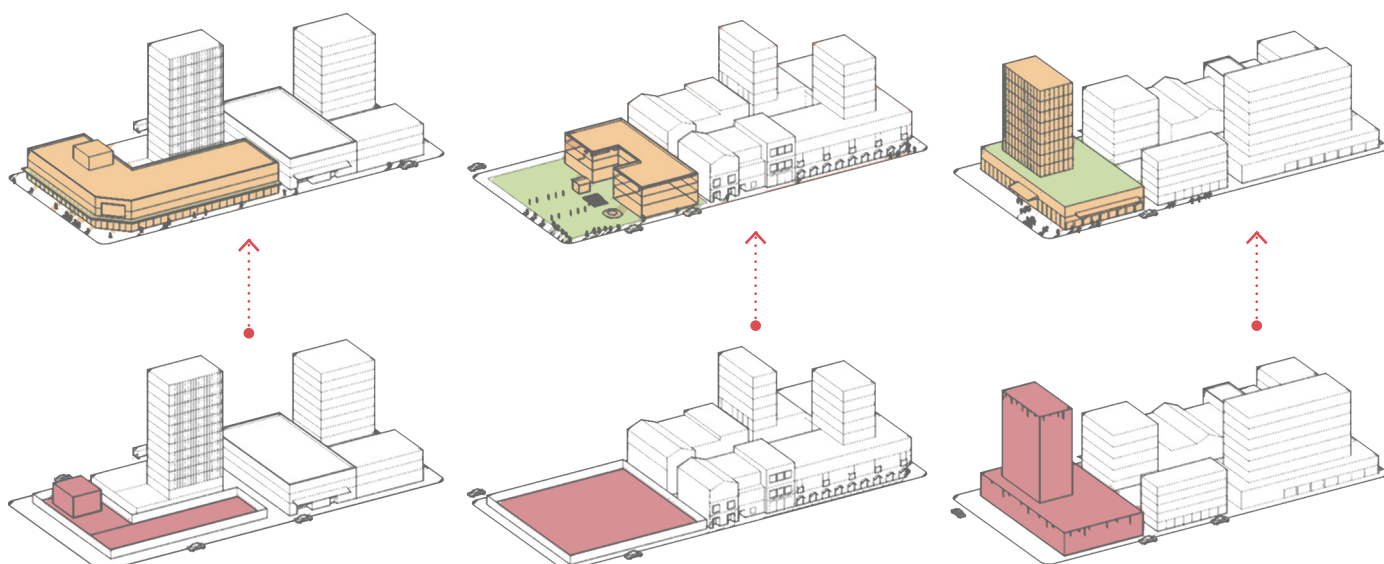




RELATÓRIO ANUAL | 2016

(até novembro/2016)

PLANO DE TRABALHO | 2017



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS EM SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Fazendo o que precisa ser feito.



RELATÓRIO ANUAL | 2016
(até novembro/2016)

PROPOSTA PLANO DE TRABALHO | 2017

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	03
SITUAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PEUC: 2014 - 2016.....	04
PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO 2016.....	12
PROPOSTA DE PLANO DE TRABALHO 2017.....	22
LINKS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC.....	25

APRESENTAÇÃO

Em atendimento ao disposto no art. 329, inciso XIV, do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal 16.050/2014, que trata da gestão democrática e do sistema municipal de planejamento urbano, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), através do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP), apresenta o Relatório Anual (Novembro/2015 a Novembro/2016) da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade e a proposta de Plano de Trabalho para o ano 2017.

Este relatório está dividido em três partes. Inicialmente se apresenta uma sistematização da aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo desde outubro de 2014, com destaque para o período Novembro de 2015 e Novembro de 2016. Na sequência se faz uma análise do Plano de Trabalho de 2016 e das demais ações complementares ao PEUC, realizadas no último ano, pela SMDU/DCFSP. Por fim, há uma proposta de Plano de Trabalho, com sugestões de novas ações e incremento de atividades a serem executadas ao longo do ano de 2017.

As informações acerca da legislação, que regula a aplicação do PEUC no Município de São Paulo, do processo de estruturação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, bem como dos procedimentos técnicos de análise dos imóveis passíveis de notificação, podem ser consultadas no Relatório Anual de 2015, apresentado na 38ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) disponível no site eletrônico da SMDU¹.

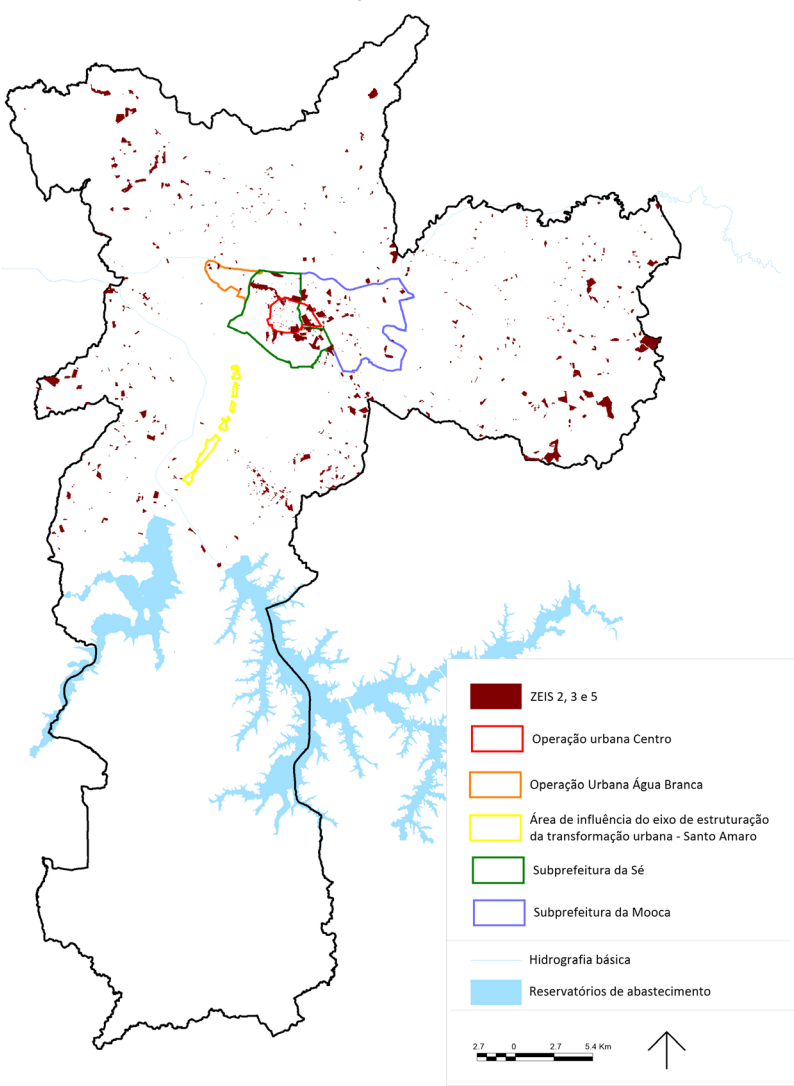
1- http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/relatorio_2015_dcfsp_1449230379.pdf

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Controle da Função Social da Propriedade

SITUAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PEUC 2014-2016

A ação do Departamento se estruturou até o presente a partir de blocos de cadastramento, compostos por quantidades variáveis de imóveis entre eles, mas contemplando todas as tipologias de lotes (não-edificados, subutilizados e não-utilizados) nos perímetros de atuação. De outra parte, o planejamento estratégico interno realizado entre dezembro/2013 e janeiro/2014 apontou como meta cadastrar e analisar de forma conclusiva 2.000 imóveis até julho/2016. Os perímetros iniciais de atuação foram as ZEIS 2,3 e 5 e os limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada (OUC) Água Branca; a partir de novembro/2015, mediante autorização deste CMPU, houve uma ampliação para incluir também toda circunscrição das Subprefeituras da Sé e da Mooca, a área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) representada pela Avenida Santo Amaro e o perímetro da potencial OUC Bairros do Tamanduateí², conforme se depreende do mapa 01, ao lado:

Mapa 01 - Área atual de aplicação do PEUC



Base cartográfica MDC 2004. Fonte: DCFSP

2- Apenas e quando a OUC respectiva for aprovada pelo Legislativo e sancionada pelo Executivo.

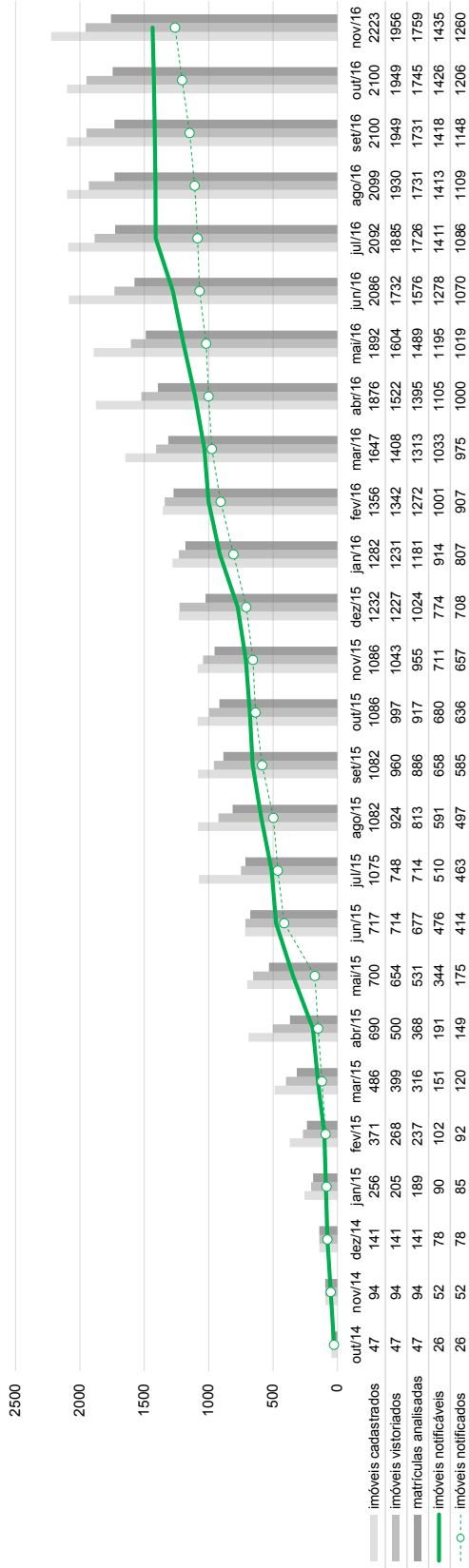
O gráfico 01 apresenta nas barras verticais as principais etapas do processo de seleção de imóveis (cadastramento, vistorias e análises de matrícula), e nas linhas horizontais o acúmulo de imóveis considerados notificáveis e aqueles efetivamente notificados³. Perceba-se, então, que até julho/2016 o Departamento havia concluído a análise de 1.726 imóveis (86,3 % da meta), dos quais 1.278 foram considerados notificáveis.

O gráfico 01 também demonstra que na data de elaboração deste relatório (novembro/2016) havia no cadastro da função social da propriedade 2.223 imóveis, dos quais 1.759 tiveram sua análise concluída e 1.435 foram considerados notificáveis.

Não é raro que, das análises dos 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.

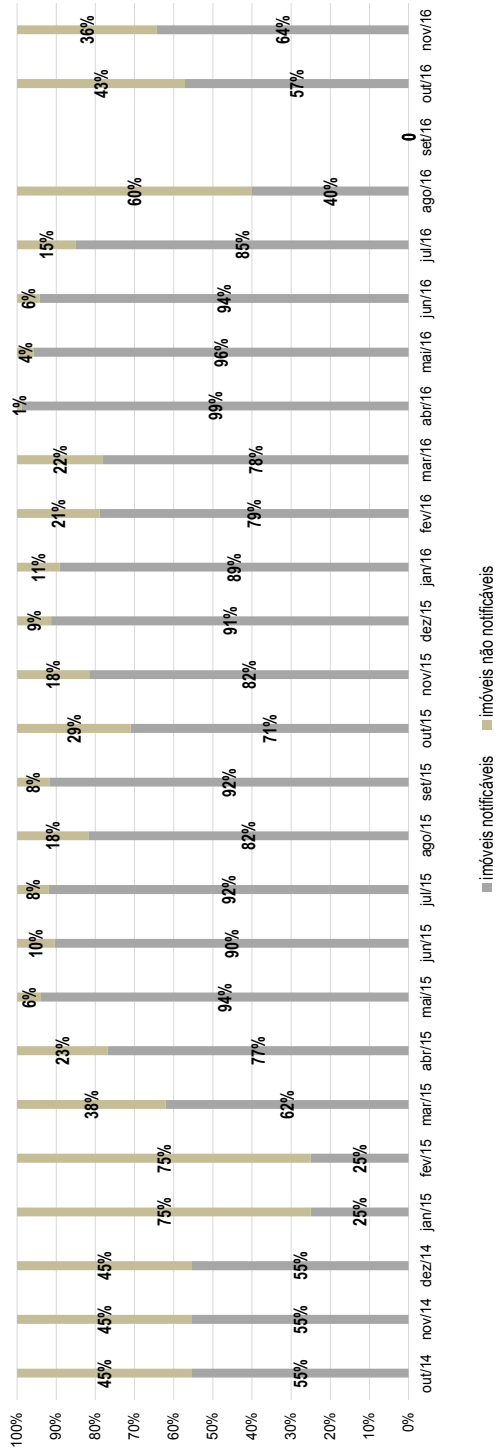
3- Essa diferenciação (entre notificáveis e notificados) decorre em grande medida do fato de que são necessárias três tentativas de notificação, além das dificuldades inerentes à localização dos proprietários.

Gráfico 01 – Distribuição mensal do processo de análise e notificações para fins de PEUC no município de São Paulo – outubro/2014 a novembro/2016



Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro/2016.

Gráfico 02 – Distribuição mensal da proporção dos resultados das análises dos imóveis ociosos enquanto notificáveis ou não para fins de PEUC – outubro/2014 a novembro/2016

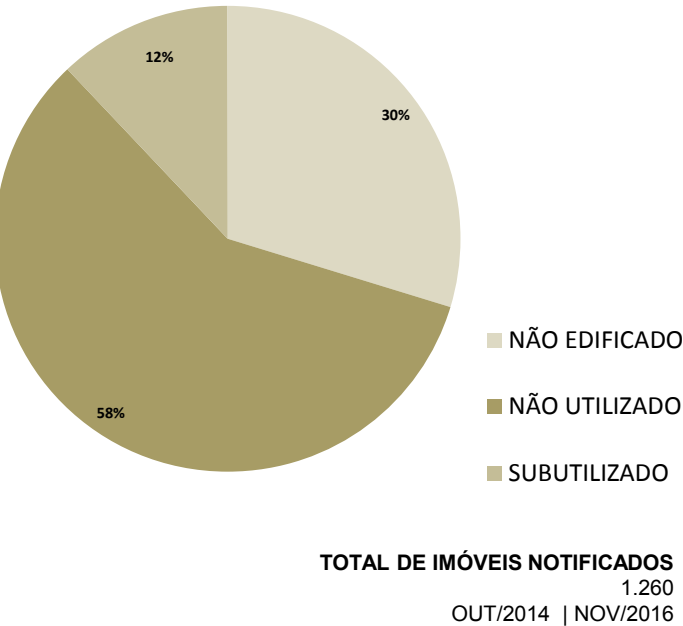


Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

O gráfico 02 ao lado apresenta a proporção entre notificáveis e não-notificáveis aferida mês a mês, o que pode ser tomado como indicador de esforço dispendido em relação ao produto obtido.

Atualmente 1.260 lotes ou unidades já foram notificados, sendo 12% subutilizados, 30% não edificadas e 58% não utilizadas. 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), vez que a cada uma corresponderá a respectiva notificação, elevando substancialmente o percentual de tais situações.

Gráfico 03 – Distribuição de imóveis notificados por tipologia para fins de PEUC outubro/2014 a novembro/2016

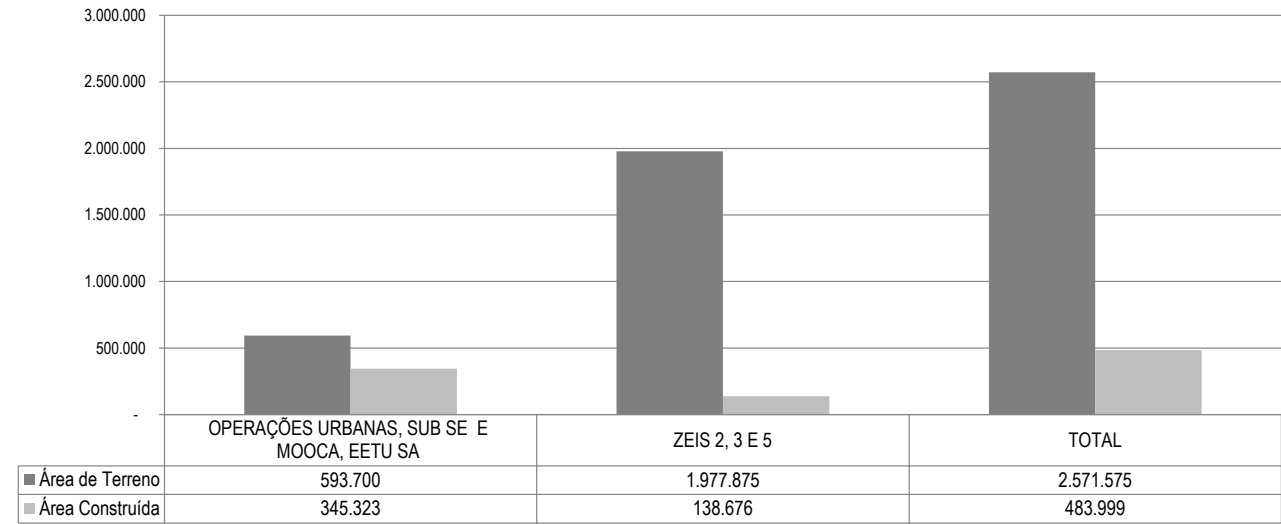


obs.: os dados sobre imóveis não utilizados contabilizam as unidades condominiais.

Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

Embora constatada essa diferença entre as tipologias, em termos de área de terreno (AT) e área construída (AC) os imóveis notificados pela SMDU/DCFSP chegam a um resultado expressivo nos perímetros de aplicação, em especial nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, atingindo um total superior a 2,5 milhão de m2, conforme gráfico 04 a seguir.

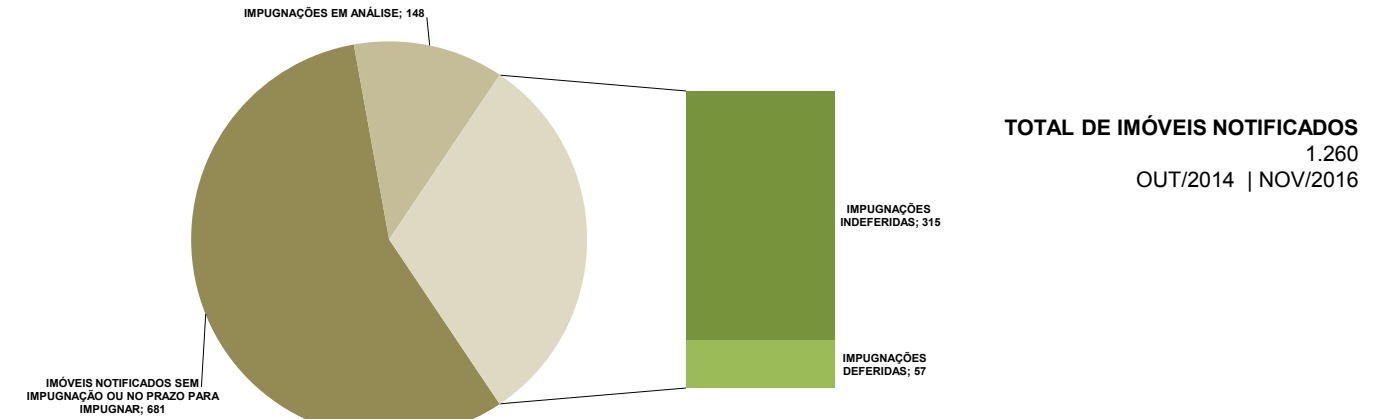
Gráfico 04 – Total de área de terreno (AT) e área construída (AC) dos imóveis notificados para fins de PEUC no município de São Paulo - outubro/2014 a novembro/2016



obs. 1: a totalização considera todos os imóveis notificados, não excluindo imóveis que tiveram impugnações ou recursos deferidos.

Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

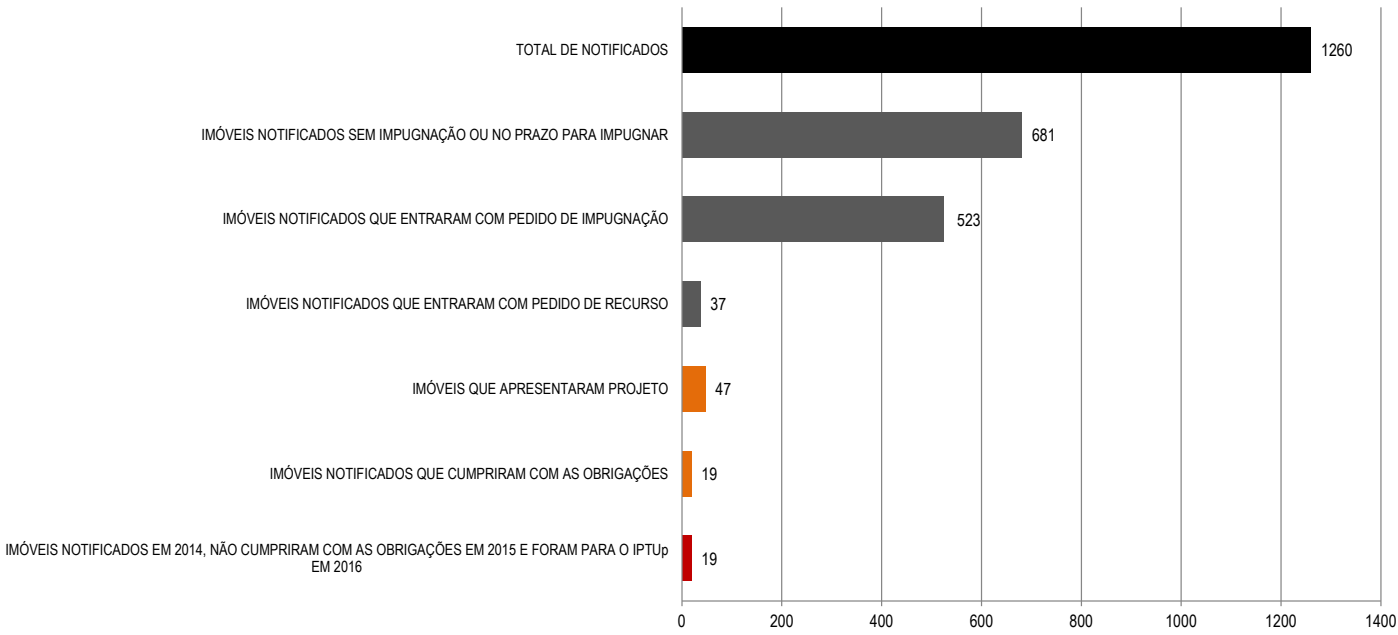
Gráfico 05 – Situação das impugnações - outubro/2014 a novembro/2016



Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

O gráfico evidencia ainda que 681 proprietários notificados não apresentaram nenhuma manifestação à notificação, porém há poucas condutas noticiadas por eles quanto ao cumprimento das obrigações (dar uso ou apresentar projeto de edificação).

Gráfico 06 – Situação dos imóveis notificados - outubro/2014 a novembro/2016

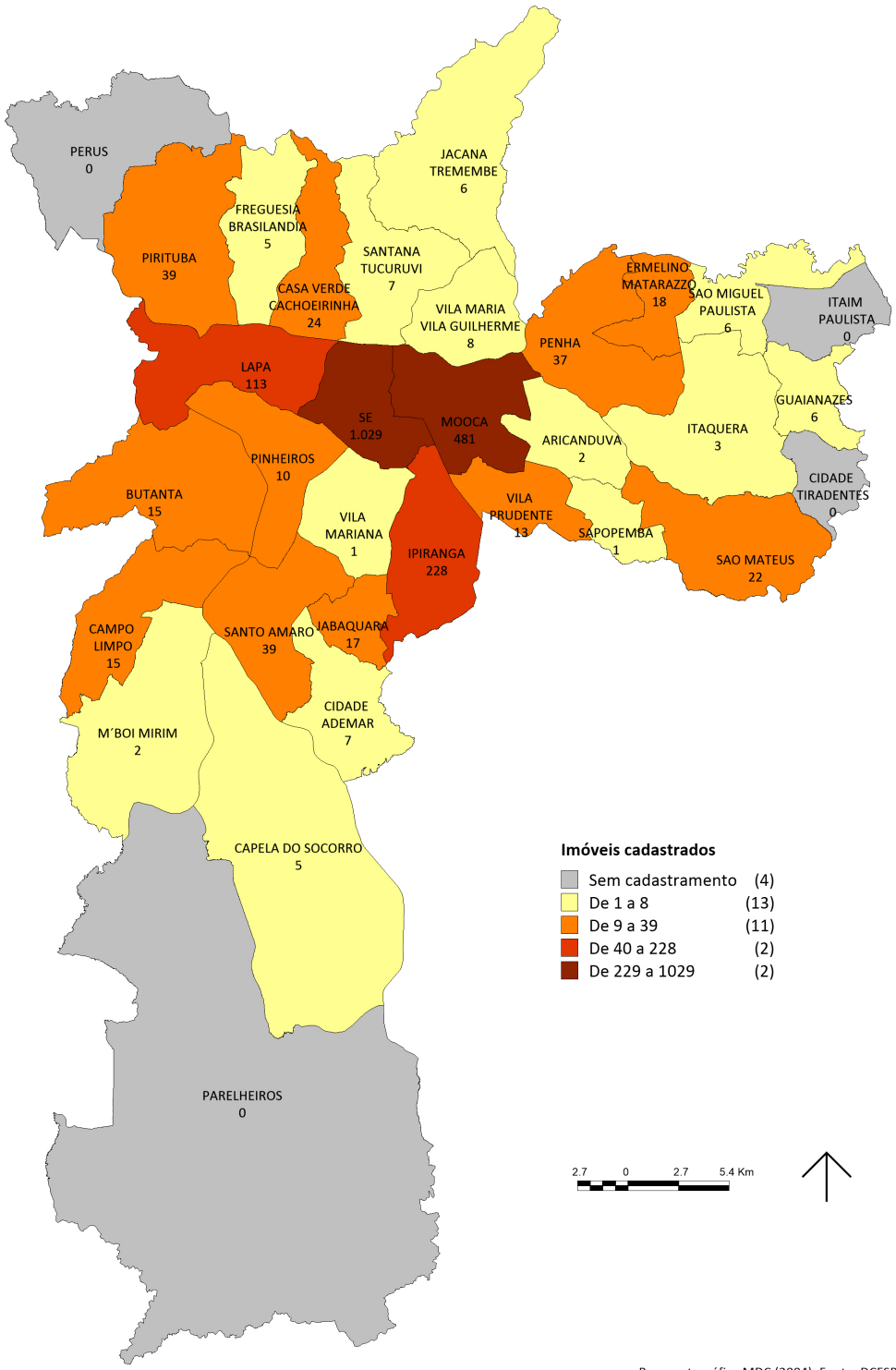


Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

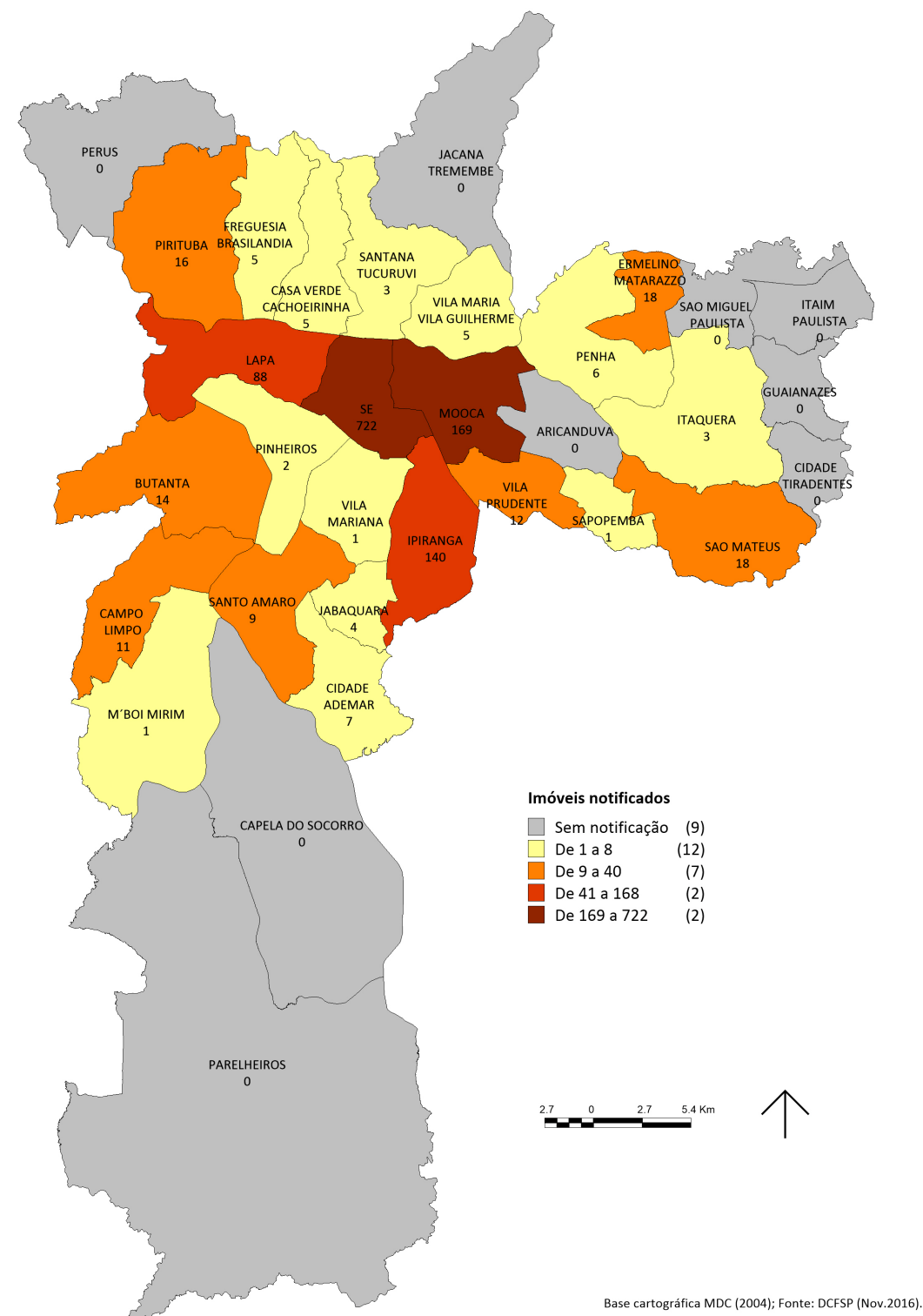
Outra informação relevante acerca da aplicação do PEUC no Município de São Paulo relaciona-se a localização dos lotes cadastrados e notificados. Nos mapas a seguir é possível constatar que a maior parte dos imóveis cadastrados (mapa 01) e notificados (mapa 02) localiza-se na região central da cidade, especialmente nos perímetros da subprefeitura da Sé e da Mooca, que são regiões com infraestrutura consolidada, dinamismo econômico e oferta de

empregos, onde se objetiva ampliar a densidade populacional e incentivar usos diversificados (cultura, trabalho, residência e outros). Isso sem perder um equilíbrio, tanto quanto possível, entre os perímetros de atuação até o presente, o que poderá ser ainda aperfeiçoado à medida que se constituírem novos bancos de dados de não-utilizados, o que abordaremos adiante, na proposta para o plano de trabalho-2017.

Mapa 02 - Imóveis cadastrados por subprefeitura – outubro/2014 a novembro de 2016



Mapa 03 - Imóveis notificados por subprefeitura - outubro/2014 a novembro/2016



SITUAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PEUC – novembro/2015 a novembro/2016

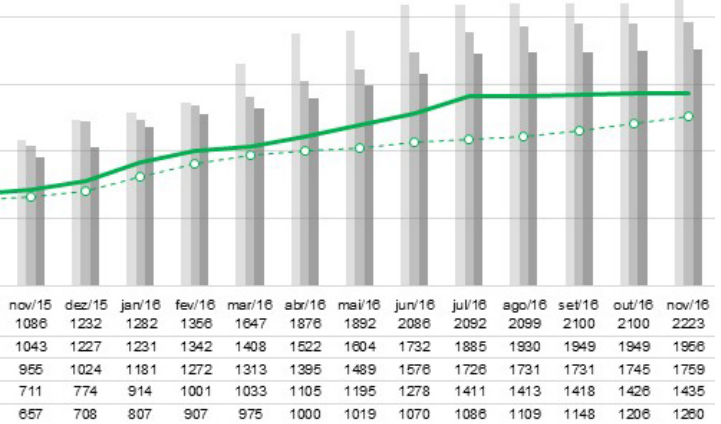
Partimos da premissa de que, a partir do final de 2015, estavam lançadas as bases essenciais para a notificação dos imóveis não-edificados, subutilizados e não-utilizados no Município de São Paulo - legislação e regulamentos, rotinas administrativas e integração entre órgãos, formação dos primeiros bancos de dados, capacitação dos servidores, implantação do controle social, etc. Porém ainda há ajustes e complementos

importantes a serem feitos, alguns dos quais abordaremos no item “plano de trabalho-2017”.

De qualquer forma, ao longo do ultimo período o total acumulado cresceu de forma contínua, como podemos observar nos gráficos 07 e 08.

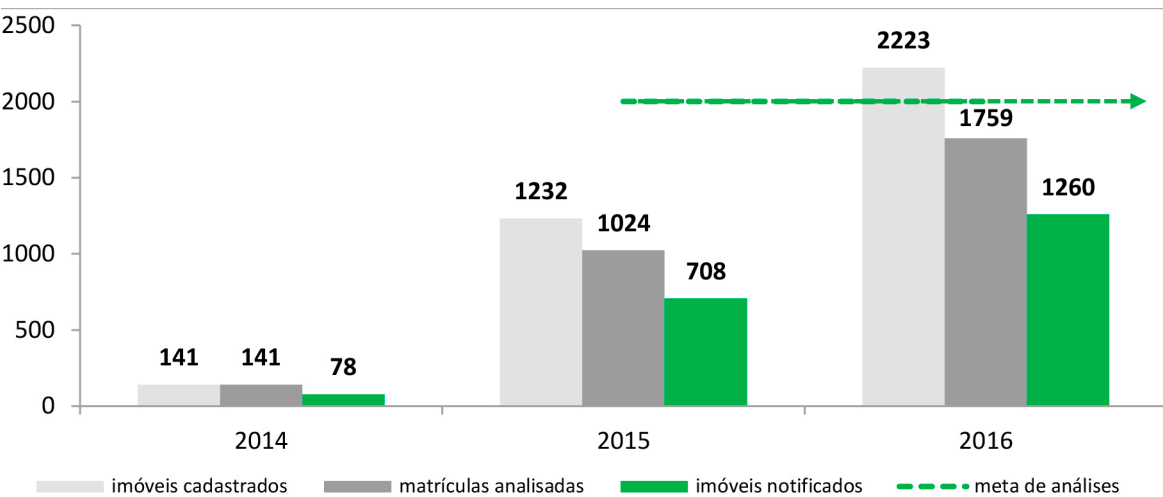
Nos últimos meses do ano houve uma diminuição de cadastramentos, afim de direcionar energia nas notificações, buscando confluir as duas curvas, e também aguardando o próximo ciclo de planejamento estratégico das ações e atividades. Entretanto, os aportes decorrentes do Mapa Colaborativo (veja abaixo “ações fora do plano de trabalho-2016”) são processados em fluxo contínuo, além de outras indicações feitas por instituições ou municípios.

Gráfico 07 – Distribuição mensal do processo de análise e notificações para fins de PEUC no município de São Paulo – novembro/2015 a novembro/2016



Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

Gráfico 08 – Evolução acumulada da análise de imóveis por ano – novembro/2015 a novembro/2016



Fonte: Cadastro da Função Social da Propriedade, novembro de 2016.

PANORAMA DO PLANO DE TRABALHO 2016

O Plano de trabalho para o ano de 2016 incorpora-
va a meta do planejamento estratégico de janeiro/2014,
representada pelo esforço em cadastrar e analisar 2.000
imóveis, até o final de julho/2016. Como demonstrado no
item anterior, na data em questão o total de imóveis com
análise concluída era de 1.726, o que representa 86,3%
da meta. Entretanto, até novembro/2016, o Departamento
havia analisado 1.759 imóveis, conforme demonstrado ao
longo deste relatório.

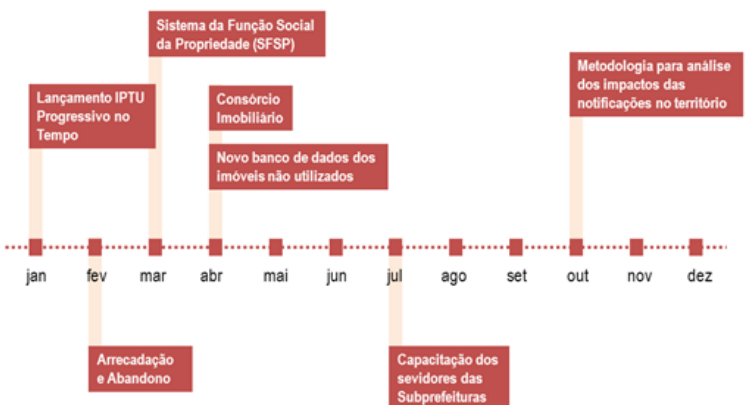
Apesar da meta não ter sido alcançada em sua to-

talidade, este resultado é positivo pois, ao longo dos últi-
mos dois anos, o PEUC se consolidou como instrumento
urbanístico capaz de dar insumos à implementação de
outros programas e instrumentos, especialmente daqueles
previstos no PDE, tais como as Operações Urbanas Consor-
ciadas, os Projetos de Intervenção Urbana (PIU), os Eixos
de Estruturação da Transformação Urbana, as ZEIS 2, 3
e 5, entre outros. Ademais, é importante ressaltar que o
Departamento de Controle da Função Social da Proprie-
dade realizou uma série de atividades paralelas - e tão

importantes quanto - a aplicação do PEUC, que foram
fundamentais não apenas para a estruturação do referido
Departamento, mas que também contribuíram para o for-
talecimento e execução da política urbana municipal (nos
moldes do Plano Diretor).

A seguir apresentamos a posição e a situação atual
das ações desenvolvidas pelo DCFSP no ultimo ano, tanto
as que constavam no Plano de Trabalho para 2016, apre-
sentado a este CMPU, como outras que emergiram ao lon-
go do ano corrente.

Linha do tempo das ações do Plano de Trabalho - 2016



Ações previstas no Plano de Trabalho para 2016

A seguir posicionaremos as ações do Plano de Trabalho
anterior (em *itálico*, com algumas adaptações em relação
ao texto original), a situação e respectivo descritivo:

AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO	SITUAÇÃO	DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	<i>Em 2015 foi aprovado o Decreto nº 56.589/2015 desenvolvido em parceria com a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico (SF), que regulamenta os procedimentos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo para os imóveis cujos proprietários notificados não cumpriram com suas obrigações nos prazos estabelecidos.</i>	Atividade em andamento	No início do ano foi encaminhada para SF a primeira listagem de imóveis cujos proprietários notificados não cumpriram com suas obrigações no exercício de 2015, contendo 19 contribuintes. Ao final de 2016 será enviada listagem atualizada com os imóveis da lista inicial que permanecem na mesma situação além daqueles cujos proprietários notificados não cumpriram com suas obrigações no exercício de 2016. Devido a grande quantidade de documentação de comprovação de uso sendo apresentada é impossível quantificar de forma precisa este dado até a data presente.
SISTEMA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (SFSP)	<i>A conclusão e início da operacionalização do Sistema da Função Social da Propriedade (SFSP), 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, acerca da aplicação do PEUC no município.</i>	Projeto em andamento	O desenvolvimento do Sistema da Função Social da Propriedade – SFSP – está a cargo da contratada Empresa de Tecnologia do Município de São Paulo (Prodam). Entretanto, algumas funcionalidades foram consideradas como melhorias pela empresa e por essa razão foi necessário realizar um aditamento do contrato, o que contribuiu para alterações no cronograma previamente definido. A Empresa de Tecnologia do Município de São Paulo (Prodam) entregou uma primeira versão de testes no início do mês de novembro, que está sendo analisada pela equipe do DCFSP. Vale destacar que o Cadastro da Função Social da Propriedade continua em operação e a partir dele que o SFSP foi baseado.

AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO	SITUAÇÃO	DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO
ATUALIZAÇÃO DO ESTUDO E LEVANTAMENTO DOS IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS	<i>A principal base para a detecção de imóveis “não utilizados” na Cidade de São Paulo foi o estudo realizado em 2009 pela Fundação para Pesquisa Ambiental (FUPAM), então contratada pela COHAB-SP, ao lado de sondagens pontuais promovidas pelo próprio Departamento. Como a referida base se exauriu no decorrer da aplicação do PEUC entre os anos de 2014 e 2015, se faz necessário a contratação de estudo para identificação preliminar de imóveis eventualmente não-utilizados.</i>	Projeto em andamento	Se executou modelagens e cruzamentos de bases de dados (TPCL, uso predominante, entre outras) que embasaram a elaboração do termo de referência necessário à contratação. Ademais foram realizadas consultas técnicas e financeiras aos institutos de pesquisas e empresas que atuam com a temática urbana, com vistas a obter uma estimativa de custo e um cronograma do levantamento dos imóveis não utilizados. Não se chegou a termo da contratação, e esse banco de dados se mostra cada vez mais fundamental para o avanço no cadastramento de imóveis não-utilizados. Mesmo por isso, os recursos correspondentes foram incluídos na proposta do Executivo para a Lei Orçamentária de 2017, e também no relatório “Ações para os primeiros 100 dias”.
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	<i>Regulamentação e primeiro chamamento público (abril/16) para proprietários interessados em celebrar contratos de consórcio imobiliário⁴. A definição de critérios para seleção de imóveis obedecerá às prioridades das políticas públicas afetas a este instrumento (especialmente para HIS) e deverá envolver portanto outros órgão da administração municipal.</i> <i>Realização de ao menos dois eventos (abr/16 e set/16) para aproximação entre agentes econômicos e proprietários, conforme previsto no art. 102, § 6º do PDE.</i>	Projeto em andamento	Em decorrência de mudanças na base legal, em especial do projeto de lei do novo Código de Edificações e Obras (COE⁵), da Lei de Zoneamento, do decreto que regulamenta a construção de empreendimentos em ZEIS (EZEIS), entre outras, verificou-se a necessidade de realizar pesquisas e estudos para embasar a construção desta normativa legal. Foram realizadas algumas modelagens de Consórcio Imobiliário com objetivo de identificar eventuais desafios e obstáculos técnicos, financeiros e jurídicos na execução do Consórcio. Desta forma, foi necessário postergar a realização a regulamentação e o chamamento público para o ano de 2017.
METODOLOGIA PARA ANÁLISE DOS IMPACTOS DAS NOTIFICAÇÕES NO TERRITÓRIO	<i>Desenvolvimento de metodologia para análise dos impactos das notificações, tanto nos lotes atingidos quanto nos territórios e, se for factível, também dos valores de oferta de imóveis, e primeira medição de possíveis efeitos.</i>	Projeto em andamento	Foram elaborados indicadores quantitativos⁶ que permitem o acompanhamento da aplicação do PEUC, com foco no cumprimento das obrigações impostas aos proprietários notificados. Quanto àqueles qualitativos, que expressam transformações fundiárias e urbanísticas decorrentes do instrumento, há necessidade de novas ações, o que comentaremos adiante. Por fim, o DCFSP deu início às anotações acerca do valor de oferta dos imóveis notificados (aqueles que estão sendo oferecidos no mercado), de forma a se comparar, no futuro próximo, com os valores de negócios efetivamente concluídos.

14

4- 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.

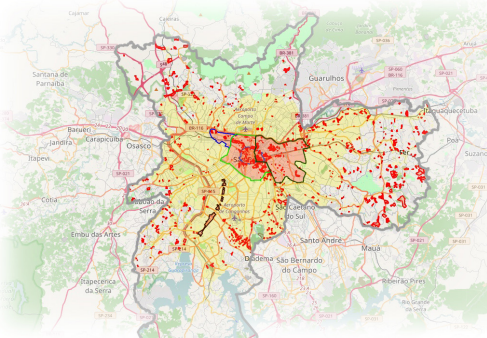
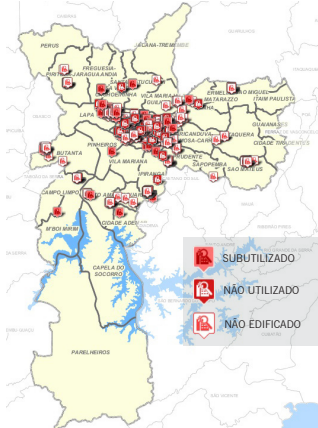
5- Em Julho o projeto de lei 466/2015 que trata do COE foi aprovado pela Câmara Municipal de Vereadores (CMSP), entretanto, o Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu o processo legislativo que resultou na aprovação deste PL, a Prefeitura recorreu e aguarda decisão da Justiça.

15

6- Alguns exemplos de indicadores quantitativos são: imóveis notificados que apresentaram impugnação; Distribuição territorial dos imóveis notificados; Imóveis notificados que cumpriram a 1º obrigação etc.

AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO	SITUAÇÃO	DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO
ARRECADAÇÃO E ABANDONO	<i>A arrecadação de bens abandonados com previsão no Código Civil foi tratada pelo Plano Diretor Estratégico de 2014 ao lado daqueles indutores da função social da propriedade. Sua natureza, porém, é essencialmente de aquisição de bens por parte da administração pública qual trouxe um procedimento para que a administração incorpore ao seu patrimônio bens ociosos. Cabe ao DCFSP identificar imóveis possivelmente abandonados com base no cadastro daqueles passíveis de notificação para aplicação dos instrumentos de controle da função social da propriedade e ainda por meio das diligências e vistorias daí decorrentes.</i>	Atividade em andamento	Em dezembro de 2015 foi realizado um primeiro levantamento no banco de dados do DCFSP, aplicando-se diversos filtros. A partir dos parâmetros estabelecidos, foram detectados 66 imóveis, dentre os quais se verificou, caso a caso, a existência de débitos municipais, indícios de ocupação (placa de “aluga-se”, conservação do bem etc.), chegando-se a uma listagem de sete imóveis passíveis de arrecadação. Foram realizadas vistorias in loco destes imóveis, constatando-se a existência de apenas três imóveis passíveis de arrecadação, cujos autos foram encaminhados à Procuradoria Geral do Município, solicitando a propositura das ações cabíveis para arrecadação. Atualmente, se realiza um aprimoramento dos filtros utilizados no banco de dados do DCFSP para maior efetividade na identificação de lotes passíveis de arrecadação por abandono, e se prevê uma nova aplicação já a partir de janeiro/2017, considerando os imóveis notificados ao longo de 2016.
CAPACITAÇÃO DOS SERVIDORES DAS SUBPREFEITURAS	<i>Entende-se importante a descentralização e horizontalidade da aplicação do PEUC na Prefeitura de São Paulo, como política de Estado. Portanto, pretende-se fortalecer a relação com as Subprefeituras, no sentido de desenvolver capacitações aos servidores.</i>	Projeto suspenso	Para definir a priorização de órgãos e ações a serem desenvolvidas foram realizadas análises dos fluxos e procedimentos internos do DCFSP. Como resultado conclui-se que as Subprefeituras poderiam dar apoio operacional na tarefa de notificação dos proprietários e possibilitar o monitoramento local das notificações. Neste sentido foram realizadas análises quantitativas em relação a localização dos proprietários dos imóveis notificáveis, possibilitando a priorização de quatro Subprefeituras, as quais concentram cerca de 83% das notificações. Devido ao fim da gestão atual e provável mudança em cargos e estrutura das Subprefeituras, as capacitações foram paralisadas e serão retomadas em 2017.

Ações não constantes no Plano de trabalho de 2016

AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO	SITUAÇÃO	DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO
MAPA COLABORATIVO	O mapa colaborativo é uma ferramenta, disponível no site da SMDU, na qual os munícipes podem apontar imóveis que apresentam indícios de ociosidade e que estejam localizados nos perímetros de aplicação do PEUC. Essa iniciativa, inédita no país, além de reafirmar o compromisso da Prefeitura em garantir transparência, controle e participação social na implantação desta política urbana, está em consonância com o art. 101 do PDE que prevê a indicação de imóveis ociosos pelos munícipes.	Projeto concluído	A plataforma do mapa colaborativo foi lançada em outubro de 2016 e até o presente momento foram apontados por munícipes cerca de 50 imóveis, dos quais 29 foram considerados passíveis de PEUC. Atualmente estes lotes estão em processo de análise e caso seja confirmado o descumprimento da função social seus proprietários serão notificados. 
BASE GEOSAMPA	O GeoSampa é uma plataforma composta por informações públicas georrefenciadas sobre o Município de São Paulo. Atualmente está disponível nesta plataforma mais de 150 camadas com dados acerca da legislação urbana, dos equipamentos públicos (educação, saúde, assistência social etc) dos recursos naturais, do cadastro fiscal, além de informações sobre os imóveis notificados. No GeoSampa, o munícipe além de consultar informações sobre uma determinada região/ lote da cidade, pode elaborar mapas temáticos, cruzar dados e fazer download das camadas disponibilizadas.	Projeto concluído	A base de dados de imóveis notificados, que contém informações acerca da tipologia do imóvel, do perímetro no qual o lote está localizado, da situação da notificação e também da incidência (ou não) do IPTU progressivo no tempo, é atualizada mensalmente. Ademais, o munícipe pode fazer download dessas informações em diversos formatos (xls, shape e kmz). 
NOVA VERSÃO DA CARTILHA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nos últimos anos, produziu uma série de materiais, tais como cartilhas, manuais e infográficos, para facilitar a compreensão dos instrumentos urbanísticos previsto no Plano Diretor Estratégico. No caso dos instrumentos indutores da função social da propriedade foi elaborado tanto um infográfico, como uma cartilha explicativa cuja primeira versão digital publicada no ano de 2015 foi revisada no segundo semestre de 2016. A cartilha da função social da propriedade apresenta os conceitos, as diretrizes, os prazos e obrigações impostas pelo PEUC, descreve os desafios e possibilidades da aplicação deste instrumento em São Paulo, além de conter uma seção de perguntas e respostas.	Projeto concluído	A cartilha revisada está disponível em arquivo digital no sitio eletrônico da SMDU e se pretende que sejam impressas para serem distribuídas tanto nos órgãos públicos municipais quanto para alguns cidadãos com interesse na temática que não possuem acesso a internet.

AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO	SITUAÇÃO	DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO
PROPOSIÇÃO DE NOVAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DO PEUC	Ao longo do ano de 2016 realizou-se levantamentos e pesquisas para verificar a necessidade de ampliação dos atuais perímetros de aplicação do PEUC, entretanto concluiu-se que isso, sem uma estratégica e uma vinculação com outros instrumentos da política urbana municipal não era necessária, poderia gerar uma dispersão e rarefação dos efeitos pretendidos.	Projeto concluído	Sugere-se que no segundo semestre de 2017 seja realizado um novo estudo para verificar a necessidade ou não da ampliação dos perímetros de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade. Além disso, já há também autorização para se abordar o perímetro da potencial OUC Bairros do Tamanduateí, porém pendente de respectiva aprovação no Legislativo, o que mostra temerário, no âmbito desse Relatório, propor novos perímetros sem uma perspectiva mais segura do volume de cadastramento dos atuais.
BOLETIM SIMPROC	Tendo em vista que as obrigações exigidas dos proprietários notificados estão relacionadas à aprovação de projetos junto aos órgãos licenciadores da PMSF, fez-se necessário o desenvolvimento de uma ferramenta que propicie o acompanhamento de tais processos.	Projeto concluído	Através do Boletim SIMPROC os processos apresentados pelos proprietários ou identificados durante a fase de análise do imóvel são monitorados mensalmente, permitindo a atualização dos dados do cadastro da função social da propriedade.
APRIMORAMENTO DAS RELAÇÕES INTERSECRETARIAIS	O PEUC tem seus efeitos potencializados quando aplicado de maneira concomitante e articulada a outros instrumentos. De igual forma, várias ações para a concretização da função social da cidade têm neste instrumento um apoio fundamental, no sentido de coibir a ociosidade de imóveis particulares.	Atividade em andamento	A Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico passou a suspender as isenções e retirar as imunidades de imóveis em tais situações e que não cumprem sua função social, a partir dos dados fornecidos pelo DCFSP. De outra parte, o primeiro PIU (Projeto de Intervenção Urbana), caracterizado pelo entorno da Avenida Rio Branco, se utilizou igualmente a grande densidade de notificações para construir seus fundamentos. Por fim, a Secretaria Municipal de Habitação tem se utilizado das informações de imóveis notificados para ajustar com os proprietários, e em parceria com o DCFSP, a reconversão de unidades habitacionais ociosas, de forma a possam receber famílias vítimas de remoções ou realocadas para a regularização fundiária e beneficiárias dos programas de locação provisória (“bolsa aluguel”).
CONFERÊNCIAS DA CIDADE	As conferências municipais da cidade são espaços de debates, formulação e avaliação das políticas públicas executadas na escala do território municipal, realizadas a cada dois anos possuem um tema que deverá nortear o diálogo entre o poder público e a sociedade civil. O tema da 7ª Conferência Municipal de São Paulo foi “A Função Social da Cidade e da Propriedade: Cidades inclusivas, participativas e socialmente justas”. Assim, considerando a interface direta com a atuação do DCFSP, este departamento apoiou e participou tanto das 32 conferências regionais preparatórias realizadas em todas as subprefeituras, nas quais foram apresentadas um panorama da aplicação do PEUC na cidade, como também da Conferência Municipal que além de eleger os delegados municipais para conferência estadual das cidades de São Paulo, elaborou um relatório final com propostas que objetivam garantir a função social da cidade e da propriedade.		

PROPOSTA PLANO DE TRABALHO 2017

Para o próximo ano se pretende prosseguir nas atividades e, de modo geral, concluir os projetos ainda em curso. O ponto inicial, em nosso entender, é a constituição de um novo ciclo de planejamento estratégico, para os anos de 2017 e 2018, onde as metas de cadastramento e análise terão, novamente, um papel central.

Para além disso, e afim de consolidar a estruturação do instrumento como verdadeira política de Estado, elencamos algumas ações, dentre aquelas já iniciadas (e descritas nos itens acima) ou enunciadas apenas aqui no Plano de Trabalho-2017.

1) Estudos da regulamentação do PEUC

Considerando as revisões de importantes normas urbanísticas e edículas (lei de zoneamento, COE, EZEIS, entre outras) é necessário identificar também se há necessidade de se rever o aprimorar regulamentações do PEUC, em especial os Decretos Municipais 55.638/14 e 56.589/15.

2) Operação do Sistema da Função Social da Propriedade.

Já para o início do próximo período contamos com que o cadastro atual migre para o sistema, cujo desenvolvimento está em curso. Esta ferramenta garante uma maior confiabilidade, dada a ampla integração com outros bancos de dados públicos, dando maior eficácia ao cadastramento e análise, mas igualmente permitindo o acompanhamento fino do desempenho das notificações. Por fim, mas com

igual importância, permitirá potencializar o Boletim do SIMPROC, garantindo a diretriz de controle do cumprimento das obrigações tanto quanto as notificações.

3) Metodologia de avaliação dos impactos do PEUC

Trata-se de estipular indicadores que permitiam 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 volume 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). A proposta contempla ainda a possível aplicação desses indicadores já no período, gerando análises e interpretações.

4) Novo banco de dados de imóveis potencialmente não-utilizados

O cadastramento de imóveis potencialmente não-utilizados pressupõe informações preliminares, preferencialmente colhidas em campo, sob pena de se

tornar lento e errático, mesmo que o mapa colaborativo e outras indicações mitigue um pouco esse fato. Assim, urge que se elabore uma nova listagem, sistematizando esse universo nos perímetros de atuação, mediante contratação ou colaboração com agentes externos tecnicamente apetrechados para tal pesquisa.

5) Formatar instrumentos de aproximação entre notificados e agentes econômicos.

Reza o artigo 102, § 6º do PDE que “o Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários”. A ação proposta é no sentido de concretizar tais programas, de forma republicana mas dando alternativas aos proprietários notificados, e bem assim colaborando na atividade econômica, incremento de novos negócios e na revitalização dos perímetros de atuação.

6) Descentralizar o procedimento de notificações

Implica em retomar as relações com as subprefeituras, no sentido de realizar em parceria com elas as notificação dos proprietários, obrigatoriamente pessoais e contemplando ao menos três tentativas. Mais do repassar essa atribuição, a intenção é integrar as notificações às ações de campo já realizadas no presente por aqueles órgãos, permitindo que o DCFSP concentre suas energias nas vistorias.

7) Regulamentar o Consórcio Imobiliário e realizar primeiro chamamento público.

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-2016, e as observações (ações previstas”, acima) deste relatório.

LINKS PARA LEGISLAÇÃO E MATERIAIS SOBRE PEUC

LINKS 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://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=02072010L%20152340000

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_estrategico_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://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=31102014D%20556380000

Decreto 56.589/2015 - Regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo.

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=11112015D%20565890000

LINKS PARA MATERIAL SOBRE PEUC

Cartilha:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/20150901-peuc-baixa_1441305327.pdf

Guia:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/guia_1414616315.pdf

Perguntas e Respostas:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php?p=184051

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:

(atualizada mensalmente no site)

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/TAB_DCFSP_NOTIFICADOS_20161130.pdf

Relação de imóveis cadastrados para aplicação dos instrumentos da Função Social da Propriedade

(atualizada mensalmente no site)

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/TAB_DCFSP_NOTIFICAVEIS_20161130.pdf

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Departamento de Controle da Função Social da Propriedade

RELATÓRIO ANUAL | 2016

(até novembro/2016)

PLANO DE TRABALHO | 2017