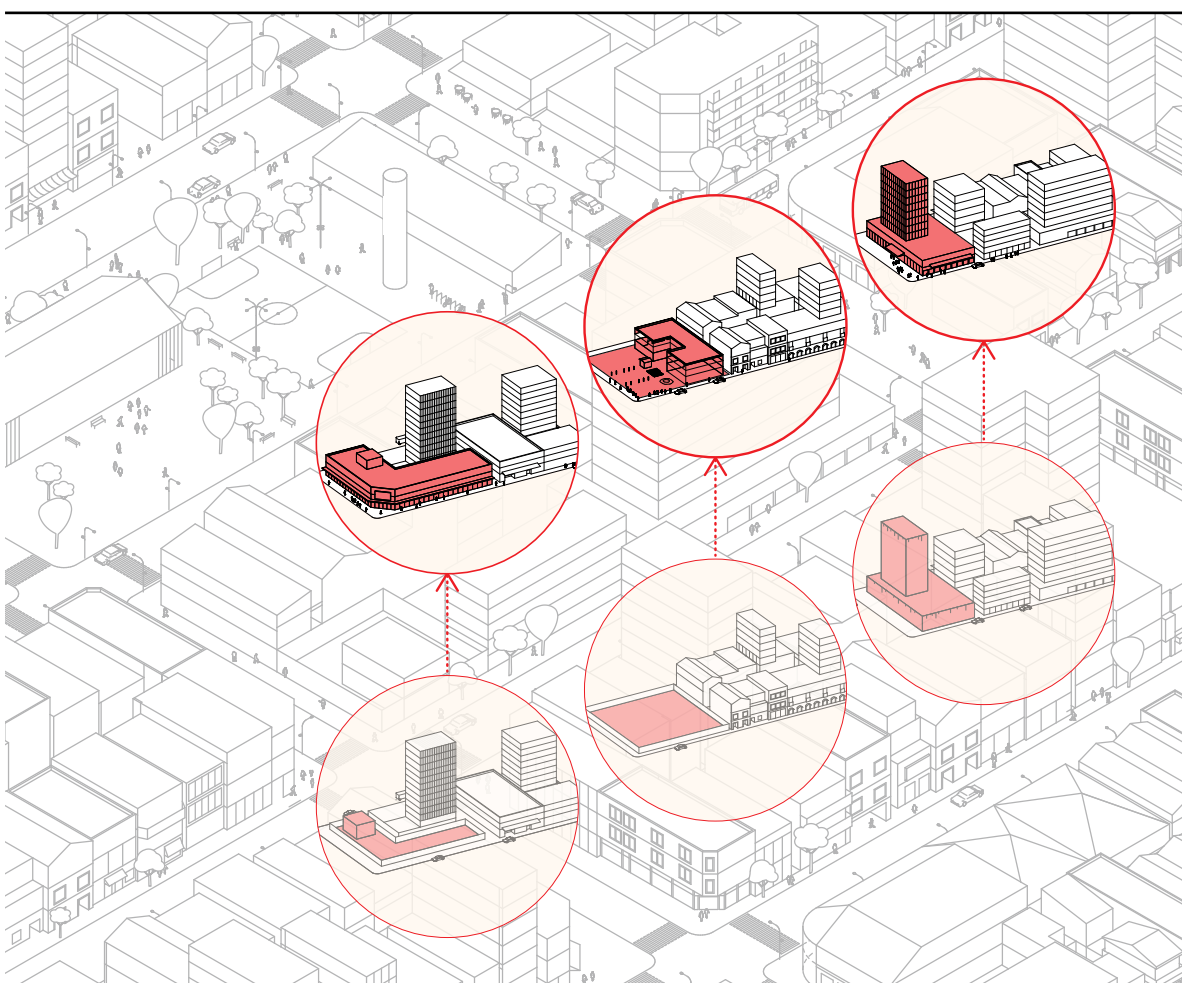


RELATÓRIO ANUAL | 2017* PLANO DE TRABALHO | 2018

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo

* até novembro de 2017



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



Sumário

Apresentação	P. 04
Situação da aplicação do PEUC	P. 05
Panorama do plano de trabalho 2017	P. 13
Proposta do plano de trabalho 2018	P. 18
Links para legislações	P. 20
Links sobre PEUC	P. 21

Apresentação

O Instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) está previsto na Constituição Federal de 1988 (art. 182) e tem como objetivo compelir os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a dar-lhes adequado aproveitamento, em cumprimento à função social da propriedade. Já o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) detalha como os municípios devem regulamentar e aplicar o PEUC, as etapas básicas do procedimento e as consequências para os proprietários notificados. O Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), prevê sua aplicação e visa reforçar os princípios e objetivos de uma política coerente com os desafios que a cidade deve enfrentar.

Com sua aplicação, se busca incentivar a edificação e a ocupação em regiões estratégicas da cidade, como por exemplo, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, na tentativa de disciplinar o adensamento populacional e evitar a degradação urbanística de regiões com a urbanização já consolidadas.

Nesse sentido, em atendimento ao disposto no art. 329, inciso XIV, do Plano Diretor Estratégico, que trata da gestão democrática e do sistema municipal de planejamento urbano, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), através da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) antes denominado Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP), apresenta o Relatório Anual (Novembro/2016 a Novembro/2017) da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2018.

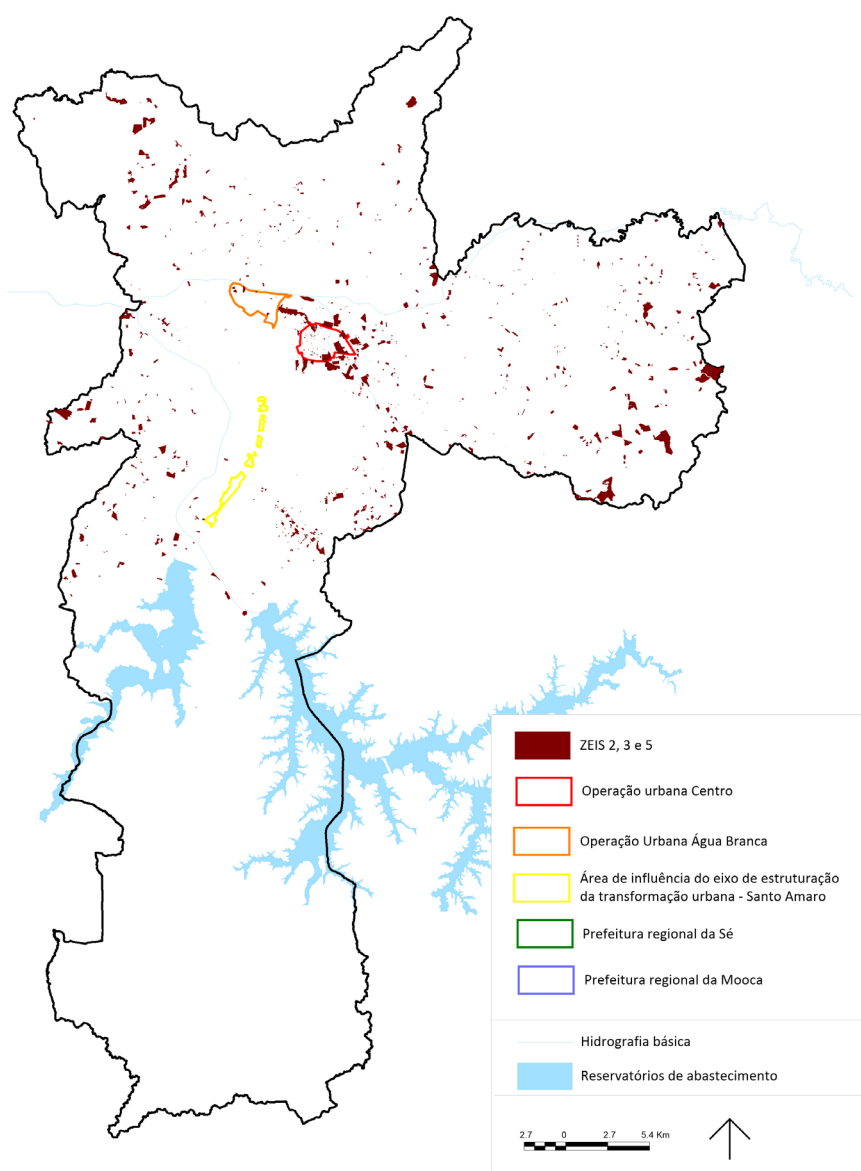
Este relatório está estruturado em três itens: (I) sistematização da aplicação do PEUC no Município de São Paulo; (II) apresentação do Plano de Trabalho ainda em andamento em 2017, e das demais ações complementares ao Instrumento, realizadas no último ano pela SMUL/CEPEUC; (III) proposição de Plano de Trabalho com sugestões de novas ações a serem executadas ao longo do ano de 2018. Ao final do texto, disponibilizaremos as informações acerca da legislação, que regula a aplicação do PEUC no Município e outros materiais informativos.

Aplicação do PEUC

Situação

A ação da atual CEPEUC se estruturou inicialmente através de blocos de cadastramento que contempla as tipologias de lotes ociosos (não edificados, subutilizados e não utilizados) nos perímetros de atuação definidos desde a estruturação do antigo Departamento de Controle da Função Social da Propriedade em 2013. Conforme determinado pelo Art. 4º do Decreto 55.638/14, os perímetros iniciais de atuação foram as ZEIS 2, 3 e 5 e os limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca. A partir de novembro de 2015, após consulta a este CMPU, houve ampliação para incluir também toda circunscrição das Prefeituras regionais da Sé e da Mooca e a área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) representada pela Avenida Santo Amaro, conforme o mapa 01, abaixo:

Mapa 01 - Área atual de aplicação do PEUC

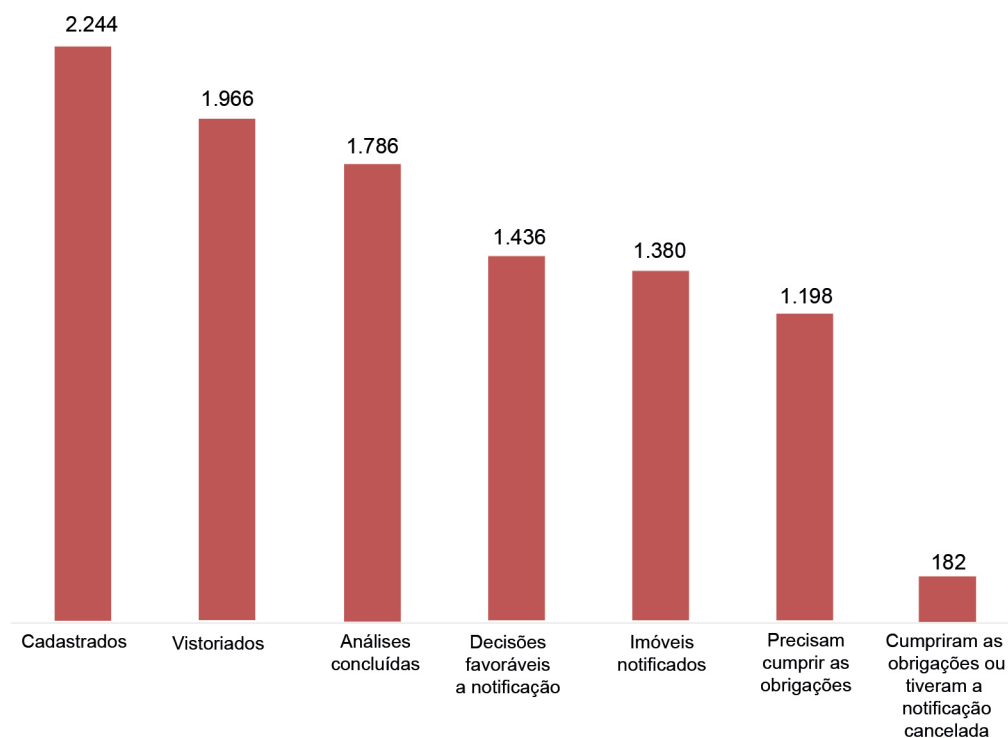


Fonte: CEPEUC, 2017.

Na atualidade constam no Cadastro da Função Social da Propriedade 2.244 imóveis com indícios de ociosidade, a serem confirmados por meio de uma série de análises¹. Do total de imóveis cadastrados, 1.966 foram vistoriados, 1.786 tiveram sua análise concluída, sendo 1.436 considerados notificáveis, isto é, passíveis da aplicação do PEUC. Destes, 1.380 imóveis foram notificados efetivamente entre outubro de 2014 e novembro de 2017 (conforme o gráfico 01). Dos imóveis notificados, 1.198 precisam cumprir as obrigações e 182 cumpriram ou tiveram a notificação cancelada.

A maior parte dos imóveis cadastrados (mapa 02) localiza-se na área central da cidade, especialmente nos perímetros das Prefeituras Regionais da Sé e Mooca, caracterizadas pela infraestrutura consolidada, dinamismo econômico e oferta de empregos, onde se objetiva ampliar a densidade populacional e incentivar usos diversificados (cultura, trabalho, residência e outros). O cadastramento em perímetros de outras Prefeituras Regionais é realizado, sobretudo, em perímetros de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), especialmente de áreas ociosas ausentes de edificações ou subutilizadas nos termos do PDE/2014.

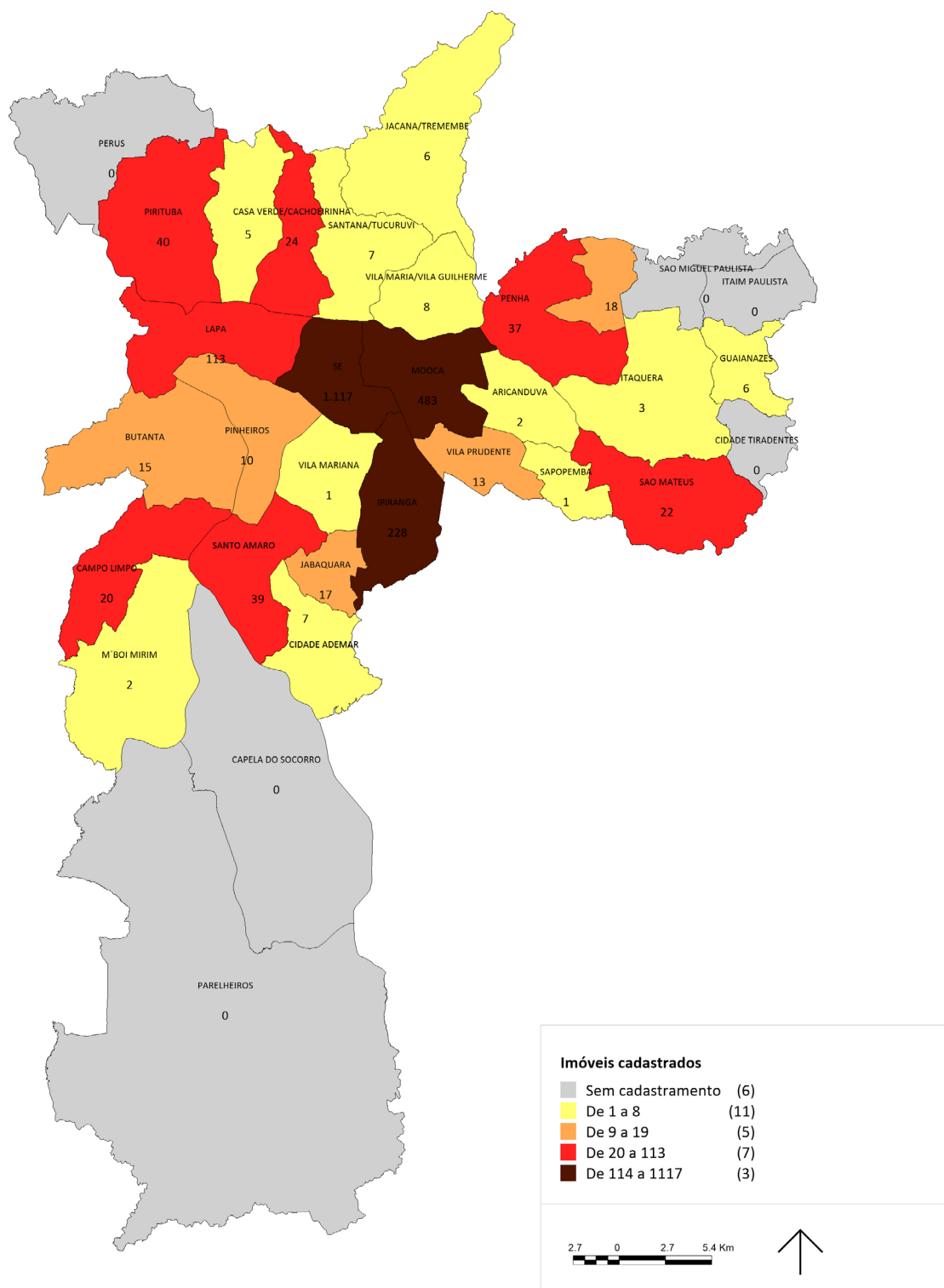
Gráfico 01 – Situação do cadastramento de imóveis presentes no Cadastro da função social da propriedade.



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

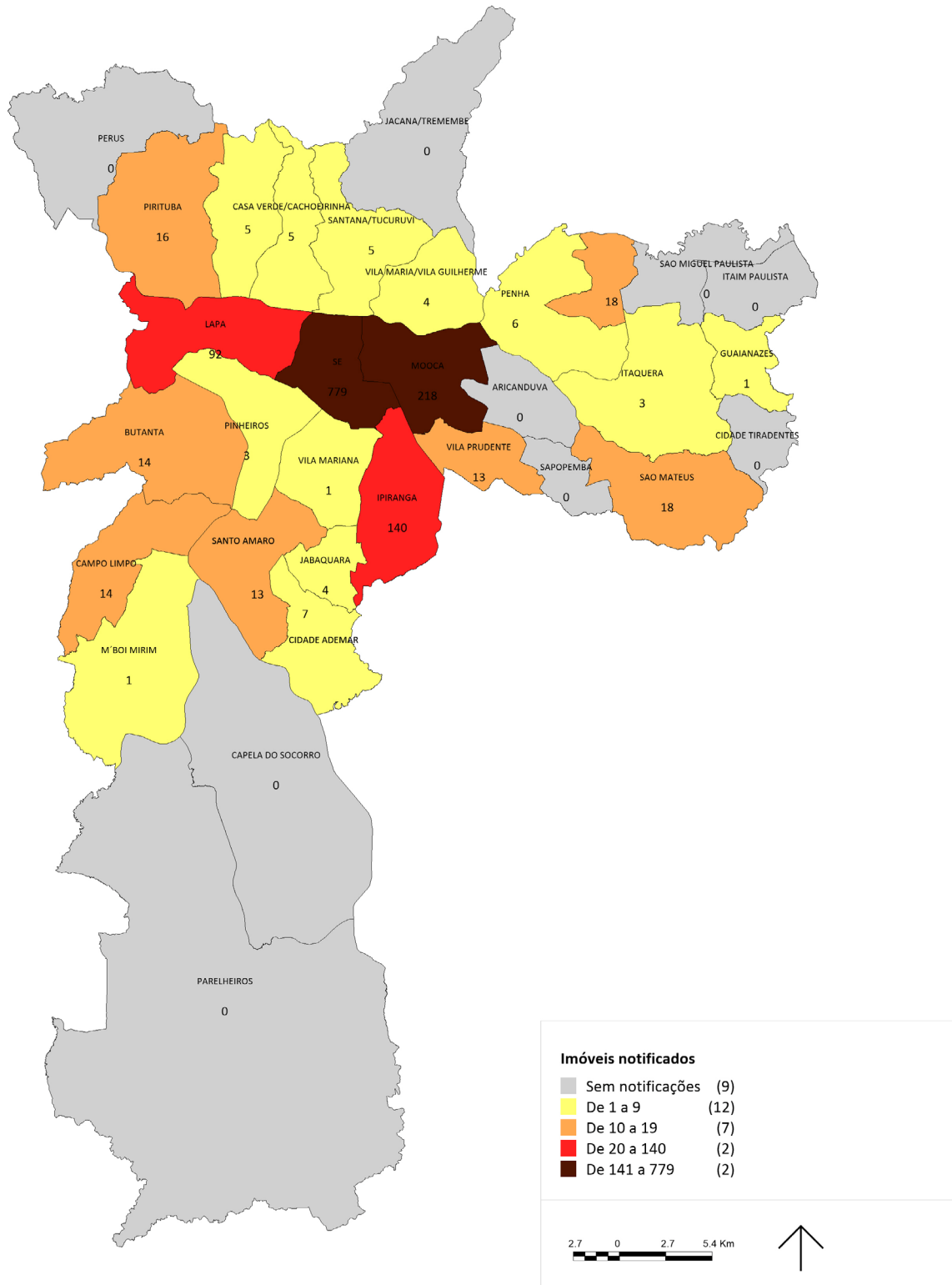
1- Não é raro que, das análises desses imóveis passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social, conclua-se que alguns deles não estejam na situação de ociosidade. Por trabalhar com diversas fontes de informações nem sempre atualizadas e compatíveis com a realidade, somada à aferição "in loco" por meio das vistorias, entre outros tantos fatores, se pode então, por vezes, constatar que o imóvel não é passível da aplicação do PEUC.

Mapa 02 – Imóveis cadastrados por prefeituras regionais
(De outubro de 2014 a dezembro de 2017)



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

Mapa 03 – Imóveis notificados por prefeituras regionais
(De outubro de 2014 a dezembro de 2017)

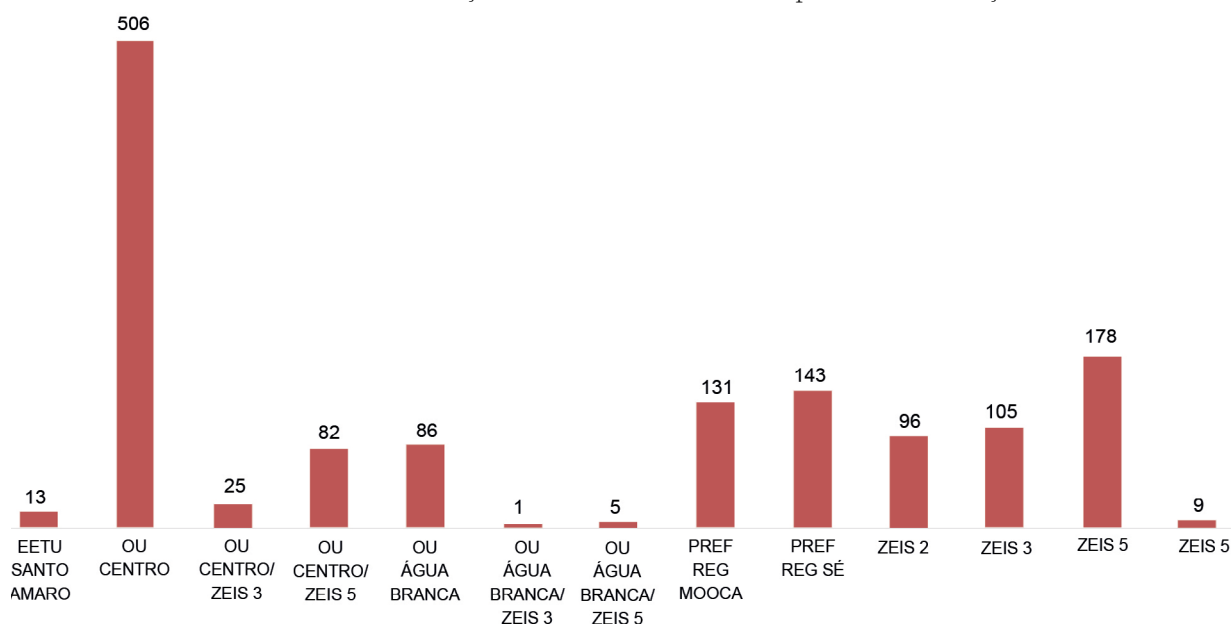


Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

O mapa 03 ao lado apresenta a distribuição espacial dos imóveis notificados por prefeituras regionais. Destacam-se a concentração nos perímetros da Prefeitura regional da Sé, Mooca, Lapa e Ipiranga. Compreendendo a distribuição por áreas de aplicação (conforme gráfico 02 abaixo), verifica-se que os imóveis notificados se concentram no perímetro da Operação Urbana Centro, seguidos de ZEIS-5, Prefeitura Regional Sé e Mooca. Dos imóveis notificados, 16% correspondem a subutilizados (221 imóveis), 32% não edificados (448 imóveis) e 52% não utilizados (711 imóveis) conforme apresenta o gráfico 03 abaixo.

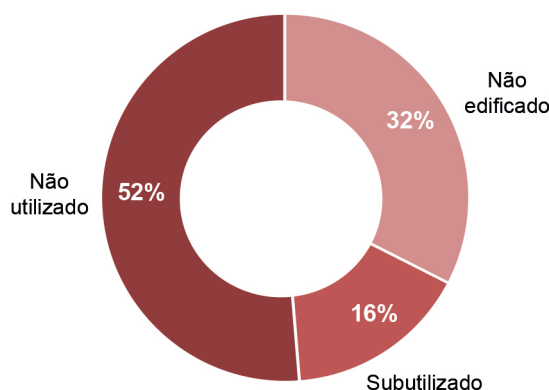
Ressalta-se que todos os resultados apresentados até aqui consideram individualmente as unidades de um mesmo condomínio (quando for o caso de não utilizados dessa modalidade).

Gráfico 02 – Distribuição dos imóveis notificados por área de atuação



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

Gráfico 03 – Distribuição de imóveis notificados por tipologia para fins de PEUC (De outubro/14 a novembro/17)

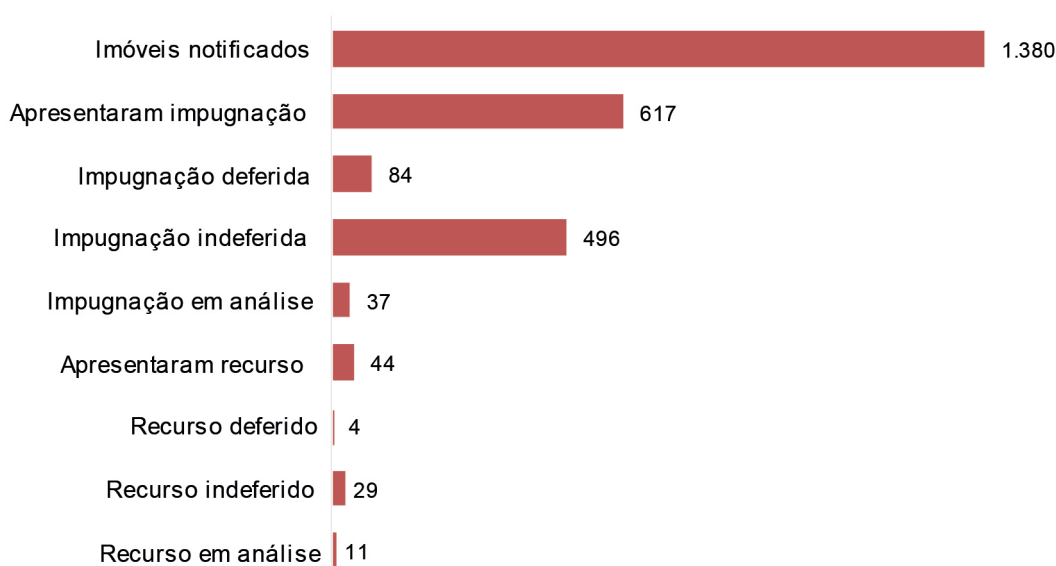


Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

Por conta das notificações, a CEPEUC recebeu até o presente momento, 617 impugnações de proprietários, sendo que 84 foram deferidas, 496 indeferidas e outras 37 estão ainda sendo analisadas (gráfico 04, abaixo). Diante do indeferimento da impugnação, 44 proprietários apresentaram recursos, sendo que 4 foram deferidos, 29 indeferidos e 11 estão em análises. Não estão contabilizadas nos dados as impugnações intempestivas, que são apresentadas a qualquer momento. Considerando que 88 notificações foram canceladas (impugnações e recursos deferidos), dos 1.380 imóveis notificados, 1.292 precisam cumprir as obrigações impostas pelo PEUC.

Conforme gráfico 05 ao lado, dos 1.292 imóveis que precisam cumprir as obrigações, 94 (7%) cumpriram definitivamente com a realização do parcelamento, edificação ou utilização de lotes então ociosos. Dos que cumpriram parcialmente, 100 imóveis (8%) exclusivamente não edificados ou subutilizados solicitaram alvará de aprovação e execução de nova edificação ou estão em obras. Restam 1.098 imóveis (85%) que precisam cumprir integralmente as obrigações.

Gráfico 04 – Distribuição das impugnações e recursos apresentados por proprietários notificados.

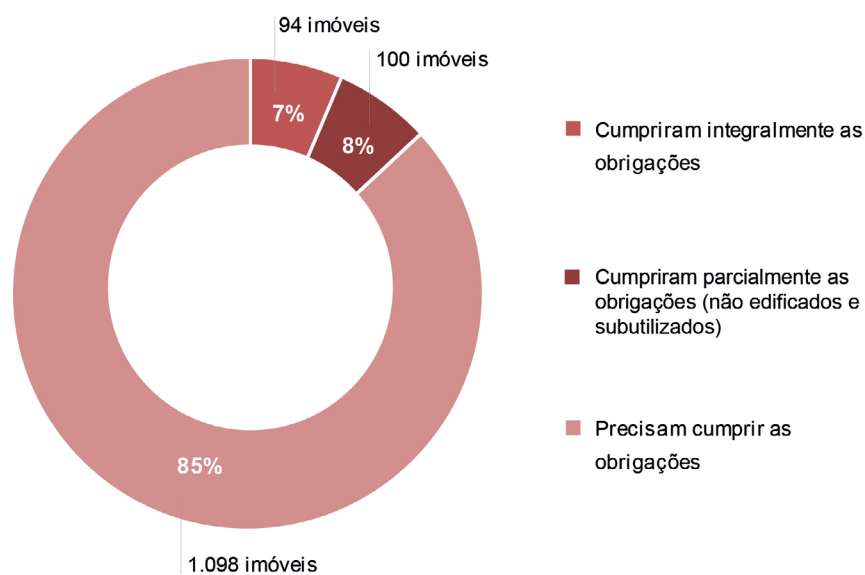


Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

Em estudo realizado para compreensão das dificuldades encontradas pelos proprietários notificados para cumprir as obrigações impostas pelo PEUC, tendo como base os argumentos utilizados nas contestações e indeferidos pela Coordenadoria (impugnações indeferidas) foi observado destaque para a “discordância com a legislação” relacionada ao instrumento (40,3%), de acordo com o gráfico 06, abaixo.

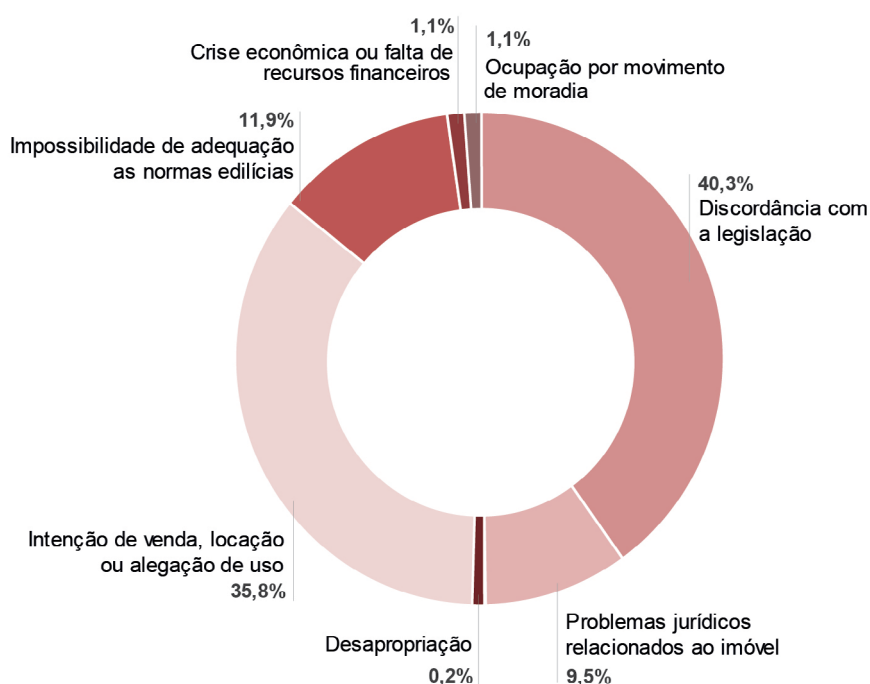
O motivo foi seguido da “intenção de venda, locação ou alegação de uso” (35,8%), “impossibilidade de adequação as normas edilícias” (11,9%), “problemas jurídicos relacionados ao imóvel” como inventário, massa falida e problemas na matrícula (9,5%), “crise econômica ou falta de recursos financeiros (1,1%), “ocupação por movimento de moradia” (1,1%) e “desapropriação” (0,2%).

Gráfico 05 – Situação dos imóveis notificados



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

Gráfico 06 – Alegações apresentadas por proprietários notificados nas impugnações indeferidas



Fonte: CEPEUC, dezembro de 2017.

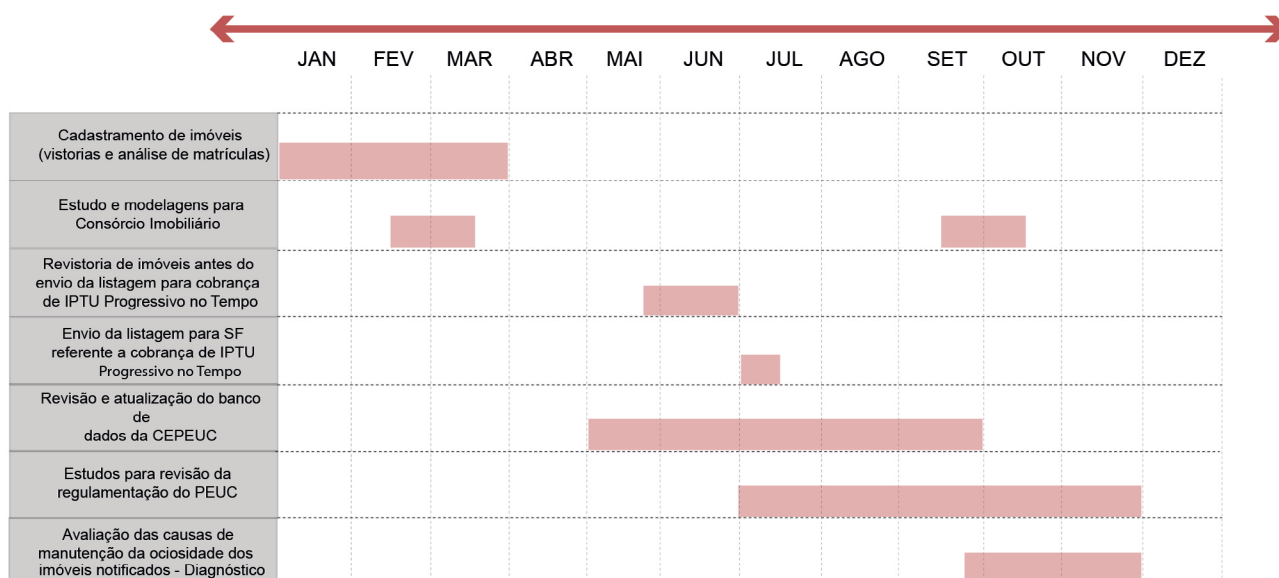
Plano de Trabalho 2017

Panorama

Ao longo dos últimos três anos, o PEUC se consolidou como instrumento urbanístico capaz de dar insumos à implementação de outros programas e instrumentos, especialmente aqueles previstos no PDE, tais como as Operações Urbanas Consorciadas, os Projetos de Intervenção Urbana (PIU), os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, as ZEIS 2, 3 e 5, entre outros.

Em 2017, tendo por objetivo a consolidação da política de aplicação do instrumento, a CEPEUC deu início a uma série de atividades visando ao seu aprimoramento, ampliação e também ao monitoramento dos imóveis já notificados.

As atividades desenvolvidas concentraram-se em três focos principais, quais sejam: (i) a revisão e atualização do Cadastro da Função Social da Propriedade²; (ii) o monitoramento constante dos imóveis notificados, através de vistorias ex officio; e (iii) a organização e regularização da documentação e dos processos físicos em andamento na Coordenadoria. É a partir dessas providências que se constituem as bases necessárias à continuidade e ampliação da aplicação do instrumento nos exercícios seguintes. Adicionalmente, a seguir apresentamos a posição e a situação atual das demais ações desenvolvidas pela CEPEUC no ultimo ano, tanto as que constavam no Plano de Trabalho para 2017, apresentado a este CMPU, como outras que emergiram ao longo do ano corrente.



2- Com efeito, a Coordenadoria verificou a necessidade de atualização de suas bases, cruzando seu Cadastro com informações constantes de outras bases de dados da Prefeitura, especialmente relativas à existência de processos para a obtenção de alvarás de aprovação e execução de edificação nova, além de efetuar correções pontuais em seu sistema.

Ações previstas para o plano de trabalho:

1. IPTU Progressivo no Tempo

Descrição da ação:

Providências e encaminhamentos para lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, conforme previsto pelo Decreto 56.589/2015.

Situação:

Atividade em andamento.

Descrição da situação:

No início de 2017 encaminhamos para a Secretaria da Fazenda (SF) uma listagem inicial de imóveis cujos proprietários notificados não cumpriram com suas obrigações no exercício de 2016. Em julho, após intenso trabalho de revisão e atualização das bases cadastrais dos imóveis, encaminhamos uma nova listagem com a atualização dos imóveis que efetivamente se sujeitariam ao IPTU Progressivo.

Incorporamos no fluxo de trabalho da Coordenadoria a atividade de revistorias para imóveis com classificação de 'não utilizados' e verificação de Alvarás de Aprovação, Execução ou Licenças para imóveis com classificação de 'subutilizados e não edificados' antes do envio das listagens, a fim de constatarmos a atual situação de cada imóvel.

O trabalho vem sendo desenvolvido em parceria com a SF, que já providenciou a aplicação das alíquotas majoradas de IPTU nos exercícios de 2016 e 2017.

2. Consórcio Imobiliário

Descrição da ação:

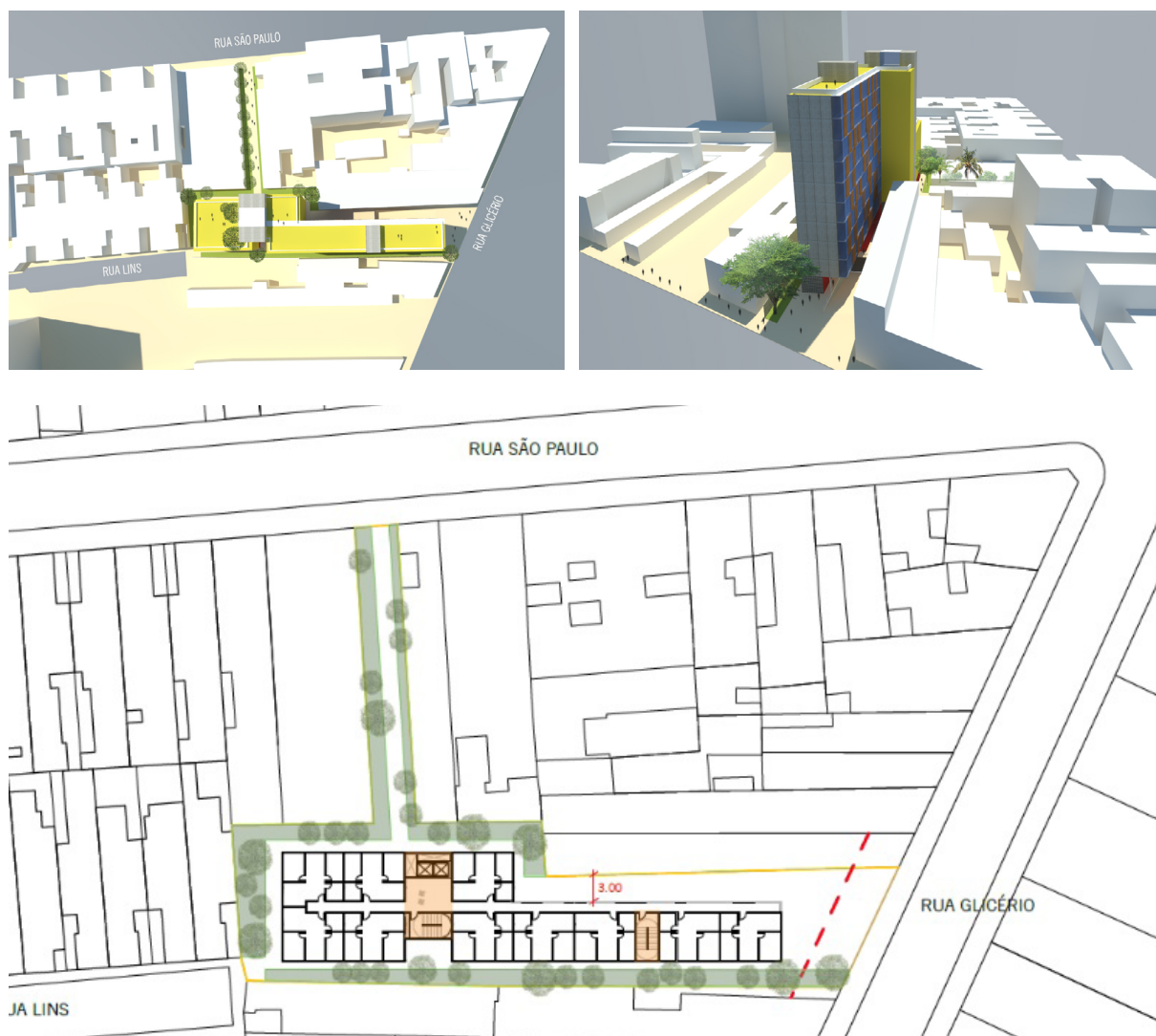
Estudos para a regulamentação e celebração de Consórcios Imobiliários. Previsto no Estatuto da Cidade (art. 46) e no PDE (art 102) o Consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere à Prefeitura seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias implantadas cujo valor corresponda àquele original do terreno. A ação focou na análise das possibilidades do instrumento e na fundamentação para uma possível regulamentação.

Situação:

Projeto em andamento.

Descrição da situação:

Em decorrência de mudanças na base legal, em especial do novo Código de Obras e Edificações, da Lei de Zoneamento, do decreto que regulamenta a construção de empreendimentos em ZEIS (EZEIS), entre outras, verificou-se a necessidade de realizar novas pesquisas e estudos para embasar a construção desta normativa legal. Foram realizadas modelagens de Consórcio Imobiliário com objetivo de identificar eventuais desafios e obstáculos técnicos, financeiros e jurídicos em sua execução.



Fonte: CEPEUC, março de 2017.

3. Avaliação das causas de manutenção da ociosidade dos imóveis notificados – Diagnóstico

Descrição da ação:

Tendo em vista o elevado grau de descumprimento das notificações para a utilização, edificação ou parcelamento, a CEPEUC iniciou um estudo visando à identificação de eventuais óbices ao adequado aproveitamento dos imóveis ou outros motivos apontados pelos proprietários para a manutenção de sua ociosidade.

Situação:

Projeto em andamento.

Descrição da situação:

Inicialmente, já foram realizadas pesquisas através dos Processos Administrativos, consultas no Cadastro de Edificações e novas vistorias. A formatação metodológica se estrutura em etapas através da análise de elementos aferidos a partir do: (I) atendimento ao proprietário ou procurador, (II) análise de recursos ou impugnações e (III) diligências adicionais que envolvem a verificação de tombamento ou área envoltória, locação ou venda e dinâmica do entorno do imóvel.

Uma primeira amostragem dessa avaliação já foi realizada pela CEPEUC, onde foram selecionados 19 Processos Administrativos, sendo os primeiros imóveis que receberam a primeira alíquota de IPTU Progressivo no Tempo no ano de 2016. A ação terá continuidade, conforme demonstraremos adiante na Proposta do Plano de Trabalho para 2018.

4. Arrecadação e Abandono

Descrição da ação:

A arrecadação de bens abandonados com previsão no Código Civil foi tratada pelo Plano Diretor Estratégico de 2014 ao lado daqueles instrumentos indutores da função social da propriedade. Cabe à CEPEUC identificar imóveis possivelmente abandonados detectados através das vistorias de aplicação do PEUC, encaminhando-os posteriormente para a Procuradoria Geral do Município (PGM) para os procedimentos devidos.

Situação:

Atividade em andamento.

Descrição da situação:

Atualmente, se realiza um aprimoramento dos filtros utilizados no banco de dados do CEPEUC para maior efetividade na identificação de lotes passíveis de arrecadação por abandono, além do monitoramento dos processos de arrecadação.

Plano de Trabalho 2018

Proposta

Para o próximo ano, dando continuidade às atividades e aos projetos ainda em curso, a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade dará encaminhamento às ações de aplicação e aprimoramento do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, priorizando o cadastramento e a análise de novos imóveis, além do monitoramento das notificações já realizadas.

Nesse sentido, elencamos algumas ações, dentre aquelas já iniciadas (e descritas nos itens acima) ou enunciadas apenas aqui no Plano de Trabalho 2018.

1 Revisão da regulamentação do PEUC

Considerando as experiências obtidas a partir da aplicação do PEUC desde 2014, bem como a revisão em curso de importantes normas urbanísticas e edilícias, identificamos a necessidade de aprimoramento da regulamentação do instrumento. O objetivo é preencher algumas lacunas quanto aos prazos e obrigações decorrentes da notificação, além de adequar a aplicação do PEUC às diretrizes de política urbana vigentes.

2 Avaliação das causas de manutenção da ociosidade dos imóveis notificados – Diagnóstico

Conforme descrito acima no panorama de trabalho realizado em 2017, a CEPEUC está desenvolvendo metodologia e estudo visando à identificação de eventuais óbices ao adequado aproveitamento dos imóveis notificados, ou outros elementos apontados pelos proprietários como causa para a manutenção de sua ociosidade.

Para 2018, o estudo será estendido a todos os imóveis notificados ainda não devidamente aproveitados, inclusive mediante a realização de entrevistas com seus proprietários. O objetivo é que os dados obtidos possam servir de subsídio à proposição de políticas e instrumentos que possibilitem o efetivo aproveitamento dos imóveis notificados, e mesmo para orientar a futura aplicação do PEUC.

3 Avaliação dos impactos do PEUC

Mais abrangente que o projeto acima, trata-se de estipular indicadores que permitam aferir transformações no uso e ocupação do solo que sejam induzidas pelo PEUC ou que tenham sido influenciadas pelas notificações, assim como no mercado imobiliário dos perímetros de atuação. Dentre outras abordagens possíveis, podemos destacar, por sua relevância em face das estratégias da política urbana: (I) o impacto na produção de habitações de interesse social considerando o montante de área de terrenos notificados em ZEIS, (II) possíveis transformações dos volumes e dos valores da terra urbanizada no mercado imobiliário, (III) transformações urbanísticas em áreas de eixos de estruturação de transformação urbana, e bem assim (IV) a capacidade do PEUC em interagir com os planos e projetos de reordenamento territorial (PIUs e OUCs).

4 Desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP)

Este sistema permitirá a otimização do cadastramento dos imóveis ociosos, cruzamento das informações, bem como a emissão de relatórios que irão contribuir com as análises do departamento a cerca da aplicação do PEUC no município. Atualmente, o sistema está em fase de testes, com previsão para o funcionamento até julho/2018.

5 Regulamentação do Consórcio Imobiliário e desenvolvimento de ações com vistas à sua implementação

O Consórcio imobiliário recebeu disciplina específica no início de 2016, com a sanção da Lei Municipal 16.377/16, de iniciativa do Legislativo. A ação repete o enunciado já havido no Plano de Trabalho-2017 e atualmente já se encontra em andamento, em articulação com outros órgãos da Prefeitura.

6 Estudo para a prospecção de novas áreas de aplicação do PEUC

O objetivo é identificar possíveis novas áreas para a aplicação do PEUC, conforme as diretrizes de planejamento de cada região da Cidade em articulação com outros instrumentos de planejamento, tais como Operações Urbanas ou Projetos de Intervenção Urbana (PIU). Terá prosseguimento continuado durante o exercício de 2018.

7 IPTU Progressivo no Tempo

Através de convênio já estabelecido entre a Prefeitura de São Paulo e os Correios, a CEPEUC pretende encaminhar Comunicados aos proprietários com o intuito de informar o futuro lançamento do IPTU Progressivo no Tempo no próximo exercício, e gerenciar as eventuais respostas, a partir de Jan/2018.

O objetivo é reforçar os prazos da Notificação aos proprietários, colher informações não apresentadas sobre a situação atual de cada imóvel, afastando-se do caráter meramente sancionatório do PEUC e priorizando o cumprimento da função social da propriedade.

8 Portaria Intersecretarial - SMUL e SF

Conforme previsto pelo Artigo 6º do Decreto nº 56.589/15, a CEPEUC, em parceria com o órgão competente da Secretaria da Fazenda, proporão conjuntamente minuta de portaria intersecretarial para melhor estruturar os procedimentos necessários e o intercâmbio de informações para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

9 Arrecadação por Abandono

Pretende-se dar continuidade ao processo de aprimoramento dos filtros para a identificação de lotes passíveis de arrecadação por abandono (atividade já descrita no panorama acima). Ademais, serão providenciados os encaminhamentos de novos imóveis para arrecadação junto à Procuradoria Geral do Município, com a realização de vistorias, instrução dos processos, notificação pelo abandono e monitoramento da situação desses lotes.

Links para legislações

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.

Acesse aqui.

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.

Acesse aqui.

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.

Acesse aqui.

Decreto 56.589/2015

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

Acesse aqui.

Links sobre PEUC

Cartilha PEUC

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf

Perguntas e Respostas sobre a Função Social

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

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

Imóveis notificados GeoSampa

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

