



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

**SECRETARIA
DE URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade

RELATÓRIO ANUAL DE ATIVIDADES 2025 E PLANO DE TRABALHO 2026

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO	8
INDICADORES DA APLICAÇÃO DO PEUC	12
Prospecção	13
Cadastro	14
Vistoria e enquadramento	15
Notificação	17
Impugnações	19
Averbação	20
Monitoramento dos imóveis notificados	21
IPTU Progressivo no Tempo	28
ATIVIDADES REALIZADAS	31
Aprimoramento do cadastro de imóveis	31
Relatório 5ª Alíquota	31
GT CMPU	32
Prospecção Ativa (Piloto)	32
PLANO DE TRABALHO 2026	34
Estratégia de Abertura de Processos	35
Prospecção Ativa	38
Mapa colaborativo	42
Áreas verdes relevantes e a priorização territorial	43
Aplicação do PEUC na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)	45
REFERÊNCIAS	49
APÊNDICE A - RESSALVAS	51

LISTA DE ABREVIATURAS

AAG: Assistente Administrativo de Gestão.

AEL: Áreas de Estruturação Local.

AIU: Áreas de Intervenção Urbana.

APDO: Analista de Planejamento e Desenvolvimento Organizacional.

ATIC: Assessoria de Tecnologia da Informação e Comunicação.

CEPEUC: Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade.

CMPU: Conselho Municipal de Política Urbana.

DCIT: Divisão de Cadastro e Informações Territoriais.

DDOC: Divisão de Análise Documental.

DVF: Divisão de Vistoria e Fiscalização.

EETU: Eixos Estruturação da Transformação Urbana.

FUSP: Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo.

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano.

IPTUp: IPTU Progressivo no Tempo.

MEM: Macroárea de Estruturação Metropolitana.

MCU: Macroárea de Qualificação da Urbanização.

MRVU: Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

MUC: Macroárea de Urbanização Consolidada.

NE: Imóvel Não Edificado.

NU: Imóvel Não Utilizado.

OUC: Operações Urbanas Consorciadas.

PDE: Plano Diretor Estratégico.

PEUC: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

PIU: Planos de Intervenção Urbana.

QEAG: Quadro de Profissionais de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia.

SF: Secretaria Municipal da Fazenda.

SMUL: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

SQL: Setor, Quadra e Lote.

STEL: Supervisão de Licenciamento Eletrônico e Análise de Dados.

SU: Imóvel Subutilizado.

ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social.

ZEU: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

INTRODUÇÃO

A política urbana do Município de São Paulo fundamenta-se nas diretrizes estabelecidas pelo artigo 182 da Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), tendo como principal instrumento o Plano Diretor Estratégico (PDE), que orienta a política de desenvolvimento urbano no âmbito municipal. O presente documento cumpre o rito de transparência e prestação de contas previsto no Artigo 329, inciso XIV, do PDE (Lei nº 16.050/2014, revisada pela Lei nº 17.975/2023), que determina a submissão periódica de relatórios sobre a aplicação dos instrumentos de controle da função social ao Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade, vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL/CEPEUC, é o órgão responsável por implementar, gerir e monitorar a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade no Município, especialmente o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC). As principais competências da CEPEUC consistem em definir áreas passíveis de aplicação do instrumento, identificar e notificar imóveis não cumpridores, monitorar prazos e providências legais, manter e publicizar cadastros e bancos de dados, indicar à Secretaria da Fazenda (SF) a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo bem como a apresentação anual de suas atividades e o debate do plano de trabalho junto ao CMPU, 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.

A CEPEUC está organizada em 03 divisões técnicas;

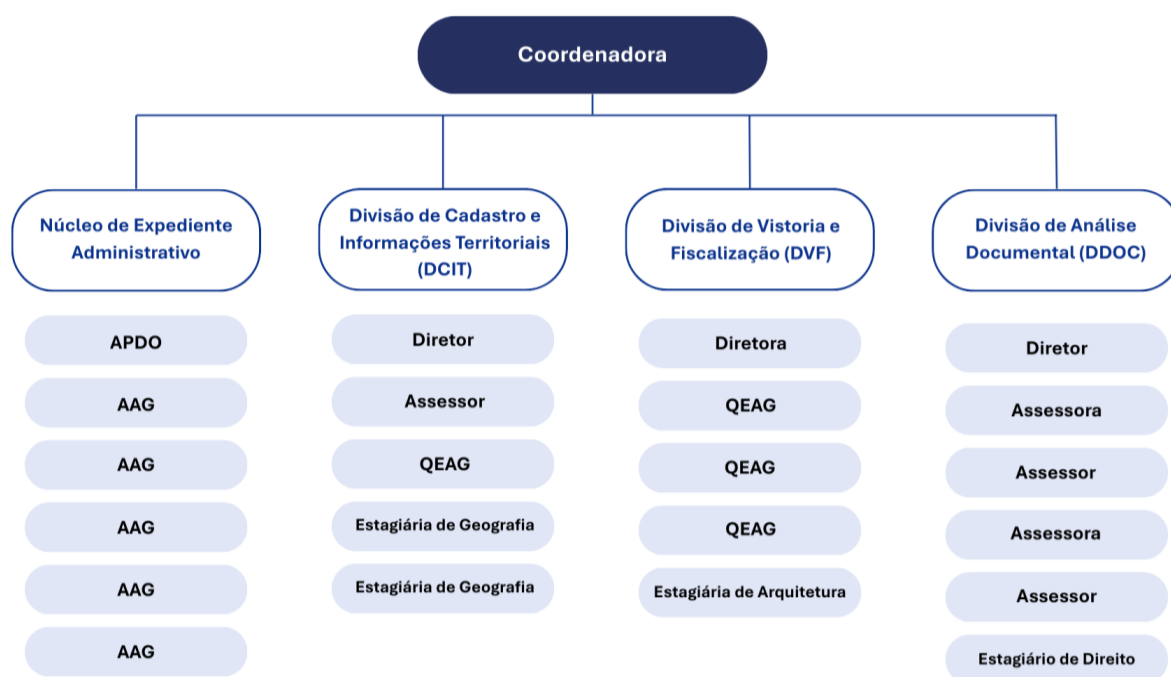
- **Divisão de Cadastro e Informações Territoriais (DCIT):** responsável por receber e processar informações e denúncias, cadastrar imóveis, gerir sistemas de informação e produzir e divulgar dados e análises para o controle social da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade.

- **Divisão de Vistoria e Fiscalização (DVF):** responsável por realizar vistorias em imóveis e verificar indícios de descumprimento da função social da propriedade.

- **Divisão de Análise Documental (DDOC):** responsável por analisar a documentação imobiliária, gerir a averbação das notificações, instruir processos de impugnação ou recurso e manifestar-se sobre o cumprimento das obrigações pelos proprietários notificados.

Em 2025, CEPEUC contou com um total de 19 servidores, sendo 13 técnicos e 6 administrativos, além de 4 estagiárias, conforme apresentado na Figura 1.

Figura 1 - Organograma de SMUL/CEPEUC



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026

O texto deste relatório está estruturado em três partes;

- (i) Indicadores da aplicação do PEUC, focado na apresentação dos números correspondentes às principais atividades de CEPEUC;
- (ii) Atividades realizadas, focado na descrição das principais atividades realizadas por CEPEUC em 2025;
- (iii) Apresentação do Plano de Trabalho 2026.

CONTEXTO DA APLICAÇÃO DO PEUC EM SÃO PAULO

A função social da propriedade constitui princípio estruturante do direito urbanístico brasileiro e orienta o exercício do direito de propriedade urbana, conforme disposto no Art. 182 da Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade. Segundo este princípio, a propriedade urbana deve atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, de modo que seu uso seja compatível com a infraestrutura urbana existente, os equipamentos públicos disponíveis e os interesses coletivos relacionados à segurança, ao bem-estar e ao desenvolvimento da população.

No Município de São Paulo, o PDE elenca a função social da propriedade como um dos princípios que regem a política urbana municipal. Como forma de implementação, o PDE, em seu Capítulo III prevê os instrumentos indutores da função social da propriedade, que são:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC;
- Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- Desapropriação por hasta pública.

A aplicação do PEUC no Município de São Paulo teve início a partir da vigência do PDE de 2014, quando se estruturou, no âmbito da administração municipal, uma instância técnica específica para a implementação, gestão e monitoramento dos instrumentos de controle da função social da propriedade, na época o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU/DCFSP. Essa estrutura evoluiu institucionalmente até a consolidação da atual Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC, vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), à qual compete coordenar todo o ciclo de aplicação do instrumento.

O processo de aplicação do instrumento inicia-se na identificação de indícios de ociosidade do imóvel, quando será realizada vistoria e promovida a notificação, a partir deste marco 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, conforme infográfico (Figura 2) apresentado na versão ilustrada do PDE.

Figura 2 – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios



Fonte: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. São Paulo, 2014.

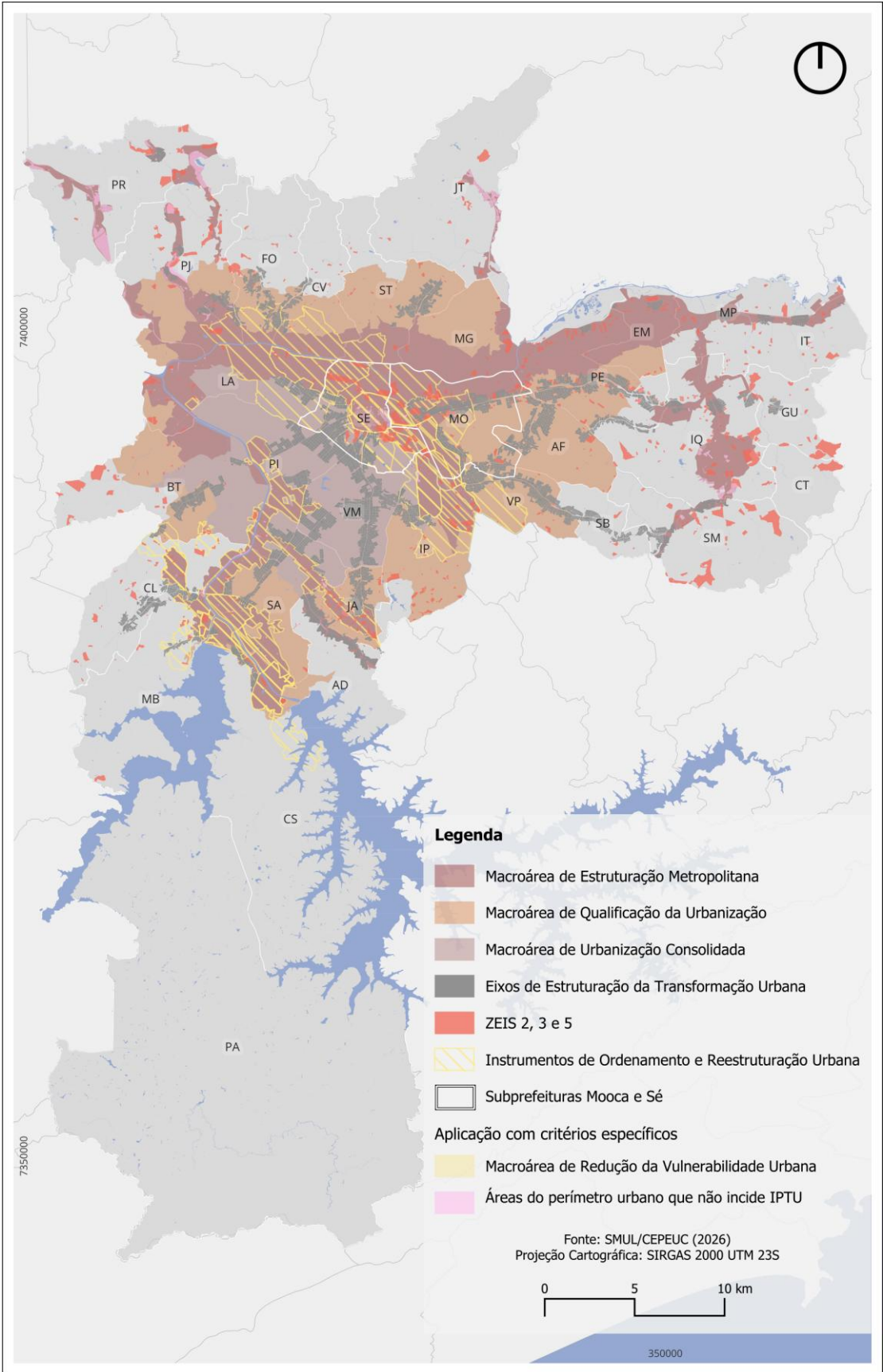
Havendo o descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o PEUC, os imóveis estarão sujeitos ao IPTUp, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme o PDE. Cabe à CEPEUC a elaboração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

O âmbito territorial de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, apresentado na Figura 3, é definido pelo artigo 91 do PDE, o qual delimita porções do território municipal que devem ser priorizados em consonância com a estratégia de ordenação territorial da política urbana.

- As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS-2, 3 e 5;
- Os perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca;
- As Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC), de Qualificação da Urbanização (MQU), e com a revisão intermediária do PDE, a inclusão da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) em setor em que aconteça aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região, conforme o parágrafo 7º do artigo 96 do PDE;
- Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU), é aplicado exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a vinte mil metros quadrados;
- As áreas objeto de instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana Planos de Intervenção Urbana (PIU), Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Áreas de Estruturação Local (AEL), Concessão Urbanística, bem com perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- As Áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- Em todas as áreas do perímetro urbano, definidas como tal no Mapa 2A, nas quais não incide o IPTU, ressalvadas as áreas efetivamente utilizadas para a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e as exceções previstas nos arts. 92 e 94.

Cronologicamente, desde 2014 a atuação de CEPEUC na aplicação do instrumento se deu em consonância com discussões junto ao C MPU, sendo priorizado a aplicação nos perímetros urbanísticos, respeitando a seguinte ordem; Zonas Especiais de Interesse Social, Operação Urbana Centro, Subprefeituras da Sé e Mooca, Operação Urbana Consorciada Água Branca e Eixo de Estruturação da Transformação Urbana da Avenida Santo Amaro.

Figura 3 – Mapa de Áreas de Aplicação do Instrumento PEUC

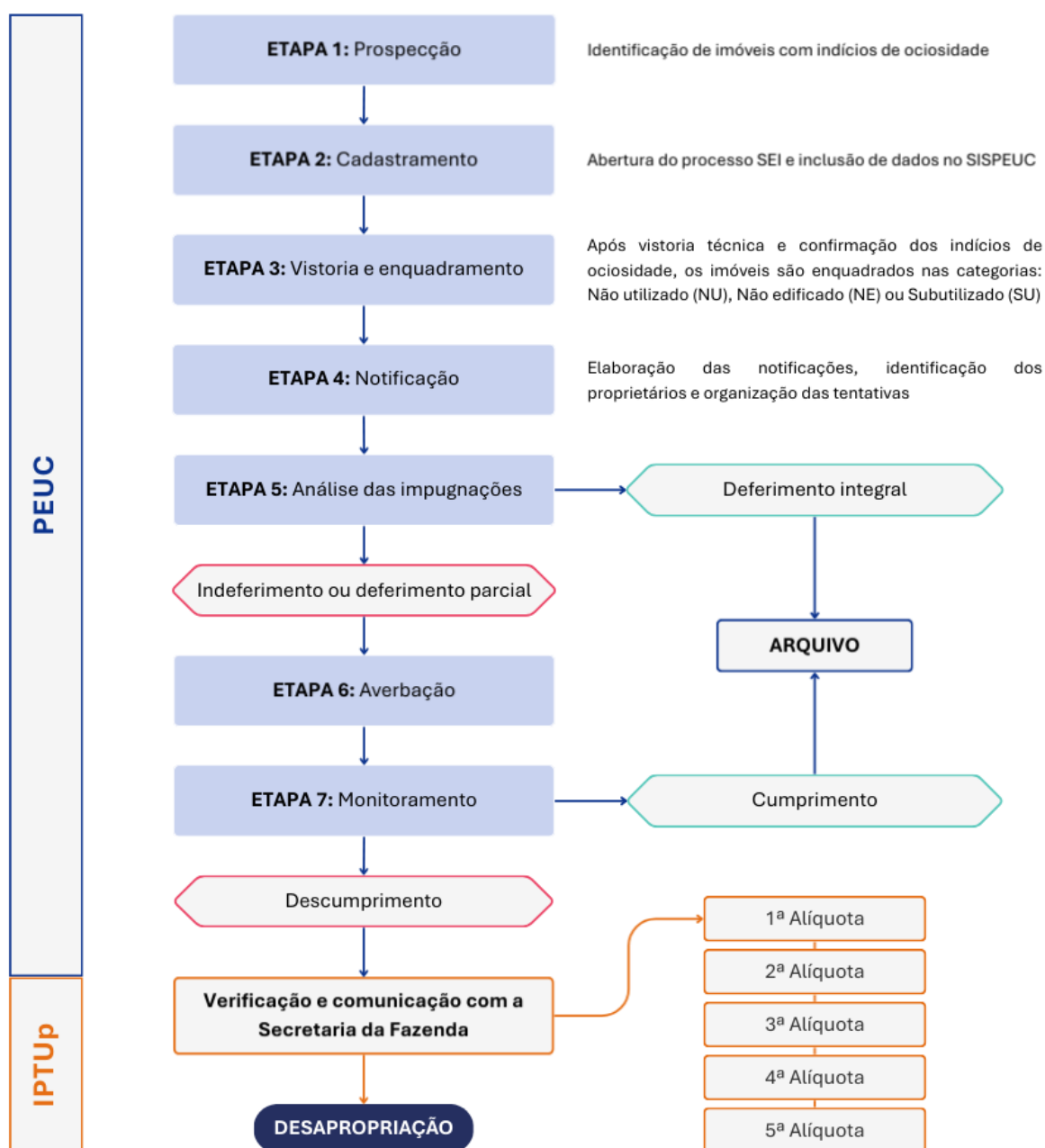


Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

INDICADORES DA APLICAÇÃO DO PEUC

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, como apresentado na Figura 4.

Figura 4 – Fluxograma da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade



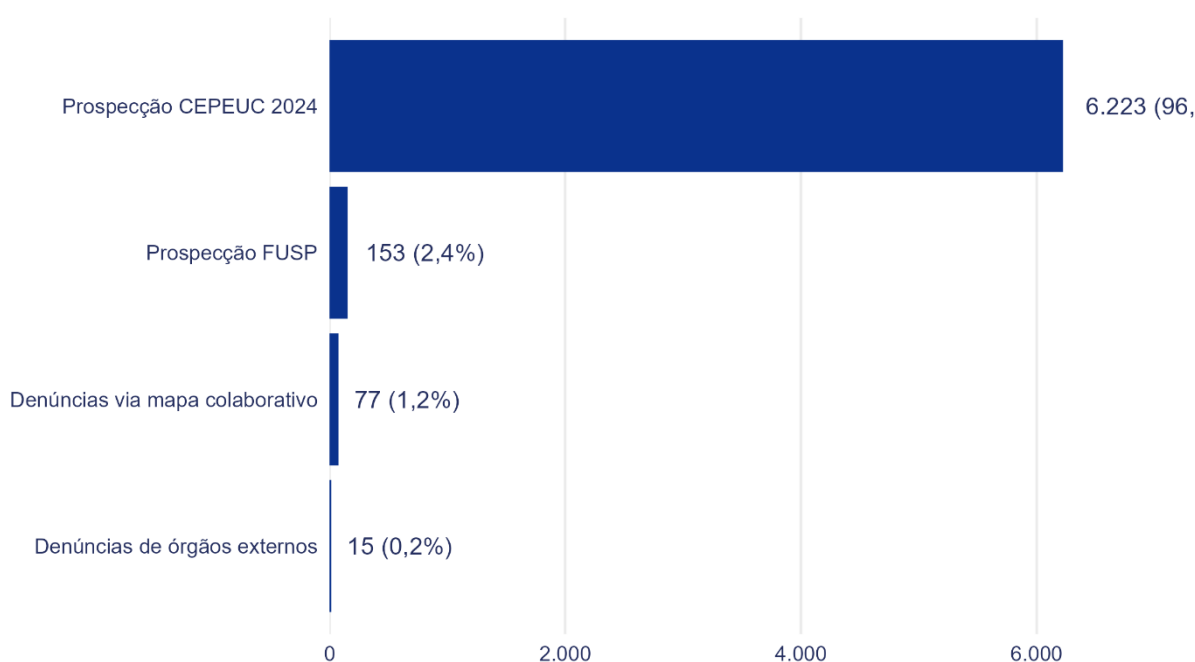
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Prospecção

A prospecção é a etapa de atividades investigativas e recebimento de denúncias de imóveis com indícios do descumprimento da função social da propriedade, nesta etapa os imóveis são cadastrados no sistema, porém ainda sem vinculação de um processo administrativo.

Até 2025, as principais formas de prospecção foram: Prospecção de Não Edificados e Subutilizados de 2024; Prospecção Ativa (proposta metodológica de prospecção e vistoria simultâneas, que visa identificar sobretudo os imóveis não utilizados); e Recebimento de denúncias via Mapa Colaborativo (ferramenta de amplo acesso que possibilita a indicação de imóveis com indícios de ociosidade); além disso, em proporções menores existem denúncias de órgãos externos. Atualmente o estoque de imóveis prospectados (Figura 5), ou seja, ainda não atrelados a um processo administrativo, apresenta 6468 imóveis, dos quais 6223 imóveis são provenientes da prospecção realizada em 2024, outros 68 imóveis são provenientes de denúncias recebidas via mapa colaborativo, 168 imóveis oriundos da prospecção em cooperação com a FUSP e outros 24 imóveis de denúncias de órgãos externos.

Figura 5 – Imóveis prospectados por origem



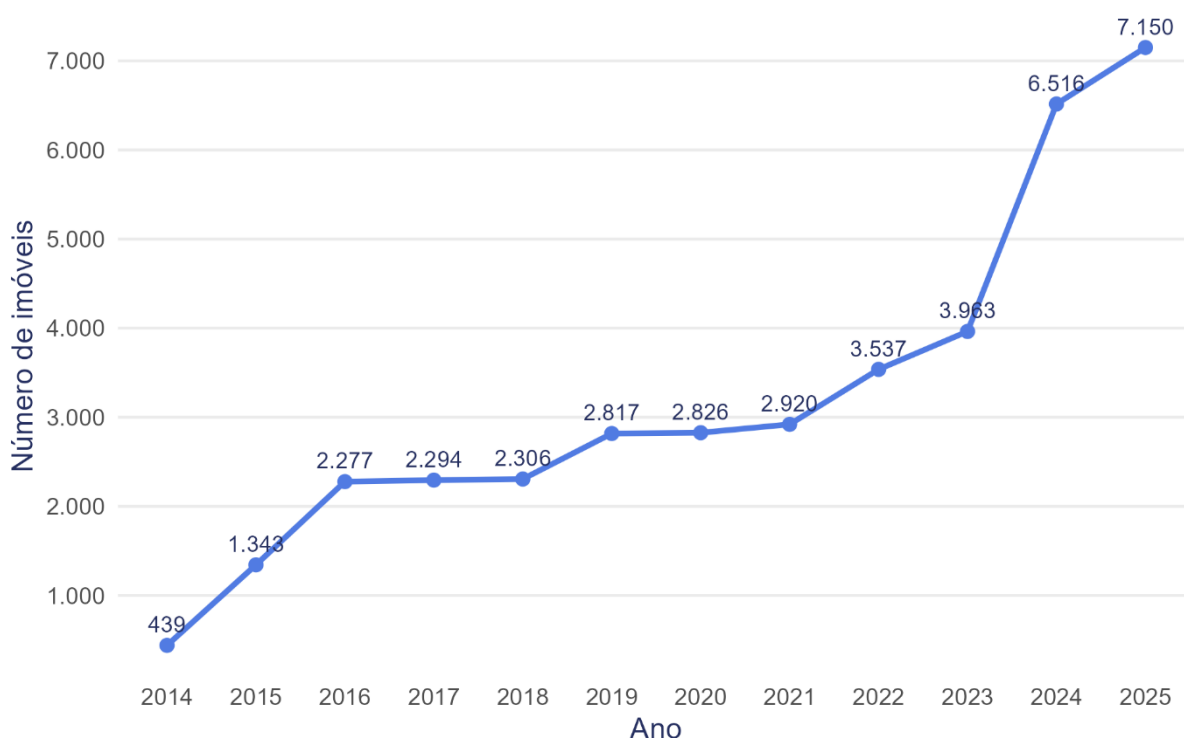
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026

Cadastro

Nesta etapa, os imóveis previamente identificados como potencialmente ociosos são formalmente inseridos no SISPEUC, passando a integrar o conjunto de imóveis que serão submetidos à vistoria para verificação das condições do cumprimento da função social da propriedade.

Em 2025, foram cadastrados 639 imóveis em processos administrativos, resultando em um acréscimo de 634 imóveis no estoque de imóveis cadastrados. (Figura 6) A diferença entre o volume anual de cadastros e a variação do estoque decorre do critério adotado para o cálculo deste indicador, que considera SQLs únicos. Assim, imóveis já cadastrados em anos anteriores podem voltar a ser cadastrados em novo processo, sendo contabilizados no fluxo anual, mas não gerando novo incremento no estoque quando já estavam presentes no cadastro.

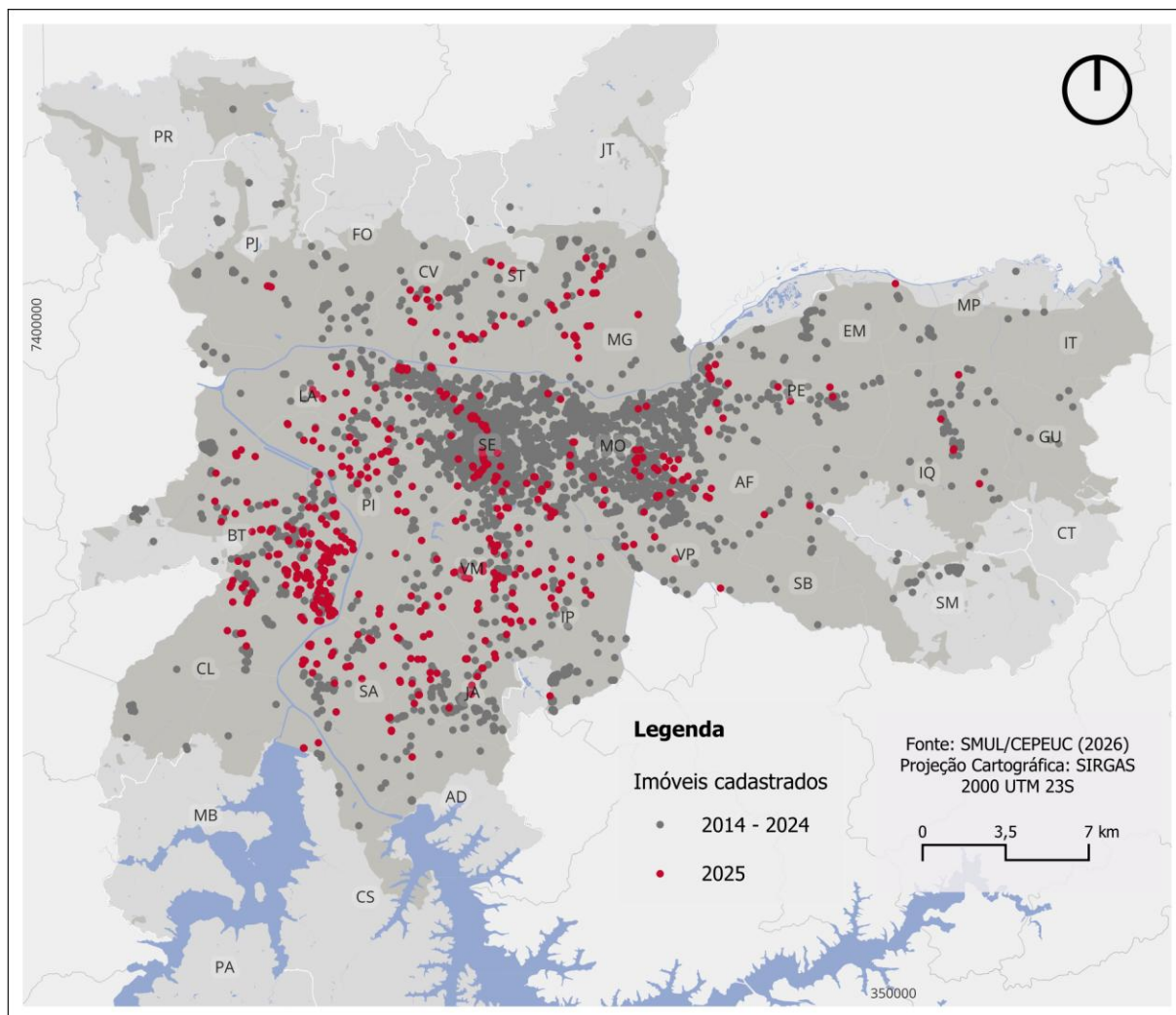
Figura 6 – Evolução do estoque de imóveis cadastrados no SISPEUC



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

O mapa de imóveis cadastrados (Figura 7) permite visualizar a distribuição territorial dos imóveis cadastrados, em relação à área de aplicação do instrumento bem como sua inserção na série histórica de imóveis incorporados ao cadastro.

Figura 7 – Mapa de distribuição de imóveis cadastrados (2014-2025)



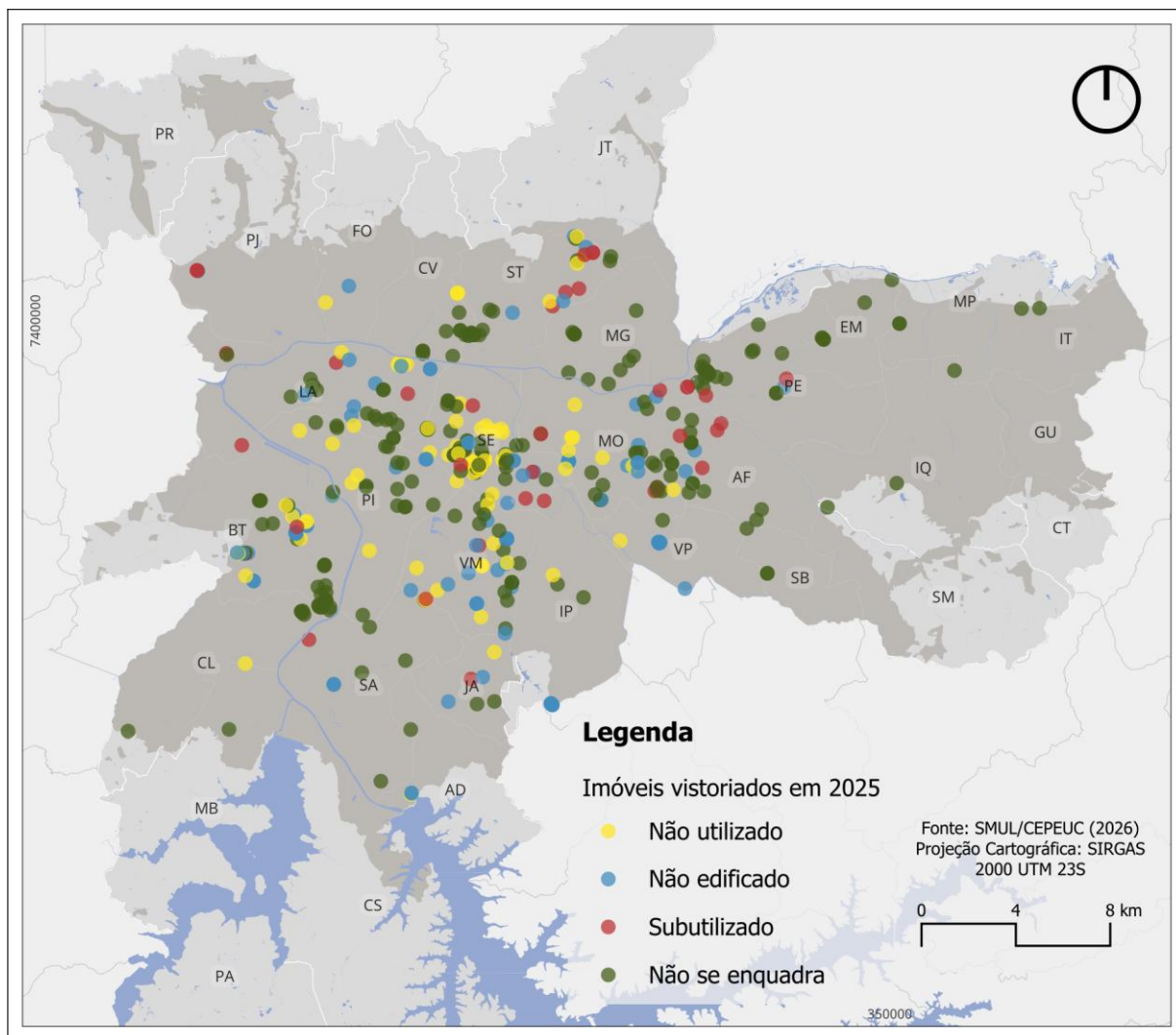
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Vistoria e enquadramento

Após o cadastramento do imóvel com a efetiva autuação de processo administrativo, a Coordenadoria realiza vistorias *in loco* com o objetivo de caracterizar a situação fática do imóvel e verificar o seu enquadramento às tipologias de descumprimento da função social da propriedade, previstas no Plano Diretor Estratégico.

Entre 2014 e 2025, o estoque de imóveis vistoriados alcançou 5190 imóveis. Em 2025 o fluxo anual de vistorias correspondeu a 563 imóveis, que tiveram seu enquadramento e distribuição territorial demonstrados na Figura 8.

Figura 8 – Mapa de distribuição de imóveis vistoriados em 2025 por enquadramento



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

É interessante observar que a maior parte dos imóveis enquadrados como não utilizados tendem a se concentrar na região central no município, reforçando um dos principais objetivos do PEUC que é a reabilitação de áreas centrais, que muitas vezes são prejudicadas por prédios abandonados e infraestrutura subutilizada. As tipologias de subutilizado e não edificado apresentam um padrão mais disperso de distribuição territorial, possivelmente associado à própria tipologia dos lotes e às dinâmicas de transformação urbana, que tendem a ocorrer de forma mais pontual no tecido urbano já consolidado. Observa-se que os imóveis vistoriados e não enquadrados tendem a alcançar regiões mais limítrofes da cidade, ainda que sejam verificadas pequenas concentrações na Zona Oeste, Norte e Leste da cidade.

Do conjunto de 563 imóveis vistoriados em 2025:

- **286** imóveis (cerca de 50,4%), foram enquadrados em alguma categoria de ociosidade prevista no PDE, distribuindo-se aproximadamente em:
 - **111** Não Edificado (NE);
 - **37** Subutilizado (SU);
 - **138** Não Utilizado (NU).
- **240** imóveis (cerca de 42,3%) não foram enquadrados nas tipologias de ociosidade. As situações mais frequentes que corroboram para esse resultado são:
 - Alteração na situação fática do imóvel em relação à tipologia verificada na prospecção inicial, que reflete uma dinâmica urbana de transformações constantes;
 - Inclusão, na prospecção NE/SU 2024, de imóveis com exatamente 500 m² de área de terreno, os quais não são passíveis de enquadramento nos termos dos arts. 92 e 93 da Lei Municipal nº 16.050/2014 (PDE);
 - Localização de protocolo de projeto junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.
- **37** imóveis, ou seja, apenas 6,5% foram classificados como impossibilidade momentânea de notificar, abrangendo, sobretudo imóveis que estão ocupados por movimentos de moradia ou associações, nos quais a notificação depende de encaminhamentos intersetoriais específicos.

Notificação

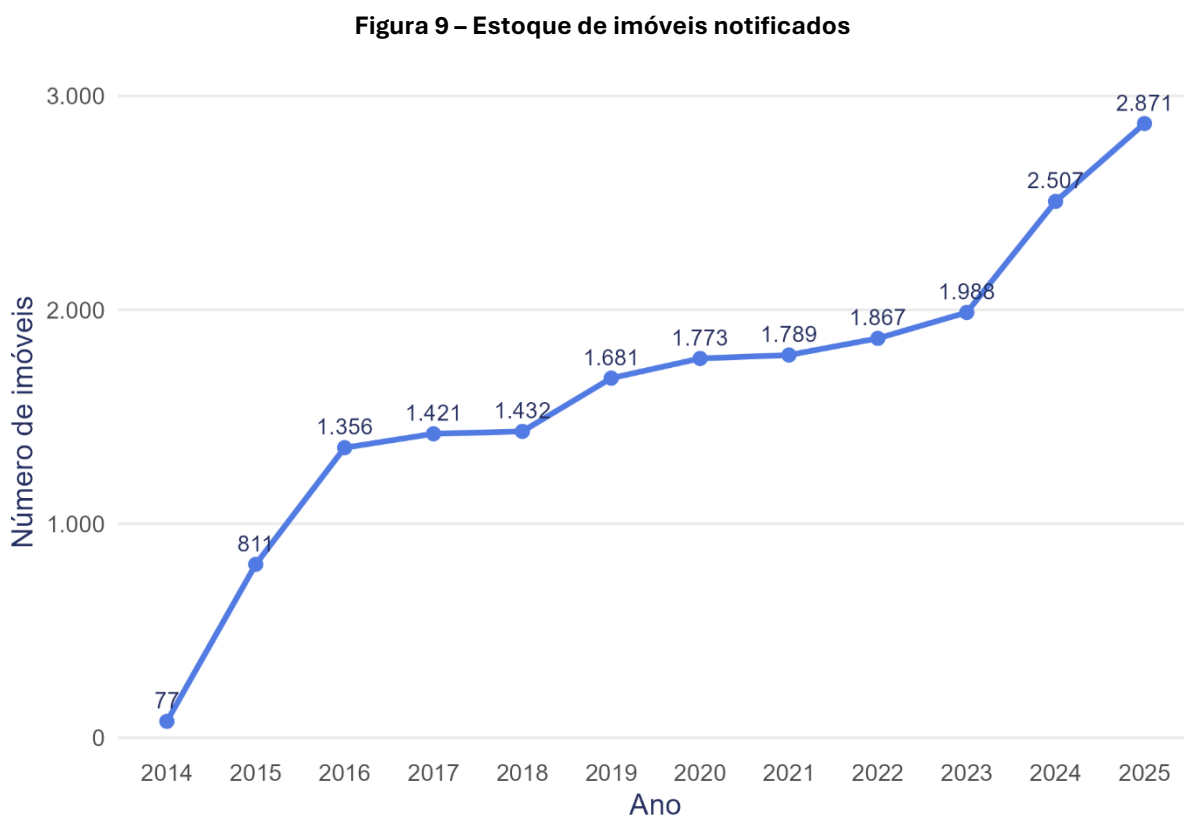
A etapa de notificação corresponde ao quarto momento do fluxo de aplicação do PEUC se inicia após a conclusão da vistoria e análise documental, através da confirmação do enquadramento do imóvel em uma das tipologias previstas no PDE. Nesta fase os proprietários dos imóveis classificados como Não Edificados (NE), Subutilizados (SU) ou Não Utilizados (NU) são formalmente notificados para que promovam o cumprimento da função social da propriedade no prazo legalmente estabelecido.

Para a expedição da notificação, são levantados até três endereços para tentativa de notificação pessoal de cada proprietário, quais sejam:

- O endereço constante na matrícula do imóvel;
- O endereço informado à Secretaria da Fazenda para recebimento da cobrança de IPTU;
- O próprio endereço do imóvel ocioso.

Esgotadas as tentativas de notificação pessoal sem sucesso, procede-se à notificação por edital, mediante publicação no Diário Oficial do Município, conforme previsto na legislação aplicável.

Entre 2014 e 2025, o estoque acumulado de imóveis notificados alcançou 2871 contribuintes (Figura 9). No ano de 2025, o fluxo anual de notificações foi de 368 imóveis o que corresponde cerca de 12% do estoque acumulado até então.



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

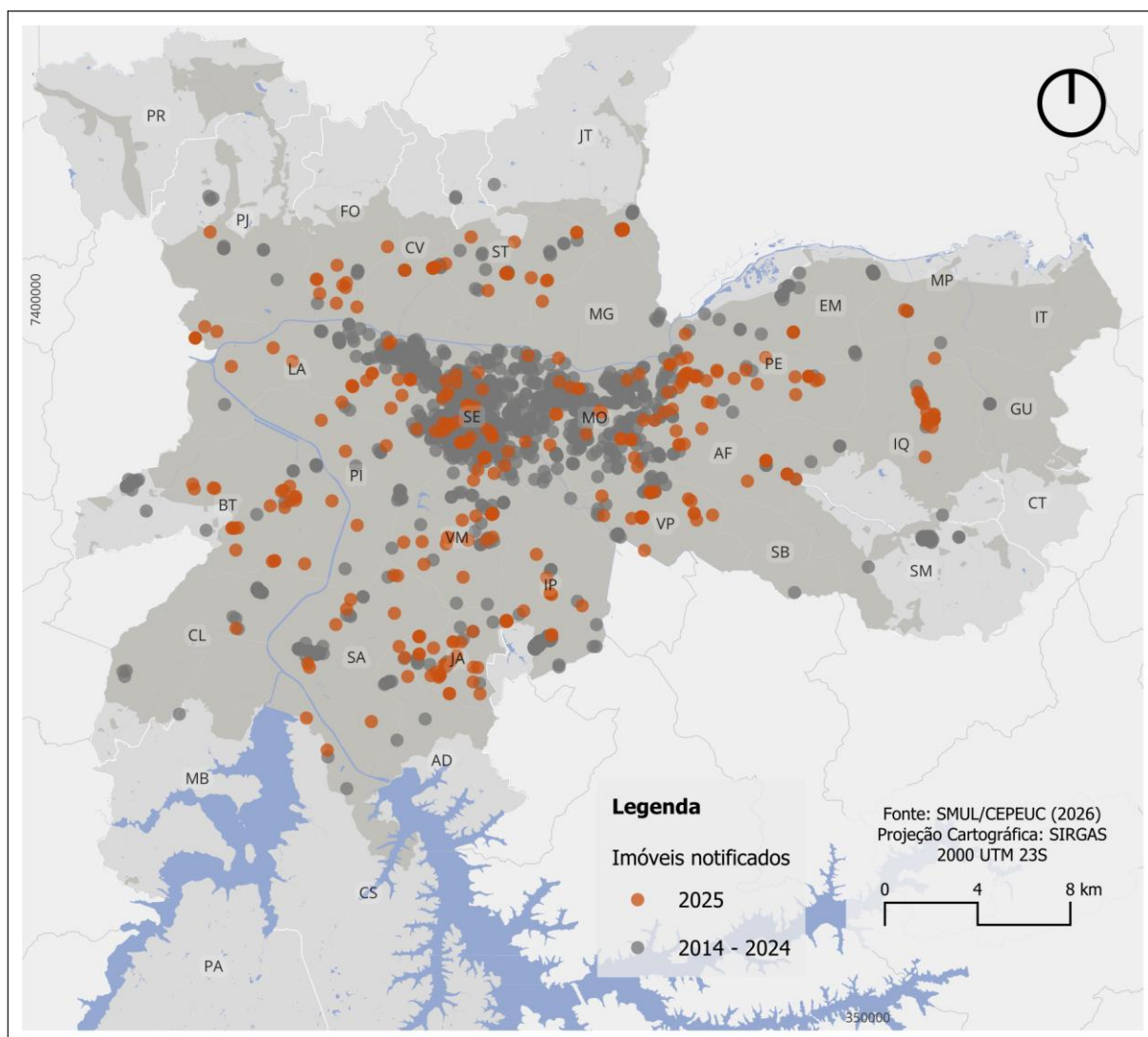
Do conjunto de 368 imóveis notificados em 2025:

- **191** imóveis foram enquadrados na tipologia Não Edificado – NE;

- **87** imóveis foram enquadrados na tipologia Subutilizado – SU;
- **90** imóveis foram enquadrados na tipologia Não Utilizado – NU.

A distribuição espacial dos 368 imóveis notificados em 2025 é apresentada na Figura 10. Observa-se que o fluxo anual de notificações se insere, em grande medida, em áreas que já concentram estoque acumulado de imóveis notificados desde 2014, indicando continuidade territorial da aplicação do instrumento.

Figura 10 – Mapa de distribuição de imóveis notificados (2014-2025)



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026

Impugnações

Realizada a notificação, abre-se ao proprietário a possibilidade de apresentar impugnação administrativa, correspondendo a quinta etapa de aplicação da PEUC.

Nos termos do art.10 do Decreto Nº 55.638/2014, caso a impugnação seja protocolada no prazo máximo de quinze dias contados da data da notificação, ela é considerada tempestiva e produz efeito suspensivo sobre os prazos para cumprimento das obrigações estabelecidas. Nesse cenário, os prazos ficam interrompidos até a análise e decisão administrativa, que deve ser publicada em despacho.

Quando a manifestação é protocolada após o prazo de 15 dias, a impugnação é considerada intempestiva, hipótese em que não há suspensão dos prazos do cumprimento, permanecendo corrente o cronograma originalmente estabelecido na notificação.

Independentemente da impugnação, o proprietário pode, a qualquer momento, apresentar petições complementares para reiterar, esclarecer ou aditar seus argumentos, juntar novos documentos ou comunicar alterações na situação fática do imóvel. Essas manifestações passam a compor o processo administrativo e são consideradas na instrução técnica subsequente, ainda que não tenham natureza suspensiva automática.

Em 2025, CEPEUC recebeu um total de 489 petições, provenientes de notificações realizadas em todos os anos. Desse total, 316 foram analisadas e apresentam despacho decisório publicado no Diário Oficial da Cidade, destes 210 obtiveram o deferimento da petição, outros 22 o deferimento parcial e 84 petições foram indeferidas.

Averbação

A etapa de averbação corresponde ao momento em que o município comunica formalmente ao cartório de registro de imóveis a existência de notificação vinculada ao imóvel enquadrado no PEUC. A averbação tem caráter informativo, assegurando a transparência da situação do imóvel, especialmente em casos de transferência de titularidade.

Concluída a fase de notificação e transcorrido o prazo para apresentação de impugnação, ou em caso de impugnação tempestiva, após a decisão administrativa, a Coordenadoria encaminha ofício ao cartório de registro de imóveis competente ao pedido de averbação da notificação na matrícula do imóvel. Essa providência registra

que o imóvel foi notificado para cumprimento da função social da propriedade, nos termos do PDE e sua regulamentação.

A averbação pode ser posteriormente cancelada, quando verificada uma das seguintes situações:

- Cumprimento integral da obrigação urbanística pelo proprietário;
- Cancelamento ou nulidade, administrativos ou judicial, da notificação;
- Desenquadramento do imóvel nas tipologias da PEUC.

Nesses casos, a CEPEUC solicita ao cartório, mediante ofício, o cancelamento da averbação na matrícula, procedimento que também é monitorado para fins de controle do estoque de imóveis averbados.

No ano de 2025, o fluxo anual de solicitações de averbação foi de 303 imóveis. No mesmo período, foram encaminhadas 112 solicitações de cancelamento de averbação aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Monitoramento dos imóveis notificados

A etapa de monitoramento corresponde ao acompanhamento contínuo dos imóveis notificados, com o objetivo de verificar o cumprimento da obrigação urbanística e registrar as alterações de situação ao longo do tempo. Diferentemente das etapas anteriores que dentro da aplicação do instrumento possuem natureza predominantemente procedimental (cadastro, vistoria, notificação, impugnações e averbação), o monitoramento constitui uma fase dinâmica de aplicação da PEUC, na qual cada imóvel permanece permanentemente posicionado em um determinado estágio do rito administrativo do instrumento.

O universo aqui considerado abrange todos os imóveis notificados no âmbito do PEUC, independentemente do desfecho posterior (cumprimento de obrigação, cancelamento, suspensão ou expiração de prazos). Esta seção do relatório apresenta o estado vigente de cada imóvel no rito administrativo. Para isso cada imóvel é classificado em uma única situação de monitoramento, de forma mutuamente exclusiva, com base em uma leitura hierárquica de evidências administrativas registradas no SISPEUC. Os dados aqui

apresentados correspondem ao estado de cadastramento das informações no sistema até o ano de 2025.

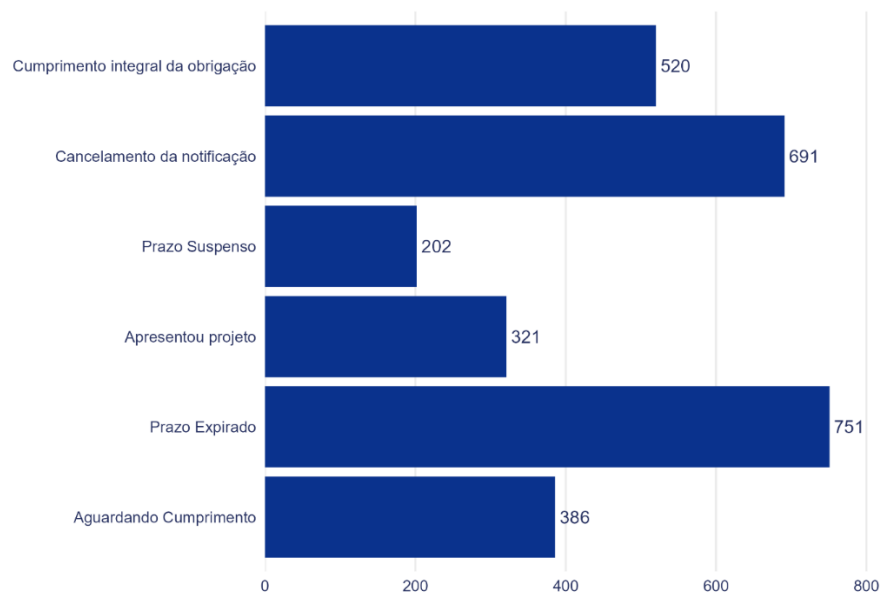
A hierarquia de classificação adotada é:

1. Cumprimento integral da obrigação
2. Cancelamento da notificação
3. Prazo Suspenso
4. Apresentou projeto
5. Prazo Expirado
6. Aguardando Cumprimento

Com base nesses critérios, o universo totaliza 2871 imóveis notificados desde o início da aplicação da PEUC, conforme Figura 11. Desses, 520 imóveis obtiveram o cumprimento integral das obrigações e outros 321 apresentaram projeto, configurando o cumprimento parcial das obrigações, resultados que medem a efetividade na aplicação do instrumento na indução ao cumprimento da função social da propriedade.

Por outro lado, 751 imóveis encontram-se com prazo expirado e estão sujeitos à verificação anual do andamento dos prazos, podendo ser caracterizados como descumpridores das obrigações do instrumento e encaminhados, se ainda não foram, para aplicação do IPTU progressivo no tempo, é importante ressaltar que este número corresponde à imóveis descumpridores que tiveram o prazo expirado, cabendo a CEPEUC comunicar pela aplicação do IPTUp que será efetuada pela Secretaria da Fazenda, que segue critérios específicos para aplicação ou não das alíquotas majoradas, sendo comum haver uma discrepância entre o número de imóveis com o prazo expirado e os imóveis que efetivamente estão em IPTUp. Registram-se ainda, 691 notificações canceladas, em razão de vício administrativo, determinação judicial ou verificação de protocolamento de projeto em data anterior à notificação. Há 202 imóveis com seus prazos suspensos em decorrência de impugnações tempestivas ou outra impossibilidade jurídica, além de 386 imóveis que foram notificados e estão dentro do prazo de cumprimento das obrigações.

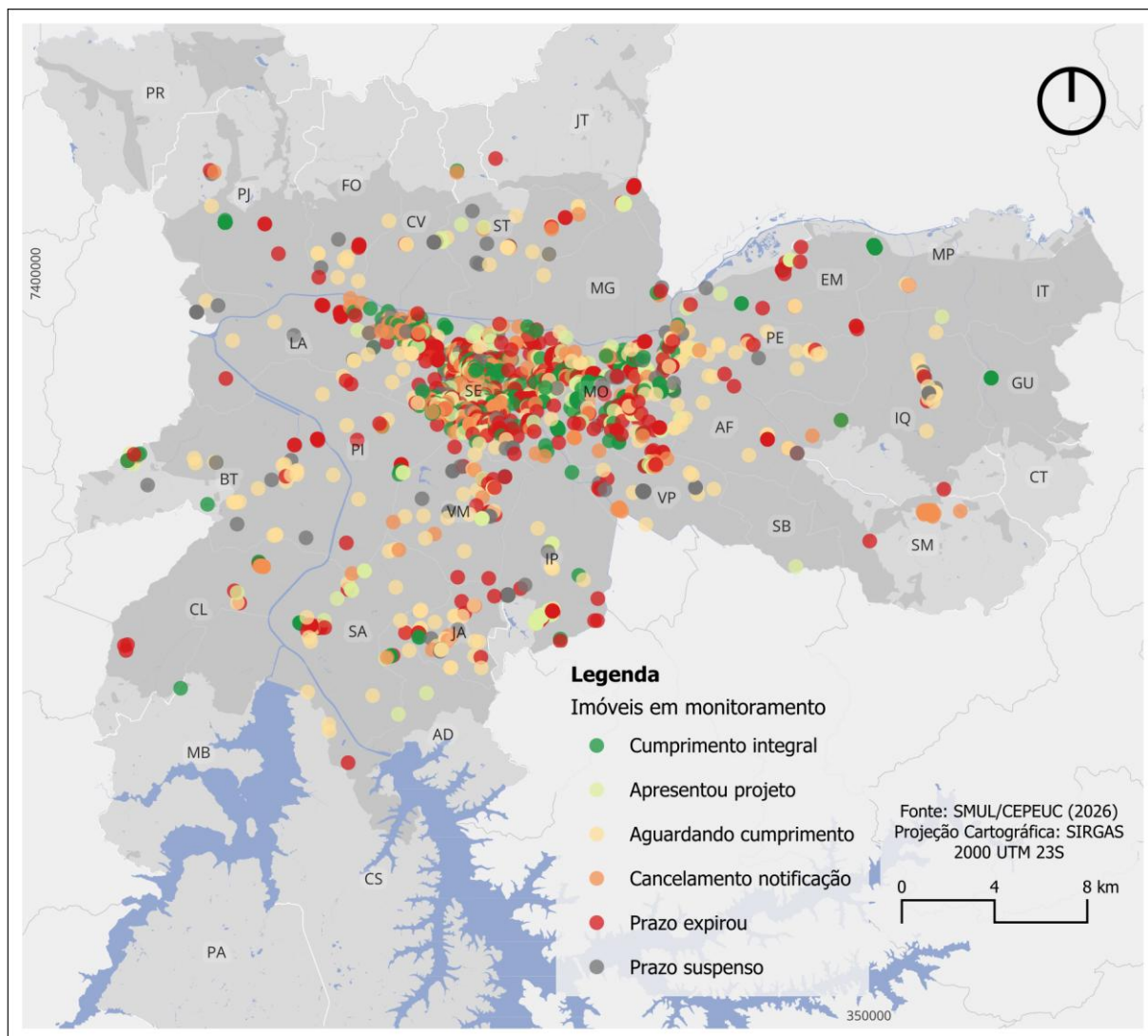
Figura 11 – Situação dos imóveis notificados.



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

O mapa a seguir (Figura 12) apresenta a localização dos 2871 imóveis notificados, classificados conforme a situação vigente no rito do PEUC. Verifica-se a maior concentração territorial dos imóveis nas subprefeituras da Sé e Mooca, que foram as primeiras áreas a entrarem no cronograma de aplicação do instrumento.

Figura 12 – Mapa de localização de imóveis notificados em monitoramento



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Na sequência apresenta-se a situação dos imóveis notificados segundo recortes territoriais estratégicos previstos na política urbana municipal, cuja vocação está diretamente associada à indução da transformação urbana e ao cumprimento da função social da propriedade. A análise concentra-se especificamente nos Eixos Estruturadores da Transformação Urbana – EETU e nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, territórios que, por definição normativa, constituem áreas prioritárias para o adensamento qualificado, a reestruturação urbana e a promoção do acesso à moradia.

A Tabela 1 apresenta a distribuição da situação dos imóveis notificados segundo sua inserção em ZEIS. Do total de imóveis localizados em ZEIS, observa-se número expressivo tanto de cumprimento integral (186 imóveis) quanto de apresentação de

projeto (175 imóveis), indicando que o instrumento tem produzido efeitos relevantes em territórios prioritários para a promoção da moradia e da inclusão urbana.

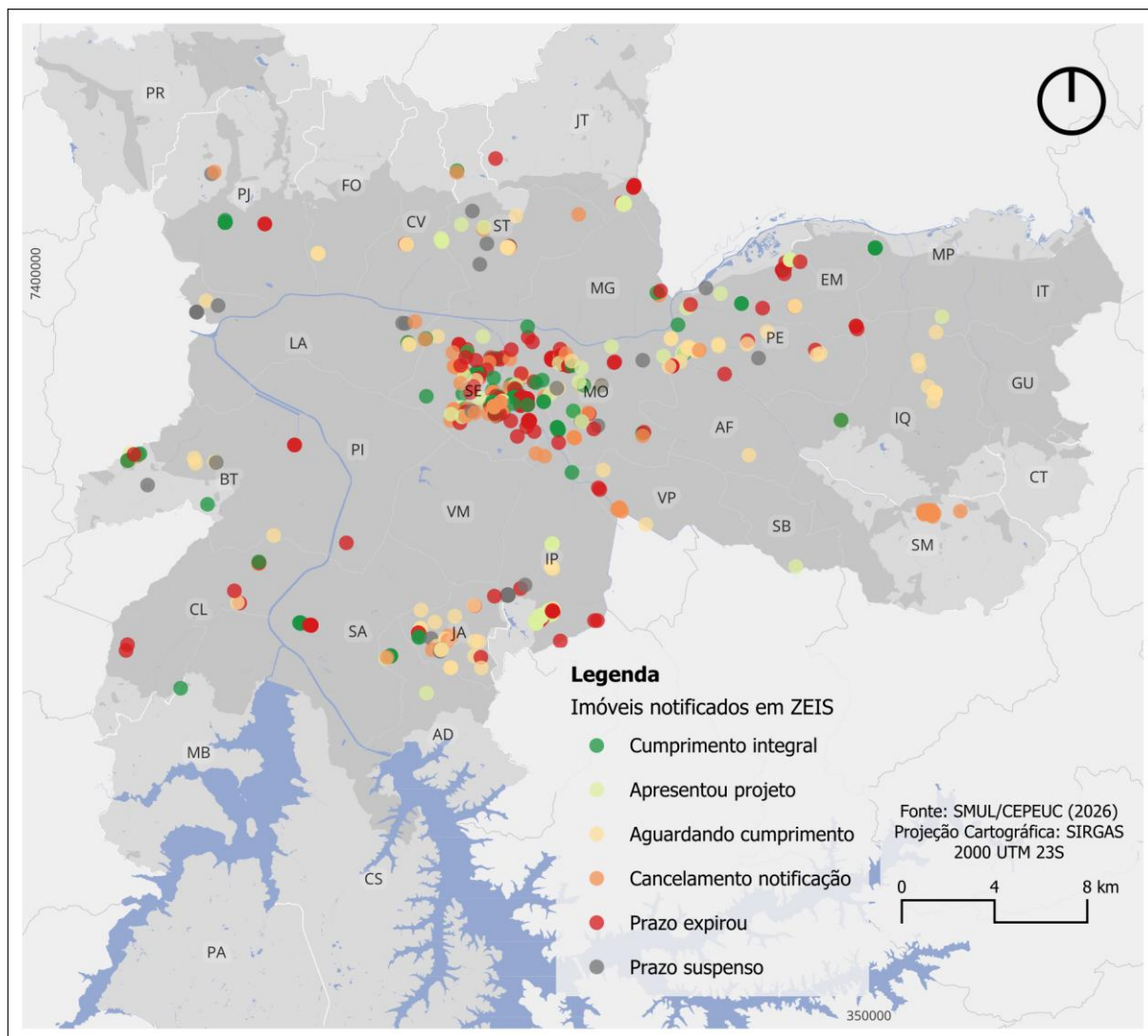
Tabela 1 – Situação dos Imóveis Notificados em ZEIS e Fora de ZEIS

Situação - Monitoramento	ZEIS	Fora de ZEIS
Cumprimento integral da obrigação	186	334
Cancelamento da notificação	124	567
Prazo Suspenso	41	161
Apresentou projeto	175	146
Prazo Expirado	238	513
Aguardando Cumprimento	110	276
Total	874	1997

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Por outro lado, registram-se 238 imóveis com prazo expirado nessas áreas, o que demonstra que, mesmo em territórios estratégicos para a política habitacional, persiste volume significativo de imóveis que não atenderam às condições estabelecidas na notificação. O mapa (Figura 13) a seguir ilustra a distribuição espacial dos imóveis notificados em ZEIS, classificados conforme sua situação de monitoramento.

Figura 13 – Mapa de distribuição espacial de imóveis notificados em ZEIS



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

No que se refere aos Eixos Estruturadores da Transformação Urbana (EETU), a Tabela 2 apresenta a distribuição da situação dos imóveis notificados segundo sua localização dentro ou fora desses perímetros. Nos Eixos, registram-se 77 imóveis com cumprimento integral da obrigação e 74 que apresentaram projeto, evidenciando resposta ao instrumento em áreas prioritárias para o adensamento urbano qualificado. Observa-se ainda a existência de 133 imóveis com prazo expirado, demonstrando que parte dos proprietários localizados em áreas dotadas de infraestrutura e maior potencial construtivo não atendeu às determinações legais.

Tabela 2 - Situação dos Imóveis Notificados em Eixo e Fora de Eixo

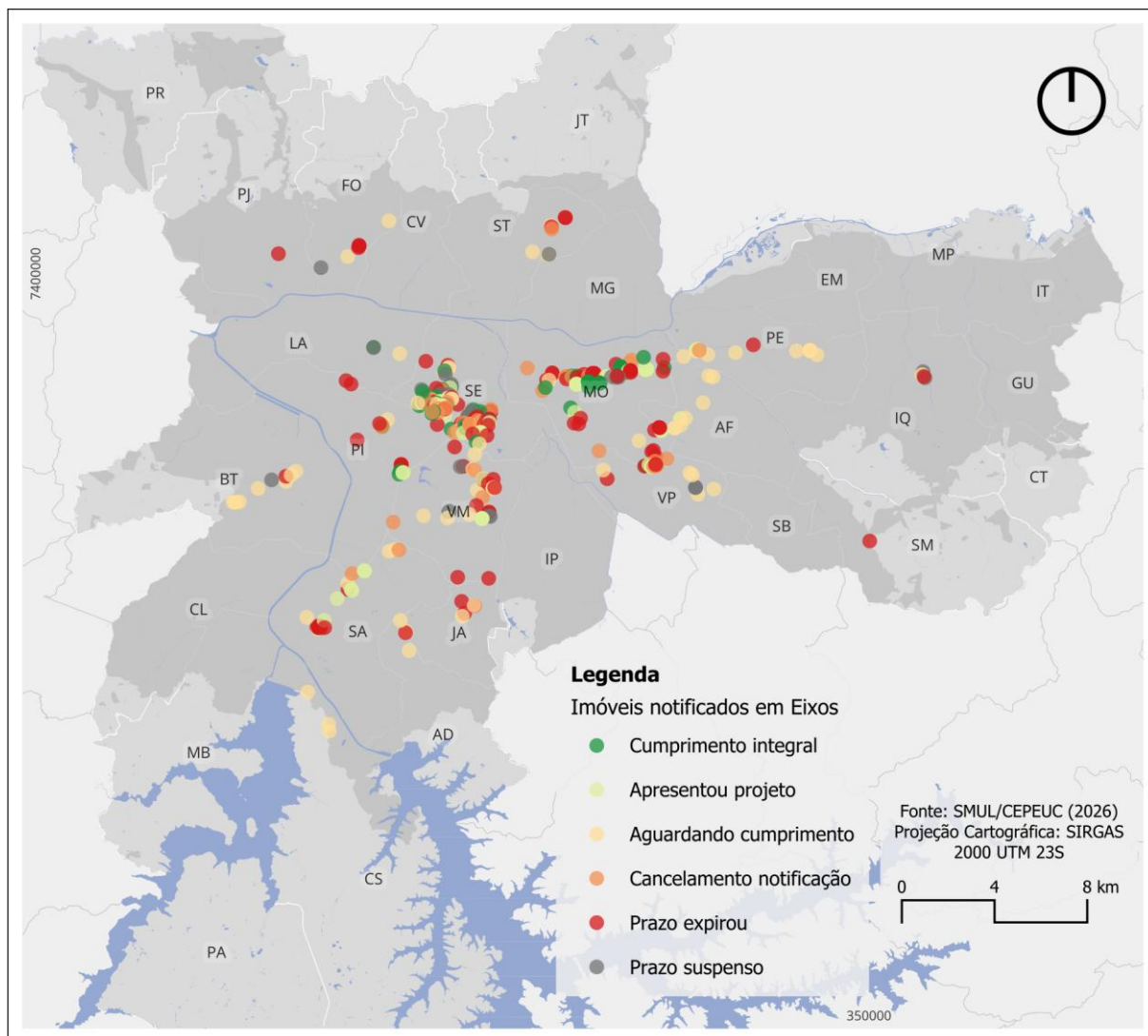
Situação - Monitoramento	Eixo	Fora de eixo
Cumprimento integral da obrigação	77	443
Cancelamento da notificação	76	615
Prazo Suspenso	45	157
Apresentou projeto	74	247
Prazo Expirado	133	618
Aguardando Cumprimento	103	283
Total	508	2363

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

O mapa (Figura 14) a seguir ilustra a distribuição espacial dos imóveis notificados em Eixos, classificados conforme sua situação de monitoramento.

A leitura territorial do monitoramento nesses recortes permite avaliar em que medida o instrumento do PEUC tem incidido sobre áreas consideradas estratégicas pelo planejamento urbano, bem como identificar padrões de cumprimento, descumprimento ou suspensão de prazos em territórios onde a transformação urbana é elemento central da política pública. Trata-se, portanto, de análise fundamental para verificar a aderência da aplicação do instrumento às diretrizes estruturantes do Plano Diretor.

Figura 14 - Mapa de distribuição espacial de imóveis notificados em Eixos



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

IPTU Progressivo no Tempo

Do universo de imóveis notificados apresentado na seção anterior, aqueles que tiveram o prazo de cumprimento expirado passam a estar sujeitos à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo (IPTUp), nos termos da legislação urbanística municipal.

Compete à Coordenadoria encaminhar anualmente à Secretaria da Fazenda (SF) a relação dos imóveis enquadrados para que sejam adotadas as providências fiscais cabíveis, no ano de 2025 foram encaminhados para análise de SF 508 contribuintes. Ressalta-se, contudo, que nem todos os imóveis com prazo expirado necessariamente terão o IPTU progressivo efetivamente lançado, uma vez que podem incidir hipóteses de imunidade ou outras situações tributárias específicas previstas na legislação. A

verificação das condições fiscais e a efetiva aplicação da majoração da alíquota competem exclusivamente à SF.

O objetivo do IPTUp não é arrecadatário, mas indutivo, buscando estimular o adequado aproveitamento do imóvel urbano e reforçar a efetividade da função social da propriedade.

Sendo assim, conforme informado por SF, no ano de 2025 havia 454 contribuintes com alíquota de IPTUp aplicada (Tabela 3), observa-se uma quantidade expressiva de contribuintes em primeira alíquota em relação aos últimos anos. Isso em parte reflete ações de prospecção ativa de imóveis potencialmente ociosos realizada pela equipe de CEPEUC na região central da cidade, bem como as notificações realizadas ao longo de 2023.

Tabela 3 - Número de contribuintes por alíquota aplicada por SF, por ano.

Ano	nº de imóveis										Total em IPTUp
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª (1x)	5ª (2x)	5ª (3x)	5ª (4x)	5ª (5x)	5ª (6x)	
2016	21										21
2017	216	21									237
2018	125	198	16								339
2019	85	109	180	13							387
2020	23	81	82	151	13						350
2021	147	19	64	71	92	13					406
2022	102	144	18	48	63	56	13				444
2023	11	100	132	14	37	53	53	12			412
2024	52	09	99	129	14	32	39	45	12		431
2025	111	27	6	92	112	11	20	32	31	12	454

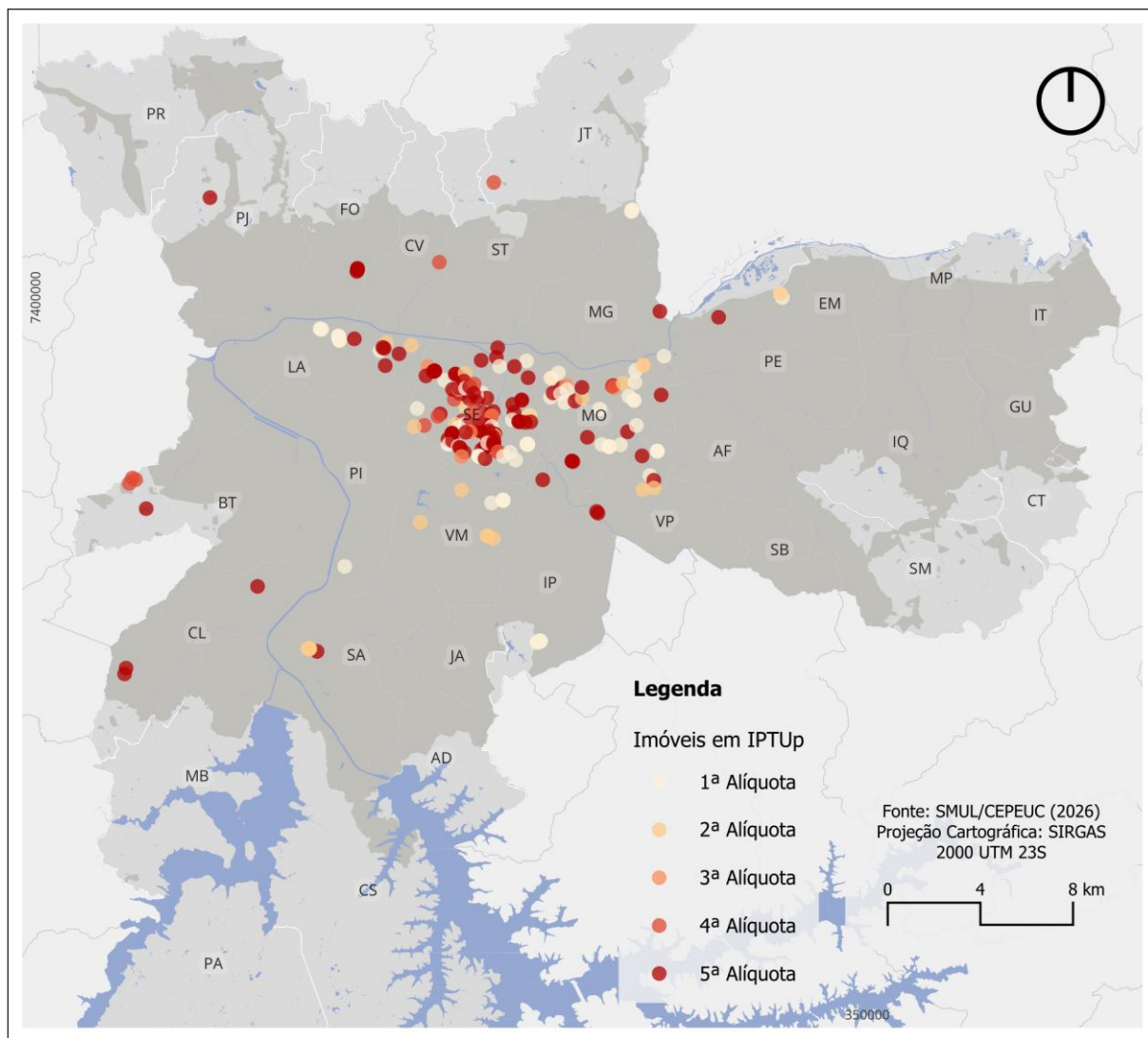
Fonte: Dados até 2024, SF/DECAD, 2024. Dados de 2025, SF/DECAD, 2025.

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.

Se observado especificamente os contribuintes que ingressaram com o IPTUp em 2016, podemos ver que, em 2025, dos 21 imóveis inicialmente aplicados, 12 permanecem na

5ª alíquota, correspondente a aproximadamente 57% desse grupo. A partir daí, torna-se fundamental a análise territorial dos contribuintes em IPTUp para a compreensão das dinâmicas associadas à aplicação do instrumento e à sua distribuição espacial pela cidade.

Figura 15 – Distribuição espacial dos imóveis em IPTUp



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

ATIVIDADES REALIZADAS

Aprimoramento do cadastro de imóveis

Durante o ano de 2025, foram realizadas articulações entre a CEPEUC e as áreas de tecnologia da informação da SMUL — a Supervisão de Licenciamento Eletrônico e Análise de Dados (STEL) e a Assessoria de Tecnologia da Informação e Comunicação (ATIC) — com o objetivo de promover o aprimoramento estrutural e funcional do sistema informatizado de gestão do PEUC.

As reuniões técnicas concentraram-se no mapeamento detalhado do fluxo de aplicação do instrumento, abrangendo todas as etapas, desde a prospecção e cadastro até o monitoramento. O trabalho tem como finalidade qualificar a modelagem de dados, ampliar a rastreabilidade das informações e fortalecer a integração entre bases administrativas e territoriais.

No âmbito desse processo de melhoria contínua, foi realizado levantamento preliminar para reestruturação lógica do sistema, com a consolidação das entidades centrais; os imóveis e o processo administrativo, seus respectivos identificadores, bem como a definição do conjunto de atributos essenciais, incluindo colunas de situação, tipologia, marcos temporais e informações territoriais. Também foram sistematizados os principais eventos associados ao ciclo administrativo de cada SQL/processo, visando maior consistência, transparência e capacidade analítica da base.

Relatório 5ª Alíquota

No âmbito das atividades desenvolvidas pela Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC em 2025, foi elaborado e atualizado o relatório técnico referente aos imóveis enquadrados na 5ª alíquota do IPTU Progressivo no Tempo (IPTUp), com base em dados consolidados encaminhados pela Secretaria Municipal da Fazenda. O trabalho compreendeu a sistematização do histórico de aplicação do PEUC desde 2014, a consolidação e qualificação das informações territoriais e fiscais dos contribuintes em alíquota máxima, bem como a análise comparativa em relação ao exercício anterior. Foram produzidos mapas, tabelas e gráficos que caracterizam a distribuição espacial, o enquadramento de ociosidade, a tipologia arquitetônica, o zoneamento e a situação de dívida ativa dos imóveis, com especial atenção àqueles

passíveis de desapropriação-sanção. O estudo é insumo técnico para o planejamento intersecretarial e para a definição de estratégias de gestão e destinação desses imóveis, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

GT CMPU

No exercício de 2025, foi instituído e acompanhado o Grupo de Trabalho (GT) no âmbito do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), com a finalidade de debater o Relatório Anual de 2024 da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC, bem como apresentar contribuições ao plano de trabalho subsequente. Formalizado pela Portaria SMUL.ATECC.CMPU/002/2025, o GT realizou reuniões presenciais e remotas entre agosto e outubro, nas quais foram apresentados o fluxo de trabalho da Coordenadoria, o estoque de processos, o balanço dos imóveis encerrados por força da Ordem Interna nº 003/2024/SMUL/CEPEUC, além de esclarecimentos sobre a contratação da FUSP e o acompanhamento dos imóveis em 5ª alíquota de IPTUp. O grupo debateu aspectos metodológicos, prioridades territoriais e instrumentos correlatos, registrando encaminhamentos e propostas para apreciação do CMPU. Como resultado do processo de diálogo institucional e revisão de procedimentos, foram consolidadas contribuições para o aprimoramento da atuação da Coordenadoria, culminando na revogação da Ordem Interna nº 003/2024/SMUL/CEPEUC. O registro do trabalho está armazenado no processo SEI Nº 6068.2025/0005673-7.

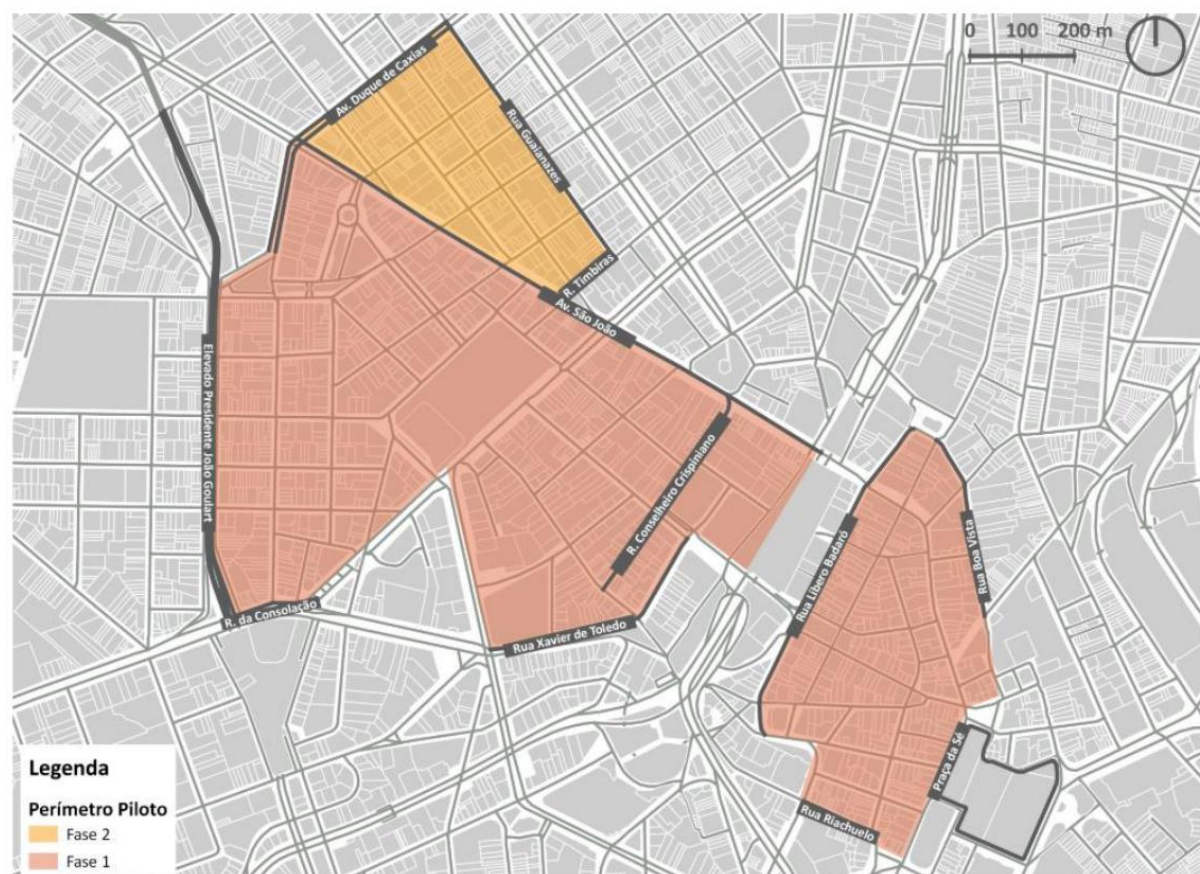
Prospecção Ativa (Piloto)

Entre o final de 2023 e início de 2024 foi elaborada em CEPEUC/DVF, de forma experimental, uma proposta metodológica para prospecção e, simultaneamente, vistoria de imóveis potencialmente ociosos na categoria Não Utilizado (NU). A proposta surge frente às dificuldades de mapeamento da tipologia NU, que dificilmente pode ser identificada por dados da base cadastral e imagens de repositórios públicos. Além disso, ainda não foram estabelecidos acordos para elaboração de termos de cooperação com as concessionárias, que fornecem serviços essenciais como água, luz e gás, estratégia que poderia contribuir para a prospecção desses imóveis.

Conforme indicado no Relatório CEPEUC 2024, o projeto piloto (Fase 1) possibilitou a identificação de 34 edifícios, que se desdobraram em 179 SQLs. Durante o ano de 2025,

deu-se continuidade à aplicação da prospecção ativa no perímetro piloto (Fase 2), tendo sido realizadas diligências a campo que possibilitaram a identificação de 21 imóveis possivelmente ociosos. Dentre esses imóveis, há casos identificados como “fechados a menos de um ano” e, portanto, foram mantidos em acompanhamento¹. E os imóveis cujas imagens a nível de rua (*street view*) permitiram a confirmação da desocupação, por pelo menos um ano, tiveram o processo administrativo aberto em CEPEUC para prosseguimento das demais etapas de análise. Essa primeira aproximação contribuiu para a estruturação do plano de trabalho da prospecção ativa, possibilitando ajustes metodológicos e a incorporação de bases de dados que favoreceram a otimização das atividades.

Figura 16 - Perímetros da prospecção ativa – projeto piloto



¹ Nos termos do Art. 95. Da Lei 16.050/2014 (PDE), são considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento (CA) igual ou superior ao mínimo definido para a respectiva zona, e que tenham, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de 1 (um) ano ininterrupto. (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023).

PLANO DE TRABALHO 2026

A constituição do atual estoque de imóveis prospectados no âmbito do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) resulta de processo progressivo de aprimoramento metodológico da atuação da CEPEUC, especialmente a partir da revisão intermediária do PDE, promovida pela Lei Municipal 17.795/2023.

A referida revisão estabeleceu o prazo máximo de quatro anos para que o Executivo promovesse a notificação de todos os imóveis não edificadas e subutilizados situados nas Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC), Qualificação da Urbanização (MQU) e Estruturação Metropolitana (MEM), ressalvadas as áreas do setor Orla Ferroviária e Fluvial, que dependem de legislação específica. Tal determinação ampliou significativamente o escopo territorial de aplicação do instrumento e impôs a necessidade de dimensionamento preciso do universo potencialmente enquadrável.

Nesse contexto, CEPEUC, em articulação com a Coordenadoria de Produção e Análise de Informação (GEOINFO), estruturou e executou a Prospeção de Imóveis Potencialmente Não Edificados ou Subutilizados em 2024. Como resultado foram identificados 7.643 SQLs potencialmente ociosos.

A partir desse universo, foi apresentada ao Conselho Municipal de Política Urbana proposta de priorização territorial para abertura de processos, iniciando-se por ZEIS, seguida pelas Zonas Eixo da Estruturação e Transformação Urbana (ZEU, ZEUP). Durante o ano de 2025 os processos foram autuados seguindo essa lógica.

Em razão do tempo decorrido entre a prospecção inicial e a efetiva autuação de processo, foi realizada checagem intermediária com foco nas Zonas Eixo, constatando-se que parte significativa dos imóveis havia alterado sua situação fática ou administrativa, enquanto outra parcela expressiva mantinha seus indícios de ociosidade. Essa verificação evidencia o caráter dinâmico do estoque, e da cidade, destacando a necessidade de constante atualização prévia à abertura dos processos.

Em 2025, foi instituído, no âmbito do CPMU, Grupo de Trabalho com a finalidade de debater o Relatório Anual de 2024 e apresentar contribuições ao Plano de Trabalho subsequente. As reuniões realizadas aprofundaram a discussão sobre metodologia de prospecção, organização do estoque, critérios de priorização e fluxo operacional da

Coordenadoria. As contribuições sistematizadas reforçaram a necessidade do planejamento escalonado.

O presente Plano de Trabalho incorpora esse amadurecimento metodológico e consolida uma estratégia que articula os objetivos da política urbana junto a dimensão territorial e a capacidade operacional da Coordenadoria.

No exercício corrente, foi realizada etapa adicional de qualificação do estoque, apresentada na seção destinada à Prospecção, no entanto, dada a defasagem de atualização constatou-se que uma parcela dos SQLs prospectados ainda no estoque já foram cancelados, suscitando a revisão constante do cadastro.

Estratégia de Abertura de Processos

Para a estratégia de abertura de processos para os imóveis prospectados foram considerados três fatores estruturantes: (i) ampliação das Zonas Eixo na revisão do zoneamento, (ii) a natureza dinâmica do estoque, que exige atualização permanente, e (iii) a necessidade de organizar a atuação administrativa de modo a assegurar cumprimento dos prazos legais, especificamente aqueles relacionados à averbação da notificação junto ao Cartórios de Registro de Imóveis.

As mudanças na lei de zoneamento decorrentes do processo de revisão intermediária do PDE ampliaram e consolidaram o território classificado como Zonas Eixo da Estruturação e Transformação Urbana. Essas zonas, destinadas à indução do adensamento construtivo e demográfico orientado pelo transporte coletivo, possuem parâmetros urbanísticos que estabelecem coeficientes mínimos de aproveitamento e configuram áreas estratégicas para o cumprimento da função social da propriedade.

A ampliação de seu perímetro implicou no aumento do número de imóveis potencialmente enquadráveis nas tipologias de ociosidade, expandindo o universo prioritário para análise. Assim, mantém-se como diretriz central a priorização de ZEIS e Zonas Eixo na abertura de processos, alinhando a aplicação do instrumento aos objetivos estruturantes do PDE.

A experiência de checagem intermediária do estoque demonstrou que os imóveis potencialmente ociosos têm natureza variável ao longo do tempo em razão de

protocolamento de alvarás de execução, início ou conclusão de obras, instalação de atividades licenciadas, alterações cadastrais entre outras. Dessa forma a abertura de processos passa a ser precedida, obrigatoriamente, por verificação atualizada dos sistemas de licenciamento e cadastro municipais, de modo a evitar autuações indevidas, garantindo uma aplicação eficiente do instrumento.

O número de imóveis elegíveis para autuação dos processos é dimensão importante na tomada de decisão de onde iniciar dentre as áreas priorizadas, no entanto é notado o dever de considerar sua natureza variável, sendo sujeito à verificação periódica enquanto não estiver no ciclo de abertura de processos.

Outro fator preponderante é a incorporação da leitura territorial por Circunscrição de Registro de Imóveis que atende a dois objetivos principais:

1. Racionalização da capacidade operacional da equipe, a concentração territorial permite um planejamento mais eficiente de deslocamentos.
2. Cumprimento dos prazos legais de averbação, que constitui um momento sensível da aplicação do instrumento, pois consolida juridicamente os efeitos da notificação. Atuar organizando o trabalho pelos perímetros dos cartórios facilita o controle de prazos, o atendimento tempestivo das impugnações apresentadas e redução no risco de perda de eficácia por decurso de prazos.

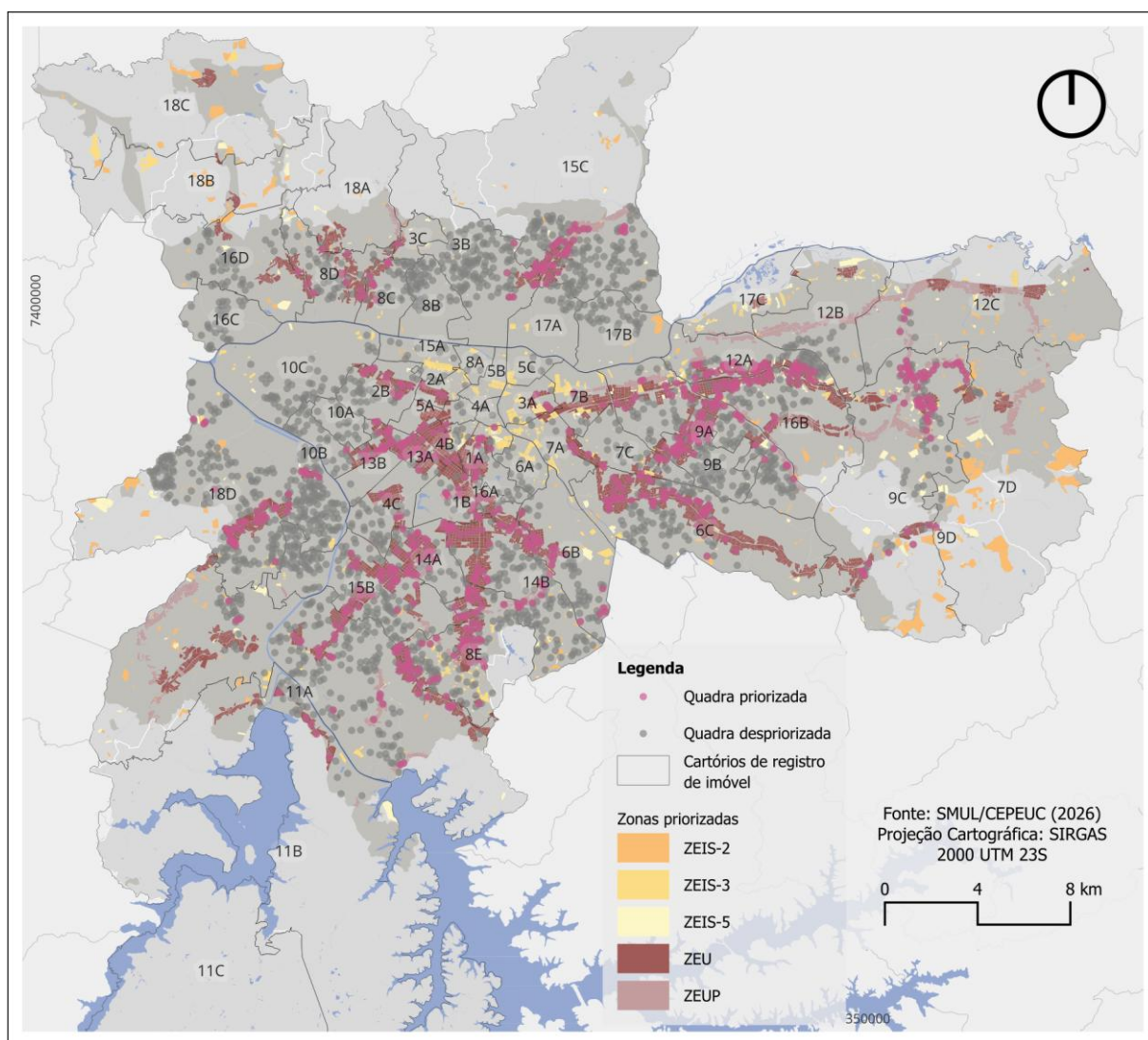
É importante ressaltar que a leitura por Cartório não substitui a priorização urbanística, mas a complementa, assegurando maior previsibilidade e robustez na aplicação do PEUC.

Com base nas diretrizes aqui expostas, foi estruturada a matriz de priorização que alia os critérios urbanísticos e operacionais do trabalho.

Foi utilizado neste recorte de maior volume do estoque, os SQLs resultantes da prospecção realizada em 2024, que possuem dados cadastrais com maior qualidade em relação aos SQLs de prospecções anteriores. A espacialização do estoque permite visualizar a distribuição territorial dos imóveis elegíveis segundo zona de uso e circunscrição registral, evidenciando as áreas de maior concentração e subsidiando a definição dos primeiros blocos de atuação.

O mapa de priorização apresentado a seguir (figura 17) demonstra a distribuição espacial de quadras com imóveis prospectados, segundo os critérios definidos neste Plano de Trabalho, enquanto a tabela de priorização consolida quantitativamente o universo elegível por zona e por cartório, indicando a ordem proposta para abertura de processos.

Figura 17 – Matriz de priorização da aplicação da PEUC.



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

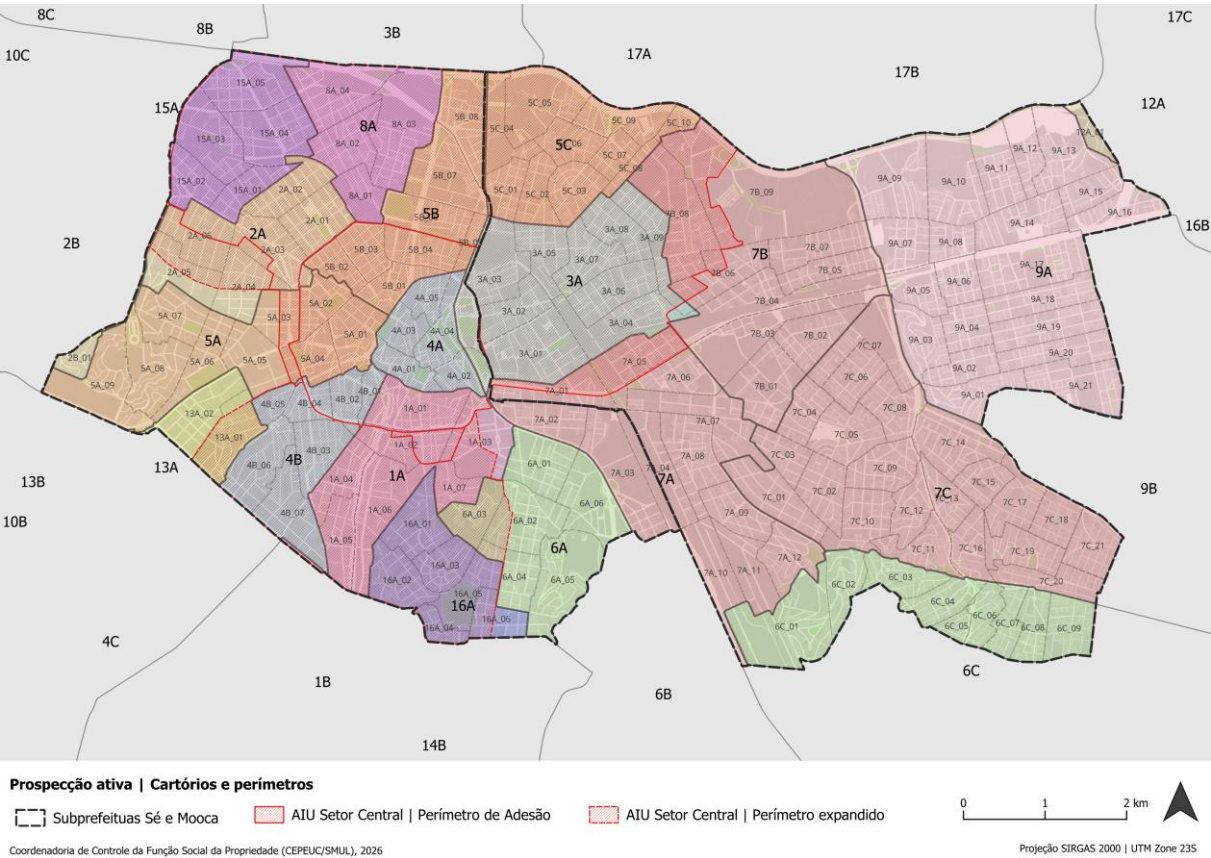
Esses instrumentos sintetizam a estratégia revisada e constituem a base objetiva para o planejamento operacional de aplicação do instrumento, não excluindo a atuação em processos e territórios já correntes no departamento bem como a assimilação ao fluxo de aplicação eventuais casos pontuais.

Prospecção Ativa

A estratégia de realizar a prospecção e a vistoria de forma simultânea surge frente às dificuldades próprias da identificação de imóveis **não utilizados (NU)**, cuja caracterização dificilmente pode ser aferida apenas a partir de bases cadastrais e de imagens disponíveis em repositórios públicos. Nesse contexto, foi proposto um cronograma de atuação para a prospecção ativa, cujo recorte territorial abrange os perímetros das Subprefeituras Sé e Mooca. Parte significativa dessa área compreende também a Área de Intervenção Urbana (AIU) - Setor Central, região da cidade dotada de ampla infraestrutura consolidada e que concentra número expressivo de imóveis em situação de ociosidade.

Visando operacionalizar as atividades da prospecção ativa, e otimizar a etapa posterior de averbação nos cartórios, a área de atuação foi subdividida em perímetros, conforme as regiões dos cartórios de registro de imóveis (Figura 18).

Figura 18 – Mapa de distribuição dos perímetros definidos para a prospecção ativa



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

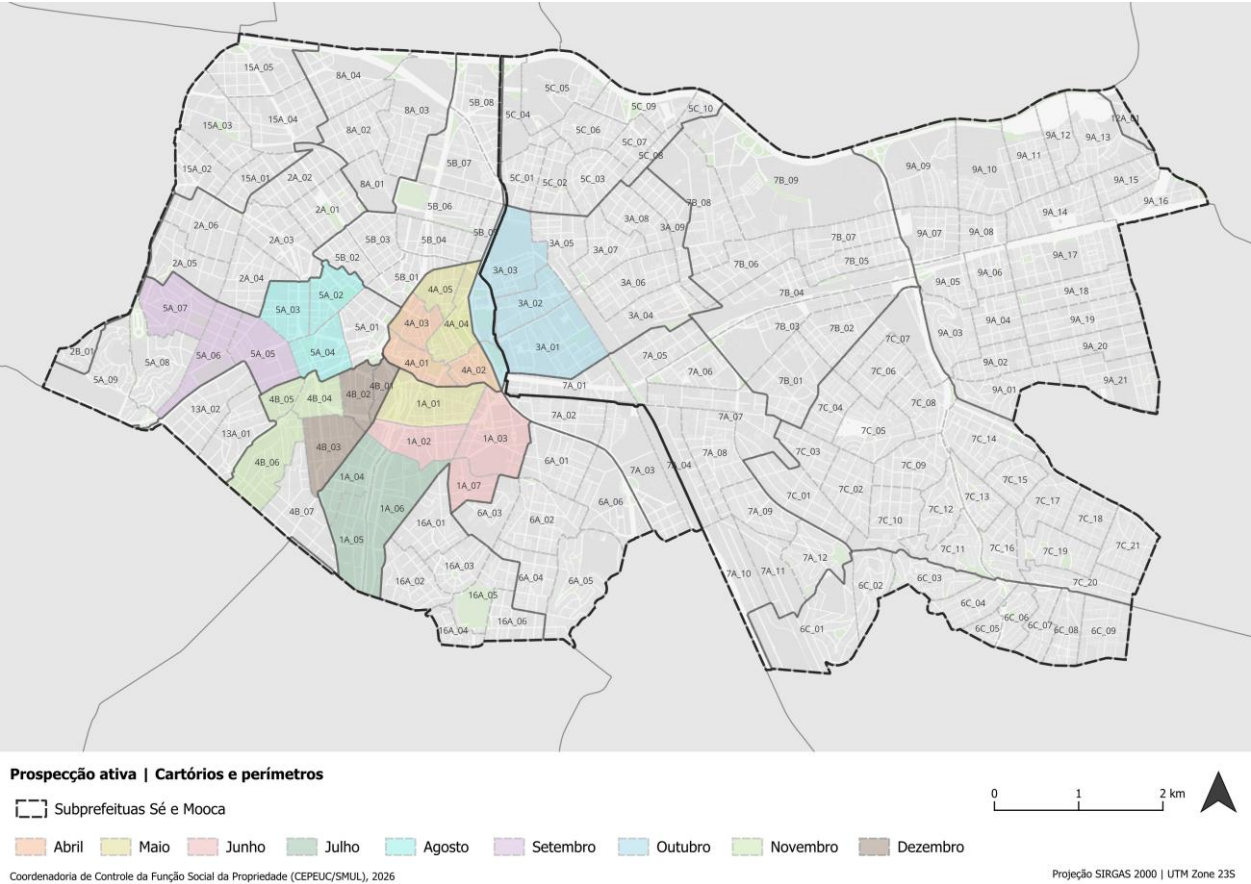
Para atuação ao longo de 2026, propõe-se uma sequência territorial dos perímetros conforme indicado na tabela e mapa a seguir, considerando a capacidade operacional da equipe para realização simultânea das etapas de prospecção e vistoria. Vale a pena ressaltar que este cronograma poderá passar por ajustes, a depender do andamento das atividades e disponibilidade da equipe técnica.

Tabela 04 - Cronograma previsto para a prospecção ativa em 2026

ID Cartório	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
4A	4A_01								
	4A_02	4A_04							
	4A_03	4A_05							
1A		1A_01	1A_02	1A_04					
			1A_03	1A_05					
			1A_07	1A_06					
5A					5A_02	5A_05			
					5A_03	5A_06			
					5A_04	5A_07			
3A							3A_01		
							3A_02		
							3A_03		
4B								4B_01	4B_04
								4B_02	4B_05
								4B_03	4B_06

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Figura 19 - Mapa dos perímetros conforme o cronograma 2026



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Antes de realizar as diligências a campo, será feito levantamento prévio por imagens de repositórios públicos para identificação de eventuais imóveis com indício de ociosidade, em especial não utilizados. Além disso, a partir do cruzamento de dados do SISPEUC, no material de levantamento em campo serão indicadas as informações acerca dos imóveis já cadastrados, sejam eles analisados, em processo de análise, ou imóveis já notificados para fins de PEUC (Figura 20).

Figura 20 - Mapa ilustrativo do material para levantamento em campo



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

As informações relativas aos imóveis identificados como potencialmente ociosos serão sistematizadas em planilha de levantamento, contendo a identificação do imóvel, seu respectivo cartório, além de observações decorrentes da análise realizada. O registro acerca do avanço das atividades relacionadas à prospecção ativa vem sendo realizado no processo SEI nº [6068.2024/0013399-3](#). Vale ressaltar que este resultado da aplicação da prospecção ativa será utilizado por CEPEUC como parâmetro para prospectar territórios da aplicação do PEUC onde a metodologia de prospecção a partir da análise da base cadastral não produziu resultados, sobretudo na identificação de imóveis não utilizados, como por exemplo nos territórios de Operações Urbanas Consorciadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana.

Mapa colaborativo

O Mapa Colaborativo da Função Social da Propriedade, disponível em <https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>, é uma ferramenta digital que possibilita a participação direta da sociedade no processo de identificação de imóveis com indícios de descumprimento da função social da propriedade no Município de São Paulo. Por meio da plataforma, qualquer cidadão pode indicar imóveis potencialmente ociosos, contribuindo para o aprimoramento das ações de prospecção da CEPEUC e ampliando a capilaridade da atuação pública sobre o território.

No ano de 2025 foram recebidas 623 denúncias por meio do Mapa Colaborativo, as quais passaram/passarão por triagem e análise técnica da equipe da coordenadoria, podendo resultar na abertura de processos administrativos e inserção no fluxo de aplicação do PEUC.

Para o ano de 2026, estão previstas ações de manutenção e aprimoramento da plataforma, com ênfase no reforço da segurança digital, de modo a garantir maior confiabilidade e proteção dos dados inseridos. Adicionalmente, pretende-se promover ajustes de conteúdo e de funcionalidades, incluindo a disponibilização visual e operacional do perímetro de aplicação do instrumento PEUC diretamente no mapa, permitindo maior precisão no envio de denúncias e orientando os usuários quanto à elegibilidade dos imóveis indicados. Essas melhorias visam consolidar o Mapa Colaborativo como ferramenta estratégica de apoio à política urbana e à promoção da função social da propriedade.

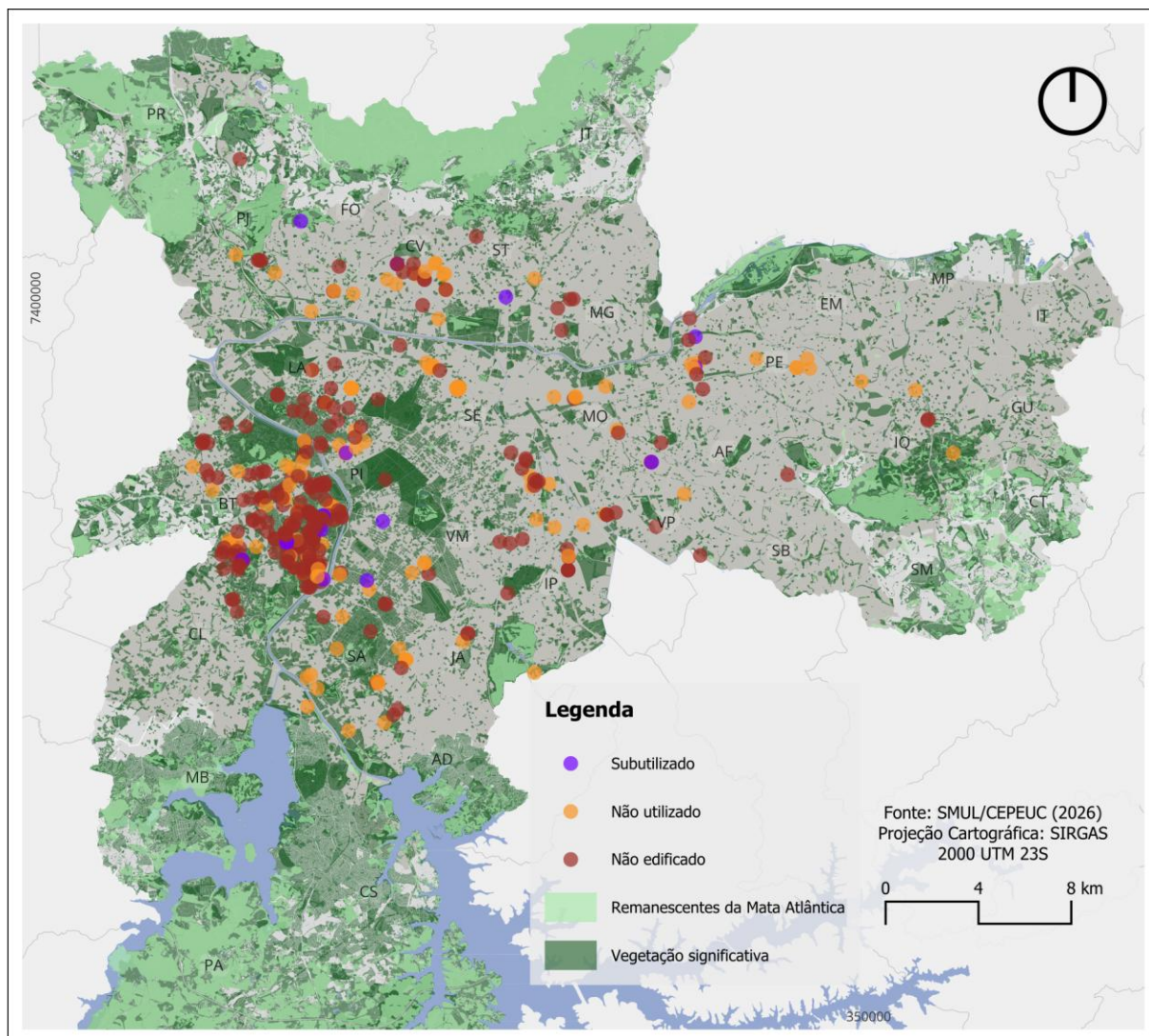
Áreas verdes relevantes e a priorização territorial

Segundo o disposto no inciso II, Art. 94, da Lei nº 16.050/2014 (PDE), ficam excluídas das categorias Não Edificados ou Subutilizados, referentes à função social da propriedade, os imóveis que integrem o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres – SAPAVEL, que sejam classificados como ZEPAM ou que cumpram função ambiental relevante. Conforme disposto no art. 266 do PDE, o SAPAVEL é composto por Unidades de Conservação, parques urbanos, parques lineares, APPs e outros espaços livres e verdes, públicos ou privados.

A literatura recente e diversos estudos (Lima, 2013; Ramires e Mello-Théry, 2018; De Souza, 2025) vêm destacando os impactos das mudanças climáticas nas cidades, como eventos extremos de chuva, aumento das temperaturas e piora da qualidade do ar, fenômenos que podem ser agravados por processos intensos de supressão da vegetação urbana.

A Figura 21 apresenta mapeamento dos imóveis denunciados no mapa colaborativo e que, neste momento, aguardam análise e vistoria para fins de PEUC, e sua relação com áreas verdes de considerável relevância ambiental. Foram indicados os remanescentes de Mata Atlântica, um dos produtos do Plano Municipal da Mata Atlântica – PMMA, e integrante do diagnóstico da situação atual da Mata Atlântica no município. Também foi acrescentado ao mapa a “Vegetação Significativa”, conforme levantamento realizado em 2023, que inclui as áreas indicadas no Decreto Estadual 30.443/1989, nos planos verdes, os Bairros Ambientais tombados, dentre outras áreas identificadas por estudos específicos por órgão competente. Ambas as informações constam na Plataforma do GeoSampa.

Figura 21 – Mapa imóveis denunciados e relação com áreas verdes relevantes



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Observa-se com a Figura 21 que há expressiva concentração de imóveis denunciados (cerca de 50% do total), em sua maioria não edificados, na Subprefeitura Butantã. Esses terrenos, comumente, apresentam expressivo maciço arbóreo demarcado como vegetação significativa, além de casos de imóveis onde incidem remanescentes de Mata Atlântica, sendo lotes que desempenham ou podem desempenhar funções ambientais relevantes no equilíbrio microclimático, na drenagem urbana e na manutenção da biodiversidade local.

É relevante destacar que atualmente, dos imóveis a serem vistoriados na Subprefeitura Butantã, identificados a partir do mapa colaborativo, cerca de 42% estão localizados em ZER-1 (Zona Estritamente Residencial), e 20% em ZCOR (Zona Corredor), zonas cujos

coeficientes de aproveitamento (CA), ou seja, o potencial construtivo dos imóveis, é reduzido em decorrência das características urbanísticas e ambientais da região. A notificação de imóveis não edificados nessas zonas tende a induzir processos construtivos em áreas de baixa densidade e com presença significativa de vegetação arbórea, potencialmente acelerando processos de supressão vegetal. Em contrapartida, a priorização de outras áreas da cidade com maior potencial construtivo e infraestrutura urbana consolidada mostra-se mais coerente com os objetivos do PEUC, especialmente nos territórios em que o Plano Diretor orienta estratégias de adensamento e reestruturação urbana, tais como os eixos (ZEU, ZEUP, ZEM, ZEMP). Nesse sentido, entende-se que a aplicação do instrumento não deve se restringir à resposta a denúncias individuais, devendo observar sua compatibilidade com as estratégias de ordenamento territorial previstas na legislação urbanística.

Tendo em vista o contexto apresentado, reconhece-se a relevância das áreas com expressiva arborização como infraestrutura verde essencial à saúde urbana. Nessa perspectiva, para a aplicação do PEUC, pretende-se despriorizar áreas com presença considerável de vegetação significativa e/ou remanescentes de Mata Atlântica, direcionando os esforços de notificação para territórios dotados de infraestrutura urbana adequada e com maior capacidade de adensamento, conforme zona de uso. A priorização territorial na aplicação do PEUC é fundamental para garantir que o instrumento contribua efetivamente para os objetivos do planejamento urbano, evitando que sua aplicação produza efeitos contrários às estratégias ambientais e urbanísticas previstas no PDE.

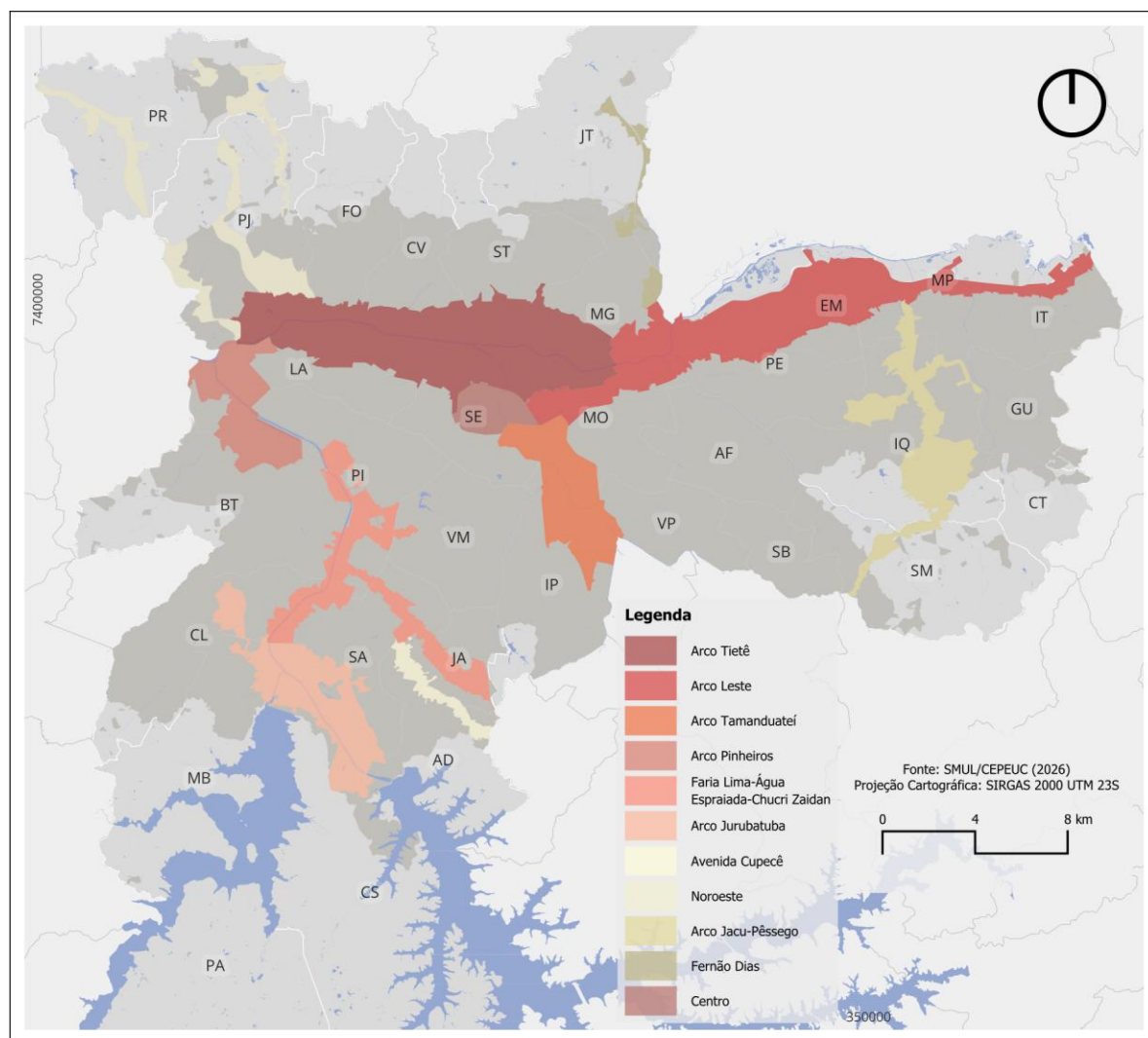
Aplicação do PEUC na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)

De acordo com a Lei 16.050/2014 (PDE, art. 96, § 7º), no setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), 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. Ao condicionar a notificação pelo PEUC à aprovação de lei específica de reordenamento territorial, nota-se uma diretriz de planejamento urbano voltada à articulação entre instrumentos indutores da função social da propriedade e estratégias territoriais mais amplas.

Ainda que o dispositivo mencione explicitamente apenas o Setor Orla Ferroviária e Fluvial, pode-se interpretar que sua lógica dialoga com a dinâmica territorial da MEM como um todo, incluindo o Setor Eixos de Desenvolvimento, tendo em vista a unidade funcional e estratégica que caracteriza essa macroárea.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana é composta por três setores (Figura 22), agregados a partir de dez subsetores distintos. Conforme os arts. 11 e 12 do PDE, a MEM é definida pela presença de infraestruturas estruturais, pela concentração de empregos e por intensos processos de transformação econômica e de uso do solo, que demandam coordenação entre políticas urbanas e instrumentos de ordenamento territorial. Nesse contexto, os Eixos de Desenvolvimento desempenham papel equivalente ao da Orla Ferroviária e Fluvial enquanto vetores de reestruturação urbana, sendo igualmente dependentes de diretrizes específicas que orientem a transformação desejada.

Figura 22 – Setores e subsetores da MEM (Lei 16.050/2014 - PDE)



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2026.

Conforme definido no PDE (art. 12, § 4º), para alcançar os objetivos previstos na MEM deverão ser elaborados projetos de intervenção urbana nos respectivos subsetores, que podem ser viabilizados pelos instrumentos urbanísticos previstos no Título II, Capítulo III do PDE.

Além disso, é importante explicitar que um dos objetivos do Setor Eixos de Desenvolvimento da MEM é a “recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas...” (art. 12, § 2º, inciso II). Considerando que as áreas desse Setor tendem a se localizar em regiões mais periféricas da cidade, que muitas vezes apresentam infraestruturas precárias ou insuficientes, e comumente estão inseridas em contextos com incidência significativa de vegetação, logo, evidencia-se também uma relevância e singularidade dessas

regiões, sobretudo do ponto de vista ambiental. Cabe destacar ainda que, para os imóveis não edificados, as obrigações do PEUC não são aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, como iluminação, esgotamento sanitário e abastecimento de água.

Portanto, a aplicação isolada dos instrumentos indutores nesses territórios, sem a prévia definição de parâmetros urbanísticos e estratégias de reordenamento previstas na legislação, pode comprometer a efetividade da política urbana ao induzir ocupações desarticuladas das dinâmicas territoriais em curso. Nesse sentido, a exigência de lei específica deve ser compreendida como mecanismo de alinhamento entre a indução do uso do solo e os objetivos de estruturação urbana previstos na MEM, vinculando a aplicação do PEUC a uma estratégia territorial integrada. Assim, assegurando que a aplicação desses instrumentos ocorra de forma coordenada com os projetos de transformação territorial da macroárea, em compatibilidade com suas características físico-territoriais e ambientais.

REFERÊNCIAS

DE SOUSA, Milena Pires. Impactos da urbanização e da legislação na mitigação de ilhas de calor urbano em São Paulo (Brasil): um estudo sobre temperaturas de superfície e políticas climáticas. Ar@ cne. Revista Electrónica de Recursos en Internet sobre Geografía y Ciencias Sociales, v. 29, 2025. Disponível em: <https://revistes.ub.edu/index.php/aracne/article/view/47532>. Acesso em: 16 mar. 2026.

FERREIRA, Luciana Schwandner. Vegetação, temperatura de superfície e morfologia urbana: um retrato da região metropolitana de São Paulo. 2019. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16132/tde-02102019-173844/en.php> . Acesso em 16 mar. 2026.

LIMA, Mariella Pereira. As mudanças climáticas e suas consequências observadas na Região Metropolitana de São Paulo e a importância da APA Várzea do Rio Tietê na minimização de danos. [S.l.]: Universidade Estadual Paulista (Unesp), 2013.

RAMIRES, Jane Zilda dos Santos; MELLO-THÉRY, Neli Aparecida de. Uso e ocupação do solo em São Paulo, alterações climáticas e os riscos ambientais contemporâneos. **Confins. Revue franco-brésilienne de géographie/Revista franco-brasileira de geografia**, n. 34, 2018. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/12779#citedby> . Acesso em: 20 mar. 2026.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. **Mapeamento dos Remanescentes do Bioma Mata Atlântica no Município de São Paulo – PMMA SÃO PAULO**. Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/pmma/219941. Acesso em: 16 mar. 2026.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. Nova camada sobre vegetação significativa está disponível para consulta no GeoSampa. Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/noticias/357923. Acesso em: 16 mar. 2026.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. **Portaria SVMA nº 127, de 27 de dezembro de 2024.** Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-do-verde-e-do-meio-ambiente-svma-127-de-27-de-dezembro-de-2024>. Acesso em: 16 mar. 2026.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto nº 30.443, de 20 de setembro de 1989.** Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1989/decreto-30443-20.09.1989.html>. Acesso em: 16 mar. 2026.

APÊNDICE A – RESSALVAS

1 - Em atendimento ao disposto no art. 2º, **inciso I**, da Resolução SMUL.ATECC.CMPU/005/2026, apresenta-se relato complementar sobre a seleção dos cinco imóveis notificados no âmbito do PEUC e submetidos à 5ª alíquota do IPTU Progressivo no Tempo, bem como sobre os encaminhamentos posteriores relacionados à declaração de interesse social.

Em análise ao processo SEI 6068.2023/0010883-0 em doc. 103982805, encontramos o relatório elaborado, pela equipe da época de CEPEUC, contendo todos os imóveis que no ano de 2023 estariam na 5ª alíquota.

Ocorre que diante do número elevado, no relatório elaborado pelo grupo de trabalho - Portaria SGM 37, de 14 de março de 2024 - documento 103952324, foi proposta a elaboração de critérios para seleção de imóveis, partindo da região central, de forma a priorizar os que pudessem ter destinação para habitação de interesse social, ou a implantação de equipamentos públicos, motivo pelo qual a CEPEUC à época, em nova apresentação - documento 104708425, sugeriu o total de 12 imóveis em divididos em **02 blocos sujeitos a desapropriação:**

1. Habitação/provisão pública (05 imóveis): 002.068.003-7; 002.068.0004-5; 001.083.0008-0; 008.044.0004-0 e 007.091.0007-8;
2. Hasta pública (07 imóveis): 002.068.0005-3; 007.075.0031-1; 009.019.0039-7; 001.084.0027-1; 004.060.0080-8; 001.053.0006-3 e 005.022.0014-6.

Após a decisão do GTI, foram publicados os Decretos de Interesse Social aos 5 imóveis para habitação e instruídos os processos, cuja condução pelos órgãos competentes se deu conforme relatado a seguir:

Processo SEI nº 6068.2024/0006037-6

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

SQLs: 002.068.0003-7 e 002.068.0004-5

O imóvel situado à Rua Floriano Peixoto, 40 – SQL 002.068.0003-7, vistoriado em 29/01/2015 e enquadrado como NÃO UTILIZADO, nos termos do art. 95º da Lei Municipal

nº 16.050/2014 – PDE. O proprietário foi notificado em 27/02/2015 (fls.55 a 56) e não tendo havido cumprimento dos prazos estabelecidos no art.96 da Lei Municipal nº 16.050/2014, o imóvel esteve sujeito aos tributos de IPTUp nos exercícios de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, alcançando a 5ª alíquota do IPTUp pela primeira vez no exercício de 2021.

O imóvel situado à Rua Floriano Peixoto, 48 – SQL 002.068.0004-5, vistoriado em 23/02/2015 e enquadrado como NÃO UTILIZADO, nos termos do art. 95º da Lei Municipal nº 16.050/2014 – PDE. O proprietário foi notificado em 10/04/2014 e não tendo havido cumprimento dos prazos estabelecidos no art.96 da Lei Municipal nº 16.050/2014, o imóvel esteve sujeito aos tributos de IPTUp nos exercícios de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, tendo alcançado a 5ª alíquota do IPTUp pela primeira vez no exercício de 2021.

A partir da instrução do processo, foi publicado o **Decreto nº 63.499/2024**, que declarou os imóveis de interesse social para desapropriação pela COHAB/SP, com finalidade de implantação de programa habitacional.

Atualmente, o processo encontra-se em tramitação na COHAB/SP, tendo passado pelas áreas técnica, financeira e jurídica da Companhia. Constan nos autos estudos técnicos, estimativa de custos de reforma e laudos de avaliação dos imóveis, com posterior encaminhamento à Gerência Jurídica do Contencioso para análise e prosseguimento.

Processo SEI nº 6021.2024/0038210-5

Imóvel: Rua General Carneiro, nº 31 — Sé

SQL: 001.083.0008-0

Trata-se de imóvel situado à Rua General Carneiro, 31 – SQL 001.083.0008-0, vistoriado em 02/03/2015 e enquadrado como NÃO UTILIZADO, nos termos do art. 95º da Lei Municipal nº 16.050/2014 – PDE. O proprietário foi notificado em 03/06/2015. Houve apresentação e impugnação indeferida por meio do despacho nº 616/2015/SMDU-DCFSP publicado em 23/07/2015. Não tendo o cumprimento aos prazos estabelecidos no art.96 da Lei Municipal nº 16.050/2014, o imóvel esteve sujeito aos tributos de IPTUp nos exercícios de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, tendo alcançado a 5ª alíquota do IPTUp pela primeira vez no exercício de 2021.

A partir da instrução do processo 6021.2024/0038210-5, foi publicado o **Decreto nº 63.500/2024**, que declarou o imóvel de interesse social para desapropriação pela COHAB/SP, com finalidade de implantação de programa habitacional.

Atualmente, o processo encontra-se em tramitação na COHAB/SP, com estudo de viabilidade revisado, custo estimado de reforma de aproximadamente R\$ 13,79 milhões e laudo de avaliação do imóvel em R\$ 17 milhões. Embora o custo estimado de reforma por unidade habitacional esteja abaixo dos valores de referência da Portaria SEHAB nº 123/2025, a manifestação mais recente aponta que os valores totais a serem desembolsados pela COHAB/SP destoam dos parâmetros praticados nos programas vigentes, não se vislumbrando, no momento, a continuidade da desapropriação pela Companhia.

Processo SEI nº 6021.2024/0038213-0

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

SQL: 008.044.0004-0

Trata-se de imóvel situado à Alameda Barão de Limeira, 331/339 – SQL 008.044.0004-0, vistoriado em 07/07/2015 e enquadrado como NÃO UTILIZADO, nos termos do art. 95º da Lei Municipal nº 16.050/2014 – PDE. O proprietário foi notificado em 19/08/2015. Não tendo havido o cumprimento aos prazos estabelecidos no art.96 da Lei Municipal nº 16.050/2014, o imóvel esteve sujeito aos tributos de IPTUp nos exercícios de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, tendo alcançado a 5ª alíquota do IPTUp pela primeira vez no exercício de 2021.

A partir da instrução do processo, foi publicado o **Decreto nº 63.501/2024**, que declarou o imóvel de interesse social para desapropriação pela COHAB/SP, com finalidade de implantação de programa habitacional.

Atualmente, o processo encontra-se em tramitação na COHAB/SP, com estudos técnicos já desenvolvidos. A análise de viabilidade identificou o edifício como Barão de Japy, recentemente adaptado ao uso residencial, com 44 unidades habitacionais existentes, em boas condições de habitabilidade e sem necessidade prevista de grandes obras de retrofit. Também foi elaborado laudo de avaliação, com valor de mercado estimado em R\$ 17,8 milhões. Contudo, após manifestação da PGM/DESAP, foi

ratificado o entendimento de que eventual desapropriação exige o depósito judicial do valor indenizatório, ainda que existam débitos tributários superiores ao valor da avaliação, o que recoloca o processo no cenário já apontado pela área financeira quanto à indisponibilidade orçamentária para prosseguimento.

Processo SEI nº 6021.2024/0038214-8

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

SQL: 007.091.0007-8

Trata-se de imóvel localizado na Rua Teodoro Baima, nº 33-35, vistoriado em 13/01/2015 e enquadrado na tipologia de “Não Utilizado”, notificado pessoalmente em 27/03/2015, nos termos do Decreto nº 55.638/14. Houve apresentação e impugnação, indeferida por meio do despacho nº 464/2015/SMDU-DCFSP publicado em 02/06/2015. Não tendo o cumprimento aos prazos estabelecidos no art.96 da Lei Municipal nº 16.050/2014, o imóvel esteve sujeito aos tributos de IPTUp nos exercícios de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, tendo alcançado a 5ª alíquota do IPTUp pela primeira vez no exercício de 2021.

A partir da instrução do processo, foi publicado o **Decreto nº 63.502/2024**, que declarou o imóvel de interesse social para desapropriação pela COHAB/SP, com finalidade de implantação de programa habitacional.

Atualmente, o processo encontra-se em tramitação na COHAB/SP, com estudo técnico de viabilidade elaborado pela GPLAN/DITEC. O estudo identificou potencial para implantação de 5 apartamentos de 1 ou 2 dormitórios, com limitações decorrentes da reduzida área útil e da necessidade de adaptações, especialmente de acessibilidade. Também foi elaborado laudo de avaliação, que estimou o valor de mercado do imóvel em R\$ 1,7 milhão. O caso permanece em acompanhamento pela Diretoria Técnica e de Patrimônio da COHAB/SP, pendente de complementação da análise técnica, especialmente quanto aos custos de retrofit, e de definição financeira/orçamentária para eventual continuidade.

Os Decretos de Interesse Social mencionados acima foram aprovados no dia 12/06/2024 com prazo de vigência de 2 anos. Em junho de 2026 tiveram a sua validade vencida, não tendo mais efeitos sobre os imóveis. De acordo com o parecer da PGM em doc.

162177112 processo SEI 6021.2024/0038210-5, estando o Decreto já caduco, o eventual novo Decreto só poderá ser editado após o decurso do prazo de 01 ano (junho 2027). Até o momento não houve manifestação em relação à renovação dos decretos e continuação dos processos de desapropriação.

2 - Em atendimento ao disposto no art. 2º, **inciso III**, da Resolução SMUL.ATECC.CMPU/005/2026, informa-se que a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade apresenta a qualificação do estoque de imóveis com potencial de notificação, com destaque para a diferenciação entre imóveis não edificados, imóveis subutilizados e demais situações de enquadramento preliminar.

Em complementação às informações apresentadas no relatório, o estoque em 2025 de imóveis prospectados, isto é, ainda não vinculados a processo administrativo específico, compreende 6.468 SQLs. Esse universo é composto majoritariamente por imóveis oriundos da prospecção realizada em 2024, além de imóveis provenientes de denúncias recebidas pelo mapa colaborativo, da prospecção realizada em cooperação com a FUSP e de denúncias encaminhadas por órgãos externos.

A qualificação desse estoque resultou no seguinte quadro:

Tipologia preliminar	Quantidade de SQLs	SQLs identificados como imóveis públicos
Não Edificado	4.176	102
Subutilizado	2.134	21
Não Utilizado	49	0
Não Se Enquadra	108	0
Impossibilidade Momentânea de Notificar	1	0
Total	6.468	123

Observa-se, portanto, que, no universo atualmente prospectado, foram identificados 123 SQLs correspondentes a imóveis públicos.

3 - Em atendimento ao disposto no art. 2º, **inciso IV**, da Resolução SMUL.ATECC.CMPU/005/2026, informa-se que a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade, por meio do SISPEUC — Sistema de Informações do Controle da

Função Social da Propriedade, já dispõe de cadastro integrado de imóveis não utilizados, não edificados e subutilizados, compondo o estoque de imóveis com potencial de enquadramento e notificação pelo PEUC. A base é continuamente qualificada a partir de informações cadastrais, urbanísticas e processuais, em conformidade com os princípios e as regras aplicáveis ao tratamento de dados pessoais previstos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais — LGPD.

No que se refere aos imóveis não utilizados, considerando a necessidade de contínuo aperfeiçoamento dos procedimentos de identificação dessa tipologia na prospecção iniciada em 2024, esta Coordenadoria vem desenvolvendo trabalho de prospecção ativa, voltado à qualificação e à identificação de novos imóveis com indícios de não utilização. Os imóveis identificados são incorporados ao cadastro integrado, observados os procedimentos técnicos e o fluxo regular de trabalho da Coordenadoria.

Nesse contexto, a CEPEUC continuará envidando esforços para a celebração de convênios ou instrumentos similares com concessionárias de serviços públicos, visando ampliar os subsídios técnicos disponíveis para a identificação e a análise de imóveis não utilizados.

Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC

Coordenadora: Heliana Lombardi Artigiani

Equipe Técnica:

Núcleo de Expediente Administrativo

Américo Augusto Lunardelli
Bruna Domenici De Oliveira
Fernando Pinto de Araújo
Sandra Cristina Rodrigues Pradas
Sidonio Pacheco Alves
Tatiane Maria Tiburcio

Divisão de Cadastro e Informações Territoriais – DCIT

Vitor Godinho Correa dos Santos
Anderson dos Reis Gonzaga
Ellen Thayná Virgilio Aleixandrino (estagiária)
Estela Scudelher Gomes (estagiária)

Divisão de Vistoria e Fiscalização – DVF

Maiara dos Santos Dias
José Guilherme Caetano da Silva
Raquel Araujo de Jesus Ponte
Gabriela Machado de Oliveira (estagiária)

Divisão de Análise Documental – DDOC

Rogério Estevam Pereira
Bruno Vinicius Silva Nogueira
Eric Maraia Carapeto (estagiário)
Felipe Hahn e Queiroz
Isabella Viola Sanchez
Rafaela La Spina Rodrigues