



Novos Instrumentos de Gestão Urbana

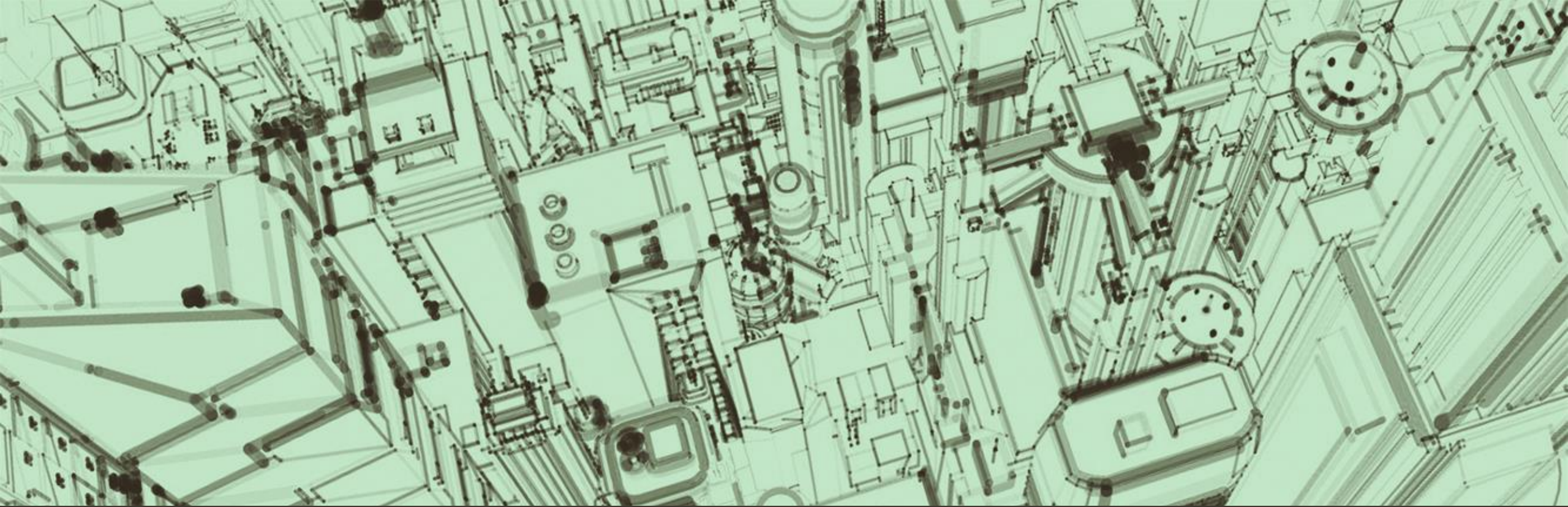


“Cidades cheias de vida têm essa maravilhosa habilidade, inata, de compreender, de comunicar, de concatenar e inventar o que será necessário para combater suas dificuldades”

Jane Jacobs

O artigo 182 da Constituição Federal estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, definindo que o instrumento básico dessa política é o plano diretor.

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, ao regulamentar as exigências constitucionais, reúne normas relativas à ação do poder público na regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do interesse coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Além disso, fixa importantes princípios básicos que irão nortear essas ações.



*Instrumentos Indutores da
Função Social da Propriedade*



Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

- Parcelamento compulsório;
- Edificação compulsório;
- Utilização compulsório;
- IPTU Progressivo;
- Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública



Constituição
Federal 1988
Art. 182

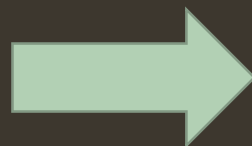
Estatuto da Cidade
Lei Federal nº
10.257/2001

PDE – Lei
16.050/2014

Institui os
Instrumentos da
FSP Lei Municipal
nº 15.234/2010

Aplicação PEUC:

- **Não Edificados**: lotes e glebas com área superior a 500m^2 , com CA utilizado = 0;
- **Não utilizados**: edificações com no mínimo 60% de sua área construída desocupada a mais de 1 ano ininterrupto, exceto imóveis com pendência judicial;
- **Subutilizados**: lotes e glebas com área superior a 500m^2 , cujo CA não atinja o mínimo estabelecido para o lote



- ZEIS 2, 3 e 5;
- Operação Urbana Centro;
- Área de Influência do Eixo de Estruturação e Transformação Urbana;
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Subprefeitura Sé e Mooca;
- Macroárea de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000m^2


Notificação do imóvel (funcionário ou edital);



1 ano para utilização do imóvel, parcelamento do solo ou edificação;



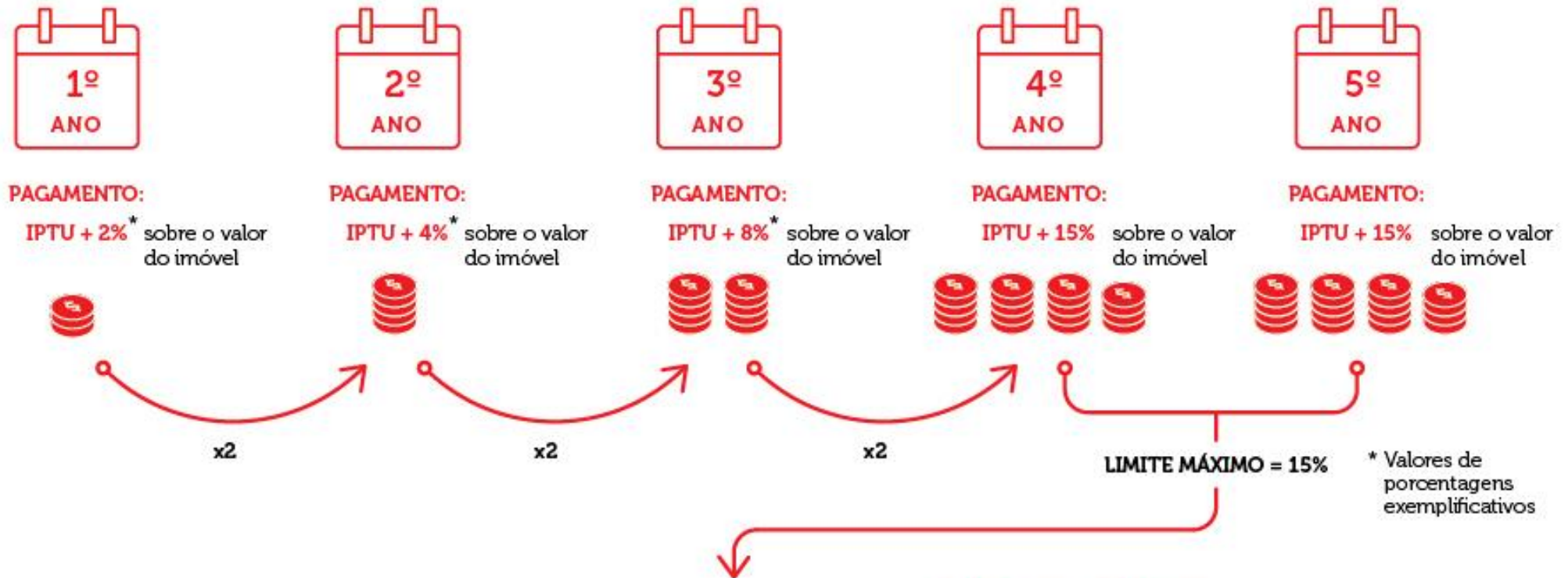
Obras de parcelamento ou edificação devem iniciar-se no máximo em 2 anos;



5 anos para comunicar a conclusão das obras.

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a **função social da propriedade**, o seu **IPTU** irá aumentar anualmente:

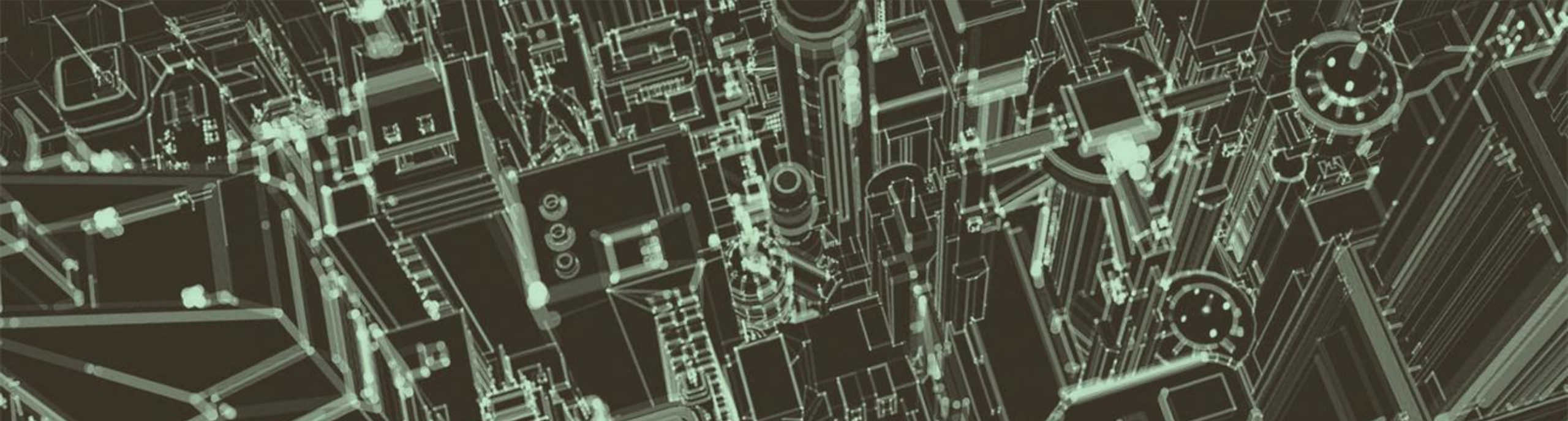


Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do **IPTU Progressivo no Tempo**,
A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Após o prazo de 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, caso o proprietário do imóvel ocioso ainda não tenha se adequado às obrigações, a Prefeitura poderá **desapropriar o imóvel** com pagamento em títulos da dívida pública:





Resultados em SP



Primeiras notificações

Em 24/09/2011 a Prefeitura Municipal de São Paulo publica O Cadastro Preliminar de Imóveis com Indícios de enquadramento nas disposições da Lei 15.234 de 2010.

CIDADE		Imprensa Oficial
O ESTADO DE S. PAULO	24/09/2011 SÁBADO	GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura lista 1.053 imóveis sem uso em SP

São as 1^{as} habitações enquadradas no IPTU progressivo; donos precisam comprovar uso

Diego Zanchetta
Rodrigo Burgarelli

Donos de 1.053 imóveis e terrenos da capital paulista precisam comprovar à Prefeitura em 60 dias, a partir de hoje, o uso da propriedade. São as primeiras habitações enquadradas no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo, lei municipal que prevê desapropriação de um imóvel que permanecer ocioso por mais de cinco anos, após a primeira notificação do governo.

O objetivo declarado da gestão do prefeito Gilberto Kassab (sem partido) é forçar casas e apartamentos abandonados a

truídas habitações destinadas a famílias que ganham até cinco salários mínimos por mês (ou R\$ 2.725). A maior parte das primeiras notificações diz respeito a lotes abandonados ou galpões e prédios vazios localizados em áreas reservadas pelo Plano Diretor para habitações de população de baixa renda.

Autor do projeto que criou o IPTU progressivo, o presidente da Câmara Municipal, José Police Neto (sem partido), considera que "a cidade fica mais justa a partir de amanhã (hoje)". A proposta foi aprovada no Legislativo no ano passado.

Bairros. A subprefeitura que li-

Renova Centro
53 prédios
foram desapropriados pela Prefeitura no centro no ano passado. Eles estavam ociosos e estão sendo reformados para dar lugar a habitações.

2.500 famílias
serão atendidas pelo programa. O preço médio do metro quadrado deve custar entre R\$ 2 mil e R\$ 2,5 mil.

quara (137), na zona sul; a Mooca (89) e Itaquera (69), ambas na zona leste. Subprefeituras em áreas mais valorizadas da capital, como Lapa e Butantã, na zona oeste, tiveram menos de dez terrenos listados. Pinheiros, que engloba bairros nobres da zona oeste como Jardins e Vila Madalena, não teve imóvel mencionado na primeira leva.

Essa primeira lista é preliminar – outros terrenos e imóveis vazios poderão ser acrescentados. A legislação prevê que, caso o proprietário não comprove a utilização do local, o IPTU poderá dobrar de ano em ano – durante cinco anos –, até chegar ao teto de 15% do valor do imóvel. Depois disso, poderá ser desapropriado para habitação popular.

Déficit. Os 1.053 imóveis detectados pela Prefeitura são uma pequena parte do que a administração estima do conjunto de imóveis ociosos da capital. Em no-

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Como funciona a cobrança

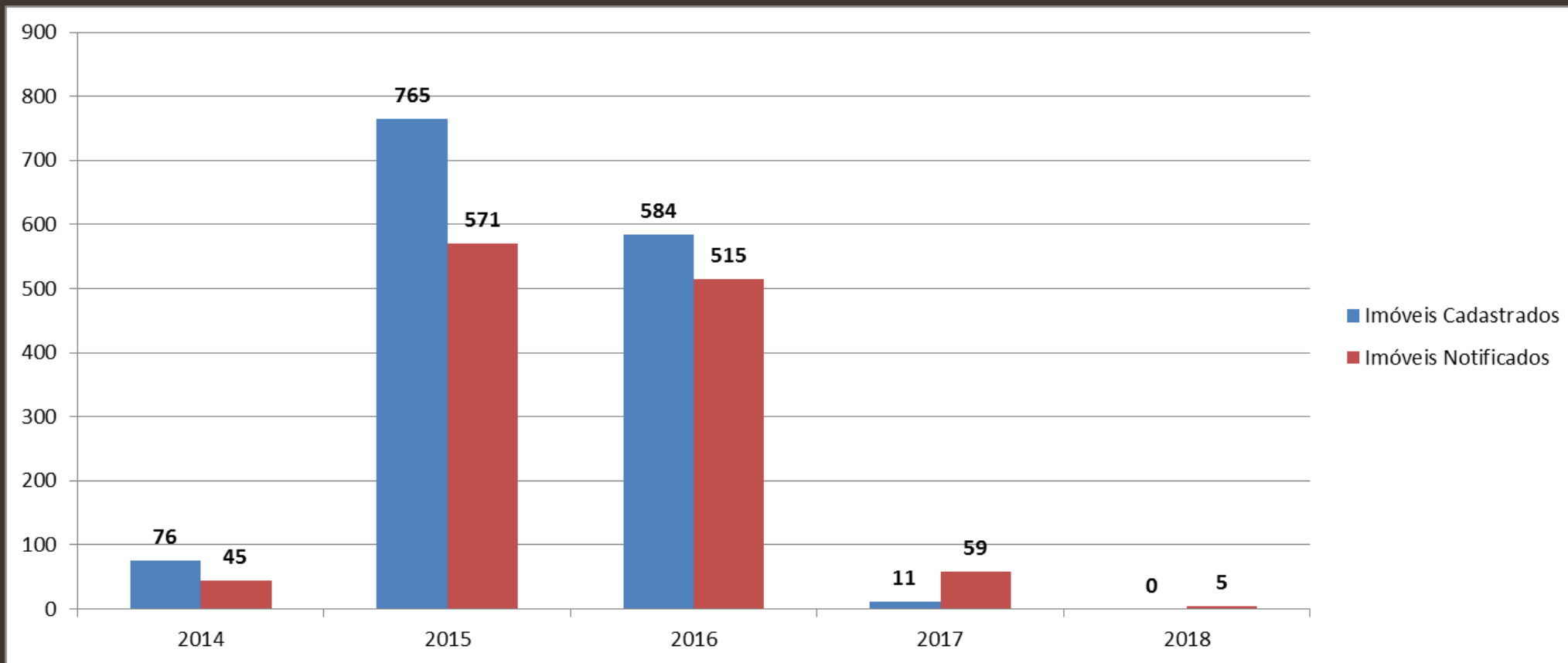
- 1. Quais imóveis poderão pagar mais IPTU?**
Aqueles localizados em áreas da região central da capital paulista destinadas à moradia popular ou social e os que estão em Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis). Todos os proprietários serão notificados pela Prefeitura.
- 2. O que são as Zeis?**
São delimitações de áreas voltadas a projetos para a população carente, sobretudo habitação popular.
- 3. Como o proprietário vai comprovar o uso do imóvel?**
Ele poderá apresentar contrato de aluguel, contas de serviços públicos ou dar entrada com um projeto de aprovação e execução de uma nova edificação.
- 4. Qual é o prazo dado pela Prefeitura para os proprietários?**
Os 1.053 imóveis dessa primeira leva devem ter seu uso comprovado dentro dos próximos 60 dias. O requerimento para

Estrutura Administrativa

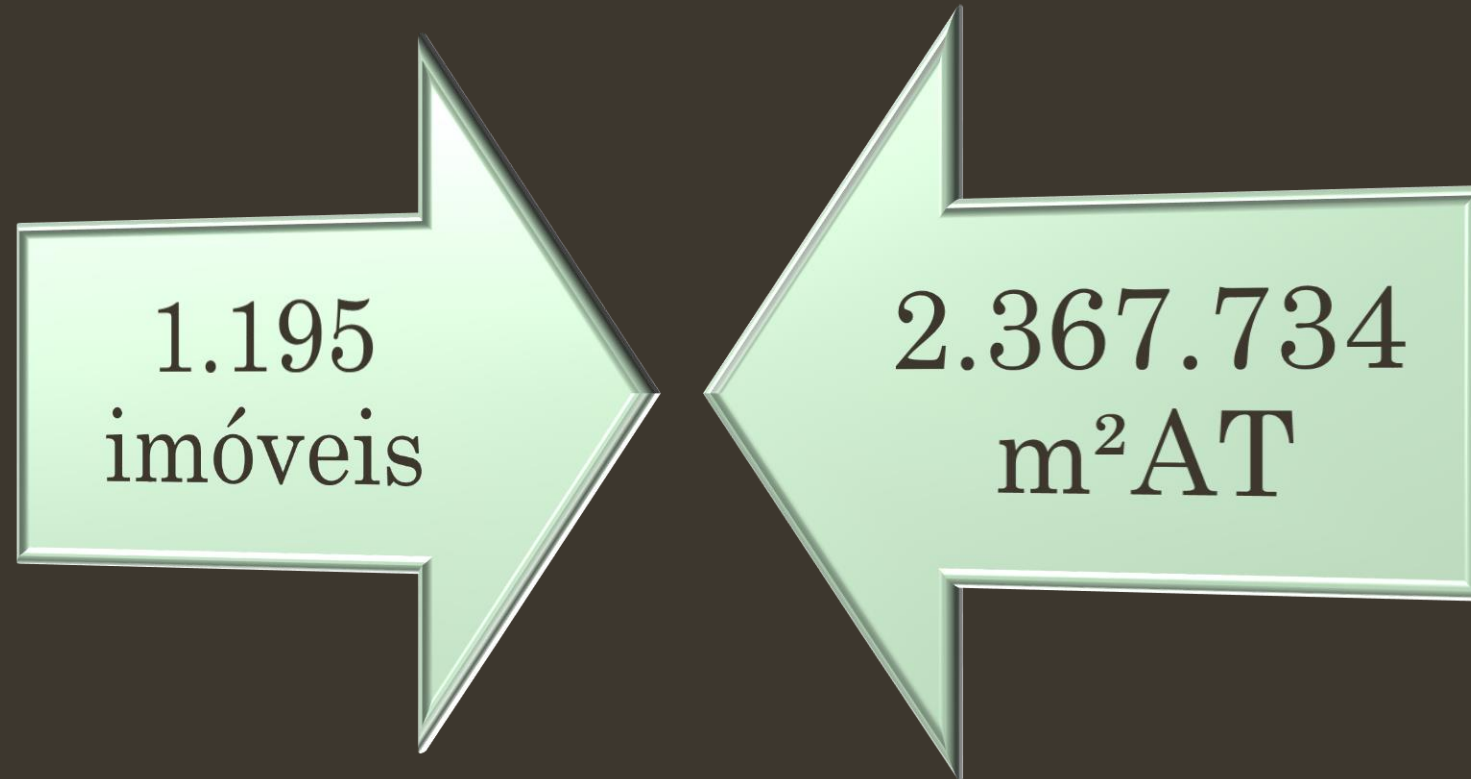
Criação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP) – SMDU. Lei Municipal nº 15.764/2013



Imóveis Cadastrados e Notificados - PEUC



Imóveis Notificados







125 unidades – Rua Álvaro de Carvalho, 163 - Centro



1800 unidades – Av. Agenor Couto de Magalhães, 109 - Pirituba



2014



2016



2010



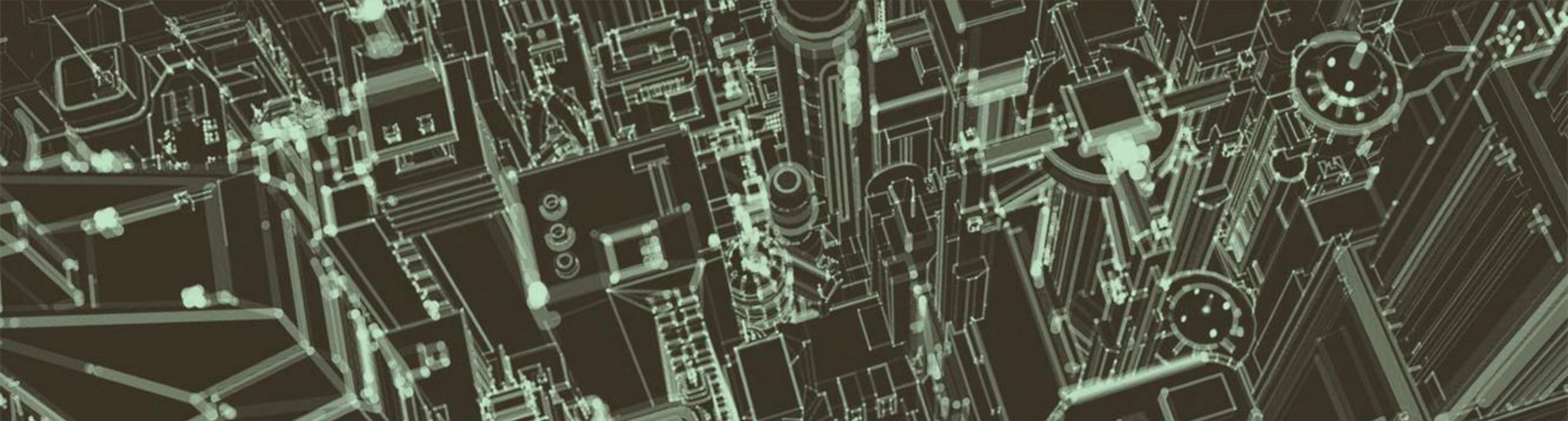
2013



2015

Portas de Saída aos imóveis notificados

- Consórcio Imobiliário – Lei 16.377/2016;
- Retrofit Social– Lei 16.056/2014 / Projeto de Lei 209/2011
- Locação Social / Incentivada – Projeto de Lei 258/2016;



José Police Neto

Vereador de São Paulo - PSD

