

CEPEUC – GT C MPU

SMUL/CEPEUC
ago/2026



Seleção de Imóveis para Desapropriação por Interesse Social

**IPTU Progressivo no Tempo — Relato Complementar ao Relatório de CEPEUC
CEPEUC**

Contexto e Base Legal

Resolução SMUL.ATECC.CMPU/005/2026

Atendimento ao art. 2º, inciso I — determina a apresentação de relato complementar pela CEPEUC sobre imóveis na 5ª alíquota do IPTU Progressivo no Tempo.

Processo SEI 6068.2023/0010883-0

Doc. 103982805 — Relatório da equipe equipe CEPEUC com todos os imóveis submetidos à 5ª alíquota do IPTUp em 2023. 2023.

Portaria SGM 37/2024

Doc. 103952324 — Grupo de Trabalho Intersecretarial (GTI) que estabeleceu proposta de critérios de seleção de imóveis, imóveis, priorizando a região central do município.

Documento CEPEUC 104708425

Apresentação identificando 12 imóveis organizados em 02 blocos distintos, conforme destinação prevista: habitação/provisão pública ou hasta pública. pública.

Organização dos Imóveis Selecionados

Os 12 imóveis identificados pela CEPEUC foram organizados em dois blocos distintos conforme a destinação prevista, priorizando imóveis com potencial para habitação de interesse social ou implantação de equipamentos públicos.

Bloco 1 — Habitação e Provisão Pública

5 imóveis destinados à provisão habitacional de interesse social, social, encaminhados à COHAB/SP para desapropriação.

- 002.068.0003-7
- 002.068.0004-5
- 001.083.0008-0
- 008.044.0004-0
- 007.091.0007-8

Bloco 2 — Hasta Pública

7 imóveis destinados à hasta pública, onde o poder público leiloa o imóvel para recuperação do crédito tributário e cumprimento da função da função social.

- 002.068.0005-3
- 007.075.0031-1
- 009.019.0039-7
- 001.084.0027-1
- 004.060.0080-8
- 001.053.0006-3
- 005.022.0014-6

Decretos de Interesse Social e Situação Atual

1

Aprovação dos Decretos

12 de junho de 2024 — Publicação dos Decretos de Interesse Social para os 5 imóveis do Bloco 1, habilitando a desapropriação pela COHAB/SP.

2

Prazo de Vigência

Os decretos foram editados com prazo de vigência de **2 anos**, determinando o período hábil para efetivação das desapropriações.

3

Caducidade — Junho 2026

Validade vencida em junho de 2026, sem mais efeitos sobre os imóveis. Parecer da PGM (doc. 162177112) confirma a caducidade dos decretos.

4

Novo Decreto — Junho 2027

Novo Decreto só poderá ser editado após decurso de 01 ano da caducidade (junho/2027). (junho/2027). Até o momento, não houve manifestação sobre renovação ou continuidade.



Rua Floriano Peixoto, nº 40/44 e 48/50 — Sé

Dois imóveis contíguos localizados no Setor Centro Histórico do PIU-SC. Ambos foram vistoriados em 2015, classificados como **NÃO UTILIZADOS** (art. 95º da **UTILIZADOS** (art. 95º da Lei 16.050/2014-PDE), notificados e submetidos ao IPTU Progressivo de 2017 a 2024, atingindo a 5ª alíquota em 2021

SQL 002.068.0003-7 — ID 158

- Vistoria: 29/01/2015
- Notificação: 27/02/2015
- Terreno: 142 m² | Construção: 1.800 m²
- Matrícula: 36.020 — 4º CRI
- Edifício: térreo + acima de 4 andares

SQL 002.068.0004-5 — ID 159

- Vistoria: 23/02/2015
- Notificação: 10/04/2014
- Terreno: 100 m² | Construção: 960 m²
- Matrícula: 108.882 — 4º CRI
- Edifício: térreo + acima de 4 andares



Decreto nº 63.499/2024 — Interesse social declarado para desapropriação pela COHAB/SP com destinação habitacional.

Processo 1 — Situação Atual (Floriano Peixoto)

01

Tramitação na COHAB/SP

O processo encontra-se em tramitação nas áreas técnica, financeira e financeira e jurídica da COHAB/SP, com análise multidisciplinar em andamento.

03

Laudos de Avaliação

Elaboração de laudos de avaliação dos imóveis para fins de indenização, indenização, etapa necessária para instrução do processo de desapropriação.

02

Estudos Técnicos e Estimativas

Realizados estudos técnicos para viabilidade do uso habitacional, estimativas de custos de reforma e adequação das edificações ao programa habitacional.

04

Gerência Jurídica do Contencioso

Encaminhamento à Gerência Jurídica do Contencioso da COHAB/SP para COHAB/SP para análise e providências quanto aos aspectos jurídicos da jurídicos da desapropriação.

Rua General Carneiro, nº 31 — Sé

SQL 001.083.0008-0 (ID 144). Edifício localizado no Setor Centro Histórico do PIU-SC. Vistoriado em 02/03/2015 como **NÃO UTILIZADO**, notificado em 03/06/2015. Impugnação do proprietário foi **indeferida** pelo Despacho 616/2015/SMDU-DCFSP de 23/07/2015. Submetido ao IPTUp de 2017 a 2024, atingindo a 5ª alíquota em 2021.

Características Físicas

- Terreno: 324 m²
- Área construída: 3.776 m²
- Matrícula: 112.370 — 4º CRI
- Edifício: térreo + acima de 4 andares
- Obs.: desapropriar excluindo áreas comerciais térreas

Situação — Inviabilidade

- Custo estimado de reforma: ~ R\$ 13,79 milhões
- Laudo de avaliação: R\$ 17 milhões
- Valores destoam dos parâmetros da Portaria SEHAB 123/2025
- **Conclusão: não se vislumbra continuidade da desapropriação**



Decreto nº 63.500/2024 — Caduco em junho/2026. Manifestação técnica indica inviabilidade econômica do processo.

Alameda Barão de Limeira, nº 331-339 — Santa Cecília

SQL 008.044.0004-0 (ID 604) — **Edifício Barão de Japy**. Localizado no Setor Centro Metropolitano do PIU-SC, associado aos IDs 605 e 622. Vistoriado em 07/07/2015 com o NÃO UTILIZADO, notificado em 19/08/2015. IPTU Progressivo de 2017 a 2024, 5ª alíquota atingida em 2021.

Características do Imóvel

- Terreno: 1.200 m² | Construção: 2.928 m²
- Matrícula: 22.638 — 2º CRI
- Edifício térreo + acima de 4 andares
- 44 unidades habitacionais adaptadas
- Boas condições — sem grandes obras de retrofit

Situação — Impedimento Orçamentário

- Laudo de avaliação: R\$ 17,8 milhões
- PGM/DESAP: desapropriação exige depósito judicial do valor indenizatório
- Isso ocorre mesmo com débitos tributários superiores ao valor
- **Conclusão: indisponibilidade orçamentária impede o avanço**

 Decreto nº 63.501/2024 — Caduco em junho/2026. Impedimento orçamentário identificado pela PGM/DESAP.

Rua Dr. Teodoro Baima, nº 33-35 — República

SQL 007.091.0007-8 (ID 583). Setor Centro Histórico do PIU-SC. Vistoriado em 13/01/2015 como NÃO UTILIZADO, notificado **pessoalmente** em 27/03/2015 27/03/2015 (Decreto 55.638/14). Impugnação indeferida pelo Despacho 464/2015/SMDU - DCFSP, de 02/06/2015. IPTU Progressivo de 2017 a 2024, 5ª alíquota em 2021.

Características Físicas

- Terreno: 62 m² | Construção: 369 m²
- Matrícula: 21.130 — 5º CRI
- Edifício: térreo + acima de 4 andares
- Estudo GPLAN/DITEC: potencial para 5 apartamentos
- Tipologia: 1 a 2 dormitórios

Situação — Pendências

- Laudo de avaliação: R\$ 1,7 milhão
- Limitações de área útil e acessibilidade identificadas
- Pendente complementação de análise técnica (custos de retrofit)
- **Aguarda definição financeira e orçamentária**



Decreto nº 63.502/2024 — Caduco em junho/2026. Análise técnica e definição orçamentária ainda pendentes.

Caducidade dos Decretos e Implicações Jurídicas

Caducidade — Junho/2026

Todos os quatro Decretos de Interesse Social perderam seus efeitos em junho de 2026, ao término do prazo de vigência de 2 anos. Os imóveis não foram desapropriados no prazo.

Parecer da PGM

Doc. 162177112 (processo SEI 6021.2024/0038210-5): confirma a caducidade. Novo Decreto de Interesse Social somente poderá ser editado após o decurso de **01 ano** da caducidade — ou seja, a partir de **junho de 2027**.

Ausência de Manifestação

Até o momento, não houve qualquer manifestação das áreas competentes sobre a intenção de renovar os decretos ou dar continuidade formal aos processos de desapropriação.

⊗ A caducidade dos Decretos encerra o ciclo iniciado em 2024. A retomada dos processos dependerá de nova declaração de interesse social, somente possível a partir de junho/2027.

Estoque de imóveis prospectados

Consolidação, qualificação e estratégia de aplicação do PEUC

Em atendimento ao disposto no art. 2º, **inciso III**, da Resolução SMUL.ATECC.CMPU/005/2026

Atualização consolidada: junho de 2026

Resultado da consolidação do estoque

7.885

SQLs no estoque consolidado e atualizado

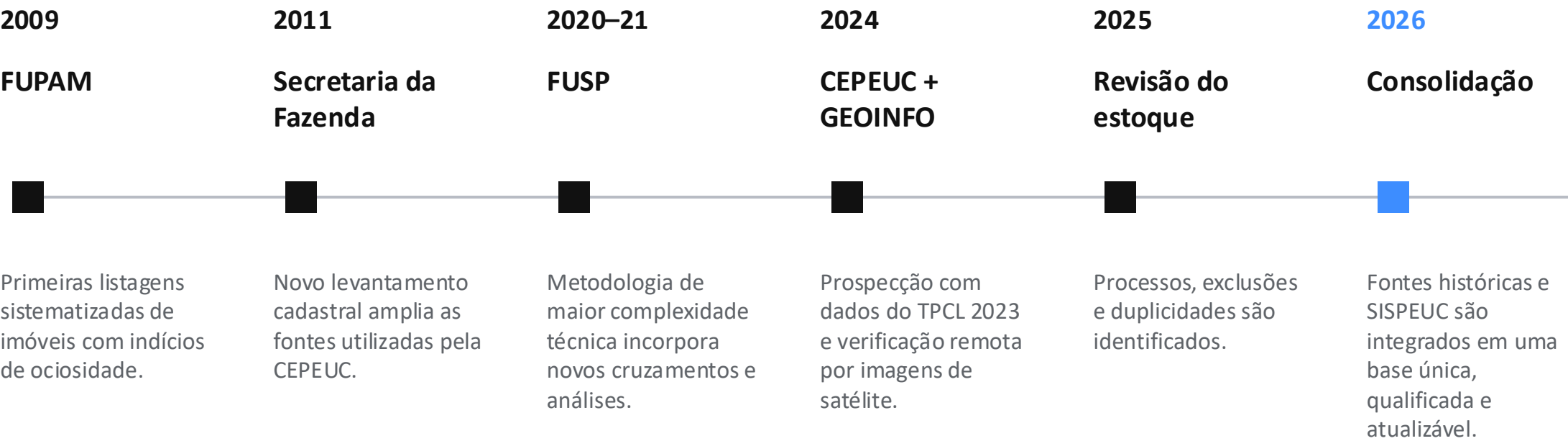
6.414

SQLs sem processo administrativo de PEUC registrado (jun/26)

1.471

SQLs com processo administrativo de PEUC identificado

Histórico das prospecções realizadas



Detalhamento da consolidação + atualização do Estoque

01

7.641

Prospecção CEPEUC 2024
após duplicidades

02

+224

Acréscimo bruto de SQLs
da extração de prospectados

03

-1.397

SQLs com processo
identificado em dez/2025

04

6.468

Estoque sem processo
na fotografia de referência
dez/2025

Atualização de junho de 2026

+20 novos SQLs incorporados • 74 SQLs passaram a ter processo • saldo atualizado sem processo: 6.414

Consulta aos Sistemas de licenciamento

6.414

SQLs submetidos à triagem automatizada

29.103

registros de processos edifícios/licenciamento analisados

2

dicionários: natureza do documento e situação administrativa

1.035

Potencialmente ocioso

Os registros consultados não trouxeram elemento suficiente para afastar a suspeita.

1.095

Monitorar

Existe pedido válido em tramitação, cujo desfecho pode alterar a situação do imóvel.

3.276

Verificar manualmente

Atividade, acréscimo de área ou situação documental exigem leitura complementar.

1.008

Indício de ociosidade não confirmado

Há documento emitido que pode afastar a suspeita de ociosidade.
