

Curso de Capacitação

JUNDIAÍ

Fevereiro 2014

Parcelamento, edificação e utilização compulsórios: um instrumento (ainda) em construção.

Sumário

- 1) Aspectos gerais (políticos, urbanísticos e jurídicos);
- 2) PEUC em Jundiaí: fundamentos e ações necessárias;
- 3) Implementando o PEUC
- 4) Debates

Aspectos gerais

- A origem do PEUC, como instrumento, está no final da década de 70, tanto (i) na retomada do movimento pela reforma urbana, quanto (ii) nas propostas do regime para regular o desenvolvimento urbano- PL 775;
- De todas as propostas para institucionalização da política urbana, o PEUC e o plano diretor foram os únicos instrumentos recepcionados pela Constituição

Aspectos gerais

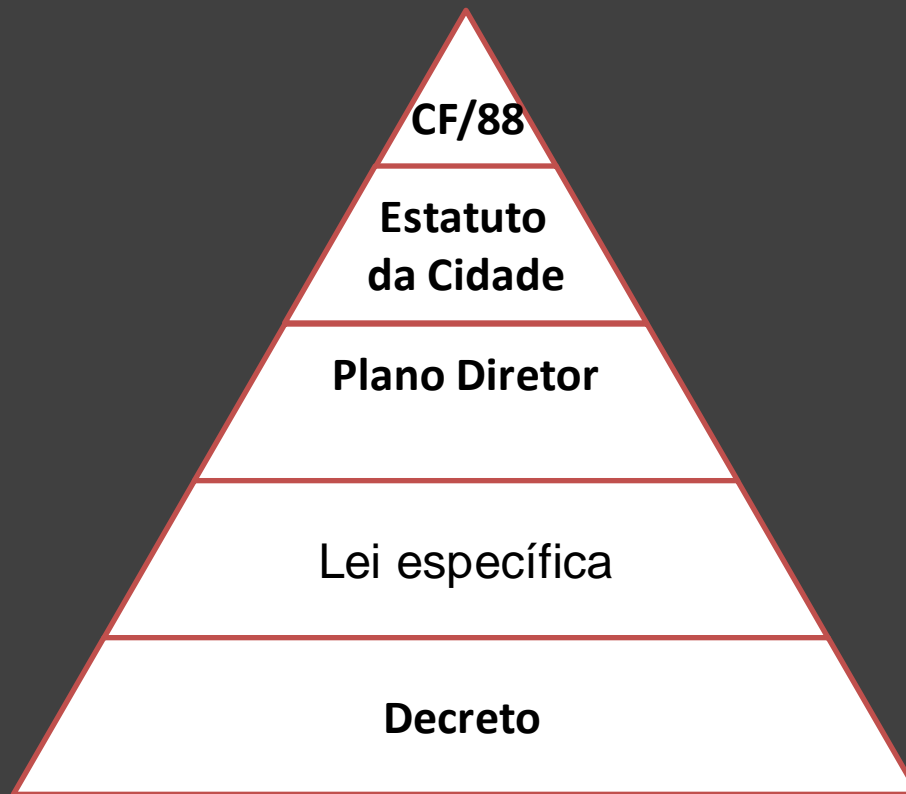
Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais

Aspectos gerais



Aspectos gerais

- PEUC é uma política de Estado, e não de um ou outro governo
- PEUC é uma imposição constitucional aos municípios que apresentem necessidade objetiva de sua utilização;
- Política urbana (inclusive outros instrumentos, políticas setoriais, etc.) e PEUC são elementos inafastáveis.

Aspectos gerais

A não-edificação ou não-utilização podem decorrer de variados fatores, eventualmente combinados entre si:

- especulação imobiliária;
- expansão desordenada da malha urbana (inclusive degradação de certas regiões);
- inaptidão dos proprietários ou impossibilidades insanáveis à edificação;
- função ambiental essencial;
- mudanças econômicas ou tecnológicas, tornando obsoletas as edificações;

Aspectos gerais

O PEUC deve ser exigido em regiões da cidade dotadas de infraestrutura apta a receber usos e edificações. Os “vazios” são inaceitáveis nestes locais, pois:

- a baixa oferta de imóveis pressiona o preço da terra, e portanto dos empreendimentos;
- a não-edificação ou não-utilização tende a degradar o entorno do imóvel (pichações, acúmulo de lixo, etc.);
- A expansão de equipamentos (iluminação, drenagem, vias, etc.) e serviços urbanos (coleta, transporte) encarece o custeio como um todo, sendo mais racional aproveitar a infraestrutura já existente;

Aspectos gerais

Entretanto...

- A noção liberal de propriedade ainda coloca o PEUC como a mais incisiva forma de intervenção estatal no patrimônio individual;
- São raras as experiências de aplicação do instrumento no Brasil, o que (i) desestimula os governos a iniciá-lo e (ii) alimenta “mitos”

Aspectos gerais

O que esperar das notificações?

PEUC não é solução “mágica”; há limites e também possibilidades para utilizá-lo no contexto da política urbana. O que se espera, em cidades médias ou grandes, é que:

- Obrigue os proprietários de imóveis atualmente ociosos dar-lhes um uso compatível com as estratégias do Plano Diretor;
- Aumente a oferta de unidades residenciais ou não-residenciais;
- Diminua a pressão por ocupação nas áreas mais sensíveis ou desprovidas de infraestrutura;
- se torne uma atividade permanente e sustentável, evitando a degradação de novas áreas na cidade.

Aspectos gerais

Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01)

O Art 5º do EC, que trata do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado estabelece que é responsabilidade do município promulgar **lei específica baseada no Plano Diretor** para aplicação deste instrumento.

O proprietário do solo urbano que não cumpre função social será **notificado** por funcionário do poder público. A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Conforme o § 4º do Art. 5º os prazos para que o proprietário notificado promova a função social do solo urbano não poderão ser inferiores a:

- I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Aspectos gerais

Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01)

- O Art. 42 exige que a delimitação das áreas passíveis de aplicação do PEUC considere (i) a existência de infraestrutura e (ii) a demanda para utilização;
- O art. 46 possibilita a constituição de consórcio imobiliário entre o poder público e o proprietário notificado, sendo este remunerado pelo terreno (avaliado de forma a que “reflita o valor da base de cálculo do IPTU”) mediante unidades urbanizadas,

PEUC em Jundiaí

- Aparente contradição entre a parte inicial dos artigos 152 e 153 (remissão á lei específica e também perímetro do anexo VII do PD*);
- Conceitos “abertos” que afastam não-edificação ou subutilização:
 - a) *atividades econômicas que não necessitam de edificações;*
 - b) *Espaços Verdes*
- Necessidade de compatibilizar não-edificação ou subutilização com art. 49, §4º da Lei de Zoneamento (“justificativa técnica”)

* À primeira vista, o perímetro não “fecha”

PEUC em Jundiaí

- Conceitos “abertos” que afastam a não-utilização: *impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais*;
- Ausência, até o momento, da lei específica;

PEUC em Jundiaí

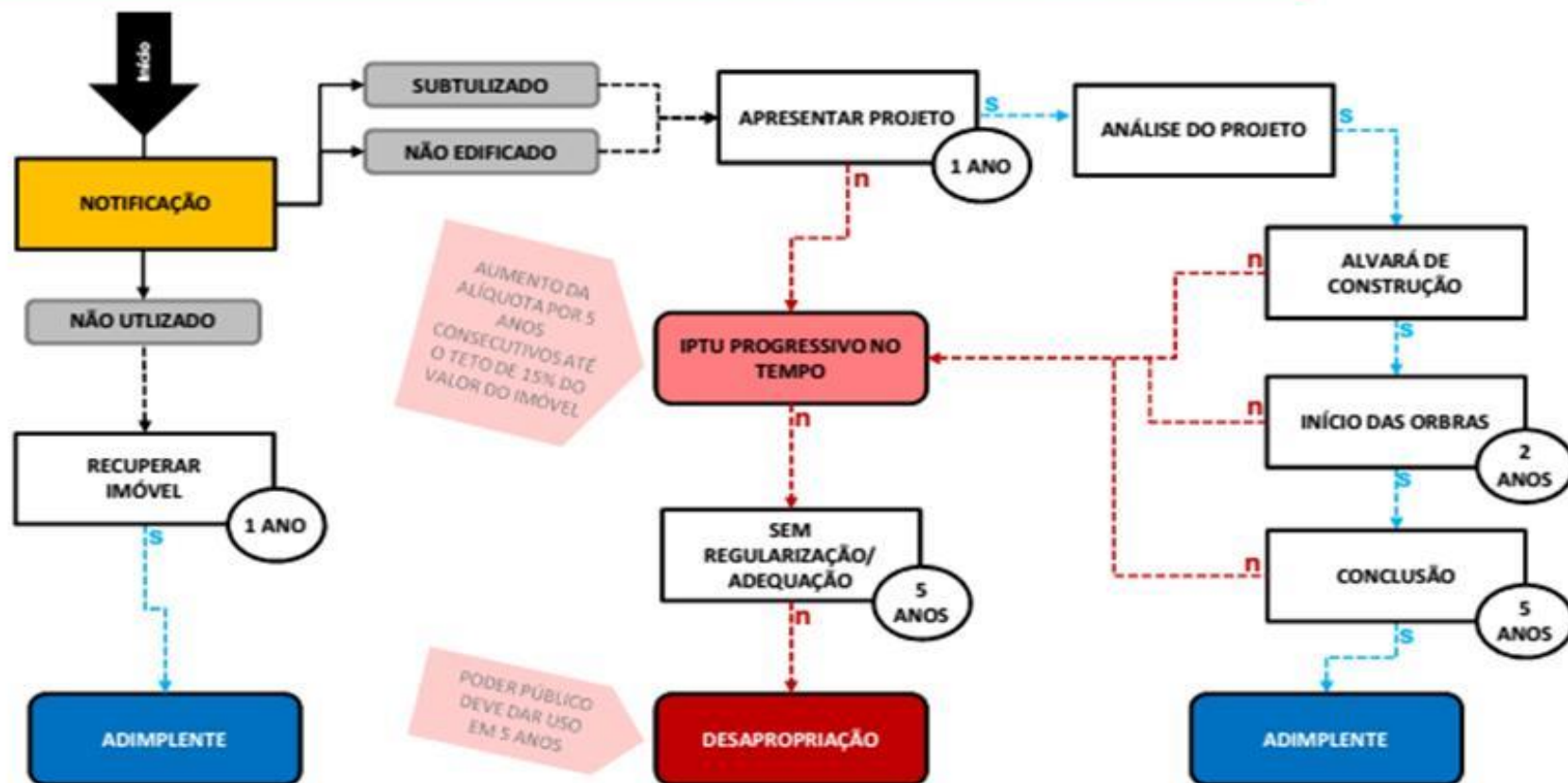
- Sugestões para a lei específica:
 - a) Regulamentar o conceito de “atividades econômicas que não exigem construção”, ainda que de maneira exemplificativa;
 - b) Apontar para os critérios que caracterizem um “espaço verde”;
 - c) Qualificar as “impossibilidades jurídicas” e as “pendências judiciais”;
 - d) Permitir o escalonamento das notificações (critérios de metragem ou localização)

PEUC em Jundiaí

- Sugestões para o regulamento:
 - a) Instituir o contraditório (impugnações por parte dos proprietários notificados);
 - b) Definir o escalonamento;
 - c) Definir os órgãos da administração responsáveis pelos dados e sua integração;
 - d) Enumerar as fontes de informação (vistorias, uso efetivo de serviços públicos, denúncias de vizinhos, etc.)

Implementando o PEUC: fluxo

PEUC: Passo a passo



IMPORTANTE: O PEUC foi pensado para que os notificados cumpram a função social de seus imóveis e não como forma de aquisição de imóveis pelo município!

PARTE 1: DADOS CADASTRAIS

Imóvel						
	Setor	Quadra	Lote	Dig.		
S.Q.L.	124	120	20	3	CODLOG	66515-0
Endereço	R RODRIGUES SIRIGUEIO, 315 s/n LT20 Qd 10					
Distrito	PIRITUBA			CEP	05172-150	
Proprietário - cadastro fiscal	CONSTANTINO CHINATO					
Área do terreno (m²) - BDT	463					
Área construída cadastrada (m²) BDT	44					
Zoneamento	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2					

PARTE 2: INFORMAÇÕES OBTIDAS EM VISTORIA

2.1. Vistoria interna no imóvel

<input type="checkbox"/>	NÃO		
<input type="checkbox"/>	SIM	<input type="checkbox"/>	Total
		<input type="checkbox"/>	Parcial

Motivo: _____

2.2. O imóvel possui mais de um acesso?

<input type="checkbox"/>	NÃO
<input type="checkbox"/>	SIM

Observações: _____

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E CONSTRUÇÃO

(se NÃO EDIFICADO vá diretamente para o item 2.12.)

2.3. Há edificação no Imóvel?

<input type="checkbox"/>	NÃO		
<input type="checkbox"/>	SIM	<input type="checkbox"/>	permanente
		<input type="checkbox"/>	provisória

2.4. Características da Edificação

<input type="checkbox"/>	Nº de pavimentos
<input type="checkbox"/>	AC aproximada
<input type="checkbox"/>	Nº de edificações no lote

2.5. Estado de Conservação

<input type="checkbox"/>	bom
<input type="checkbox"/>	regular
<input type="checkbox"/>	ruim
<input type="checkbox"/>	péssimo
<input type="checkbox"/>	em ruínas

2.6. Há acessibilidade

<input type="checkbox"/>	NÃO
<input type="checkbox"/>	SIM

Observações: _____

UTILIZAÇÃO – EDIFICADO

2.7. A Edificação é, APARENTEMENTE, UTILIZADA?

NÃO SIM

porcentagem	
<input type="checkbox"/>	até 20%
<input type="checkbox"/>	de 20% a 60%
<input type="checkbox"/>	de 60% a 80%
<input type="checkbox"/>	de 80% a 100%

Observações:

2.8. Há indícios da existência de OCUPANTES OU MORADORES TEMPORÁRIOS no imóvel?

NÃO
 SIM

Observações:

2.9. A Edificação é dividida em unidades autônomas?

NÃO
 SIM

Nº de unidades

totais
 utilizadas

Observações:

2.10. Qual a tipologia do imóvel?

Residencial
 Não residencial
 Misto

Observações:

2.11. Há elevadores?

NÃO
 SIM com uso
 SIM sem uso

UTILIZAÇÃO - NÃO EDIFICADO

2.12. Há, aparentemente, atividades no imóvel (terreno) que não demandam edificação?

NÃO

SIM

Quadras esportivas

Tubulações

Equipamentos industriais

Container

Garagem de empresas de transporte

Estacionamento

Depósito de materiais de construção

Depósito de sucatas e recicláveis

Veículos

Agricultura Urbana

Outros

Observações:

2.13. Ocupa, pelo menos, 50% do terreno?

NÃO

SIM

NÃO FOI POSSÍVEL AVALIAR

2.14. Há indícios da existência de OCUPANTES OU MORADORES TEMPORÁRIOS no imóvel?

NÃO

SIM

Observações:

Observações:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

NOTIFICAÇÃO

Parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Ao

- proprietário;
- seu representante legal;
- ao administrador;

Do imóvel de classificação fiscal

Pela presente, e em relação ao imóvel acima identificado, fica V. S. notificada a comunicar a Prefeitura do Município de São Paulo, no prazo máximo de 1 (um) ano, uma das seguintes providências, conforme estabelecido pelo art. 3º da Lei Municipal nº 15.234, de 2010, e art. 12 do Decreto nº 51.920, também de 2010:

- I - o início da utilização do imóvel;
- II - o protocolamento do pedido de expedição de um dos seguintes documentos:

- a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- b) alvará de aprovação e execução de edificação.

V. S. poderá formular impugnação a esta notificação, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil do recebimento desta notificação, dirigida ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade Urbana, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo.

A impugnação não possui efeito suspensivo quanto aos prazos para cumprimento da obrigação.

A impugnação deverá ser instruída, minimamente, com os seguintes elementos:

- a) título de propriedade ou documento idôneo que comprove a relação de titular de direitos reais sobre o imóvel e, em se tratando de pessoa jurídica, a qualificação de seu preposto com poderes de representação;
- b) comprovação da edificação ou utilização, conforme o caso;
- c) demonstração da condição de atividade econômica que prescindida de edificação para o exercício de suas finalidades, quando se tratar de imóvel não edificado ou subutilizado.

Por fim, o descumprimento da obrigação ora estabelecida dará ensejo à progressividade das alíquotas do IPTU, conforme estabelecido pelas normas constitucionais, federais e municipais pertinentes.

Outras informações podem ser obtidas junto ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade Urbana - Rua São Bento, 405, Centro, 18º andar, CEP 01011-100, telefone 3113 7873.

São Paulo, () de de 2014.
Servidor Público

Recebido por

Implementando o PEUC

Para além de regulamentar...

- Construir política de comunicação (com proprietários e população);
- Planejar (orçamento e prioridades) a aceitação ou não de consórcios imobiliários;
- Articular internamente (órgãos da administração) e externamente (cartórios, defensoria, MP, concessionárias) a aplicação;
- Combinar o PEUC com outras ações estratégicas da política urbana

Muito obrigado!!!

E vamos ao debate!!!!