

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 e PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade | CEPEUC



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 4

1. PANORAMA QUANTITATIVO 6

 Etapa 1 | PEUC: Prospecção 6

Prospecção NE/SU 2024 7

Prospecção Ativa 8

Mapa Colaborativo 8

 Etapa 2 | PEUC: Cadastro 9

 Etapa 3 | PEUC: Vistoria e Enquadramento 10

 Etapa 4 | PEUC: Notificação 12

 Etapa 5 | PEUC: Impugnações 14

 Etapa 6 | PEUC: Averbações 15

 Etapa 7 | PEUC: Monitoramento 16

 Etapas 1 e 2 | IPTUp: Comunicação à SF sobre os imóveis passíveis de IPTUp 17

2. PANORAMA QUALITATIVO 19

 Definição e otimização dos fluxos e procedimentos de SMUL/CEPEUC: Ordem Interna de vistorias remotas 19

 Tratativas com IBGE e análise dos dados disponibilizados 21

 Tratativas com TJ-SP e ARISP 21

 Estudos referentes à Prospecção NE/SU 2024: ZEIS 22

 Consultas técnicas para outras unidades da Administração Pública: SVMA, SEHAB e SMUL/CASE 22

 Imóveis públicos ociosos: fluxos e procedimentos 23

 Melhores práticas de estágio 23

 Revisão dos indicadores de monitoramento do Plano Diretor Estratégico em parceria com a Coordenadoria de Planejamento Urbano – PLANURB 24

 Manutenção e melhorias do SISPEUC visando qualidade dos dados produzidos – projeto dados abertos PGM 24

3. PLANO DE TRABALHO 2024 - RESULTADOS 24

4. PLANO DE TRABALHO 2025 26

Índice de Figuras

Figura 1 - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – figura esquemática 4

Figura 2 - Organograma de SMUL/CEPEUC..... 5

Figura 3 - Fluxograma simplificado das principais atividades de SMUL/CEPEUC 6

Figura 4 - Imóveis prospectados em 2024, por fonte de prospecção 7

Figura 5 - Imóveis cadastrados, por ano 9

Figura 6 - Imóveis cadastrados em 2024, por fonte de prospecção 10

Figura 7 - Imóveis vistoriados, por ano 11

Figura 8 - Imóveis vistoriados em 2024, por enquadramento..... 11

Figura 9 - Imóveis (SLQs) notificados por ano..... 12

Figura 10 – Imóveis notificados em 2024, por enquadramento 13

Figura 11 - Notificações realizadas em 2024, por mês 13

Figura 12 – Total de petições protocoladas em 2024, por ano da notificação..... 14

Figura 13 – Petições protocoladas em 2024, por situação 15

Figura 14 - Solicitações de averbações, por ano 16

Figura 15 – Situação dos imóveis notificados desde 2014 até 2024 16

Figura 16 - Imóveis comunicados por CEPEUC à SF para aplicação de IPTUp, por ano e tipologia 17

Figura 17 - Imóveis comunicados à SF para aplicação de IPTUp x Imóveis com incidência de IPTUp, por ano 18

Relação de Anexos

- [Anexo 01](#) Metodologia e Resultados | Prospecção Ativa
- [Anexo 02](#) Lista de imóveis vistoriados | Prospecção FUSP e acima de 1000m²

INTRODUÇÃO

A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade, vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL/CEPEUC, tem como principal atribuição¹ a de aplicar os instrumentos indutores da função social da propriedade, em especial o **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória - PEUC** e **IPTU Progressivo no Tempo - IPTUp**, conforme diretrizes e regramentos estabelecidas na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2010), no Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei Municipal nº 16.050/2014) e nos Decretos Municipais nº 55.638/2014 e nº 56.589/2015.

Uma vez identificados indícios de ociosidade do imóvel, ser realizada vistoria e promovida a notificação, o proprietário tem o período de 1 (um) ano para demonstrar à Prefeitura a ocupação do seu imóvel, no caso de imóveis **Não Utilizados (NU)**, ou protocolamento de pedidos de Alvará de Aprovação e Execução ou só de Execução, no caso dos imóveis **Não Edificados (NE)** ou **Subutilizados (SU)**, seguido de comprovação de início de obras no prazo máximo de 2 (dois) anos da publicação do Alvará e a sua conclusão no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Figura 1 - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – figura esquemática



Fonte: Plano Diretor Ilustrado, 2015.

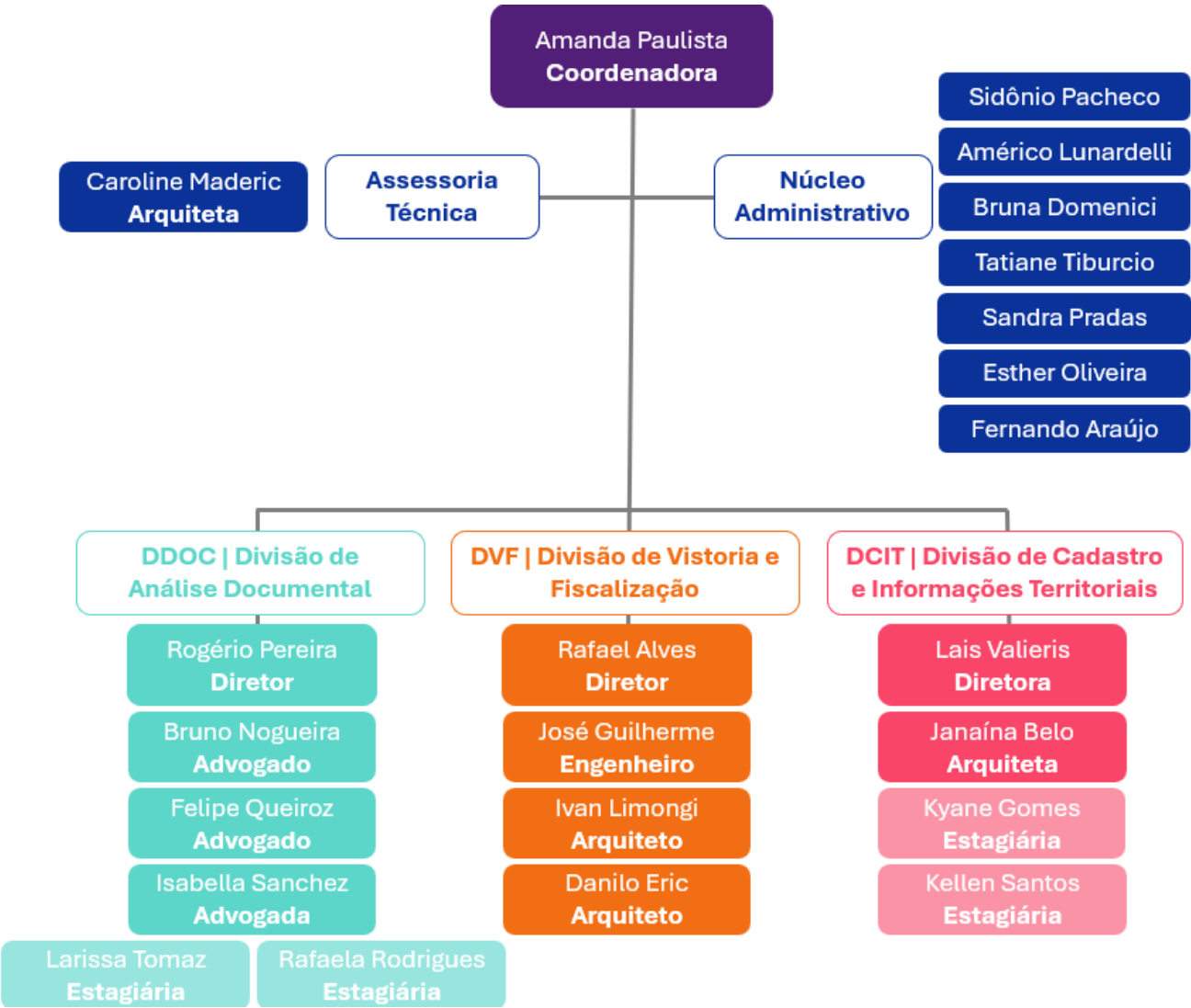
Havendo o descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o PEUC, os imóveis estarão sujeitos ao IIPTUp, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme o PDE. Cabe à

¹ As atribuições e competências de SMUL/CEPEUC estão dispostas no Decreto Municipal nº 60.061/2021.

CEPEUC a elaboração e constante atualização da listagem a ser encaminhada para a Secretaria Municipal da Fazenda (SF) com a indicação dos imóveis descumpridores e sujeitos à aplicação do IPTUp. Se, após cinco anos de incidência de IPTUp, o imóvel continuar em situação de descumprimento da função social, este estará sujeito à Desapropriação.

Conforme pode ser visto na Figura 2, CEPEUC está organizada em 03 Divisões Técnicas e conta com um total de 23 servidores, sendo 12 técnicos e 7 administrativos, além de 4 estagiárias. Tal equipe executou as atividades apresentadas neste Relatório, o qual deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, nos termos do art. 329, inciso XIV do PDE.

Figura 2 - Organograma de SMUL/CEPEUC



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

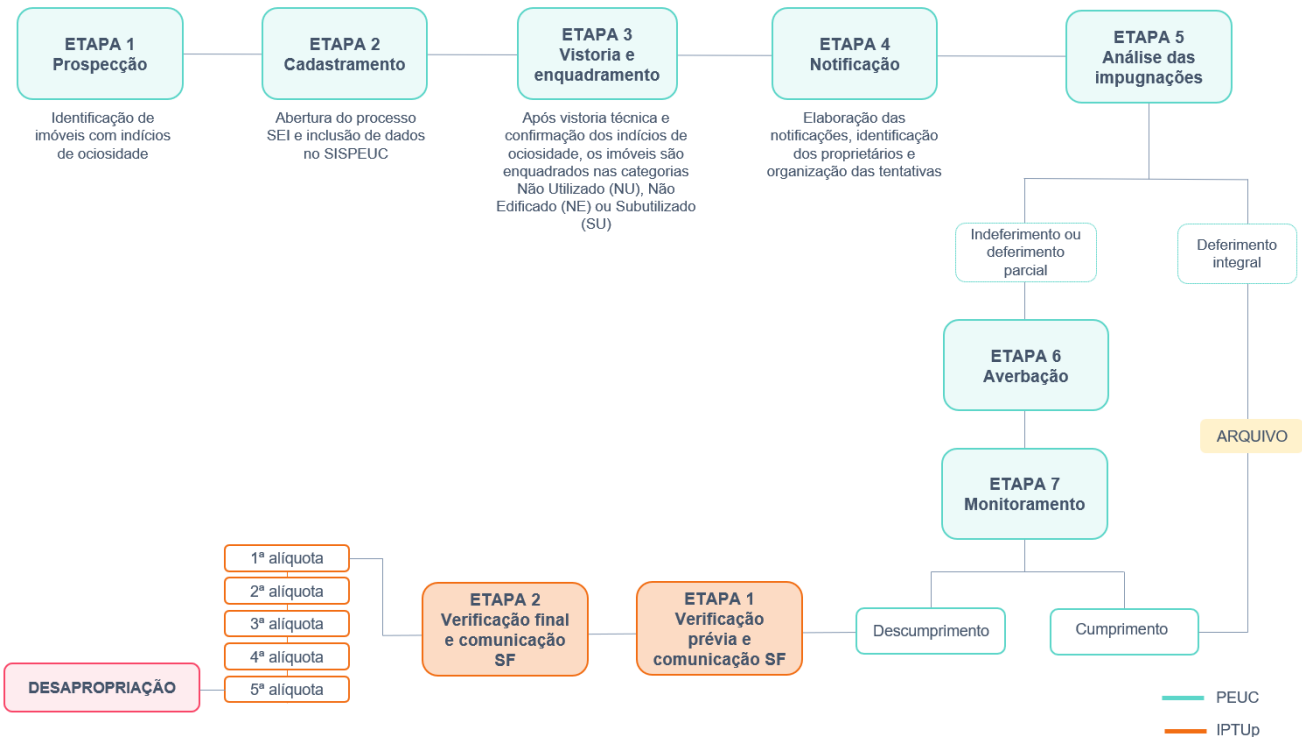
Visando uma otimização das informações apresentadas, este documento está estruturado da seguinte maneira: (i) panorama quantitativo das atividades, focado na apresentação dos números

correspondentes às principais atividades de CEPEUC; (ii) panorama qualitativo das atividades, focado na descrição das principais atividades realizadas por CEPEUC em 2024; (iii) apresentação do Plano de Trabalho de 2024, com a indicação das metas cumpridas e anexação dos documentos comprobatórios; (iv) apresentação do Plano de Trabalho 2025.

1. PANORAMA QUANTITATIVO

A presente sessão do Relatório tem como objetivo apresentar números atingidos pela Coordenadoria na execução das etapas que compõem o fluxo ordinário da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, notadamente o PEUC e o IPTUp. Tais etapas podem ser observadas na figura a seguir:

Figura 3 - Fluxograma simplificado das principais atividades de SMUL/CEPEUC



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2023.

Os dados a seguir apresentados têm como período de referência 01/01/2024 a 30/11/2024.

Etapa 1 | PEUC: Prospecção

Entende-se por prospecção a etapa na qual é feita a identificação de imóveis com indícios de ociosidade. Ao longo dos anos de atividade de CEPEUC, foram realizadas diferentes formas de prospecção, as quais podem ser classificadas em:

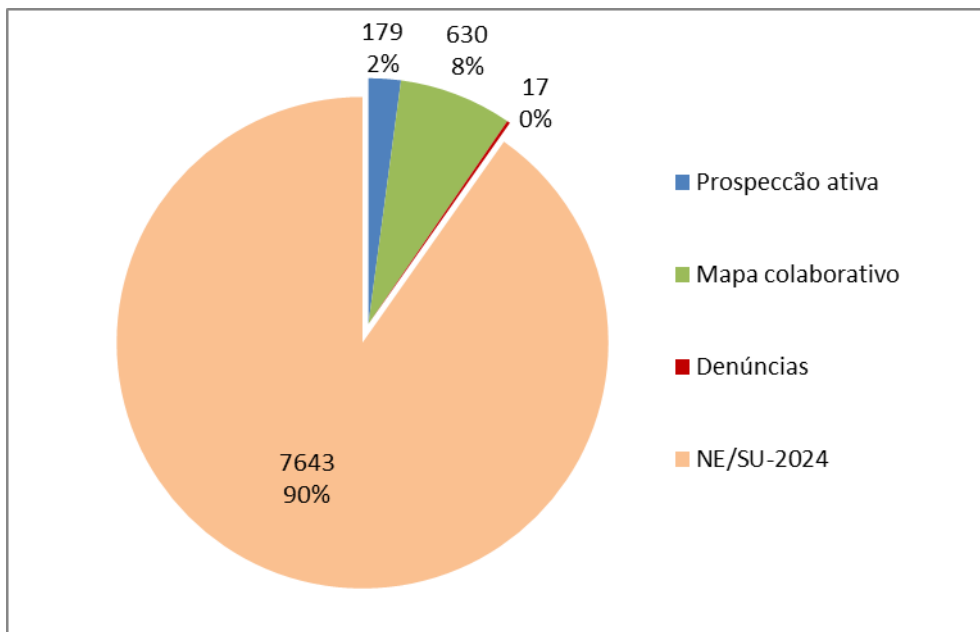
RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

- internas: abrange as prospecções desenvolvidas e gerenciadas pelo corpo técnico da Coordenadoria, sendo elas: Prospecção Ativa e Prospecção NE/SU 2024;
- externas: abrange as prospecções realizadas por agentes que não compõem o corpo técnico da coordenadoria, sejam eles órgãos públicos, entidades, equipes de pesquisa ou membros sociedade civil, por meio de contratação, acordos, solicitações ou ferramentas específicas; são exemplos disso: as prospecções advindas da FUSP, da Secretaria da Fazenda, do Mapa Colaborativo, de ofícios do Ministério Público, etc.

Em 2024, as principais formas de prospecção foram: **Prospecção NE/SU 2024**, **Prospecção Ativa**, **Mapa Colaborativo** e, em menor escala, **as denúncias de órgãos externos**. Juntas, elas totalizaram o universo de **8.469** imóveis prospectados em SMUL/CEPEUC, sendo **7.643** oriundos da Prospecção NE/SU 2024; **179** oriundos da Prospecção Ativa, **630** oriundos do Mapa Colaborativo e **17** de denúncias de órgãos externos.

Figura 4 - Imóveis prospectados em 2024, por fonte de prospecção



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Prospecção NE/SU 2024

Com a revisão intermediária no Plano Diretor Estratégico pela Lei Municipal nº 17.975/2023, foi definido um novo perímetro de atuação de CEPEUC pelo art. 95, §4º da Lei Municipal nº 16.050/2014-PDE, que abrange as Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC), Estruturação Metropolitana (MEM) e de Qualificação da Urbanização (MQU)², ressalvados os setores Orla Ferroviária e Fluvial da

² Art. 95. São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido, para a respectiva zona, na [Lei nº 16.402, de 2016](#), ou em legislação específica incidente, e que tenham, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 1 (um) ano ininterrupto. (Redação dada pela [Lei nº 17.975/2023](#))

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

MEM, onde a notificação se dará a partir da aprovação de lei específica de reordenamento territorial³. Em razão disso, SMUL/CEPEUC elaborou, no final de 2023, a **Prospecção NE/SU 2024**, cuja metodologia e resultados podem ser verificados nos Anexos 05 e 06 do Relatório Anual de Atividades 2023⁴ ou no SEI 6068.2024/0013071-4. Como resultado da **Prospecção NE/SU 2024**, foram identificados 7.643 imóveis NE e SU com indícios de ociosidade, os quais serão analisados ao longo dos próximos 4 anos.

Prospecção Ativa

A Prospecção NE/SU 2024 priorizou a identificação de imóveis NE e SU, não apenas porque seus critérios de enquadramento são semelhantes – ambos levam em consideração área de terreno e área construída existente – mas especialmente porque os dados que possibilitam sua identificação estão disponíveis em bases como o TPCL, da Secretaria Municipal da Fazenda, cujo acesso pode ser feito via Geosampa. Já os imóveis NU apresentam critérios de enquadramento bastante diversos, relativos, notadamente, à utilização dos imóveis, motivo pelo qual outros dados e, portanto, outra estratégia de prospecção se fez necessária. A estratégia ideal seria utilizar como base os dados de consumo concedidos pelas concessionárias de serviços públicos essenciais, como água e luz; no entanto, as tratativas para renovação dos Termos de Cooperação ainda estão em andamento⁵. Em vista disso, considerando o que já foi realizado em outros anos nas ZEIS da Subprefeitura Sé, Operação Urbana Consorciada Água Branca e PIU Rio Branco com as chamadas pré-vistorias, CEPEUC estruturou a chamada Prospecção Ativa a partir de critérios e procedimentos aprimorados e cuja metodologia e resultados de seu projeto piloto podem ser verificados no Anexo 01 do presente documento. Em suma, a Prospecção Ativa consiste na verificação, seja por visita in loco, seja por imagens recentes de repositórios públicos ou privados de acesso público, de diversas quadras localizadas dentro de um perímetro previamente definido com o objetivo de identificar imóveis que estejam sem utilização. O primeiro piloto, desenvolvido ao final de 2023 e início de 2024, se debruçou pelo perímetro identificou 34 edifícios, que se desdobraram em 179 SQLs.

Mapa Colaborativo

O Mapa Colaborativo da Função Social da Propriedade⁶ é uma ferramenta que permite que qualquer pessoa indique imóveis com indícios de ociosidade. Em 2023, foram feitos ajustes em seu layout e funcionalidades, visando garantir uma experiência mais segura e intuitiva. Entende-se que o Mapa

(...)

§ 4º O Executivo deverá notificar todos os imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados na Macroárea de Urbanização Consolidada e na Macroárea de Estruturação Metropolitana e da Macroárea de Qualificação da Urbanização no prazo máximo de 4 (quatro) anos. (Incluído pela [Lei nº 17.975/2023](#))

³ Art. 96. Os imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

(...)

§ 7º No setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a notificação se dará a partir da aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região ou do setor onde esteja inserido o imóvel em questão.

⁴ Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2024/03/Relat%C3%B3rioAnual2023_PlanoTrabalho2024_SMUL-CEPEUC.pdf. Último acesso em 26/11/2024.

⁵ As tratativas podem ser acompanhadas por meio dos SEIs: 6066.2020/0002706-0 (ENEL), 6066.2020/0003291-9 (SABESP) e 6066.2020/0002647-1 (COMGÁS). Vale ressaltar que também foram solicitados os dados do Censo 2022 ao IBGE, através do SEI 6068.2023/0010014-7, cujos desdobramentos serão abordados adiante neste relatório.

⁶ Disponível em: <https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/>. Último acesso em 26/11/2024.

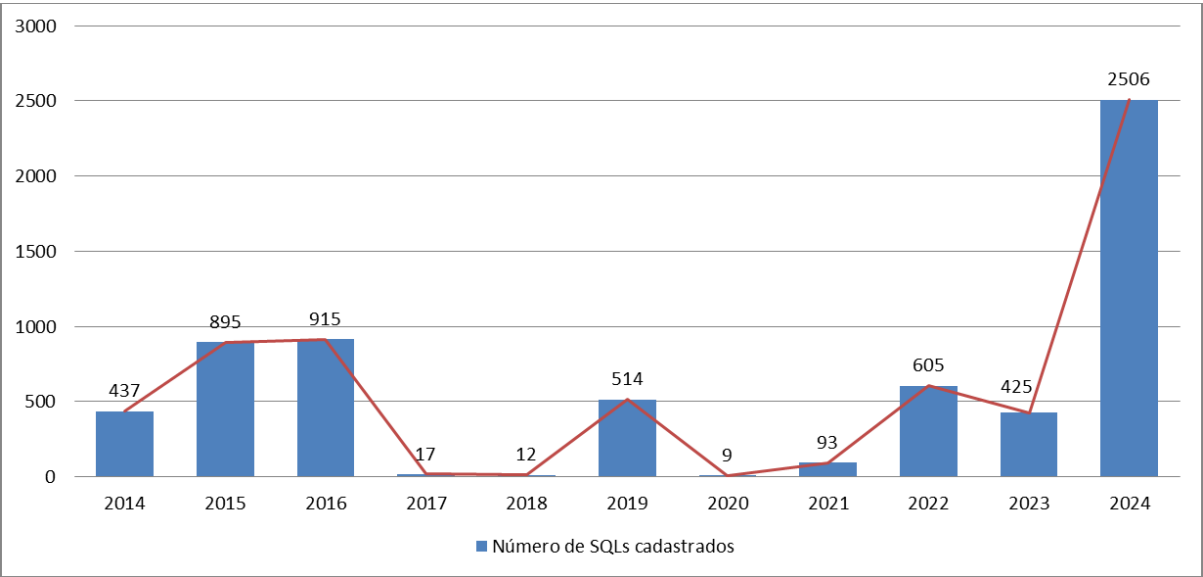
Colaborativo é uma forma perene de prospecção. Em 2024, foram recebidas 630 denúncias via Mapa Colaborativo.

Etapa 2 | PEUC: Cadastro

Nesta etapa, os imóveis anteriormente prospectados são cadastrados no sistema interno de CEPEUC, chamado SISPEUC, e passam a ser objeto de processo administrativo para investigação e confirmação das condições de ociosidade.

Em 2024, foram cadastrados **2.506** SQL, um número que se destaca em relação aos anos anteriores, conforme demonstrado no gráfico abaixo. Do total de **2.506** imóveis cadastrados em 2024, **1.833** foram prospectados em 2024 (73%) e **673** foram prospectados em outros anos (27%). Vale dizer que é comum que a prospecção e o cadastramento de um imóvel sejam feitos em momentos diferentes. Essa tem sido uma prática da coordenadoria nos últimos anos, visto que a prospecção é um ato pontual de identificação em massa de imóveis e o cadastramento e os atos a ele subsequentes – vistoria, análise documental, notificação, etc. – são atividades que demandam maior tempo e envolvimento técnico no seu desenvolvimento. Em vista disso, o cadastramento tem sido feito de maneira escalonada, em leva (cujo critério pode variar a depender do caso), considerando as demandas e a produtividade dos técnicos envolvidos. Ainda assim, **em 2024, tivemos um número recorde de cadastramento**, o que evidencia que as áreas técnicas tiveram **um grande ganho de produtividade**, o que será confirmado pelos dados das próximas etapas.

Figura 5 - Imóveis cadastrados, por ano

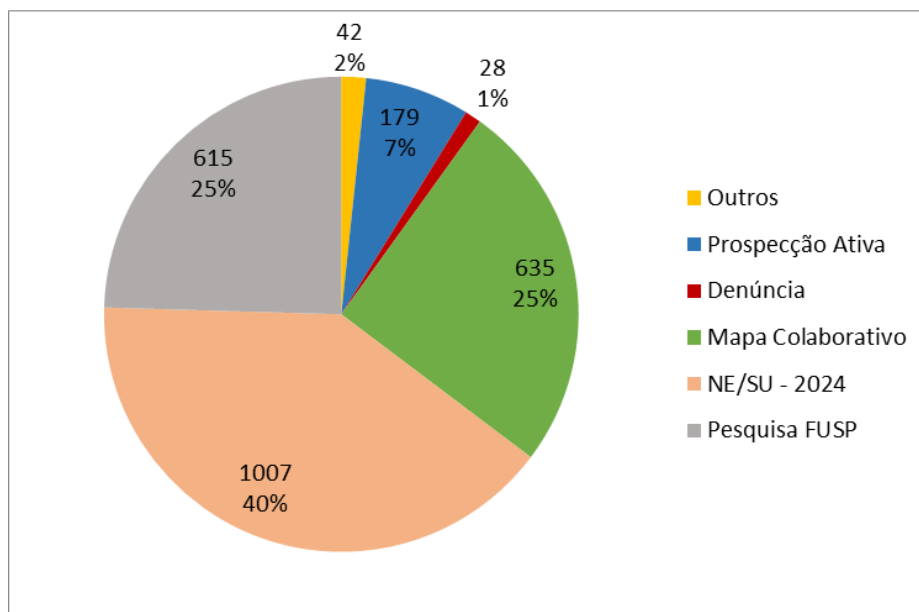


Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 6 - Imóveis cadastrados em 2024, por fonte de prospecção



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

O escalonamento do cadastramento é perceptível ao observarmos que, dos 7.643 imóveis identificados pela Prospecção NE/SU 2024, **1007** foram cadastrados. Destaca-se que, conforme aprovado no Relatório Anual de Atividades 2023, o critério de priorização do cadastramento dos imóveis identificados pela Prospecção NE/SU 2024 é a zona de uso na qual o imóvel está inserida, conforme aprovado na 80ª Reunião Ordinária do C MPU em 2023. Portanto, em 2024, foram cadastrados todos os imóveis demarcados como ZEIS (**762**⁷) e todos os imóveis Não Edificados demarcados como ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP (**234**)⁸. Para os próximos anos, serão cadastrados e analisados os demais imóveis ociosos demarcados como ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP, seguido dos demarcados como ZM, ZC, ZER, ZPR, ZC-ZEIS, ZMIS, ZCOR, ZPI e ZDE. Ainda, vale destacar o cadastramento de um contingente significativo de imóveis cuja prospecção foi feita pela FUSP (**615**), esgotando, assim, o cadastro dos imóveis prospectados por tal fonte. Por fim, **42** cadastros se referem a fontes diversas que, por terem baixo impacto individualmente, foram agrupadas sobre a alcunha “outros”; exemplo dessas fontes são as indicações feitas por Subprefeituras, pela Secretaria da Fazenda, entre outros.

Etapa 3 | PEUC: Vistoria e Enquadramento

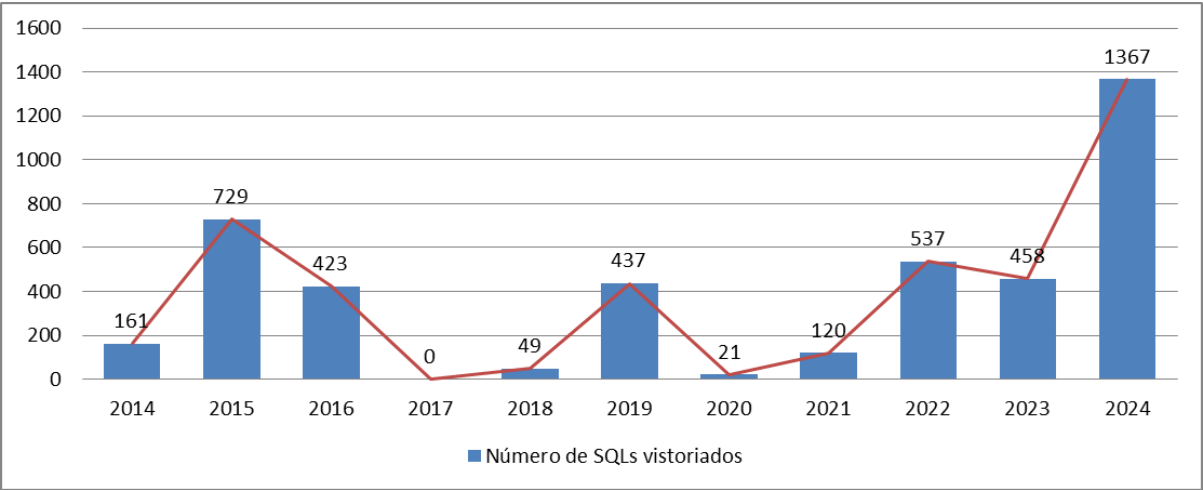
Após o cadastramento dos imóveis e autuação do processo administrativo, a Coordenadoria realiza vistorias *in loco* ou remotas (etapa 3) a fim de definir o enquadramento dos imóveis às tipologias descritas pelo PDE. Desde 2014, foi vistoriado um total de **4.302** contribuintes, sendo **1.367** em 2024,

⁷ Inicialmente, a prospecção de imóveis NE/SU - 2024 identificou 818 SQLs em áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, conforme demonstrado no Relatório Anual de Atividades de 2023. Entretanto, durante o processo de cadastro e abertura de processos para investigar a situação de ociosidade desses contribuintes, verificou-se mudanças em alguns casos, como por exemplo SQLs que foram cancelados e englobados, SQLs que estavam vinculados a outros processos já abertos por CEPEUC, ou mesmo edificações nos locais. Dessa forma, o número de imóveis ociosos pode se alterar entre o período da prospecção e da abertura dos processos, como aconteceu com as ZEIS.

⁸ Além destes, outros 11 imóveis demarcados como ZM foram cadastrados nessa “leva” de priorização, pois, por erros dos dados puxados automaticamente do sistema, eles constavam nas planilhas de ZEIS embora seu zoneamento fosse diverso. Essa quantidade, somada aos 762 imóveis em ZEIS e 234 imóveis em ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP perfaz o universo de 1007 imóveis, tal qual apresentado na Figura 6.

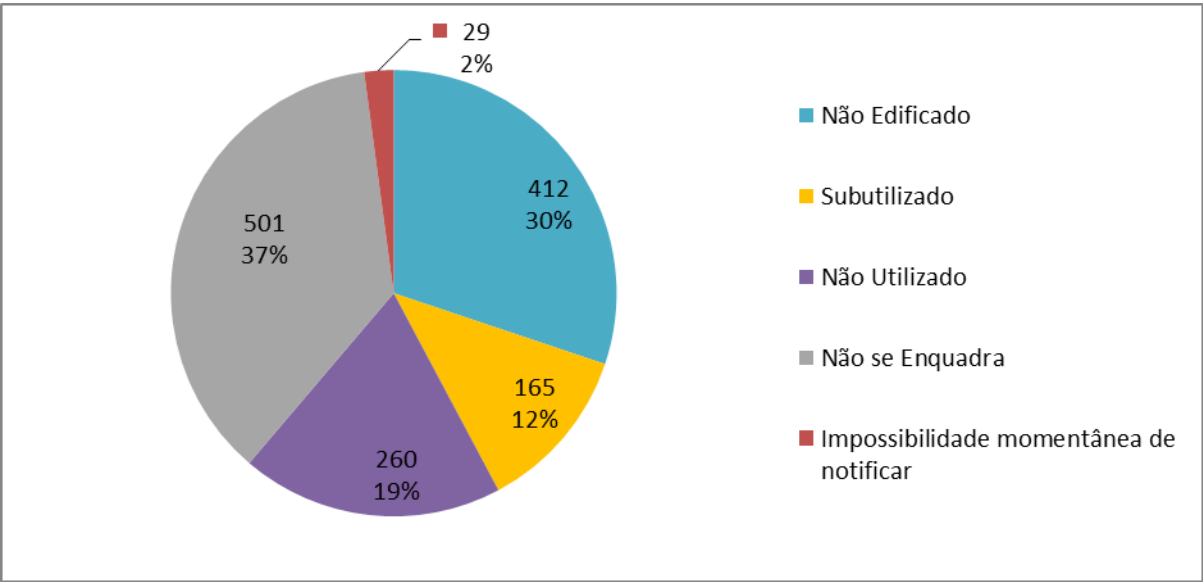
conforme demonstrado no gráfico abaixo. Houve, portanto, um salto bastante significativo na quantidade de imóveis vistoriados em 2024, representando, **só esse ano, 30% do total de imóveis vistoriados em todo o período de atividade da coordenadoria (2014 a 2024)**. Tal dado reforça as evidências do ganho de produtividade da equipe técnica de SMUL/CEPEUC, especialmente de **DVF e DCIT**, neste caso, impulsionado, também, pelo uso recorrente e orientado pela Ordem Interna nº 002/2024 das vistorias remotas.

Figura 7 - Imóveis vistoriados, por ano



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Figura 8 - Imóveis vistoriados em 2024, por enquadramento



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Conforme se depreende da Figura 8, **61%** dos imóveis vistoriados foram enquadrados em alguma das categorias de ociosidade definidas no PDE, sendo 30% NE, 12% SU e 19% NU. Por outro lado, **37%** dos

imóveis vistoriados não foram enquadrados, sendo as causas mais comuns para isso a alteração na situação fática existente e o fato de que, por um deslize, foram incluídos na Prospecção NE/SU 2024 os imóveis com exatamente 500m² de área de terreno, os quais não são enquadráveis nos termos dos arts. 92 e 93 da Lei Municipal nº 16.050/2014-PDE. Por fim, 2% dos imóveis estão em situação de impossibilidade momentânea de notificar, notadamente porque apresentam ocupação de movimentos de moradia ou associações.

Etapa 4 | PEUC: Notificação

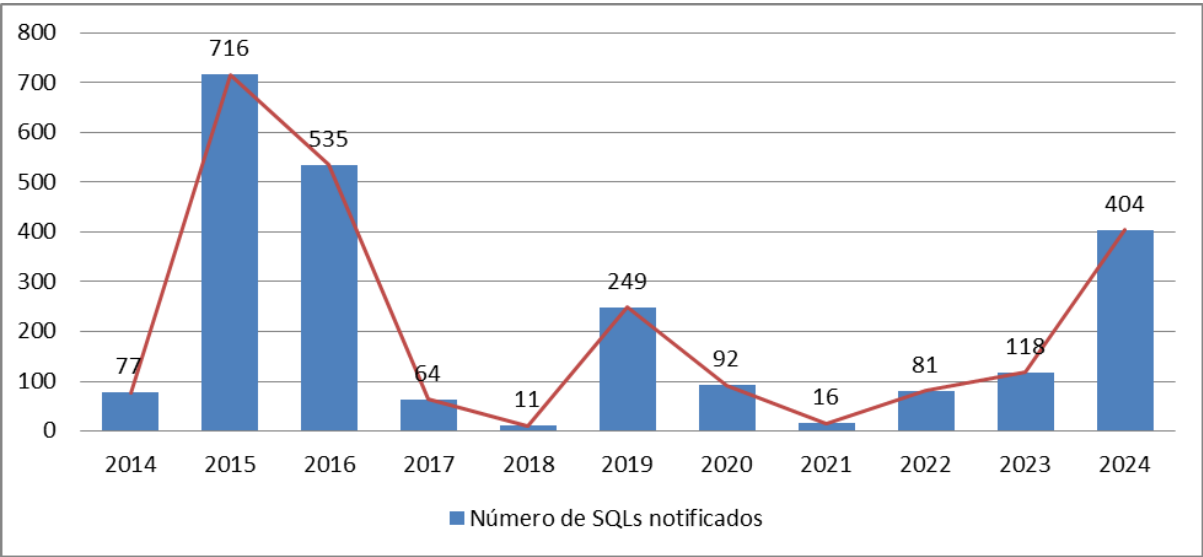
Uma vez definido o enquadramento, são iniciados os procedimentos para preparação das notificações. São levantados documentos referentes ao imóvel, notadamente a matrícula de registro de imóveis, para (i) verificação de alguma impossibilidade jurídica momentânea de notificar, como, por exemplo, a existência de ação judicial em curso para desapropriação do imóvel; (ii) identificar os proprietários. São, então, levantados 3 endereços para notificação pessoal de cada um dos proprietários, que serão objeto de tentativa, a saber: endereço do proprietário constante na matrícula do imóvel; endereço declarado à SF para recebimento das notificações de IPTU; endereço do imóvel ocioso.

Tais endereços são tabulados em uma planilha georreferenciada que permite a otimização das saídas dos técnicos para endereços localizados em áreas próximas. Essa é uma estratégia adotada desde outubro de 2023 pela Coordenadoria, a qual tem impactado positivamente o número de notificações realizadas, conforme se vê na figura 9. **Em 2024, foi atingido um total de notificações que desde 2016 não se atingia.**

Caso as 3 tentativas para cada proprietário do imóvel forem infrutíferas, é elaborado e publicado o edital de notificação em Diário Oficial da Cidade. Lembrando que, nos casos de proprietários residentes fora do município de São Paulo, as tentativas são feitas via AR e, caso infrutíferas, é publicado edital nos moldes referidos.

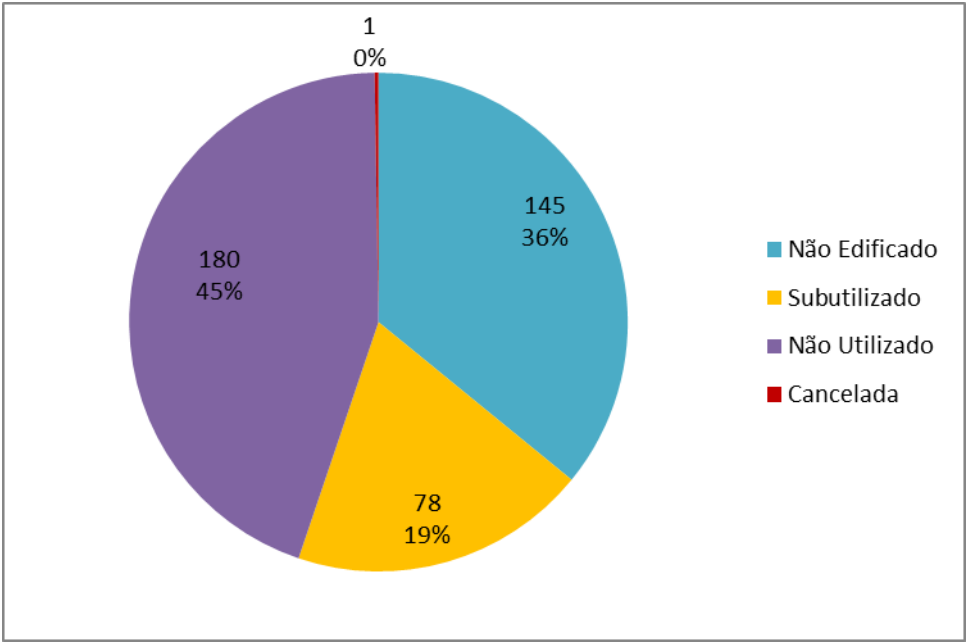
Desde 2014, foram notificados **2.363** contribuintes. Em 2024, foram realizadas **404** notificações.

Figura 9 - Imóveis (SLQs) notificados por ano



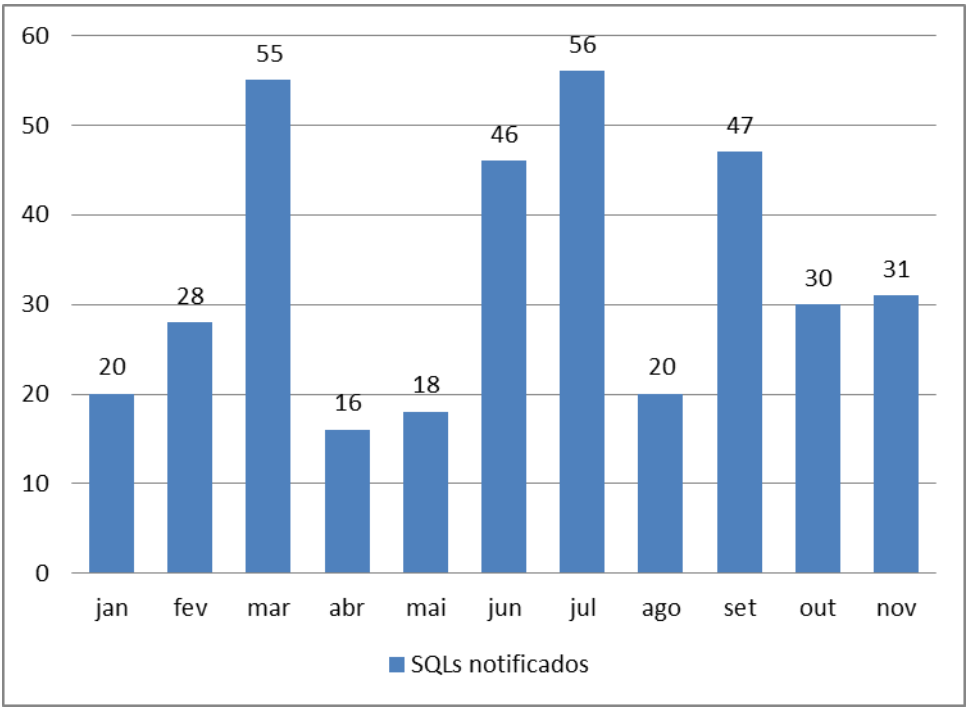
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Figura 10 – Imóveis notificados em 2024, por enquadramento



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Figura 11 - Notificações realizadas em 2024, por mês



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Etapa 5 | PEUC: Impugnações

Realizada a notificação, o proprietário do imóvel poderá apresentar impugnação (etapa 5). Caso ele o fizer no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação, a impugnação será considerada tempestiva e possui efeito suspensivo quanto aos prazos de cumprimento de obrigação (Art. 10 do Decreto nº 55.638/2014). Caso o proprietário protocolar qualquer manifestação em período posterior aos 15 dias, a impugnação será considerada intempestiva e não suspende os prazos. Além disso, a qualquer momento, o proprietário poderá apresentar petição para fazer novos ou reiterar seu pleito.

Em 2024, CEPEUC recebeu um total de **611 petições**, provenientes de notificações realizadas em todos os anos. Desse total, **450** foram analisadas e **416** apresentam despacho decisório publicado no Diário Oficial da Cidade. Vale dizer que, além das 450 petições que foram protocoladas e analisadas em 2024, a área técnica analisou outras 80 petições protocoladas em anos anteriores, totalizando um universo de **530 petições analisadas por DDOC em 2024**. Em termos comparativos, em 2023, foram protocoladas 332 impugnações e, destas, 298 foram analisadas. **Isso mostra que a quantidade de petições analisadas quase que dobrou de 2023 para 2024 (de 298 a 530) o que, novamente, reforça o ganho de produtividade das áreas técnicas de CEPEUC, notadamente DDOC.**

A seguir, a Figura 11 demonstra que, do total de petições protocoladas em 2024 (**611**), aproximadamente **58%** correspondem a imóveis que foram notificados nos anos de **2015 e 2016**, anos em que houve uma maior quantidade de notificações realizadas (conforme Figura 09 deste relatório). **Isso demonstra que os imóveis notificados podem permanecer durante muitos anos em monitoramento em CEPEUC, e que a quantidade de notificação reflete de forma cumulativa no trabalho da Coordenadoria ao longo dos anos.**

A Figura 11 também mostra que 147, das 611 petições protocoladas em 2024, se referem a imóveis notificados em 2024. **Considerando que foram notificados 404 imóveis em 2024, esses dados mostram que 66% dos notificados em 2024 apresentaram petição, entre tempestivas e intempestivas.**

Figura 12 – Total de petições protocoladas em 2024, por ano da notificação

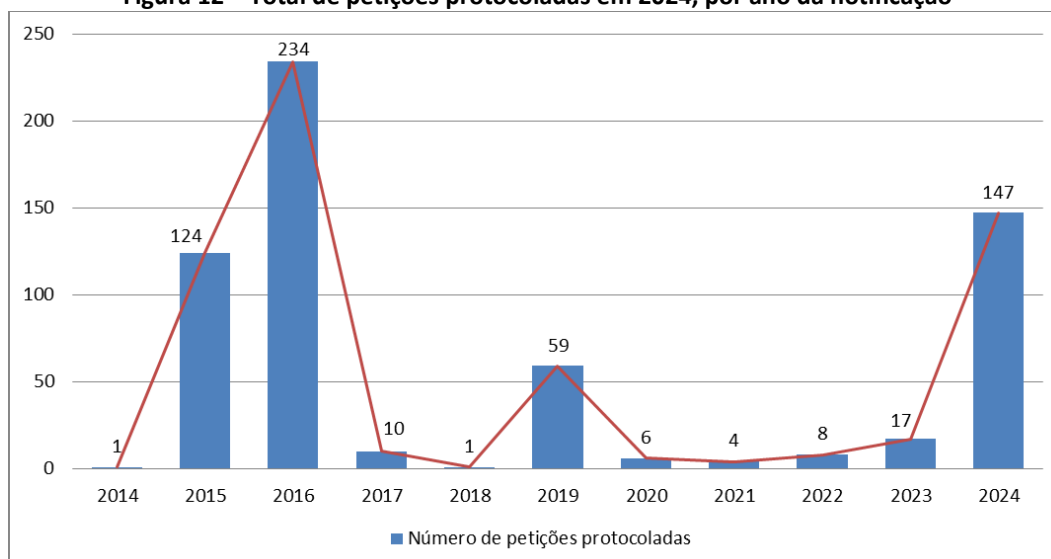
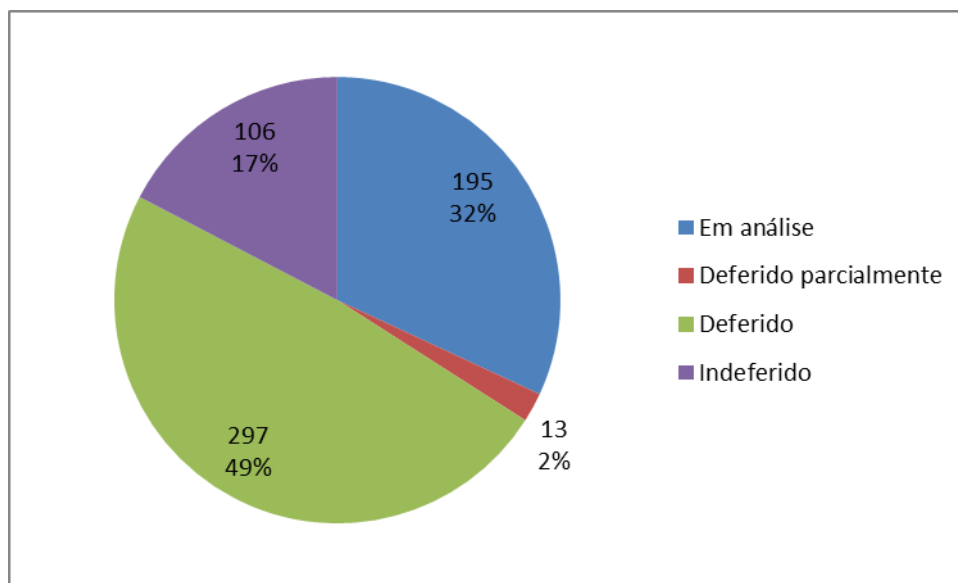


Figura 13 – Petições protocoladas em 2024, por situação⁹



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Etapa 6 | PEUC: Averbações

Após a apresentação de impugnação, dois cenários são possíveis: (i) deferimento integral do pleito e arquivamento do processo; (ii) indeferimento parcial ou total do pleito e encaminhamento da notificação para averbação (etapa 6). Tais averbações serão canceladas somente após reconhecimento do cumprimento integral das obrigações do PEUC.

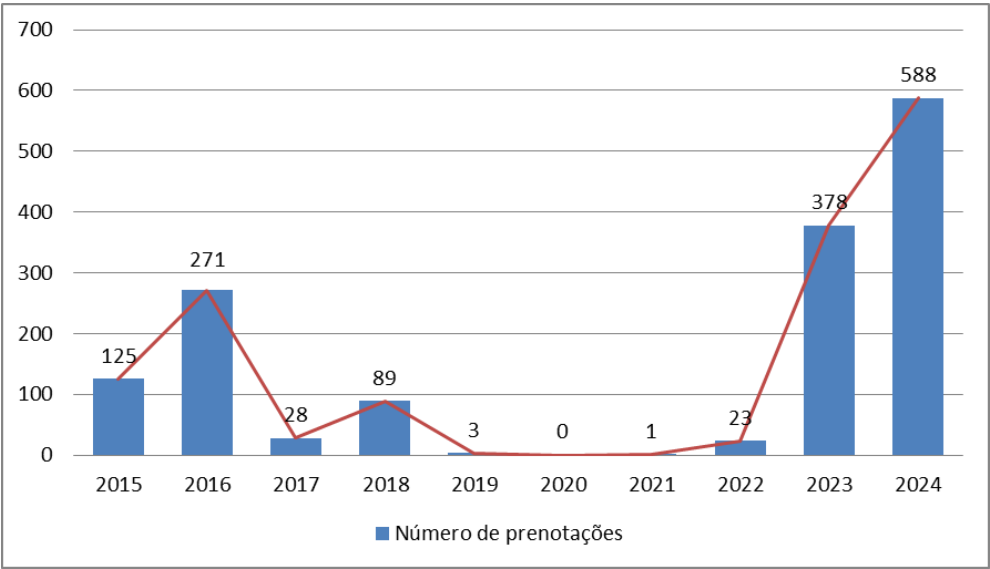
Vale dizer que, nos últimos anos, os procedimentos de averbações estavam paralisados por dificuldades de organização dos trâmites burocráticos internos à Administração Pública. Em 2023, uma das metas foi justamente finalizar o passivo de pedidos de averbação e cancelamentos de averbações, o que levou a um grande esforço de definição de fluxos, mobilização de equipe e tramites junto aos 18 CRIs da Capital. Com isso, foi possível atingir um pico de 378 solicitações de averbações em 2023.

Em 2024, novos esforços foram dispendidos pela coordenadoria, com o objetivo de alinhar ainda mais os fluxos das solicitações de averbações e cancelamentos entre os 18 CRIs e as áreas internas de SMUL que também participam dos trâmites, especialmente CAF (Coordenadoria de Administração e Finanças). Parte desse esforço se materializou no Termo de Cooperação para o intercâmbio de informações técnicas – ACT nº 001/2024, que será tratado na parte 2 deste relatório.

Novamente, em 2024, SMUL/CEPEUC apresenta um **dado recorde**: a solicitação de **588** pedidos de averbação e cancelamento em registros imobiliários. Entende-se que a redefinição dos procedimentos internos de SMUL/CEPEUC foi um dos principais motivos que potencializou a produtividade dos técnicos da coordenadoria, notadamente de **SMUL/EXP** e **SMUL/DDOC**.

⁹ A categoria “em análise” apresentada na Figura 13 contempla tanto as petições que não foram analisadas pela área técnica (161) quanto as que já foram analisadas, porém ainda não têm despacho decisório publicado (34).

Figura 14 - Solicitações de averbações, por ano



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

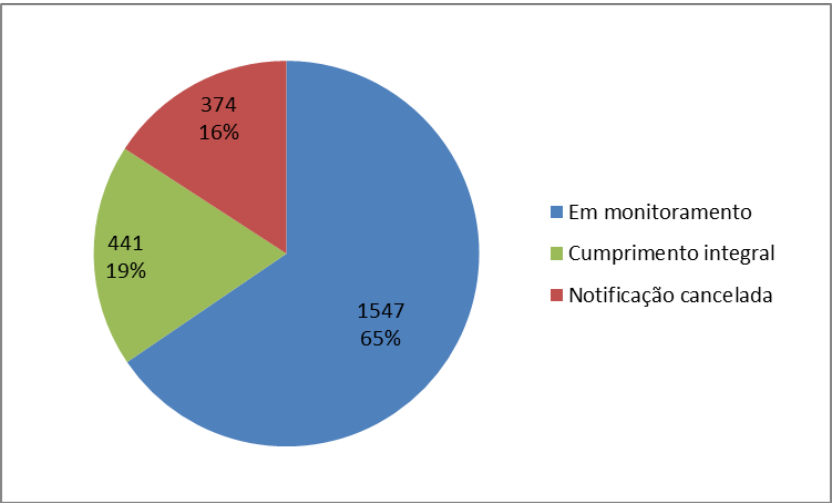
Etapa 7 | PEUC: Monitoramento

A etapa de monitoramento abarca todo o período em que os processos administrativos, após a realização da notificação, permanecem ativos em SMUL/CEPEUC. Por isso, ao tratar do monitoramento, temos:

- Processos dentro dos prazos de cumprimento das obrigações;
- Processos cujos prazos de cumprimento das obrigações já expiraram e, portanto, estão em IPTU Progressivo no Tempo;
- Processos em situação de impossibilidade jurídica de notificação, nos termos do art. 8º do Decreto 55.638/2014.

Dos **2.363** contribuintes notificados até 2024, **1.547** estão em monitoramento (**65%**). Os demais contribuintes ou já cumpriram integralmente as obrigações (**441**) ou tiveram notificação cancelada (**374**), conforme é possível verificar no gráfico abaixo.

Figura 15 – Situação dos imóveis notificados desde 2014 até 2024

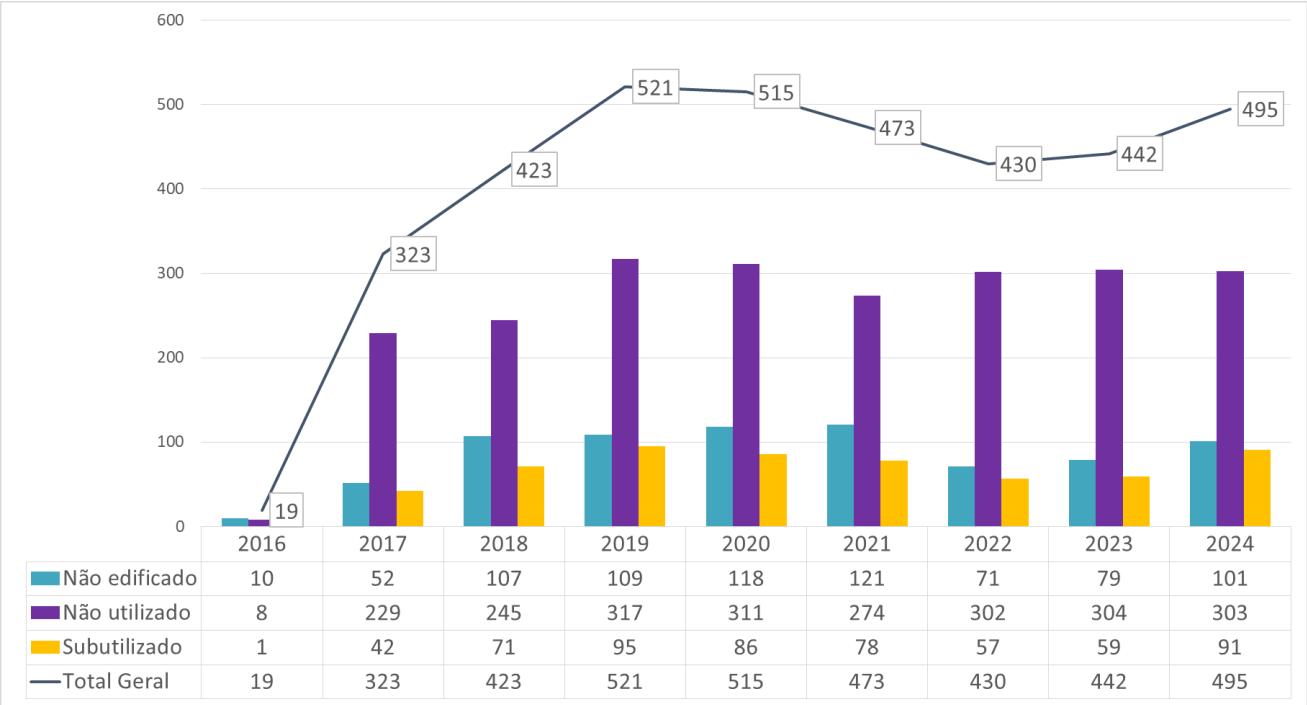


Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Etapas 1 e 2 | IPTUp: Comunicação à SF sobre os imóveis passíveis de IPTUp

Transcorridos os prazos legais para atendimento das obrigações, o imóvel notificado para cumprimento da PEUC passa a ficar sujeito à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo (IPTUp). O gráfico a seguir demonstra a quantidade de imóveis, por ano, comunicados por CEPEUC à SF para aplicação do instrumento:

Figura 16 17 - Imóveis comunicados por CEPEUC à SF para aplicação de IPTUp, por ano e tipologia

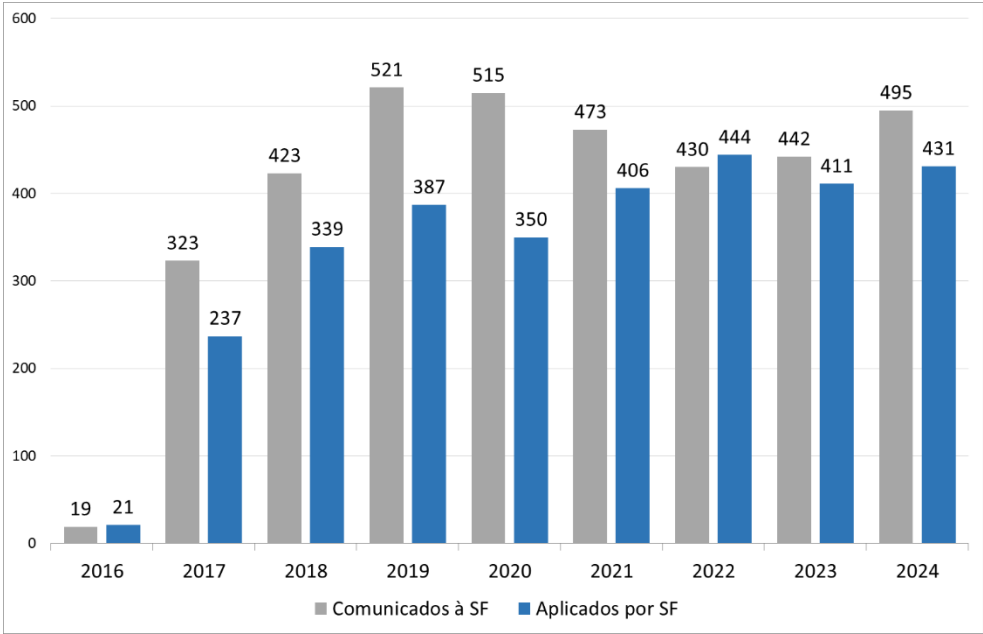


Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Vale ressaltar que nem todos os imóveis comunicados por CEPEUC à SF, de fato, recebem o IPTUp. Essa diferença entre o montante de imóveis comunicados à SF como passíveis de IPTUp e o montante ao qual, de fato, foi aplicado o instrumento, é esperada. Isso porque SF faz um trabalho de checagem técnica dos dados enviados, indicando, por exemplo, quais imóveis da listagem enviada por CEPEUC

têm imunidade tributária, que obtiveram os contribuintes cancelados, etc., conforme demonstra o gráfico abaixo.

Figura 18 19 - Imóveis comunicados à SF para aplicação de IPTUp x Imóveis com incidência de IPTUp, por ano



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024 e Planilha consolidada SF, 2024.

A tabela a seguir evidencia a tendência dos proprietários em manter o descumprimento da função social dos seus imóveis apesar da incidência de IPTUp. Como exemplo, dos 21 imóveis que receberam IPTUp em 2016, 13 chegaram até a 5ª alíquota, o que representa uma taxa de aproximadamente 61%.

Tabela 1 - nº de imóveis por alíquota aplicada por SF, por ano

Ano	nº de imóveis					Total IPTUp
	1ª alíquota	2ª alíquota	3ª alíquota	4ª alíquota	5ª alíquota	
2016	21	0	0	0	0	21
2017	216	21	0	0	0	237
2018	125	198	16	0	0	339
2019	85	109	180	13	0	387
2020	23	81	82	151	13	350
2021	147	19	64	71	105	406
2022	102	144	18	48	132	444
2023	11	100	132	14	154	411
2024	52	9	99	129	142	431

Fonte: Planilha consolidada SF, 2024

Destacamos que no decorrer dos anos, os proprietários dos imóveis com incidência de IPTUp podem apresentar petições visando comprovar o cumprimento da obrigação ou comprovar eventual nulidade dos atos, podendo alguma alíquota já aplicada ser cancelada retroativamente, ocorrendo variações nos números das aplicações dos tributos.

2. PANORAMA QUALITATIVO

Para além da execução do fluxo ordinário da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, CEPEUC realizou ações complementares para aprimoramento do trabalho em 2024, as quais passam a ser apresentadas a seguir.

Participação no GTI da Desapropriação de imóveis na 5ª alíquota de IPTUp

- Considerando que:
 - a competência de SMUL/CEPEUC, pelo Decreto Municipal nº 60.061/2021, não abrange a aplicação do instrumento de desapropriação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade;
 - desde 2021 já existiam imóveis inseridos na 5ª alíquota de IPTUp;
 - os óbices jurídicos previstos no art. 8º, I, da Medida Provisória nº 2.185/01 à aplicação da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida foram, smj, há pouco afastados face à quitação integral da dívida do Município com a União (encaminhamento SF/SUTEM/DEDIP Nº 077451025 em SEI 6068.2021/0007923-3);
 - mesmo com os óbices jurídicos afastados, não há regulamentação pelo Senado Federal quanto aos procedimentos para a emissão dos títulos da dívida referentes à desapropriação-sanção;
 - a versão mais recente do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE previu a desapropriação por hasta pública, cuja regulamentação e aplicação demandava esforços conjuntos de diferentes secretarias e órgãos da Administração Pública, em razão das competências envolvidas; foi submetido à Secretaria de Governo Municipal, na pessoa do Sr. Secretário Adjunto, Clodoaldo Pelisson, o Ofício nº 854/2023/SMUL.GAB solicitando providências para a consecução da desapropriação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade (docs. [093594305](#)).
- A partir de tal Ofício, foi instituído o Grupo Técnico Intersecretarial (GTI) por meio da Portaria SGM nº 37/2024 (docs. [099957710](#)), com a atribuição de articular e coordenar as ações necessárias à regulamentação dos instrumentos indutores da função social da propriedade. O grupo é coordenado pela SGM/SEPEP com participação da Secretaria Municipal de Urbanismo de Licenciamento (SMUL), Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), Secretaria Municipal da Fazenda (SF), Procuradoria Geral do Município (PGM) e Casa Civil. Enquanto representantes de SMUL, CEPEUC atuou prioritariamente como apoio técnico, visto que a pauta do GTI tinha relação direta com suas atribuições, ainda que não se confundisse com elas.
- Dessa maneira, foi apresentado ao GTI a listagem de imóveis que, naquele momento, estavam na 5ª alíquota de IPTUp e as manifestações de interesse que, até aquela oportunidade, tinham sido realizadas pelas Secretarias e órgãos Municipais no bojo do SEI [6068.2023/0008694-2](#). Tendo em vista o alto número de imóveis que se encontravam em 5ª alíquota e a ausência de regulamentação pelo Senado Federal da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida (a qual foi objeto do Ofício ATL SEI nº 104495241 - docs. [109375088](#)), foi sugerido que, inicialmente, fosse indicado um número menor de imóveis para a desapropriação, cuja

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

seleção se deu no âmbito do GTI. O relatório das reuniões e decisões estão presente no SEI [6068.2023/0010883-0](#).

- Ao final, após avaliação do GTI, foi feita a seleção de cinco imóveis desapropriados para provisão habitacional, cujo andamento pode ser verificado nos seguintes SEIs:

SEI	SQLs	Endereço	Nº Decreto	Imagem do imóvel
6068.2024/0006037-6	002.068.0003-7 e 002.068.0004-5	DIS imóveis Floriano Peixoto 40 e 48	Decreto 63.499 publicado em 17/06/24	
6021.2024/0038210-5	001.083.0008-0	DIS imóvel General Carneiro, 31	Decreto 63.500 publicado em 17/06/24	
6021.2024/0038213-0	008.044.0004-0	DIS imóvel Barão de Limeira, 331	Decreto 63.501 publicado em 17/06/24	

6021.2024/0038214 -8	007.091.0007 -8	DIS imóvel Teodoro Baima, 33	Decreto 63.502 publicad o em 17/06/24	
-------------------------	--------------------	---------------------------------------	---	--

Elaboração: SMUL/CEPEUC, 2024.

Definição e otimização dos fluxos e procedimentos de SMUL/CEPEUC: Ordem Interna de vistorias remotas

- Considerando a demanda de orientação formal quanto aos fluxos e procedimentos próprios das vitorias remotas, em 2024, foi elaborada a Ordem Interna SMUL/CEPEUC nº 002/2024 e a Ordem Interna SMUL/GAB nº 006/2024¹⁰ com tal objetivo.

Tratativas com IBGE e análise dos dados disponibilizados

- Tendo em vista a relevância dos dados coletados e sistematizados no âmbito do Censo 2022 – notadamente aqueles relativos aos domicílios vagos no município de São Paulo – SMUL/CEPEUC deu início a tratativas junto ao IBGE para disponibilização prévia dos dados de maneira desagregada ou agregada por setor censitária no bojo do SEI 6068.2023/0010014-7. Foram enviados os Ofícios nº 130/2024/SMUL.GAB, em 07/02/2024, e nº 754/2024/SMUL.GAB, em 19/07/2024, cujas solicitações foram negadas pelo IBGE por meio dos Ofícios nº 52/2024 e nº 268/2024. No último, o instituto orientou que SMUL/CEPEUC aguardasse a disponibilização pública dos dados em 14/11/2024, o que foi feito. Após a publicação dos dados, SMUL/CEPEUC realizou análises preliminares dos dados divulgados, cujas impressões iniciais tendem a apontar para algumas limitações do seu uso nas atividades corriqueiras da coordenadoria, especialmente na prospecção de imóveis Não Utilizados, conforme apontado no Manual de Prospecção Interna, no Anexo 01 deste relatório.

Tratativas com TJ-SP e ARISP

- Os dados de averbações e cancelamento das notificações nas matrículas, constantes na Figura 14 deste relatório, mostram que, ao longo dos anos, tal procedimento apresentou desafios para a sua efetivação, inclusive em razão da ausência de um procedimento único adotado entre Administração Municipal e os 18 Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. Nos últimos anos, foi diagnosticado uma diferença, por vezes expressiva, no procedimento adotado por cada uma das serventias, o que acabava por tornar tal ato ainda mais complexo. Em vista disso, SMUL/CEPEUC deu início a tratativas junto à Corregedoria Geral da Justiça, órgão ligado ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CGJ-TJ-SP, que tem como atribuição a formulação de normas aplicáveis aos cartórios extrajudiciais, na tentativa de

¹⁰ Em processo de publicação.

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

formalizar um procedimento único e adequado às especificidades da Administração Pública (SEI 6068.2024/0001648-2). Como resultado, foram incluídas cláusulas no Termo de Cooperação para o intercâmbio de informações técnicas – ACT nº 001/2024, aprovado no bojo do SEI 6011.2024/0001987-1. A partir disso, SMUL/CEPEUC planeja fazer ajustes no fluxo interno de averbação em conjunto com as demais áreas envolvidas, especialmente CAF, visando formalizar e qualificar o trabalho desenvolvido pelos técnicos.

Estudos referentes à Prospecção NE/SU 2024: ZEIS

- Para fins de monitoramento e de análise de dados relativos à Prospecção NE/SU 2024, foi aberto o SEI 6068.2024/0013071-4 que não apenas apresenta os documentos referentes ao processo da prospecção em si, mas tem servido, também, para concentrar os dados e estudos relativos aos imóveis prospectados. Um estudo que tem sido desenvolvido pela coordenadoria, especificamente DCIT, refere-se ao universo de imóveis ociosos demarcados em ZEIS e identificados por meio da Prospecção NE/SU 2024 – um trabalho iniciado após o cadastramento e análise de todos os 762 imóveis em ZEIS (vide o item “Etapa 2 | PEUC: Cadastro” deste relatório) Como panorama geral, é possível indicar que, do total de SQLS, 33% foram enquadrados como NE, 12% como SU, 18% como NSE e 47% aguardam informações técnicas de outras unidades da Administração para viabilizar seu encaminhamento, conforme explicado no item a seguir.

Consultas técnicas para outras unidades da Administração Pública: SVMA, SEHAB e SMUL/CASE

- Ao longo das análises dos 762 imóveis demarcados como ZEIS e identificados por meio da Prospecção NE/SU 2024, foram identificadas situações que ensejaram dúvidas no corpo técnico da coordenadoria – o que motivou a elaboração de consultas técnicas direcionadas a outras unidades da Administração Pública, cujo direcionamento pode produzir alto impacto face ao grande número de imóveis envolvidos (253 imóveis). São elas:
- Consulta técnica à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA): Considerando que os imóveis que cumpram função ambiental relevante devem ser excluídos do rol de enquadrados como NE e SU (art. 94 da Lei Municipal nº 16.050/2014-PDE) e considerando, ainda, o contexto em que as questões climáticas e ambientais estão, acertadamente, ganhando força e maior interlocução com a pauta urbanística, a Coordenadoria elaborou minuta de ofício a ser encaminhado para SVMA – resultado do proveitoso trabalho de servidores de SMUL/CEPEUC no âmbito do SEI 6068.2024/0010570-1 – solicitando o entendimento técnico da referida unidade, por ser o órgão municipal competente para indicar quais os contextos e circunstâncias que caracterizem a função ambiental relevante de um imóvel. Questionou-se, por exemplo, se o fato do lote estar demarcado pelo PMMA necessariamente o torna ambientalmente relevante ou quais outros indicadores de relevância ambiental devem ser levados em consideração por CEPEUC para afastar a notificação.
- Consulta técnica à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e à Coordenadoria de Cadastro, Análise de Dados e Sistema Eletrônico de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL/CASE): considerando a prospecção de uma área de aproximadamente 109.000m² que parece ser objeto de um loteamento aprovado, porém não implementado (Residencial Parque Continental), foi submetida consulta técnica e solicitação de informações à SEHAB e SMUL/CASE no bojo do SEI 6068.2024/0011457-3. Se

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

considerarmos o desenho dos lotes constante no Geosampa, são mais de 15 quadras que podem ser enquadradas como Não Edificados.

Imóveis públicos ociosos: fluxos e procedimentos

- Considerando (i) o parecer de SF/COJUR/Atribuição nº 055098743 (SEI nº 6017.2021/0028617-6) sustentando que não há possibilidade de cobrança de IPTU Progressivo para as pessoas jurídicas de direito público face à imunidade recíproca entre entes amparada pelos princípios constitucionais; e (ii) o parecer de SMUL/ATAJ nº 064648476 (SEI nº 6068.2019/0004234-4) pela impossibilidade de aplicação do IPTU Progressivo e da Desapropriação Sanção em bens públicos e pela indicação de outros instrumentos urbanísticos que poderiam ser aplicados a esses bens, a Coordenadoria consultou SMUL/ATAJ no bojo do SEI 6066.2019/0006295-6 quanto ao procedimento mais adequado para lidar com as notificações de imóveis públicos e, também fez um levantamento dos contribuintes de propriedade pública cadastrados no SISPEUC e cujos processos administrativos estão em andamento, que totalizou 106 identificados. O devido andamento a tais imóveis será dado assim que as orientações jurídicas forem recebidas.

Melhores práticas de estágio

- As estagiárias Kyane Gomes, Kellen Santos e Larissa Tomaz, todas de CEPEUC, elaboraram um projeto avaliado pela Comissão Julgadora do Prêmio Melhores Práticas de Estágio organizado pela Secretaria Municipal de Gestão (SEGES), denominado “Fala aí, a SMUL quer te ouvir! Ferramentas para fortalecer a participação social”, que buscou popularizar o tema da função social da propriedade e promover a participação social através do incentivo ao uso da ferramenta “Mapa Colaborativo”, com elaboração de uma cartilha para facilitar o entendimento da aplicação da PEUC e orientar o munícipe interessado em realizar uma denúncia. O projeto obteve premiação do 4º lugar na modalidade em grupo, publicada no Diário Oficial do Município em 18/11/2024.



Fonte de imagem: Instagram @Gestaoprefsp, 2024.

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Revisão dos indicadores de monitoramento do Plano Diretor Estratégico em parceria com a Coordenadoria de Planejamento Urbano – PLANURB

- A Coordenadoria de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL/PLANURB) iniciou o processo de revisão do conteúdo presente na Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico (documentados nos SEI nº 6068.2024/0006104-6 e 6068.2024/0002833-2). Esse processo se deu através da formação de Grupos de Trabalho (GT) temáticos formados a partir dos Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental previstos no PDE, sendo um deles criado para tratar dos instrumentos indutores da função social da propriedade. Considerando que apenas a Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo estão sendo implementados até o momento, o GT organizou seu trabalho em duas fases, cada uma para tratar de um desses instrumentos, iniciando-se pelo IPTU Progressivo no Tempo. Entre agosto e setembro de 2024 foram realizadas reuniões sobre os indicadores de IPTU Progressivo no Tempo, com a participação de servidores da Secretaria Municipal da Fazenda (SF). As reuniões debateram os objetivos dos instrumentos, os fluxos de trabalho, a revisão dos indicadores disponibilizados atualmente na plataforma, novos indicadores mais adequados e os dados disponíveis para construir esses indicadores. Após as reuniões, a Divisão de Monitoramento e Avaliação (DMA) de PLANURB, que coordena esse processo, ficou responsável por consolidar as informações e definir as próximas reuniões para tratar do instrumento de PEUC, a serem realizadas em 2025.

Manutenção e melhorias do SISPEUC visando qualidade dos dados produzidos – projeto dados abertos PGM

- Em maio de 2024, foi publicado o Decreto Municipal nº 63.463/2014 que cria os Planos Setoriais de Transparência e Dados Abertos e regulamenta a Lei Municipal nº 17.901, de 11 de janeiro de 2023, que versa sobre a Política Municipal de Dados Abertos e Transparência Ativa. Os responsáveis por sua implementação dentro da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) são os servidores da carreira de Analista de Políticas Públicas e Gestão Governamental – APPGGs, os quais avaliaram, a partir dos juízos de conveniência e oportunidade, que esse trabalho seja iniciado a partir dos dados de CEPEUC, considerando seu nível de organização e sistematização. Dessa forma, foram iniciadas tratativas para desenhar um Plano de Trabalho para o ano de 2025 para publicizar parte dos dados de CEPEUC no Portal de Dados Abertos, conforme critérios estabelecidos pela legislação mencionada.

3. PLANO DE TRABALHO 2024 - RESULTADOS

O Plano de Trabalho 2024 foi apresentado e aprovado na 80ª Reunião Ordinária do CPMU. A seguir, será reproduzido o Plano de Trabalho de 2024 com a indicação do status de cada uma das metas estabelecidas, devidas justificativas e indicação dos documentos anexos de comprovação de finalização da meta.

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Metas	Produtos	Situação	Justificativa
Notificar parte do contingente de imóveis NESU prospectados por SMUL/CEPEUC	abertura de processos, vistorias e notificações	Concluído	Em 2024, SMUL/CEPEUC notificou 404 imóveis.
Vistoriar os imóveis NU prospectados pela FUSP com área construída acima de 1.000m²	cerca de 46 vistorias	Concluído	Ver Anexo 02.
Qualificar o Mapa Colaborativo e ampliar sua divulgação, como estratégia de prospecção de imóveis	1 novo layout do Mapa Colaborativo	Concluído	O novo layout do Mapa Colaborativo pode ser conferido aqui . Em comparação ao layout antigo, foi feita uma ampliação do perímetro de indicação dos imóveis conforme disposto no art. 95, §4º c.c art. 96, §7º do PDE e foi possibilitado o anonimato do denunciante. Após, foi feita uma campanha de divulgação do Mapa Colaborativo nas redes sociais de SMUL. Desde então, em 2024, recebemos 630 indicações realizadas pelos munícipes.
Continuar as tratativas entre SMUL e concessionárias para fornecimento de dados, como estratégia de prospecção de imóveis	Minutas de Termos de Cooperação	Concluído	Em 2024, foram realizadas reuniões e elaboradas minutas de Termos de Cooperação para renovar o recebimento de dados das concessionárias. As tratativas, todavia, continuam em andamento e podem ser verificadas nos SEIs: ○ ENEL: SEI 6066.2020/0002706-0 ○ SABESP: SEI 6066.2020/0003291-9 ○ COMGÁS: SEI 6066.2020/0002647-1
Estruturar as prospecções internas, como estratégia de prospecção de imóveis	1 manual de prospecção interna	Concluído	Ver Anexo 01.
Elaboração de Ordem Interna de simplificação dos procedimentos de notificação	1 minuta de Ordem Interna	Concluído	Ver SEI 6068.2024/0013206-7
Atualização do Relatório de Imóveis na 5ª alíquota	1 Informe Urbano	Em finalização	Ver SEI 6068.2024/0013211-3

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

[illegible]

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2024 E PLANO DE TRABALHO 2025

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Metodologia para Prospecção de imóveis Não Utilizados

Trata de estudo para elaboração de metodologia para prospecção e vistoria de imóveis potencialmente ociosos na categoria de **Não Utilizado (NU)**, nos termos do Art. 95 da Lei Municipal nº 16.050/2014 – PDE e revisão posterior sob a Lei nº 17.975/2023.

Justificativa

Considerando a revisão intermediária do PDE através da Lei nº 17.975/2023, que estabelece novas diretrizes acerca da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, com a ampliação dos perímetros de aplicação abrangendo integralmente as Macroáreas de Estruturação Metropolitana (MEM), de Urbanização Consolidada (MUC) e de Qualificação da Urbanização (MQU), determinando a notificação no prazo de 04 (quatro) anos a partir de sua publicação de todos os imóveis ociosos localizados nas tais Macroáreas (§ 4º do Art. 95 e § 7º do Art. 96);

Considerando que restaram infrutíferas as tentativas de estabelecer acordos para elaboração de termos de cooperação com as concessionárias que fornecem serviços essenciais como água, luz e gás, nos termos do § 2º do Art. 95 do PDE¹;

Considerando o disposto no inciso IV do § 1º do Art. 3 do Decreto Municipal 55.638/2014² e;

Considerando a nova redação do Art. 91 do PDE que, após revisão sob a Lei Municipal nº 17.975/2023, passou a vigorar acrescido dos incisos IX e X e §§ 1º e 2º³;

Apresentamos nova proposta de metodologia para prospecção e vistoria de imóveis potencialmente ociosos na categoria de **Não Utilizado (NU)** que segue.

¹ ENEL: SEI 6066.2020/0002706-0, SABESP: SEI 6066.2020/0003291-9 e COMGÁS: SEI 6066.2020/0002647-1.

² Art. 3º Compete ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP a criação e manutenção do cadastro de imóveis passíveis de notificação, colhendo, processando e analisando informações de fontes hábeis a inferir a caracterização dos imóveis como não utilizados, subutilizados ou não edificadas, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 1º Serão consideradas como fontes de informações hábeis a permitir a inserção de um imóvel no cadastro: IV - diligências e vistorias efetuadas por agentes da Administração Municipal;

³ Art. 91º Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade os imóveis não edificadas, subutilizados, ou não utilizados localizados nas seguintes partes do território:

IX - nas áreas objetos de Planos de Intervenção Urbana (PIU), nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU), nas Áreas de Estruturação Local (AEL) e nas áreas objeto de Concessões Urbanísticas;

§ 1º As áreas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade devem ser priorizadas, em consonância com a estratégia de ordenação territorial deduzida da aplicação dos demais instrumentos de política urbana.

Breve histórico

Em dezembro de 2023 foi elaborada por DVF uma proposta em caráter experimental de metodologia para realização de prospecção de imóveis potencialmente ociosos na categoria **Não Utilizado (NU)**, nos termos do Art. 95 da Lei Municipal nº 16.050/2014 – PDE, estabelecendo como recorte territorial a Área de Intervenção Urbana (AIU) – Setor Central por se tratar de um território dotado de boa infraestrutura consolidada e com grande concentração de imóveis em situação de ociosidade descrita no referido diploma legal. O perímetro percorrido se circunscreveu a Avenida São João, Avenida Duque de Caxias, Elevado Presidente João Goulart, Rua da Consolação, Rua Cel. Xavier de Toledo, Rua Conselheiro Crispiniano, fechando o contorno. Adicionalmente, realizaram-se diligências no chamado “Triângulo Histórico” conformado pelas Ruas Libero Badaró, Riachuelo, Praça da Sé e Boa Vista.

Neste primeiro momento, adotou-se como metodologia a diligência a campo, percorrendo, a pé, todas as ruas no interior do perímetro delimitado com o objetivo de aproximar os fluxos de prospecção e vistoria de imóveis ociosos (Não Utilizados) descumpridores da função social da propriedade urbana. Dessa forma, os imóveis identificados já passavam pelo processo de vistoria levando em consideração critérios técnicos elencados em ficha elaborada (anexo) por esta Divisão com o intuito de tornar a análise *in loco* mais célere e objetiva.

Foi necessária a realização de seis diligências a campo nos meses de dezembro (2023) e janeiro (2024) para dar conta de todas as vias do perímetro. Assim, foram prospectados e vistoriados **38 imóveis** com indícios de ociosidade na categoria **NU** (além dos imóveis integrantes do perímetro já monitorados por esta CEPEUC), gerando a abertura de novos processos administrativos para investigação mais acurada.

Proposta de metodologia

Diferentemente das tipologias NE (não edificado) e SU (subutilizado) que podem ser identificadas mais facilmente a partir do cruzamento de dados da base cadastral com imagens aéreas de repositórios públicos, a tipologia **NU** forma um conjunto muito mais diverso entre si, dado que não há uma área mínima de lote ou área construída mínima de corte, além de conservar uma diversidade edilícia bastante heterogênea, de acordo com a temporalidade do tecido urbano da cidade.

A ideia é priorizar os esforços iniciais na área central do município, uma vez que, como já mencionado, trata-se de um território dotado de boa infraestrutura consolidada, com considerável dinâmica imobiliária do ponto de vista da produção e de transações (locação e venda), além de historicamente concentrar imóveis em situação de ociosidade, dada a evolução urbana do município nas últimas décadas. Os estudos realizados no âmbito do contrato da FUSP – estudo técnico especializado para identificação de imóveis ociosos (não utilizados, subutilizados e não edificados) passíveis de aplicação do instrumento de Parcelamento,

Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) – concentraram-se nas Subprefeituras Sé e Mooca e nas Operações Urbanas Centro e Água Branca, o que pode suscitar questionamentos acerca da pertinência de refazer parte de um perímetro onde o estudo citado já percorreu no ano de 2020 (pandemia da Covid-19). Entretanto, é importante reforçar a ideia de que a dinâmica imobiliária da região central é bastante dinâmica e a situação encontrada nas prospecções do estudo já se encontrara consideravelmente defasada quando esta Coordenadoria realizou as diligências à campo para realização de vistorias, vide a significativa quantidade de imóveis do tipo “Não se enquadra” encontrados que teve seus respectivos processos administrativos encerrados.

Dada a diversidade edilícia heterogênea das edificações, optou-se também por realizar um recorte nas tipologias das edificações, priorizando imóveis que possuam mais de 03 (três) pavimentos e, nos casos em que forem inferiores, imóveis com área construída acima de 1.000m². Tal medida tem por objetivo aproveitar esses imóveis para futuras políticas públicas urbanas, algo que edificações residenciais unifamiliares ou tipologias de lojas de 01 pavimento, ambas com módicas áreas de lote e construída, de propriedade fragmentada e pulverizadas no território, dificulta sua concepção e desenho.

Com o objetivo de planejar e aperfeiçoar as diligências, fornecendo maior segurança, agilidade e assertividade na identificação de novos imóveis **NU** ou imóveis já monitorados por SMUL/CEPEUC cuja situação tenha se alterado e evitar deslocamentos desnecessários e contraproducentes, dado a restrição de integrantes no corpo técnico, compreendemos que é necessário uma primeira aproximação através dos dados públicos oficiais disponíveis – territoriais e censitários – a fim de delimitar áreas prioritárias e com maior incidência de imóveis potencialmente ociosos. Além disso, a filtragem a partir de zonas prioritárias e uso predominante do solo podem contribuir no direcionamento das prospecções e vistorias, privilegiando tipologias de imóveis com maior potencial de ocupação.

Abaixo, discorreremos sobre os limites e potencialidade encontrados nos dados públicos que pretendemos usar para realizarmos uma primeira aproximação com o território a ser prospectado e vistoriado:

IBGE:

O Censo Demográfico realizado pelo IBGE em 2022, que fornece o principal panorama sobre as condições de vida da população nos municípios do Brasil, utiliza a categoria de “domicílios” e suas características como unidades de coleta de informações. Entre os dados coletados, está a identificação de Domicílios Vagos. Esse dado é comumente utilizado para criar vínculos em relação ao fenômeno da vacância residencial, sobretudo para apreender o panorama acerca das dinâmicas imobiliárias nos municípios analisados.

Entretanto, é importante não perder de vista que, apesar de este diagnóstico oferecer uma compreensão explicativa e comparativa do fenômeno em diferentes setores censitários ou municípios, é uma informação que requer uma análise cautelosa, especialmente no que se

refere à ociosidade de imóveis e suas obrigações no que diz respeito à função social da propriedade urbana. Ainda mais quando se leva em consideração os parâmetros estabelecidos pela legislação urbana, que ensejam o enquadramento de tais imóveis como Não Utilizado. No caso do município de São Paulo, os parâmetros definidos no Art. 95 da Lei Municipal nº 16.050/2014 – PDE.

Nossa proposta inicial era trabalhar com os dados da categoria de “domicílios permanentes não ocupados/vagos”, uma vez que é a variável que mais se alinha com os domicílios desocupados e que reflete de forma mais aproximada a condição de imóveis Não Utilizados.

Entretanto, ao rodarmos os dados no Q-Gis – software livre que nos permite visualizar, editar parâmetros e analisar dados georreferenciados – com o objetivo de gerar um mapa de calor que nos indica a maior incidência de setores censitários com domicílios vagos, não foi encontrada uma correspondência satisfatória ao cotejarmos com imagens disponibilizadas com repositórios públicos de imagens dos mesmos setores censitários.

Dentre os entraves identificados por CEPEUC na análise dos dados disponibilizados, podemos citar:

- A não divulgação de dados desagregados por DPPV (Domicílio Particular Permanente Vago) e DPPUO (Domicílio Particular Permanente de Uso Ocasional);
- O que o IBGE considera como unidade a categoria de “domicílio”, não tendo uma correspondência direta com a unidade “SQL” (Setor Quadra Lote) utilizada por CEPEUC, incorrendo em possíveis distorções, uma vez que 01 SQL pode conter mais de um domicílio;
- Nossa análise verificou casos onde empreendimentos residenciais recém-inaugurados possivelmente foram contabilizados como vagos;
- Ao cotejarmos os dados do IBGE com as imagens de repositórios públicos de imagens atualizadas através de vistorias remotas, foi identificado que nos setores censitários que concentram um número alto de domicílios desocupados, houve grande dificuldade de encontrar os imóveis ociosos (domicílios pulverizados entre as edificações que apresentam desocupação inferior a 60% ou quadras onde aparentemente não há imóveis ociosos).

Neste sentido, optamos por elaborar estudos mais detalhados e análise mais aprofundada de tais dados no decorrer de 2025 – os dados desagregados só foram disponibilizados pelo IBGE no mês de novembro de 2024 – para definir a pertinência do uso dos mesmos.

Trabalho em conjunto com SMUL/GEOINFO:

- Filtragem de imóveis com área construída superior a 1000m² (inclusive) e que atenda o Coeficiente de Aproveitamento mínimo definido para a respectiva zona nas Macroáreas de

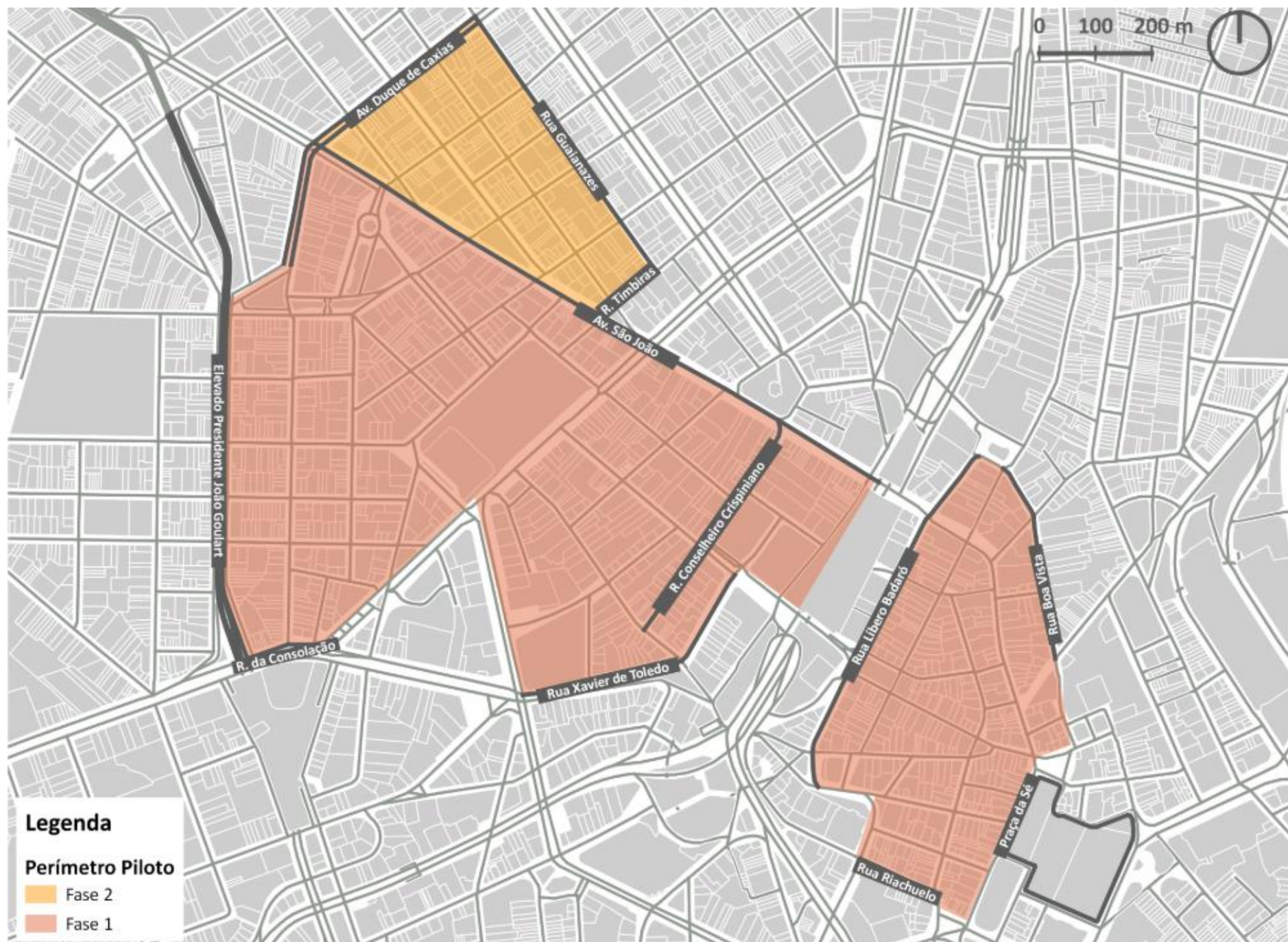
Urbanização Consolidada (**MUC**), de Estruturação Metropolitana (**MEM**) de Qualificação da Urbanização (**MQU**) – Dados do Geosampa e TPCL;

- Priorização de **Zonas** de densidades altas e usos diversificados (ZEM, ZEMP, ZEU e ZEUP) e de densidades médias e usos controlados (ZC, ZCOR, ZCZEIS, ZDE, ZEIS, ZM, ZMIS, ZPI e ZOE);
- Priorização de **uso predominante do solo** $\geq 60\%$ da quadra (exceto escolas, usos especiais, usos coletivos, comércio e serviço horizontal, residencial horizontal de alto padrão, residencial horizontal de médio padrão, residencial horizontal de baixo padrão).
- Subtração de imóveis que já possuem processos administrativos abertos e notificados em CEPEUC;

Após resultados obtidos com o cruzamento dos dados acima junto à GEOINFO, serão inicialmente definidos perímetros prioritários para vistoria na região central de São Paulo. Em seguida, as análises mais detalhadas serão realizadas na escala da quadra através de percurso integral. Para tanto, adotaremos os seguintes passos:

- Capacitação do corpo técnico com o objetivo de tornar as análises em vistoria mais objetivas através de um rol de indícios pré-estabelecidos a serem aplicados nas diligências, como zeladoria e manutenção predial, circulação de pessoas, atividade econômica e coleta de relato de vizinhos e/ou comerciantes do entorno próximo;
- Planejamento e organização prévia de logística para diligências para realização dos percursos em quadras pré-definidas;
- À princípio, serão utilizados 02 (dois) técnicos de DVF (Divisão de Vistoria e Fiscalização) para realização das diligências e elaboração de vistoria;
- Análise prévia através de histórico de imagens disponibilizadas pelo repositório público *Google Street View* tendo como referência a última atualização inferior a um ano, nos termos da Ordem Interna SMUL/CEPEUC nº 002/2024;
- Diligência a campo em casos onde as imagens dos repositórios públicos estão desatualizadas (nos termos da Ordem Interna SMUL/CEPEUC nº 002/2024) ou situações em que falem elementos para enquadramento remoto ou ainda situações de imprecisão e indefinição;
- Neste caso, as diligências deverão ser realizadas tendo em mãos a ficha Sispeuc para preenchimento *in loco*, bem como a elaboração de relatório fotográfico;
- Elaboração de parecer técnico para enquadramento de imóveis através dos dados coletados em vistoria e consulta aos sistemas de dados da Prefeitura.

Perímetros da Prospecção Ativa



Processo Administrativo				Entrada				Dados do imóvel (prospecção)												Vistoria DVF				Saída			CoordenadaGeográficaX	CoordenadaGeográficaY
SEI	SEI s/ caracteres	SQL	Dig	Assunto	Ação	Data	Técnico	Origem	Sub	Distrito	Logradouro	Número	Complemento	Área Terreno	Área Construída Fiscal	CA	Enquadramento inicial	Vistoria realizada	Data da Vistoria	Encaminhamento para diretor	Enquadramento	Atualização SISPEUC	Encaminhamento	Observação				
6068.2024/0000028-4	6068202400000284	019037038	8	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R NORMA PIERUCCINI GIANOTTI	423		CRUZEIRO 465	737,00	1238	1,679782904	Não utilizado	Sim	16/05/2024	23/05/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331091	7397567	
6068.2024/0000155-8	6068202400001558	020003034	0	ção de parcelamento, edi	Concluída	19/02/2024	Ivan	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R . BOSQUE	776		E 776A	3740,00	4003,00	1,070320856	Não utilizado	Sim	03/06/2024	04/12/2024	ilidade momentânea de	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	330936.054	7397398.570	
6068.2024/0000167-1	6068202400001671	020009038	0	ção de parcelamento, edi	Concluída	20/02/2024	Ivan	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R . BOSQUE	645		647 657 E 663	1611,00	1310,00	0,813159528	Não utilizado	Sim	03/06/2024	15/04/2024	Não edificado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331033.570	7397275.333	
6068.2024/0000198-1	6068202400001981	020040051	1	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R . GALVAO	980			929,00	1144,00	1,231431647	Não utilizado	Sim	16/05/2024	23/05/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	330920.476	7396710.427	
6068.2024/0000214-7	6068202400002147	020046081	0	ção de parcelamento, edi	Concluída	13/03/2024	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R . CAMARAJIBE	47			1160,00	3315,00	2,857758621	Não utilizado	Sim	04/05/2024	04/10/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	330623.106	7396747.376	
6068.2024/0000237-6	6068202400002376	0250130077	7	ção de parcelamento, edi	Concluída	03/05/2024	José Guilherme	FUSP 2024	SPMO	Brás	R . XAVANTES	474		AO 528	1260,00	2115,00	1,678571429	Não utilizado	Sim	03/08/2024	22/03/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	335224.282	7396165.704	
6068.2024/0000340-2	6068202400003402	0260380059	0	ção de parcelamento, edi	Concluída	24/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPMO	Belém	R . CESARIO ALVIM	227			800,00	1743,00	2,17875	Não utilizado	Sim	24/05/2024	07/06/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	336401.077	7395753.906	
6068.2024/0000365-8	6068202400003658	0260540002	6	ção de parcelamento, edi	Concluída	03/05/2024	José Guilherme	FUSP 2024	SPMO	Belém	R . CESARIO ALVIM	602		624 E 634	6665,00	8083,00	1,212753188	Não utilizado	Sim	15/04/2024	22/04/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	336645.370	7395473.456	
6068.2024/0000366-6	6068202400003666	0260540015	8	ção de parcelamento, edi	Concluída	03/05/2024	José Guilherme	FUSP 2024	SPMO	Belém	R . LOPES COUTINHO	315			11180,00	26571,00	2,376654741	Não utilizado	Sim	15/04/2024	19/04/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	336583.337	7395466.415	
6068.2024/0000401-8	6068202400004018	0270270066	7	ção de parcelamento, edi	Concluída	24/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPMO	Belém	R . CAJURU	566			827,00	2055,00	2,484885127	Não utilizado	Sim	24/05/2024	10/06/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	336859.540	7395493.634	
6068.2024/0000488-3	6068202400004883	0280201365	3	ção de parcelamento, edi	Concluída	03/05/2024	Danilo	FUSP 2024	SPMO	Mooca	R . RAPOSO	377		389	1591,00	2007,00	1,261470773	Não utilizado	Sim	03/11/2024	21/03/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	336966.683	7393665.858	
6068.2024/0000517-0	6068202400005170	0290010134	4	ção de parcelamento, edi	Concluída	20/02/2024	Danilo	FUSP 2024	SPMO	Belém	R . COTEGIPE	101		103 113 115	867,00	1580,00	1,822376009	Não utilizado	Sim	28/02/2024	20/03/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	337432.179	7395994.496	
6068.2024/0000617-7	6068202400006177	0300030211	5	ção de parcelamento, edi	Concluída	24/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPMO	Tatuapé	R . FILIPE CAMARAO	252			407,00	1908,00	4,687960688	Não utilizado	Sim	24/05/2024	07/06/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	338771.987	7396113.751	
6068.2024/0000619-3	6068202400006193	0300030701	1	ção de parcelamento, edi	Concluída	03/05/2024	Ivan	FUSP 2024	SPMO	Tatuapé	AV . CELSO GARCIA	3316			1630,00	1877,00	1,151533742	Não utilizado	Sim	03/12/2024	15/04/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	338686.336	7396333.479	
6068.2024/0000833-1	6068202400008331	0330390483	9	ção de parcelamento, edi	Concluída	06/03/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Liberdade	R . DIOGO VAZ	270			990,00	1192,00	1,204040404	Não utilizado	Sim	03/06/2024	12/06/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	33740.551	7393275.952	
6068.2022/0003940-3	6068202200039403	0101230110	7	ção de parcelamento, edi	Concluída	22/12/23	José Guilherme	FUSP 2024	SPSE	Sé	R . ANTONIO PAIS	129			589,00	1248,00	2,118845501	Não utilizado	Sim	02/02/24	02/07/24	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	333566.874	7396073.939	
6068.2022/0001338-4	6068202200013384	0101640402	4	ção de parcelamento, edi	Concluída	22/12/23	José Guilherme	FUSP 2024	SPSE	Sé	LG . SAO BENTO	10		16 20 26 32 40	1350,00	3819,00	2,828888889	Não utilizado	Sim	03/02/24	16/02/24	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	333232.505	7395274.834	
6068.2022/0001280-9	6068202200012809	0202058057	2	ção de parcelamento, edi	Concluída	01/12/23	Cayo	FUSP 2024	SPMO	Brás	R . GASOMETRO	721		739	1399,00	3515,00	2,512508935	Não utilizado	Sim	27/12/23	01/05/24	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	334695.061	7395416.825	
6068.2022/0004707-4	6068202200047074	0202089027	6	ção de parcelamento, edi	Concluída	01/12/23	Cayo	FUSP 2024	SPMO	Brás	R . ALFANDEGA	487			901,00	2617,00	2,904550499	Não utilizado	Sim	27/12/23	29/12/2023	Não Utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	334108.995	7395734.047	
6068.2022/0005000-8	6068202200050008	03030150122	1	ção de parcelamento, edi	Concluída	22/12/23	Cayo	FUSP 2024	SPMO	Brás	R . PIRATININGA	269			6030,00	12379,00	2,052902156	Não utilizado	Sim	10/01/24	19/01/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	334700.277	7395073.276	
6068.2022/0005098-9	6068202200050989	03030610223	4	Uso e ocupação do solo:	Concluída	18/01/24	Rafael	FUSP 2024	SPMO	Brás	R . ANDRE DE LEAO	159			1800,00	1650,00	0,916666667	Não utilizado	Sim	22/01/2024	22/05/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	335348.481	7394289.131	
6068.2022/0005162-4	6068202200051624	0040590009	0	ção de parcelamento, edi	Concluída	30/01/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Cambuci	R . NICOLAU ANCONA LOPEZ	95		97 E 99	660,00	1306,00	1,978787879	Não utilizado	Sim	05/02/24	07/03/24	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	334909.118	7393570.453	
6068.2022/0005197-7	6068202200051977	0040590116	1	ção de parcelamento, edi	Concluída	30/01/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Cambuci	R . NICOLAU ANCONA LOPEZ	135		137 145 147 153	1911,00	1900,00	0,994243851	Não utilizado	Sim	02/05/24	02/06/24	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	334954.918	7393555.743	
6068.2022/0008214-9	6068202200082149	0060450117	1	ção de parcelamento, edi	Concluída	22/12/23	Ivan	FUSP 2024	SPSE	Bela Vista	R . JOAO PASSALAUQA	66			495,00	1384,00	2,795959596	Não utilizado	Sim	31/01/24	02/05/24	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331979.714	7394228.133	
6068.2022/0005473-9	6068202200054739	0060450119	6	ção de parcelamento, edi	Concluída	22/12/23	Ivan	FUSP 2024	SPSE	Bela Vista	R . TREZE DE MAIO	197			689,00	1875,00	2,72135269	Não utilizado	Sim	16/01/24	02/02/24	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331950.322	7394103.616	
6068.2022/0006774-3	6068202200067743	0080730036	5	ção de parcelamento, edi	Concluída	04/12/23	Danilo	FUSP 2024	SPSE	República	AV . RIO BRANCO	130		ANTIGA AV. VISC.	1056,00	1976,00	1,871212121	Não utilizado	Sim	22/01/24	02/07/24	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	332550.027	7395914.263	
6068.2022/0008354-4	6068202200083544	0080760020	2	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	República	R . GUSMOES	505		139 E 147	395,00	1500,00	3,797468354	Não utilizado	Sim	16/05/2024	27/05/2024	ilidade momentânea de	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	332790.006	7396151.604	
6068.2022/0006148-4	6068202200061484	0100430214	2	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Consolação	R . AUGUSTA	130			429,00	1096,00	2,554778555	Não utilizado	Sim	16/05/2024	21/05/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	330977.950	7394120.369	
6068.2022/0006150-6	6068202200061506	0100430496	1	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Consolação	R . CANECA	974		986 988	528,00	1147,00	2,172348485	Não utilizado	Sim	16/05/2024	28/05/2024	Subutilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	330939.915	7394016.324	
6068.2022/0006201-4	6068202200062014	0170060042	7	ção de parcelamento, edi	Concluída	06/03/24	Danilo	FUSP 2024	SPMO	Pari	R . RIO VERMELHO	51			652,00	1157,00	1,774539877	Não utilizado	Sim	28/06/2024	02/07/2024	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	335004.477	7397633.749	
6068.2022/0009538-9	6068202200095389	0180220137	8	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Bom Retiro	R . RODOLFO MIRANDA	193			575,00	1749,00	3,04173913	Não utilizado	Sim	16/05/2023	28/05/2023	Não utilizado	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	33268.729	7397325.371	
6068.2022/0009536-2	6068202200095362	0180220138	6	ção de parcelamento, edi	Concluída	15/05/24	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Bom Retiro	R . RODOLFO MIRANDA	205			575,00	1749,00	3,04173913	Não utilizado	Sim	16/05/2024	21/05/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	333258.938	7397328.787	
6068.2022/0006812-0	6068202200068120	0180520092	5	ção de parcelamento, edi	Concluída	13/03/2024	José Guilherme	FUSP 2024	SPSE	Bom Retiro	AV . ESTADO	166			2834,00	2860,00	1,009174312	Não utilizado	Sim	15/03/2024	04/01/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	333848.930	7396908.157	
6068.2022/0003889-0	6068202200038890	0180520098	6	ção de parcelamento, edi	Concluída	13/03/2024	José Guilherme	FUSP 2024	SPSE	Bom Retiro	R . JARAGUA	859			1035,00	1050,00	1,014492754	Não utilizado	Sim	15/03/2024	04/01/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331711.392	7397387.699	
6068.2022/0007144-7	6068202200071447	0200110042	6	ção de parcelamento, edi	Concluída	04/12/23	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R . LUIGI GRECO	222		224 238 E 250	825,00	1020,00	1,454545455	Não utilizado	Sim	11/01/24	19/01/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331162.474	7397117.847	
6068.2022/0007237-2	6068202200072372	0201100443	4	ção de parcelamento, edi	Concluída	04/12/23	Danilo	FUSP 2024	SPSE	Santa Cecilia	R . LUIGI GRECO	196		202 E 218	900,00	1058,00	1,175555556	Não utilizado	Sim	16/01/24	18/01/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento	Prospec NU acima de 1.000m²	331100.030	7397115.247	
6068.2022/0004558-6	6068202200045586	0210060828	2	ção de parcelamento, edi	Concluída	13/03/2024	Danilo	FUSP 2024	SPLA	Barra Funda	R . TAGUIPURU	137			2917,00	4976,00	1,705862187	Não utilizado	Sim	04/05/2024	04/11/2024	Não se enquadra	Sim	Prospeqimento</				