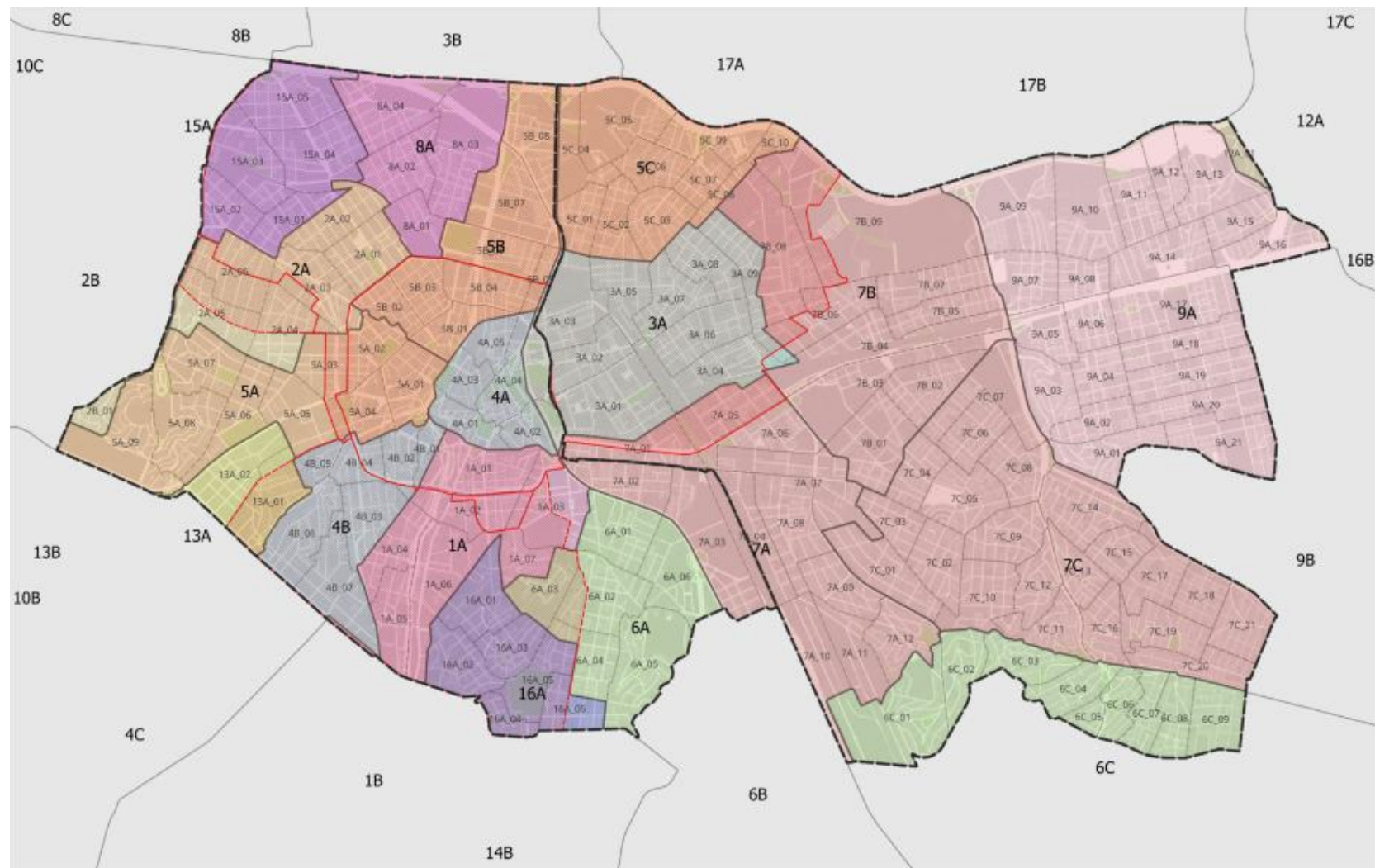


Aplicação do PEUC na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)

- De acordo com o PDE (art. 96, § 7º) no **Setor Orla Ferroviária e Fluvial** da MEM a notificação se dará a partir da aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região ou do setor onde esteja inserido o imóvel.
- Proposta de estender a regra para toda a MEM, incluindo o **Setor Eixos de Desenvolvimento** --> Vincular a aplicação do PEUC a uma estratégia territorial integrada.

Prospecção Ativa

- Realização da **prospecção** e da **vistoria** de forma simultânea, devido à necessidade de ampliar a identificação de imóveis não utilizados (NU), sobretudo nas regiões centrais do município.
- Priorização **Subprefeituras Sé e Mooca**



Prospecção ativa | Cartórios e perímetros

Subprefeituras Sé e Mooca

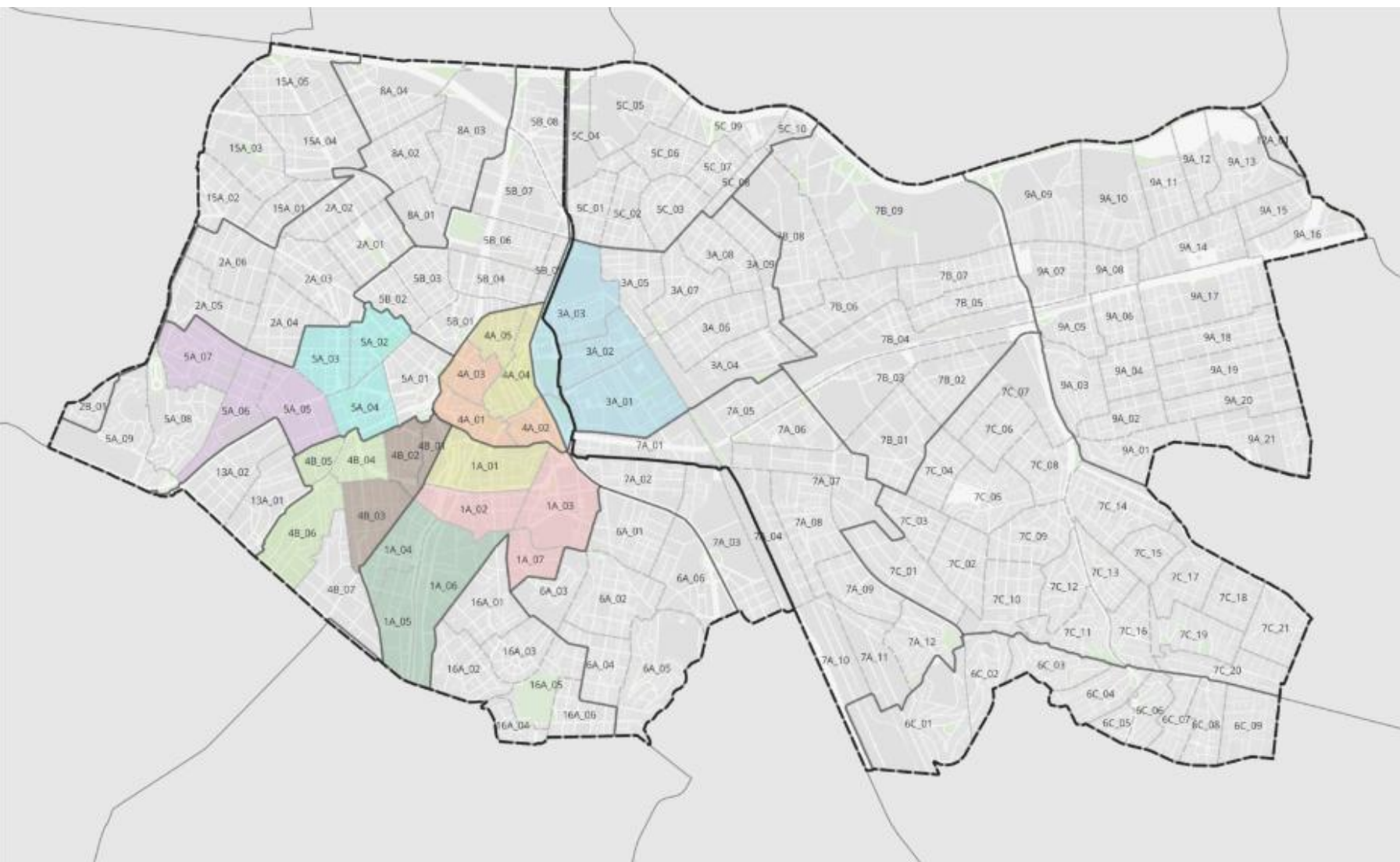
AIU Setor Central | Perímetro de Adesão

AIU Setor Central | Perímetro expandido

0 1 2 km

Prospecção Ativa

- **Cronograma** dos perímetros as serem vistoriados em 2026.
- As informações serão sistematizadas em planilha de levantamento.
- O registro das atividades no processo SEI nº 6068.2024/0013399-3.



Prospecção ativa | Cartórios e perímetros

Subprefeituras Sé e Mooca

Abril Maio Junho Julho Agosto Setembro Outubro Novembro Dezembro



Mapa colaborativo da Função Social da Propriedade

Plataforma digital que permite a participação direta da sociedade na identificação de imóveis com indícios de ociosidade.

Aperfeiçoamentos previstos para 2026:

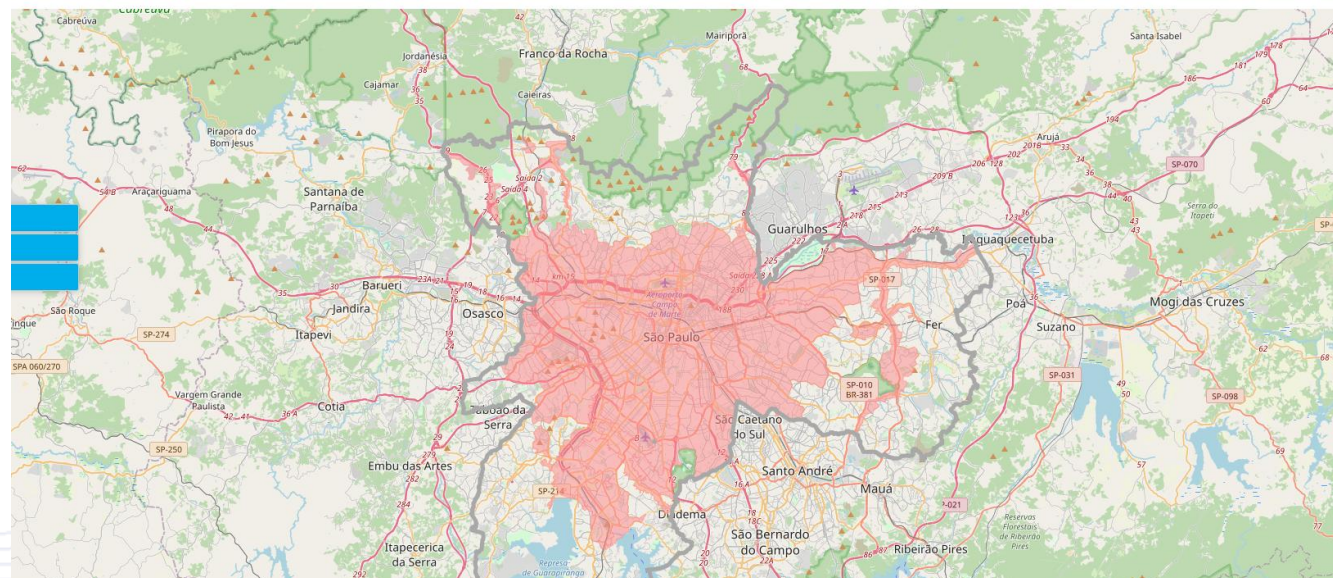
- Manutenção e aprimoramento da plataforma, com reforço da segurança digital e proteção de dados.
- Inclusão do perímetro de aplicação do PEUC diretamente no mapa, orientando os usuários e qualificando o envio de denúncias.

Mapa Colaborativo da Função Social da Propriedade

Vamos juntos reorientar o uso dos imóveis na cidade?
Ajude a Prefeitura a identificar imóveis ociosos e a transformar regiões importantes.

gestãourbanaSP  PREFEITURA DE SÃO PAULO

Clique em algum ponto do mapa demarcado para obter informações da área.



Relatório de Atividades 2024

- Ressalta-se que as atividades do presente relatório foram desenvolvidas sem a devida instituição do Grupo de Trabalho (GT) do C MPU sugerido para acompanhar de perto o trabalho de CEPEUC, conforme deliberação do Conselho na sua 80ª reunião ordinária feita no dia 29 de fevereiro de 2024.
- Registra-se que o GT somente foi instituído no dia 12 de junho de 2025. E que as ordens internas aprovadas em 2024 que visaram otimizar o trabalho da Coordenadoria naquela ocasião foram publicadas sem o devido debate com o C MPU, conforme art. 329 do PDE de 2014.

Aprovação do Relatório de atividades 2024

- Desta forma, considerando que foram apresentados os resultados consolidados no relatório de 2025, as Ordem Interna N° 003/2024 e N° 005/2025 foram revogadas com a publicação da **Ordem Interna SMUL/CEPEUC N°001/2026** e os processos encerrados serão revisitados à medida que nova prospecção ativa será realizada.
- Considerando que o GT do C MPU para acompanhamento das ações de CEPEUC está vigente, com uma reunião realizada em março de 2026.
- Sugerimos a aprovação do Relatório de Atividades de 2024

- Resolução XXX o C MPU resolve aprovar o Relatório das Atividades de CEPEUC apresentado no dia 23/04/2026 com as seguintes ressalvas:
- - A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade acrescentará um relato detalhado da seleção dos 5 imóveis notificados pelo PEUC e submetidos à 5ª alíquota do IPTU Progressivo no Tempo e do processo de Desapropriação-Sanção conduzido pelo órgão público responsável, bem como de sua transferência para demais instituições e reabilitação e destinação dos bens.
- Anteriormente à inclusão na versão final do relatório, os resultados serão apresentados em reunião do GT C MPU-CEPEUC.

- - A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade deverá qualificar as informações relativas ao universo de imóveis com potencial de notificação, com destaque para diferenciação entre imóveis não edificadas e imóveis subutilizado. Ainda, deverá identificar todos os imóveis públicos.
- Deverá ser elaborado cadastro/prospecção dos imóveis não utilizados com potencial de notificação, buscando celebrar convênios com concessionárias.

Obrigada!

Heliana Lombardi Artigiani

E-mail: funcaosocial@prefeitura.sp.gov.br



**Acompanhe
nossas Redes**

[@smul_sp](#)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**