



Publicação Oficial do Município de São Bernardo do Campo

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AÇÃO REGIONAL GABINETE DO SECRETÁRIO

### RELATÓRIO DE APLICAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO: SÃO BERNARDO DO CAMPO, 2013-2016

#### Introdução

Este relatório apresenta os resultados da aplicação de dois instrumentos indutores da função social da propriedade: o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo no Município de São Bernardo do Campo no período de 2013 a 2016. Tem como objetivo dar publicidade aos dados e resultados preliminares e fornecer subsídios para análises e avaliações da experiência em desenvolvimento.

Os dois instrumentos aqui tratados constam do capítulo da política urbana da Constituição Federal (art. 182), com fundamento no princípio da FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

**A função social da propriedade não somente estabelece limites ao exercício do direito de propriedade, mas cria, também, a obrigação de agir, forçando o proprietário a dar uma destinação adequada ao seu imóvel. Isso significa que a propriedade imobiliária urbana que descumprir a função social poderá ser alvo de intervenção do Poder Público para que seja atendido o interesse coletivo previsto na legislação. Cadernos Técnicos do Ministério das Cidades, vol. 2**

Em outras palavras, a partir da Constituição Federal de 1988 o direito de propriedade sobre um imóvel deve ser compreendido como um direito individual (do proprietário), ao qual, necessariamente, é associado um dever (do proprietário) para com a coletividade.

Terrenos urbanos vazios ou subutilizados e construções abandonadas em bairros onde há disponibilidade de infraestrutura urbana, especialmente em cidades com elevada densidade populacional, situadas em regiões metropolitanas, com demanda reprimida por habitação e outros usos e ocupação desordenada da periferia, não cumprem a função social da propriedade. Esse é o quadro de São Bernardo do Campo.

Vale lembrar que a cidade cresceu aceleradamente a partir da década de 50, quando a indústria automobilística foi instalada e que, até pelo menos 1980, o ritmo de crescimento manteve-se muito acima das médias estadual e nacional. A intensa migração em direção ao município e a falta de planejamento fez com que os loteamentos irregulares e precariamente urbanizados se multiplicassem e expandissem a ocupação do território em direção aos mananciais. As áreas ambientalmente protegidas, como a Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings (APRM-B) e o Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), constituem em torno de 85% do território do município. De acordo com o macrozoneamento municipal em vigor (**Mapa 01**), essas áreas correspondem, respectivamente, à Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais (MPRM) e à Macrozona de Proteção Integral (MPA).

A maior parte da população – aproximadamente 75% do total – reside ao norte do município, na Macrozona Urbana Consolidada (MUC), cuja área representa pouco mais de 15% do território, enquanto que nos restantes 85% (MPRM + MPA) residem 25% do total. Em números absolutos a população moradora dessas duas macrozonas é de 213.300 habitantes (IBGE, estimativa populacional de 2015), um contingente numericamente expressivo para uma região ambientalmente sensível e que cresce em ritmo mais acelerado do que a população total (segundo o IBGE a taxa de incremento populacional no intervalo 2000-2010 foi de 0,85% ao ano no município e de 0,91% ao ano, considerando-se apenas a MPRM e a MPA).

A Macrozona Urbana Consolidada corresponde à parcela do território que usufrui dos benefícios da urbanização, isto é, conta com maior oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos. Portanto, não faz sentido que nela terrenos vazios e subutilizados e edificações sem uso continuem a descumprir a função social da propriedade. Ainda mais, considerando a grande quantidade de assentamentos precários e o elevado déficit habitacional, da ordem de 38 mil unidades, considerando-se o déficit quantitativo em assentamentos precários somado ao déficit fora dos assentamentos na faixa de até três salários mínimos, de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Somente nessa macrozona, onde a terra é intensamente disputada pelos diferentes usos do solo, foram identificados mais de 3,5 milhões de metros quadrados de terra vazia ou subutilizada, com área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup>, quando da elaboração do Plano Diretor do Município em 2010.

Diante do quadro exposto, o Plano Diretor (Lei nº 6.184/2011) previu o PEUC como instrumento de indução e controle do desenvolvimento urbano, tornando-o aplicável à MUC, com o objetivo de inibir a retenção especulativa de solo urbano e estimular a plena utilização da propriedade urbana nessa porção do território, de forma a contribuir para que seja diminuída a pressão sobre as duas outras macrozonas, onde a função social da propriedade está relacionada à proteção ambiental.

Após essa breve introdução, o texto a seguir divide-se em quatro partes: (1) um quadro geral relativo à regulamentação dos instrumentos; (2) dados e informações sobre a aplicação do PEUC; (3) dados e informações sobre a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; e (4) observações gerais sobre a experiência de São Bernardo do Campo, destacando os avanços e dificuldades detectados na aplicação do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo.

#### 1. PEUC e IPTU Progressivo no Tempo: fundamentação legal

As regras gerais da política urbana nacional foram ditadas pela Constituição Federal de 1988 (CF/1988), que determina o adequado aproveitamento do solo urbano sob pena de aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos: parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Ainda segundo a CF/1988, o plano diretor municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, cabendo-lhe definir como a propriedade urbana atenderá a sua função social, além de fixar os parâmetros de uso e ocupação adequados à cidade e delimitar as áreas passíveis de aplicação do PEUC.

Esses elementos formam a base para que a lei municipal específica, exigida tanto pela CF/1988 quanto pela Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade (EC), regulamente as condições, prazos e procedimentos para implementação do PEUC. Compete, portanto, ao município, considerando as particularidades de seu território, definir as áreas estratégicas para aplicação do instrumento, obedecendo à diretriz da política urbana de "ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização" (EC, art. 2º, inciso VI, alínea "e").

O EC traz conceitos e regras gerais a serem disciplinadas pela lei municipal específica:

- imóvel subutilizado: aquele cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo fixado na legislação municipal;
- a notificação do proprietário para o cumprimento da obrigação deve ser feita por funcionário do Poder Executivo municipal e averbada no cartório de registro de imóveis;
- se o proprietário for pessoa jurídica deve ser notificado quem tenha poderes de gerência ou administração;
- se a notificação presencial não se fizer possível após três tentativas, deve a mesma ser feita por edital;
- os prazos mínimos para cumprimento da obrigação são de um ano a partir da notificação para apresentação de projeto ao município e de dois anos, a partir da aprovação do projeto para que sejam iniciadas as obras;
- caso a obrigação não seja cumprida nos prazos determinados o município deve aplicar o IPTU Progressivo no Tempo majorando a alíquota por cinco anos consecutivos, até o limite de 15%, sendo admissível, no máximo, a duplicação anual da alíquota;
- se ainda assim não for conferido ao imóvel o devido aproveitamento para que seja cumprida a função social da propriedade o município deverá proceder à desapropriação-sanção, isto é, à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

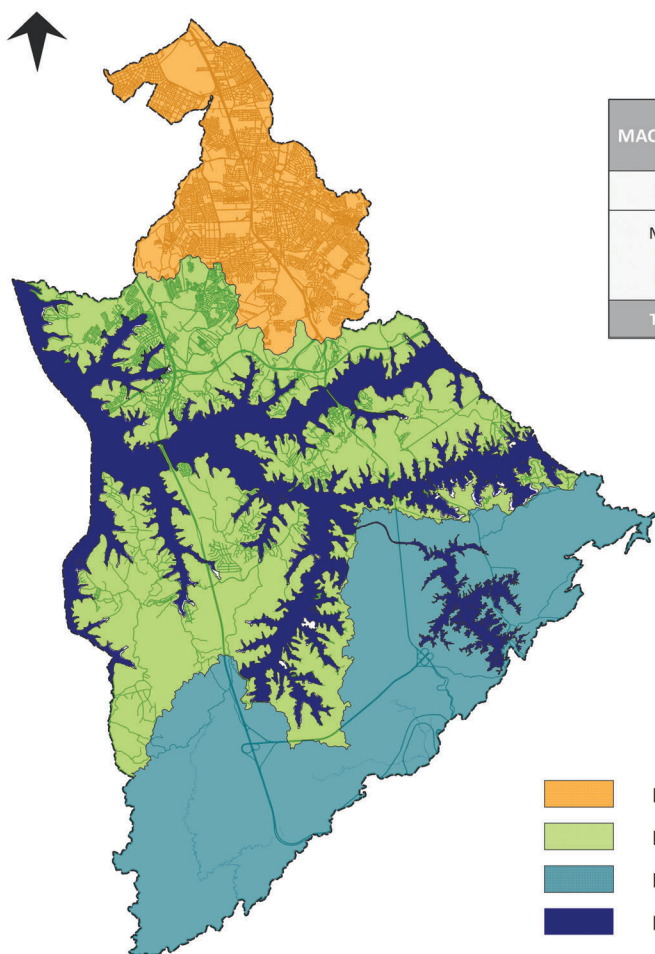
É preciso assinalar que o objetivo da aplicação do IPTU Progressivo no Tempo não deve ser o de arrecadar, mas o de exercer pressão para que o imóvel seja utilizado.

#### 1.1. A regulamentação dos instrumentos – PEUC e IPTU Progressivo no Tempo – em São Bernardo do Campo

O Plano Diretor prevê o PEUC como instrumento de indução e controle do desenvolvimento urbano, juntamente com os que lhe sucedem – o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação-sanção – , tendo como objetivos:

- otimizar a ocupação das áreas dotadas de infraestrutura, inibindo o espraiamento da malha urbana na direção às áreas ambientalmente protegidas;
  - promover a ocupação de imóveis não utilizados (edifícios abandonados);
  - favorecer a disponibilização de terra para moradia dos segmentos populacionais de menor renda, gravando, com PEUC, as Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2), que constituem áreas reservadas para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).
- O plano diretor estabelece que os instrumentos aplicam-se à Macrozona Urbana Consolidada, sendo notificáveis os imóveis não edificados, os subutilizados e os não utilizados, cujas tipologias são assim definidas:
- não edificados: imóveis com área de terreno igual ou maior que 1.000m<sup>2</sup> e coeficiente de aproveitamento (CA) igual a zero, isto é, totalmente vazios (**Figura 01**);
  - subutilizados: imóveis com área de terreno igual ou maior que 1.000m<sup>2</sup> e CA inferior ao mínimo (0,20), como mostra a **Figura 02**;
  - não utilizados: edificações não utilizadas a, pelo menos, três anos (**Figura 03**).

Mapa 01 - Macrozoneamento do Município de São Bernardo do Campo



MACROZONA	POPULAÇÃO (habitantes)	%	TERRITÓRIO (km <sup>2</sup> )	%
MUC	603.625	73,9%	62 km <sup>2</sup>	15,2%
MPRM + MPA	213.300	26,1%	346 km <sup>2</sup>	84,8%
TOTAL	816.925	100%	408 km <sup>2</sup>	100%

#### Legenda

- Macrozona Urbana Consolidada - MUC
- Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM
- Macrozona de Proteção Ambiental - MPA
- Represa Billings

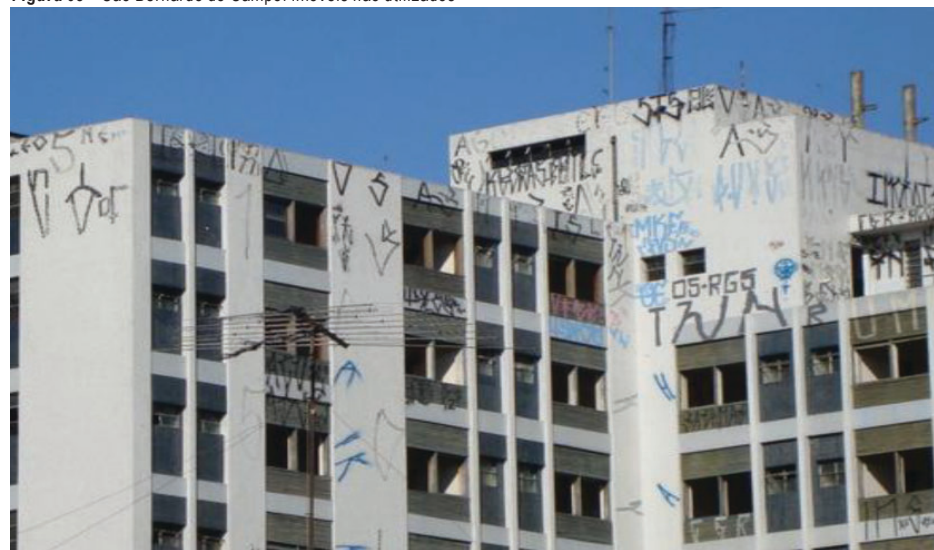
Figura 01 – São Bernardo do Campo: imóveis não edificados



Figura 02 – São Bernardo do Campo: imóveis subutilizados



Figura 03 – São Bernardo do Campo: imóveis não utilizados



**CONFIRA A PROGRAMAÇÃO  
DA CIDADE NO SITE**  
[www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC

O plano diretor define também que:

- as atividades econômicas que não demandam edificação para exercer suas finalidades (terminais de logística, depósitos de material de construção a céu aberto, estacionamentos, etc.), bem como alguns usos e situações especiais (clubes, imóveis de interesse do patrimônio cultural, etc.), ficam isentos da aplicação dos instrumentos;
  - os prazos para o cumprimento da obrigação são iguais aos mínimos definidos no Estatuto da Cidade;
  - a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, como consequência do não atendimento às obrigações impostas pela notificação, será disciplinada por lei específica que determinará o escalonamento anual das alíquotas progressivas.
- Além do Plano Diretor, as normas que regem o PEUC e o IPTU progressivo no tempo em São Bernardo do Campo compreendem as leis específicas e os decretos regulamentadores de cada um dos instrumentos:
- Lei nº 6.186, de 27 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Anexo 1);
  - Decreto nº 18.437, de 16 de abril de 2013, que regulamenta a Lei nº 6.186/2011;
  - Decreto nº 18.943, de 9 de junho de 2014, que altera o Decreto nº 18.437/2013;
  - Lei nº 6.324, de 19 de dezembro de 2013, que dispõe sobre a progressividade no tempo do IPTU de imóveis notificados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Anexo 2);
  - Decreto nº 19.110, de 12 de novembro de 2014, que regulamenta a aplicação da progressividade das alíquotas do IPTU progressivo no tempo.
- A lei específica do PEUC – Lei nº 6.186/2011 – apenas reitera os termos do Plano Diretor, uma vez que este já havia disposto sobre todos os aspectos que carecem de disciplinamento sob a forma de lei. O objetivo de sua aprovação foi evitar possíveis questionamentos jurídicos quanto à necessidade de legislação específica. O Decreto nº 18.437/2013 define e detalha, dentre outros dispositivos:
- o acompanhamento do processo de notificação e suas consequências, por parte do Conselho da Cidade e do Meio Ambiente de São Bernardo do Campo – ConCidade;
  - os imóveis isentos da obrigação;
  - os procedimentos de notificação;
  - as etapas de notificação, priorizando-se os bairros mais centrais e as ZEIS-2, qualquer que seja sua localização na MUC;
  - as possibilidades de impugnação por parte do notificado.
- A lei específica do IPTU Progressivo no Tempo – Lei nº 6.324/2013 – prevê que:
- a progressividade obedecerá à duplicação das alíquotas do imposto, até o limite de cinco operações sucessivas e cumulativas, enquanto perdurarem as condições que deram ensejo à notificação, tendo como ponto de partida a alíquota obtida no exercício fiscal imediatamente anterior ao do lançamento, até o limite de 15%;
  - se comprovado o cumprimento da obrigação após o lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, a alíquota será reduzida à original no exercício imediatamente subsequente à comprovação;
  - o não cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar implica, cumulativamente, na imediata suspensão de qualquer isenção de IPTU concedida pela legislação municipal a qualquer título.
- O Decreto nº 19.110/2014 regulamenta o lançamento da progressividade, trazendo a previsão dos valores das alíquotas para cada caso, ano a ano (Tabela 01) e define que o lançamento será anual e efetuado em até 12 parcelas.

Tabela 01 - Alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo

ALÍQUOTA ORIGINAL (%)	1º. ANO Alíquota Progressiva (%)	2º. ANO Alíquota Progressiva (%)	3º. ANO Alíquota Progressiva (%)	4º. ANO Alíquota Progressiva (%)	5º. ANO Alíquota Progressiva (%)	ANOS SEGUINTESES (%)
0,3	0,6	1,2	2,4	4,8	9,6	9,6
0,5	1	2	4	8	15	15
0,6	1,2	2,4	4,8	9,6	15	15
0,7	1,4	2,8	5,6	11,2	15	15
0,8	1,6	3,2	6,4	12,8	15	15
0,9	1,8	3,6	7,2	14,4	15	15
1	2	4	8	15	15	15
1,5	3	6	12	15	15	15
1,6	3,2	6,4	12,8	15	15	15
2	4	8	15	15	15	15
2,5	5	10	15	15	15	15

Fonte: São Bernardo do Campo (2014), Decreto nº 19.110/2014

## 2. Aplicação do PEUC

O processo de implementação do PEUC inicia-se bem antes da aplicação propriamente dita, que é deflagrada a partir da notificação. Antecede a esse momento o planejamento geral dos trabalhos, a definição dos imóveis sujeitos ao instrumento (com base em consulta ao cadastro fiscal imobiliário e vistorias), a elaboração de laudos técnicos dos imóveis a notificar, a abertura e instrução de processo administrativo para cada imóvel objeto de notificação, a definição de procedimentos administrativos e a formação e capacitação das equipes envolvidas.

O ato de notificar, por si só, demanda esforço considerável, pois deve ser feito diretamente ao proprietário do imóvel, que se não encontrado, após três tentativas, deve ser notificado por edital; além disso, se houver mais de um proprietário, todos devem ser notificados, adotando-se os mesmos procedimentos. No caso de pessoa jurídica deve ser notificado o administrador ou quem possua poderes de gerência, pessoas nem sempre facilmente encontradas.

Após a notificação, segue-se (i) a análise dos pedidos de impugnação, quando apresentados pelos proprietários notificados; (ii) a averbação da notificação no cartório de registro de imóveis; e (iii) o monitoramento do imóvel notificado. A tarefa é complexa.

### 2.1. Imóveis Notificáveis

Com base nas regras legais adotadas, identificou-se um total de 261 imóveis sujeitos à aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o que corresponde, em área, a mais de 2,4 milhões de metros quadrados. Desse total, 30 imóveis são gravados como ZEIS-2 pelo Plano Diretor na Macrozona Urbana Consolidada, somando cerca de 830 mil metros quadrados.

Durante os anos de 2013 a 2016, o município notificou um conjunto de 229 imóveis com 2,3 milhões de metros quadrados no total, o equivalente a 95% da área notificável. As notificações iniciaram-se pelos imóveis considerados prioritários: os localizados nos bairros centrais da cidade e com melhor oferta de infraestrutura urbana instalada - bairros Centro, Anchieta e Rudge Ramos - e os imóveis gravados como ZEIS-2. Ainda resta notificar 32 imóveis, por diferentes motivos, mas, principalmente por problemas relacionados à titularidade dos imóveis. Ressalta-se que todas as áreas gravadas como ZEIS-2 foram notificadas. A Tabela 02 registra os dados sobre o universo notificável (identificado como passível de notificação), notificado e a notificar.

Tabela 02 - PEUC: universo notificável, notificado e a notificar

PEUC	imóveis (un)	%	área (m²)	%
nº de imóveis notificáveis	261	100%	2.425.893	100%
nº de imóveis notificados	229	88%	2.303.275	95%
nº de imóveis a notificar	32	12%	122.618	5%

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

### 2.2. Imóveis Notificados

De acordo com dados atuais (novembro de 2016), do conjunto total notificado, 67 imóveis tiveram a notificação cancelada por diferentes motivos, tais como: obra iniciada ou concluída; imóvel localizado na Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings (APRM-B); incidência de IPTU ecológico, entre outros.

Assim, das 229 notificações expedidas, 162 permanecem válidas e os imóveis com notificação vigente somam 1,25 milhões de metros quadrados. Observe-se que a notificação permanece vigente até que seja cumprida integralmente as obrigações (em caso de imóveis não edificados e subutilizados, até que a obra seja iniciada). O cancelamento da notificação ocorre quando a impugnação da notificação é deferida (comprovando-se equívoco no enquadramento do imóvel ou condições que o isentam do PEUC que não são aferíveis a priori) ou quando a obrigação é cumprida.

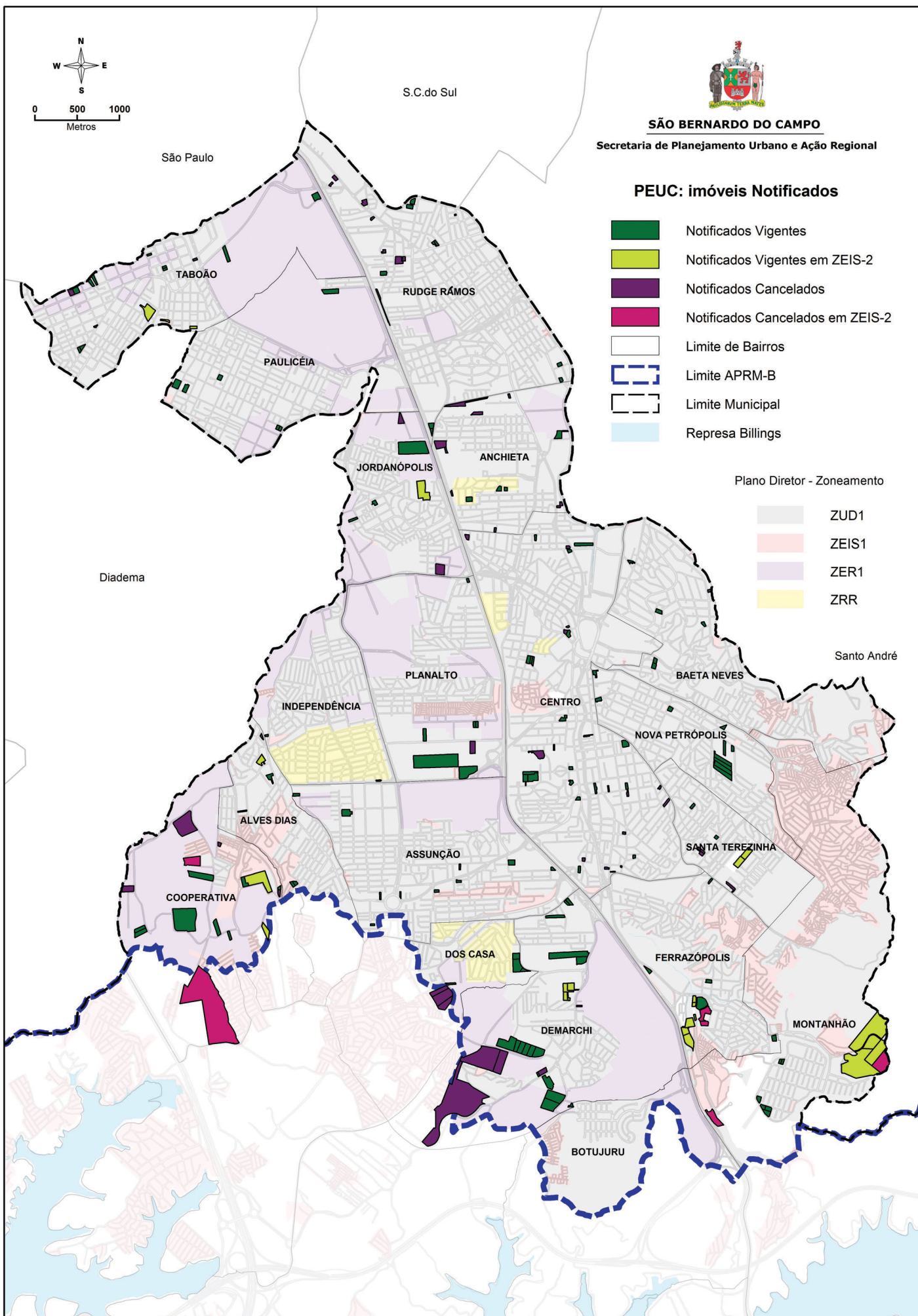
O conjunto de imóveis notificados entre os anos de 2013 a 2016 está registrado na Tabela 03, segundo sua situação atual: notificado vigente ou notificado cancelado.

Tabela 03 - PEUC: universo notificado total, vigente e cancelado

PEUC	imóveis (un)	%	área (m²)	%
nº de imóveis notificados	229	100%	2.303.275	100%
nº de imóveis notificados vigentes	162	71%	1.254.205	54%
nº de imóveis notificados cancelados	67	29%	1.049.070	46%

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

A distribuição dos imóveis notificados vigentes e dos imóveis notificados cancelados no território da Macrozona Urbana Consolidada é apresentada no Mapa 02.



Mapa 02 –  
PEUC: imóveis notificados

Das notificações expedidas, a grande maioria (71%) permanece em vigência; no entanto, verifica-se que esses 71% correspondem, em área, a 54% do total, pouco mais da metade do quantitativo notificado. Isso acontece uma vez que alguns dos imóveis cujas notificações foram canceladas possuem dimensões consideráveis: do total de 67 imóveis notificados cancelados, quatro imóveis, com área superior a 50 mil metros quadrados, concentram 62% da área total cancelada.

A **Tabela 04** registra a evolução das notificações segundo o ano de ocorrência e a **Tabela 05** traz a mesma informação para as ZEIS-2 notificadas.

**Tabela 04 - PEUC: universo notificado total, cancelado e vigente, segundo ano de notificação**

IMÓVEIS NOTIFICADOS						
ANO	TOTAL		CANCELADOS		VIGENTES	
	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)
2013	45	267.211	20	117.330	25	149.880
2014	85	921.493	31	454.646	54	466.847
2015	51	561.249	10	279.964	41	281.285
2016	48	553.321	6	197.129	42	356.192
<b>TOTAL</b>	<b>229</b>	<b>2.303.275</b>	<b>67</b>	<b>1.049.070</b>	<b>162</b>	<b>1.254.205</b>

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

O ano de 2013 registrou o menor número de notificações, o que pode ser explicado pelo fato de que o início da aplicação do PEUC se deu em maio daquele ano, mas, principalmente porque era o momento inicial dos trabalhos, quando ainda não havia conhecimento acumulado. A experiência de 2013 permitiu que as notificações em 2014 atingissem quase o dobro do efetivo no ano anterior.

**Tabela 05 – PEUC em ZEIS-2: universo notificado total, cancelado e vigente, segundo o ano de notificação**

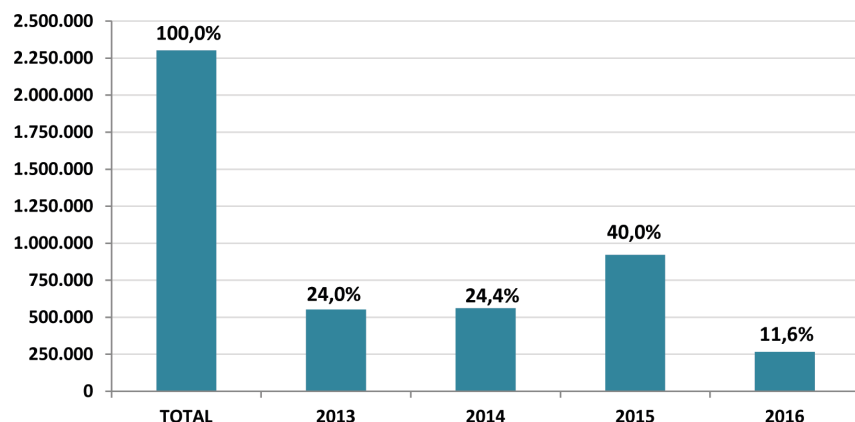
IMÓVEIS NOTIFICADOS EM ZEIS-2						
ANO	TOTAL		CANCELADOS		VIGENTES	
	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)
2013	7	112.315	2	63.061	5	49.255
2014	13	559.764	4	324.905	9	234.859
2015	4	94.150	1	4.576	3	89.574
2016	6	63.153	0	0	6	63.153
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>829.382</b>	<b>7</b>	<b>392.542</b>	<b>23</b>	<b>436.841</b>

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

As notificações das ZEIS-2 tiveram evolução semelhante à do número geral de notificações, isto é, há um número pequeno em 2013 - 7 notificações ou 23,3% -, que evolui para quase o dobro em 2014 - 13 notificações ou 43,3%. Comparando o número de notificações total e de ZEIS-2, percebe-se a priorização temporal da notificação das ZEIS-2: enquanto o número total de notificações nos anos de 2013 e 2014 corresponde a 56,8%, o número de notificações de ZEIS-2 atinge 66,6%.

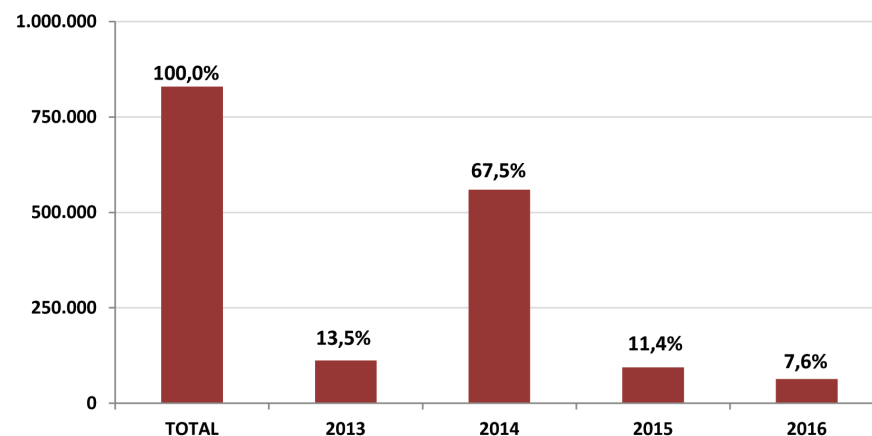
Em área notificada, torna-se mais expressiva a representatividade das ZEIS-2: nos anos de 2013 e 2014, 81,0% da área total passível de PEUC foram notificados, enquanto no total geral esse percentual foi de 51,6% (**Gráficos 01 e 02**).

**Gráfico 01 - PEUC: área notificada total, segundo ano de notificação**



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Gráfico 02 – PEUC em ZEIS-2: área notificada total, segundo ano de notificação**



Cabe registrar, ainda, que a área das ZEIS-2 com PEUC vigente (436.841 metros quadrados) representa quase 35% da área total notificada vigente (1.254.205 metros quadrados).

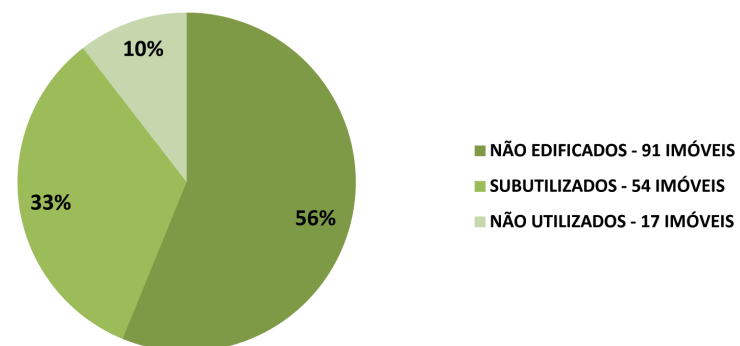
### 2.3. Caracterização dos imóveis notificados com PEUC vigente

Os imóveis cujas notificações permanecem vigentes serão caracterizados, na sequência, sob os seguintes aspectos: tipologia (não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas), localização, área de terreno e zoneamento incidente.

#### Tipologia (não edificadas, subutilizadas e não utilizadas)

Quanto à tipologia dos imóveis, há predominância de terrenos 'não edificadas', isto é, de terrenos vazios, tanto em número de imóveis, como em relação à área total notificada (**Gráficos 03 e 04**).

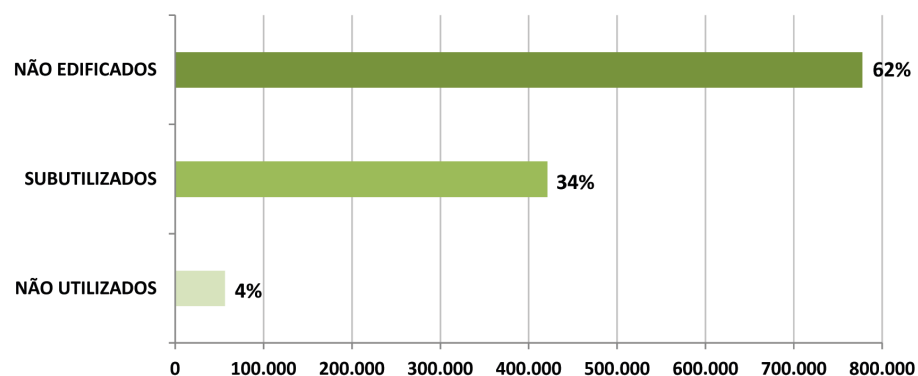
**Gráfico 03 – PEUC vigente: distribuição do número de notificações segundo tipologia dos imóveis**



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

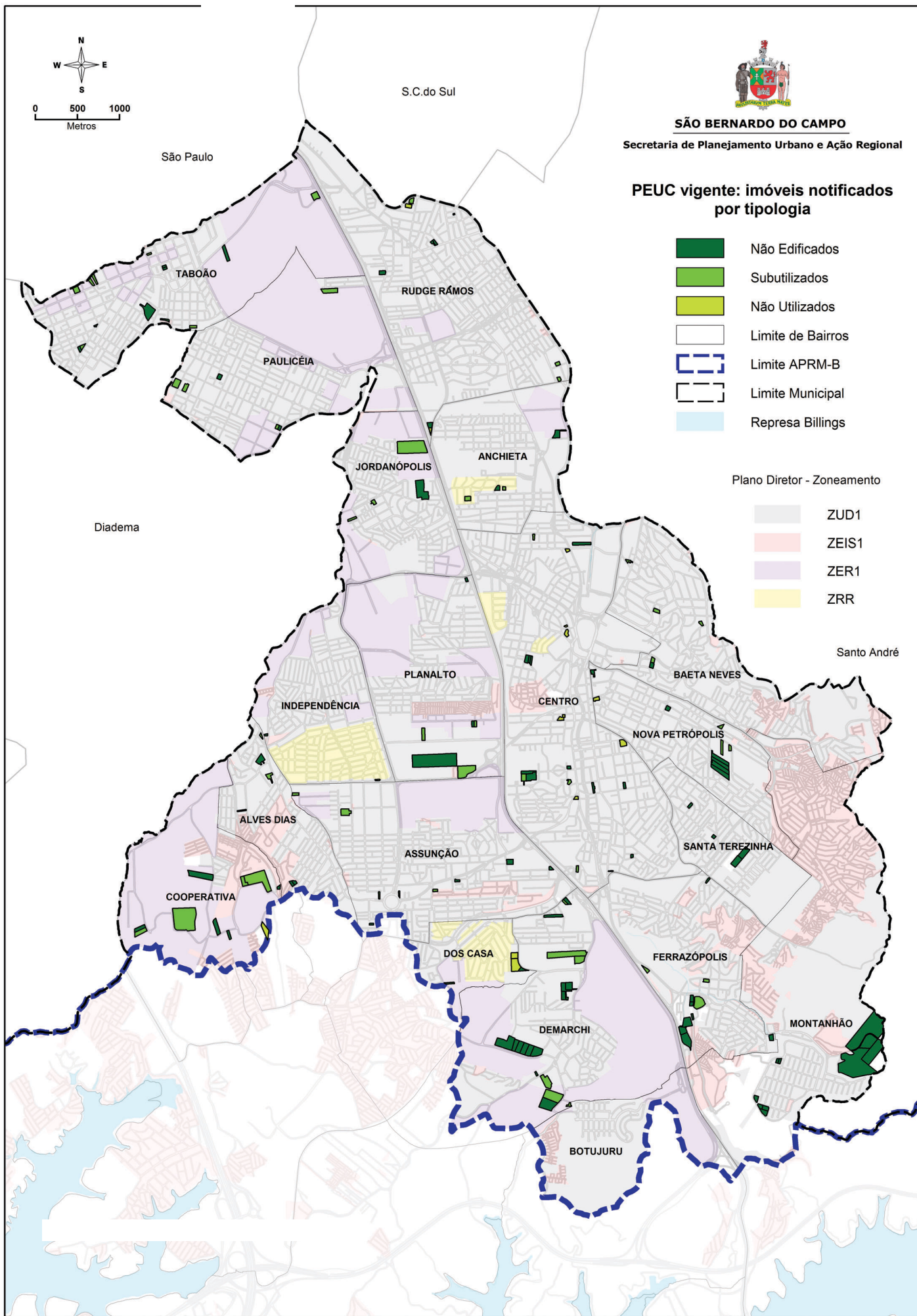
Do total de 162 imóveis com PEUC vigente, 56% (91 imóveis) são imóveis 'não edificadas', 33% (54 imóveis) são 'subutilizados' e apenas 10% (17 imóveis) são 'não utilizados'.

**Gráfico 04 – PEUC: distribuição da área total notificada vigente segundo tipologia dos imóveis**

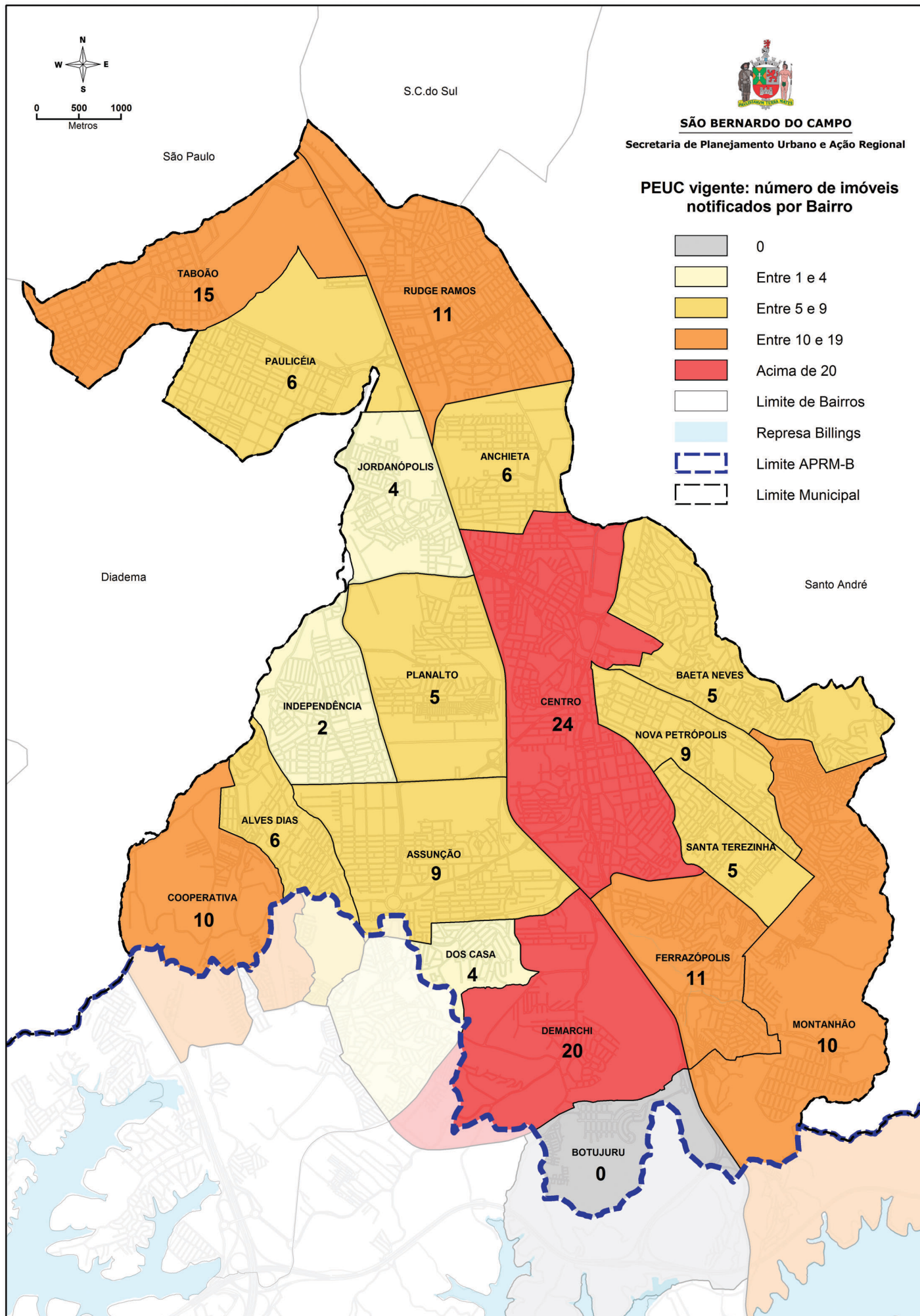


Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

O **Mapa 03** apresenta a distribuição dos imóveis notificados vigentes no território da Macrozona Urbana Consolidada, por tipologia.



Mapa 03 - PEUC vigente: imóveis notificados por tipologia



Mapa 04 - PEUC vigente: número de imóveis notificados por bairro

**Localização**

O Centro é o bairro que reúne o maior número de notificações - 24 imóveis ou 15% do total - e nele concentra-se a grande maioria dos imóveis não utilizados - 9 imóveis ou 53% do total de 17 imóveis não utilizados. Se considerarmos os imóveis localizados nos bairros mais infraestruturados e valorizados - Centro, Rudge Ramos, Anchieta e Nova Petrópolis - temos 50 imóveis com notificação vigente, o que corresponde a 31%, quase um terço do total. Esses 50 imóveis, juntamente com as ZEIS-2, são os de maior interesse para aplicação do instrumento do PEUC, considerando-se o custo da terra e a localização central desses bairros. O Mapa 04 apresenta o número de imóveis notificados vigentes por bairro.

Pela ordem, depois do Centro, os bairros que concentram maior número de imóveis notificados são o Demarchi (20 imóveis, 12% do total), o Taboão (15 imóveis, 9% do total) e, em quarta posição, os bairros Rudge Ramos e Ferrazópolis (11 imóveis, 7% do total, cada um deles). Rudge Ramos está dentro dos bairros mais valorizados; Taboão vem sofrendo pressão do mercado imobiliário residencial de renda média baixa, com tendência de incremento do preço da terra; Demarchi e Ferrazópolis são bairros lineares ao Centro e dispõem de razoável infraestrutura. A distribuição dos imóveis e da área notificada por bairro e tipologia está registrada na Tabela 06.

**Tabela 06 - PEUC vigente: número e área dos imóveis notificados por bairro e tipologia**

IMÓVEIS NOTIFICADOS VIGENTES								
BAIRRO	TOTAL		NÃO EDIFICADOS		SUBUTILIZADOS		NÃO UTILIZADOS	
	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)	imóveis (un)	área (m²)
ALVES DIAS	6	18.669	3	11.407	3	7.262	0	0
ANCHIETA	6	34.900	2	10.834	4	24.066	0	0
ASSUNÇÃO	9	21.892	5	8.357	4	13.535	0	0
BAETA NEVES	5	12.172	1	2.834	4	9.338	0	0
BOTUJURU	0	0	0	0	0	0	0	0
CENTRO	24	66.399	12	39.071	3	9.139	9	18.189
COOPERATIVA	10	166.888	5	34.226	4	125.550	1	7.112
DEMARCHI	20	206.215	14	132.339	6	73.876	0	0
DOS CASA	4	28.719	2	4.309	0	0	2	24.411
FERRAZÓPOLIS	11	65.100	8	46.340	3	18.761	0	0
INDEPENDÊNCIA	2	3.445	1	2.588	0	0	1	857
JORDANÓPOLIS	4	76.625	1	23.709	3	52.916	0	0
MONTANHÃO	10	264.468	10	264.468	0	0	0	0
NOVA PETRÓPOLIS	9	52.320	6	44.015	3	8.305	0	0
PAULICEIA	6	24.975	2	4.517	4	20.458	0	0
PLANALTO	5	109.181	2	80.325	3	28.856	0	0
RUDGE RAMOS	11	22.343	4	10.309	3	6.576	4	5.458
SANTA TEREZINHA	5	30.902	5	30.902	0	0	0	0
TABOÃO	15	48.992	8	26.595	7	22.397	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>1.254.205</b>	<b>91</b>	<b>777.143</b>	<b>54</b>	<b>421.035</b>	<b>17</b>	<b>56.027</b>
<b>% EM RELAÇÃO AO TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>56%</b>	<b>62%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>

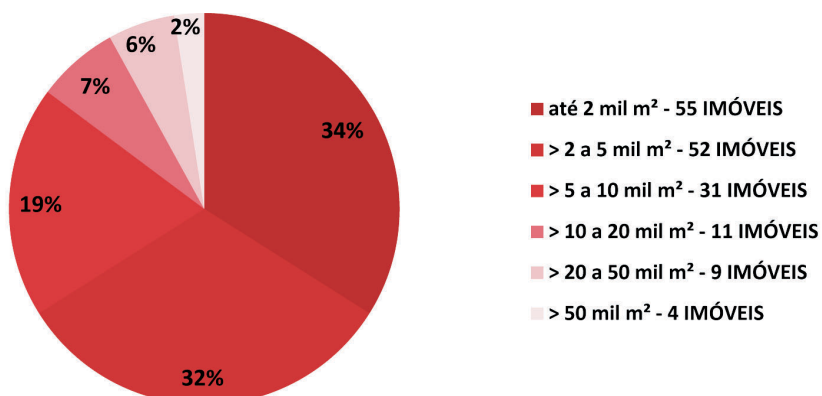
Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

Em sua maioria os imóveis não edificados localizam-se no bairro Demarchi (14 imóveis, 15% dos não edificados) e no Centro (12 imóveis, 13% dos não edificados). Dentre os não utilizados destaca-se o Centro (como observado anteriormente). Os subutilizados distribuem-se mais uniformemente, com ligeira predominância dos bairros Taboão (7 imóveis, 13% dos subutilizados) e Demarchi (6 imóveis, 11% dos subutilizados). Em relação à área notificada, os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados correspondem a 62%, 34% e 4% do total, respectivamente. Esses percentuais equivalem às seguintes áreas: 777 mil, 421 mil e 56 mil metros quadrados.

**Área de terreno dos imóveis**

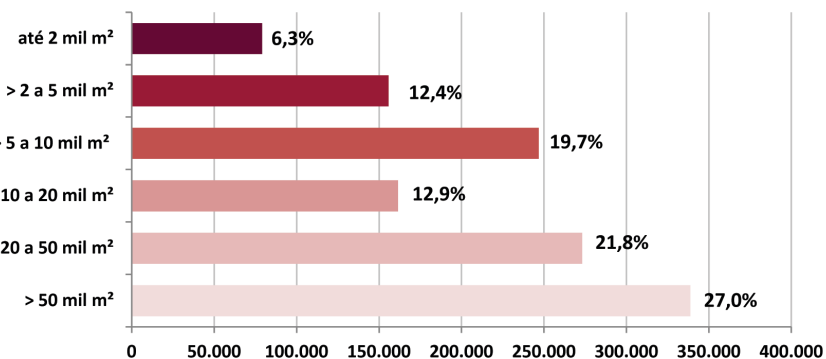
O Gráfico 05 apresenta a distribuição do universo notificado vigente segundo intervalos de área de terreno dos imóveis e o Gráfico 06 registra a distribuição da área total notificada vigente segundo esse mesmo parâmetro.

**Gráfico 05 - PEUC vigente: distribuição do número de notificações segundo intervalos de área de terreno dos imóveis**



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Gráfico 06 - PEUC vigente: distribuição da área total notificada segundo intervalos de área de terreno dos imóveis**



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

A maior parte dos imóveis tem até cinco mil metros quadrados: 107 de 162 imóveis (66% do total). Exatamente porque são imóveis com menores áreas, o conjunto deles corresponde a pouco mais de 234 mil metros quadrados, ou apenas 18,7% da área total notificada. Verifica-se uma razão inversa entre a área e o número dos imóveis notificados, isto é, quanto maior a área, menor o número de notificações, o que pode ser explicado tendo em vista que a Macrozona Urbana Consolidada, como sua denominação expressa, é a porção do território onde o parcelamento do solo encontra-se configurado, com predominância de pequenos lotes e quase inexistência de glebas de terra a urbanizar.

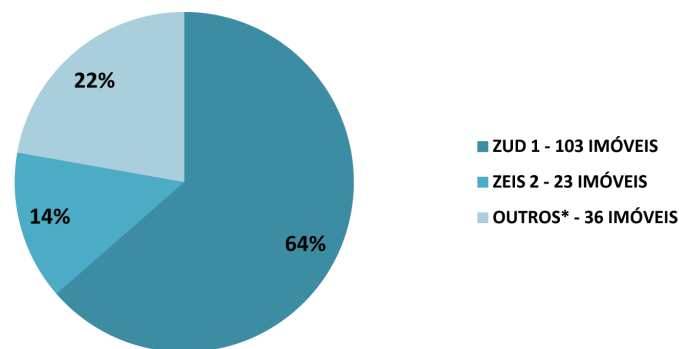
Os dados dos Gráficos 05 e 06 revelam que os imóveis com área maior que 20 mil metros quadrados (13 imóveis ou 8% do total) concentram cerca de 50% da área total notificada vigente. Os dois maiores imóveis notificados, com áreas de 78 mil e 110 mil metros quadrados, correspondem a duas áreas demarcadas como ZEIS-2 localizadas no Bairro Montanhão. É importante registrar que, como registrado na Tabela 05, as ZEIS-2 representam 34,8% da área total notificada vigente (aproximadamente 437 mil metros quadrados).

**Zoneamento incidente**

A maior parte dos imóveis notificados (com PEUC vigente) está localizada na Zona de Uso Diversificado (ZUD-1) - 103 imóveis, 64% do total. Esses imóveis somam, juntos, pouco mais de 438 mil metros quadrados e respondem por 35% da área total notificada vigente. Além desse conjunto de imóveis em ZUD-1, há também 23 imóveis com incidência de zoneamento especial de interesse social (ZEIS-2), conforme registrado na Tabela 05 e comentado no item anterior.

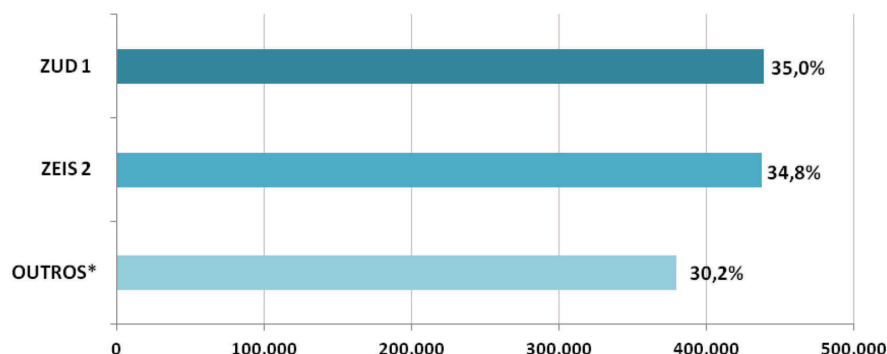
O Gráfico 07 apresenta a distribuição do universo notificado vigente segundo zoneamento incidente e o Gráfico 08 registra a distribuição da área total notificada vigente segundo esse mesmo parâmetro.

**Gráfico 07 - PEUC vigente: distribuição do número de notificações segundo zoneamento incidente**



\*OUTROS: ZER1 - ZONA EMPRESARIAL RESTRITIVA e ZRR - ZONA RESIDENCIAL RESTRITIVA  
Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Gráfico 08 - PEUC vigente: distribuição da área total notificada segundo zoneamento incidente**

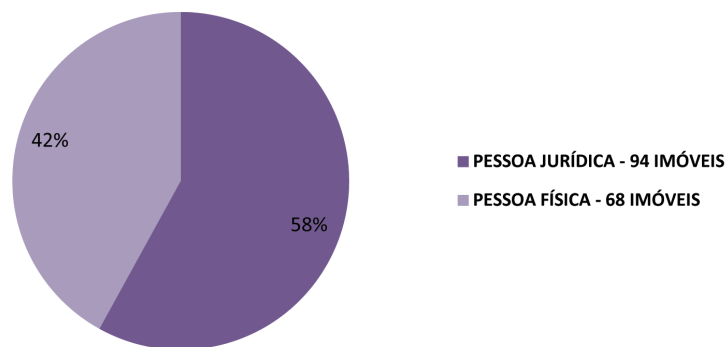


\*OUTROS: ZER1 - ZONA EMPRESARIAL RESTRITIVA e ZRR - ZONA RESIDENCIAL RESTRITIVA  
Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)



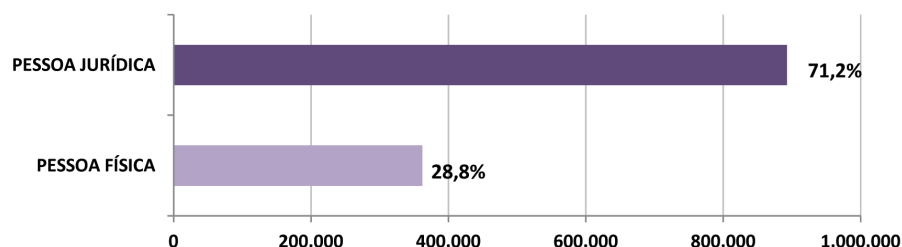
Os proprietários da maior parte dos imóveis com notificação vigente (58%) são pessoas jurídicas, como mostra o Gráfico 09. Computadas as dimensões dos imóveis notificados, verifica-se que a participação das pessoas jurídicas no total de terra notificada é ainda mais expressiva, chegando a 71,2% (Gráfico 10).

**Gráfico 09 – PEUC vigente: distribuição do número de notificações segundo titularidade**



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Gráfico 10 – PEUC vigente: distribuição da área total notificada segundo titularidade**



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

No conjunto de proprietários que constituem pessoas jurídicas com notificação vigente destacam-se as empresas do setor imobiliário que representam 53% do total, com 50 imóveis dentre os 94 notificados. Em termos de área a representatividade é menor, caindo para 36,1% (322.564 metros quadrados em 892.552 metros quadrados notificados).

#### 2.4. Resultados preliminares (efeitos iniciais)

Após a notificação, e passado o prazo para impugnação, os imóveis são monitorados, acompanhando-se as ações dos proprietários, em especial eventual apresentação de projeto e/ou requerimento de alvará de funcionamento. O sistema de monitoramento, cujos objetivos são gerenciar a aplicação do instrumento e conhecer os resultados decorrentes da aplicação do PEUC, classifica os imóveis em dois grupos: com e sem ação por parte do proprietário. Os imóveis 'sem ação' são aqueles cujos proprietários não atenderam às obrigações impostas pelo PEUC; ao contrário, os imóveis 'com ação' são aqueles cujos proprietários apresentaram projeto ou obtiveram alvará de construção ou alvará de funcionamento visando à edificação ou utilização das áreas notificadas. As Tabelas 07 e 08 registram a situação do conjunto total de imóveis notificados e dos gravados como ZEIS-2.

Tabela 07 - PEUC vigente: classificação dos imóveis segundo as ações dos proprietários no período pós-notificação

**Tabela 07 – PEUC vigente: classificação dos imóveis segundo as ações dos proprietários no período pós-notificação**

IMÓVEIS NOTIFICADOS VIGENTES							
ANO DA NOTIFICAÇÃO	TOTAL	SEM AÇÃO	COM AÇÃO			OUTRAS SITUAÇÕES	
			APRESENTAÇÃO DE PROJETO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO	NÃO VENCEU PRAZO <sup>1</sup>	CASO ESPECÍFICO <sup>2</sup>
2013	25 100%	10 40%	9 36%	5 20%	1 4%	0 0%	0 0%
2014	54 100%	34 63%	9 17%	8 15%	2 4%	0 0%	1 2%
2015	40 100%	21 53%	12 30%	6 15%	1 3%	0 0%	0 0%
2016	43 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	43 100%	0 0%
<b>TOTAL</b>	<b>162</b> 100%	<b>65</b> 40%	<b>30</b> 19%	<b>19</b> 12%	<b>4</b> 2%	<b>43</b> 27%	<b>1</b> 1%

NOTA 1: Do total de 43 imóveis notificados em 2016, 2 possuem alvará de construção válido

NOTA 2: Imóvel de propriedade do DERSA (Desenvolvimento Rodoviário S/A.), que possui imunidade constitucional (não há incidência de IPTU sobre o imóvel)

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Tabela 08 – PEUC vigente: classificação dos imóveis em ZEIS 2 com PEUC vigente segundo as ações dos proprietários no período pós-notificação**

IMÓVEIS NOTIFICADOS VIGENTES EM ZEIS-2							
ANO DA NOTIFICAÇÃO	TOTAL	SEM AÇÃO	COM AÇÃO			OUTRAS SITUAÇÕES	
			APRESENTAÇÃO DE PROJETO	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO	NÃO VENCEU PRAZO <sup>1</sup>	CASO ESPECÍFICO <sup>2</sup>
2013	5 100%	4 80%	1 20%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
2014	9 100%	7 78%	1 11%	0 0%	0 0%	0 0%	1 11%
2015	3 100%	2 67%	1 33%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
2016	6 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	6 100%	0 0%
<b>TOTAL</b>	<b>23</b> 100%	<b>13</b> 57%	<b>3</b> 13%	<b>0</b> 0%	<b>0</b> 0%	<b>6</b> 26%	<b>1</b> 4%

NOTA 1: Do total de 6 imóveis notificados em ZEIS-2 em 2016, 1 possui alvará de construção válido

NOTA 2: Imóvel de propriedade do DERSA (Desenvolvimento Rodoviário S/A.), que possui imunidade constitucional (não há incidência de IPTU sobre o imóvel)

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

Os resultados alcançados até novembro de 2016 indicam que 40% dos imóveis com PEUC vigente se enquadram na condição 'sem ação', ou seja, não foi identificada nenhuma ação do proprietário notificado no sentido de atender às obrigações estabelecidas pelo PEUC. Esse percentual é ainda maior (53,7%) se forem excluídos do total os 43 imóveis cujo prazo para o cumprimento das exigências do PEUC ainda não venceu (53,7% do total).

Em relação aos proprietários com ação (53 imóveis, 33% do total notificado vigente), destaca-se o número de proprietários que apresentou projeto no período pós-notificação, visando à ocupação dos imóveis: 30 proprietários, 15,7% do total notificado vigente. Além disso, 21 proprietários obtiveram Alvará de Construção (13% do total) e quatro obtiveram alvará de funcionamento para algum tipo de atividade (2% do total).

Considerando apenas os imóveis notificados gravados como ZEIS-2, o percentual de proprietários sem ação é maior e corresponde a 61% do total. Nesse conjunto de imóveis, apenas três proprietários (13% do total) apresentaram projeto em atendimento ao PEUC. É importante registrar que os imóveis "com ação" permanecem com PEUC vigente, pois devem ser monitorados quanto à (i) aprovação dos projetos e início das obras, no caso daqueles que apresentaram projeto, e (ii) início das obras, no caso daqueles que obtiveram Alvará de Construção. No caso de obtenção de Alvará de Funcionamento, observa-se o prazo de validade do Alvará e a natureza da atividade, isto é, prazos curtos demandam monitoramento e, da mesma forma, atividades precárias, como estacionamentos de veículos.

#### 3. Aplicação do IPTU progressivo no tempo

O expressivo número de proprietários notificados que não cumpriram as obrigações estabelecidas no prazo definido por lei - imóveis sem ação - tem implicado na inclusão desses imóveis no IPTU progressivo no tempo.

Para o exercício fiscal de 2017 fez-se o lançamento da progressividade no tempo sobre o IPTU de 65 imóveis: 27 na 1ª alíquota; 34 na 2ª alíquota e quatro na 3ª alíquota da progressividade. A evolução da aplicação do IPTU progressivo no tempo desde o exercício fiscal de 2015, primeiro ano da aplicação do instrumento, está registrada na Tabela 09.

**Tabela 09 – Evolução da aplicação do IPTU progressivo no tempo**

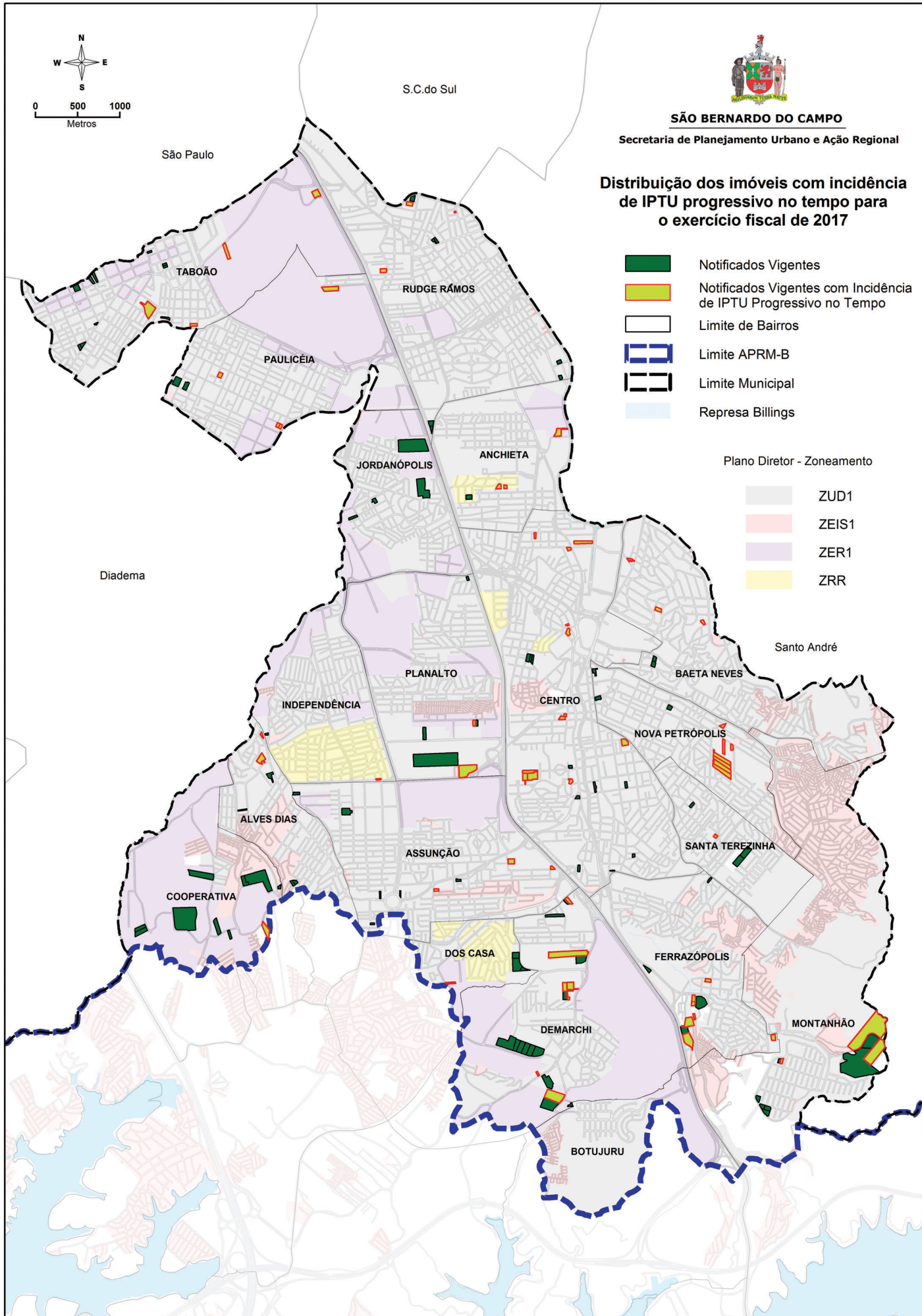
EXERCÍCIO FISCAL	1ª ALÍQUOTA	2ª ALÍQUOTA	3ª ALÍQUOTA	TOTAL
2015	27	-	-	27
2016	56	9	-	65
2017	27	34	4	65

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

O Mapa 05 apresenta a distribuição, na Macrozona Urbana Consolidada, dos imóveis com notificação vigente, sobre os quais incidirá IPTU Progressivo no Tempo no exercício fiscal de 2017 e a Tabela 10 relaciona esses imóveis, por bairro com o total de área notificada em cada bairro.

CONFIRA A PROGRAMAÇÃO  
DA CIDADE NO SITE  
[www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)

Mapa 05 – Distribuição dos imóveis com incidência de IPTU Progressivo no Tempo no exercício fiscal de 2017



Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Tabela 10** - Distribuição dos imóveis submetidos ao IPTU Progressivo no Tempo (exercício fiscal de 2017), segundo a localização

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO exercício fiscal de 2017				
BAIRRO	imóveis (un)	%	área (m <sup>2</sup> )	%
ALVES DIAS	2	3,1%	8.780	2,0%
ANCHIETA	4	6,2%	13.858	3,1%
ASSUNÇÃO	3	4,6%	6.096	1,4%
BAETA NEVES	3	4,6%	6.888	1,5%
BOTUJURU	0	0,0%	0	0,0%
CENTRO	12	18,5%	44.112	9,9%
COOPERATIVA	1	1,5%	7.112	1,6%
DEMARCHI	6	9,2%	69.129	15,5%
DOS CASA	2	3,1%	3.284	0,7%
FERRAZÓPOLIS	7	10,8%	40.542	9,1%
INDEPENDÊNCIA	0	0,0%	0	0,0%
JORDANÓPOLIS	0	0,0%	0	0,0%
MONTANHÃO	3	4,6%	121.930	27,4%
NOVA PETRÓPOLIS	7	10,8%	47.620	10,7%
PAULICEIA	4	6,2%	12.889	2,9%
PLANALTO	2	3,1%	23.649	5,3%
RUDGE RAMOS	3	4,6%	7.149	1,6%
SANTA TEREZINHA	1	1,5%	1.446	0,3%
TABOÃO	5	7,7%	30.585	6,9%
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>100,0%</b>	<b>445.067</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**3.1. Caracterização dos imóveis com incidência de IPTU Progressivo no Tempo**

A tipologia de imóveis não edificados é aquela que tem maior representatividade no conjunto de imóveis submetido ao IPTU Progressivo no Tempo (em número e área). Quanto ao zoneamento incidente há predominância de ZUD-1 (em número de imóveis) e ZEIS-2 (em área). Quanto à localização, predominam o Centro (em número de imóveis) e o Montanhão (em área). Os dados referentes à tipologia e zoneamento dos imóveis com incidência de IPTU Progressivo no Tempo no exercício fiscal de 2017 estão registrados nas Tabelas 11 e 12.

**Tabela 11** - Distribuição dos imóveis submetidos ao IPTU Progressivo no Tempo (exercício fiscal de 2017), segundo a tipologia

IPTU progressivo no tempo exercício fiscal de 2017	imóveis (un)	%	área (m <sup>2</sup> )	%
NÃO EDIFICADO	34	52%	298.316	67%
SUBUTILIZADO	21	32%	121.772	27%
NÃO UTILIZADO	10	15%	24.979	6%
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>100%</b>	<b>445.067</b>	<b>100%</b>

Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)

**Tabela 12** - Distribuição dos imóveis submetidos ao IPTU Progressivo no Tempo (exercício fiscal de 2017), segundo o zoneamento incidente

IPTU Progressivo no Tempo exercício fiscal de 2017	imóveis (un)	%	área (m <sup>2</sup> )	%
ZUD-1	38	58%	150.475	34%
ZEIS-2	13	20%	201.797	45%
OUTROS*	14	22%	92.795	21%
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>100%</b>	<b>445.067</b>	<b>100%</b>

\*OUTROS: ZER1 – ZONA EMPRESARIAL RESTRITIVA e ZRR – ZONA RESIDENCIAL RESTRITIVA  
Fonte: Departamento de Planejamento Urbano / SPU / PMSBC (nov./2016)**4. Considerações Finais**

A implementação do PEUC iniciou-se em maio de 2013, há três anos e meio, tempo insuficiente para que se possa avaliar seus resultados. No entanto, é possível traçar observações preliminares sobre a experiência desenvolvida pelo Município de São Bernardo do Campo.

**Com relação à complexidade do processo**

O tópico 2 do relatório foi iniciado ressaltando as etapas e procedimentos relacionados à implementação do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo em geral. Aqui é necessário abordar alguns aspectos específicos do caso de São Bernardo do Campo.

Um deles diz respeito ao ato da notificação, tendo em vista que em torno da metade dos proprietários são pessoas jurídicas, o que envolve pesquisa complementar para identificar o responsável (ou responsáveis) e a busca, nem sempre frutífera, dos mesmos. Soma-se a isso o fato de que a maioria dos proprietários, seja pessoa física ou jurídica, tem endereço fora do Município de São Bernardo do Campo, exigindo a mobilização de maiores recursos para a efetivação das notificações.

Outra consideração relevante relaciona-se à desatualização das informações imobiliárias, tanto as cadastrais (cadastro fiscal imobiliário municipal), quanto as registrárias (talvez essa não seja uma particularidade de São Bernardo e, sim, uma prática disseminada no país). Isso, sem dúvida, dificulta a identificação do imóvel e a do proprietário a notificar. No que diz respeito ao cadastro imobiliário, a desvinculação da inscrição fiscal com relação à matrícula do imóvel (possibilitada por desmembramentos e unificações de lotes para fins exclusivamente tributários) gerou dificuldades adicionais, visto que o cadastro foi a fonte principal para identificação e enquadramento dos imóveis e o instrumento do PEUC refere-se à propriedade imobiliária. Por sua vez, a desatualização do registro imobiliário implicou em que, por várias vezes, no ato da notificação do proprietário tabular (aquele que consta na matrícula do imóvel no registro imobiliário) fosse colhida a informação de que este havia alienado o imóvel; no entanto, se a notificação for dirigida a outrem que não o proprietário tabular, a notificação pode ser invalidada e a averbação não é processada pelos cartórios competentes. É preciso ressaltar, por outro lado, que a iniciativa de celebração de convênio da Prefeitura do Município com a Associação de Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP) foi de grande valia para a consulta às matrículas por meio virtual, reduzindo o tempo de pesquisa.

A propósito, sendo o PEUC um instrumento cuja aplicação é relativamente recente, é natural que os procedimentos cartoriais ainda não estejam devidamente equacionados, o que tem permitido níveis e formas de exigências diferenciadas para casos semelhantes ou mesmo idênticos (não raro por um mesmo cartório), implicando em uma certa insegurança quanto à formalização da notificação e ações dela decorrentes. Essa não é uma particularidade do caso de São Bernardo, mas reproduz-se no município, a despeito da boa articulação do poder público municipal com os cartórios de registro imobiliário. Além disso, registre-se, é notável que as poucas e incipientes experiências anteriores de aplicação dos instrumentos não nos forneceram referências sólidas, tornando necessárias atividades de capacitação das equipes envolvidas, que enriqueceram os trabalhos. Contudo, a melhor e maior capacitação foi aquela adquirida com o exercício prático de implementação dos instrumentos. E, nesse sentido, afirma-se que o empenho das várias equipes foi fundamental para o desenvolvimento dos trabalhos.

**Com relação à eficácia dos instrumentos**

Considerando-se eficaz como a capacidade de efetivamente induzir os proprietários notificados a conferir função social a seus imóveis, é possível observar, com base nas respostas obtidas até então (proprietários com ou em ação), que o PEUC é pouco indutor e que, sem dúvida, a aplicação subsequente do IPTU Progressivo no Tempo é mais incisiva, ou seja, a maior parte dos imóveis notificados sequer cuida de impugnar a notificação, enquanto que a maioria contesta o lançamento da progressividade e parte significativa desse conjunto mobiliza-se no sentido de cumprir com a obrigação notificada. Dados restritos da órbita da Secretaria de Finanças informam que parte daqueles que permanecem no IPTU Progressivo no Tempo (2ª e 3ª alíquotas) é composta por imóveis que têm débitos anteriores de IPTU, alguns já constando da dívida ativa.

No entanto, dentre os que se mobilizam (proprietários com ação), nem sempre a resposta é a mais adequada. O número de requerimentos de alvará de funcionamento para atividades que independem de notificação (estacionamentos, em especial) não é desprezível, o que sugere a busca de um subterfúgio para escapar da progressividade e não necessariamente o atendimento da notificação. Tal procedimento, se confirmado com base no monitoramento dessas atividades, poderia ser restringido por uma adequação da legislação. Outros artifícios têm sido buscados, sem sucesso, como a revalidação de alvarás, o requerimento de desarquivamento de antigos processos indeferidos, etc.

**Quanto aos efeitos da sobreposição de ZEIS e PEUC**

Há uma discussão importante a respeito, que não deve ser ignorada. A dupla gravação de um mesmo imóvel com dois instrumentos - ZEIS e PEUC - gera uma maior determinação no sentido da utilização voltada à produção de habitação social. Para a Secretaria de Habitação do Município esse duplo gravame foi fundamental para que alguns imóveis, antes retidos por seus proprietários, fossem colocados no mercado, permitindo a viabilização de projetos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, faixa 1 (para famílias com renda mensal de R\$ 1.600,00, na fase atual do programa). Pode ser argumentado, no entanto, que a viabilização desses projetos só foi possível no contexto de disponibilidade de financiamento habitacional para os segmentos populacionais de menor renda. Ainda assim é significativo o percentual de ZEIS-2 submetidas ao IPTU Progressivo no Tempo.

**Observações complementares**

A despeito do potencial dos instrumentos para fazer cumprir a função social da propriedade urbana, contribuir para o ordenamento territorial e favorecer a disponibilização de áreas para a provisão de habitação de interesse social, poucos municípios no país implementaram o PEUC e o IPTU Progressivo no Tempo de forma continuada, sem interrupções, e de acordo com os preceitos do Estatuto da Cidade.

São Bernardo do Campo é um desses poucos municípios. Ao todo, apenas oito municípios brasileiros implementaram o PEUC e, dentre eles, assim como São Bernardo, apenas a capital São Paulo e Maringá, no Paraná, não sofreram descontinuidade na aplicação e alcançaram a etapa de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo (que não é a meta, pois não se trata de arrecadar, como antes afirmado). Observe-se, no entanto, que o caso de São Paulo é mais recente (foi iniciado no final de 2014) e que a experiência de Maringá pode ser questionada quanto aos critérios e procedimentos de implementação (BRAJATO, 2015).

Muito provavelmente a limitada experimentação do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo pelos municípios brasileiros reside no fato de que estes são instrumentos de intervenção sobre a propriedade e o mercado imobiliário, o que ainda hoje é praticamente um tabu em nossa sociedade patrimonialista, como demonstraram diferentes autores, dentre os quais destacamos Raimundo Faoro (1975). Portanto, a decisão de implementar estes instrumentos, de forma coerente com as diretrizes do Estatuto da Cidade foi, como vimos, assumida por poucos municípios. Nesse sentido, vale ressaltar a determinação política da Administração Municipal.

Vale ressaltar que recente publicação do Ministério da Justiça avaliou a experiência de São Bernardo do Campo como um bom exemplo de regulamentação e implementação dos instrumentos do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo. Partindo de uma adequada leitura do território e das disfunções do crescimento e expansão urbana, os instrumentos foram modelados e vem sendo implementados de forma coerente com a legislação federal, atendendo aos princípios da função social da cidade e da propriedade imobiliária urbana.

A experiência de São Bernardo do Campo é, portanto, uma referência para a aplicação dos referidos instrumentos, que merece ser registrada e divulgada, de forma a propiciar elementos para avaliação e aperfeiçoamento na continuidade do processo de implementação. Este relatório tem a finalidade de fornecer elementos para tanto.

**Publicação organizada pelo Departamento de Planejamento Urbano da Secretaria de Planejamento Urbano e Ação Regional****MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

Prefeito  
**Luiz Marinho**  
Secretário de Planejamento Urbano e Ação Regional  
**Alfredo Luiz Buso**

**Equipe Técnica envolvida na implementação dos instrumentos****DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO**

**Redação:** Dânia Brajato e Claudia Virginia Cabral de Souza  
**Coordenação geral:** Claudia Virginia Cabral de Souza (diretora), Maurício de Castro Gazola, Wagner Membrides Bossi  
**Identificação dos imóveis notificáveis:** Paula Bittencourt Poggi Pollini  
**Victórias e laudos técnicos:** Paula Bittencourt Poggi Pollini, Peter de Sousa Teixeira, Zélia de Barros Vieira (coordenação), Almir Rebutti, Aramis Gomes Horvath, Danilo Costa de Oliveira, Eduardo Vera Castilho, Francisco Ferdinand Fetoisa da Silva, Gilmar Martins de Almeida, Luciano Eber Nunes Pereira, Maria da Conceição Chagas de Souza, Marcos Antonio Rocha, Milton Carlos Ribeiro Martinelli, Roseli Misako Y. Bichara, Silas Martins  
**Ato de notificação:** Eduardo Vera Castilho, Silas Martins  
**Sistematização de informações:** Dânia Brajato, Maurício de Castro Gazola, Samantha Vieira Ferreira Ruivo, Walter Coelho Júnior  
**Apoio Administrativo:** Denise Galindo de Oliveira, Rosiane Etruri Fernandes, Vicente Bernardes Vieira  
**Consultoria:** Fernando Guilherme Bruno Filho, Gislaíne Magalhães  
**Mapas e Gráficos:** Aramis Gomes Horvath, Dânia Brajato

**SECRETARIA DE FINANÇAS**

Abel Dias Garcia, Marco Antônio Sanches, Luis Fernando Passarim

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Antonio Artur de Lima, Alessandro Roberto Barboza Rocha do Amaral, Carlos Henrique Souza Dias,

**REFERÊNCIAS**

BRAJATO, Dânia. A efetividade dos instrumentos do Estatuto da Cidade: o caso da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios no Município de Maringá (PR). 2015. 221f. (Dissertação de Mestrado). Curso de Pós-graduação em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC, Santo André, 2015.

BRUNO FILHO, Fernando Guilherme; SOUZA, Claudia Virginia; BOSSI, Wagner; GAZOLA, Maurício. Novas perspectivas para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC): o caso de São Bernardo do Campo (SP). In: VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. São Paulo, 2013.

DENALDI, Rosana et al. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo: regulamentação e aplicação. 2015. Projeto Pensando o Direito. Brasília: Ministério da Justiça, 2015. Disponível em: <http://pensando.mj.gov.br/wp-content/uploads/2015/11/PoD\_56\_web1.pdf>.

\_\_\_\_\_. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo: Cader- no Técnico de Regulamentação e Implementação. 2015. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 2. 80 p. Brasília: Ministério das Cidades, 2015. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/Arquivos-S- NPU/Biblioteca/PlanejamentoUrbano/CT\_PEUC\_e\_IPTU\_progressivo.pdf>.

FAORO, Raimundo. Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro. 2. ed. São Paulo, EDUSP, 1975.

**Legislação**

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/constituicao/constituicao.htm>.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/ leis\_2001/ l10257.htm .

SÃO BERNARDO DO CAMPO. Lei nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011. Dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo e dá outras providências. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sao-bernardo-do-campo/lei-ordinaria/2011/619/6184/lei-ordinaria-n-6184-2011-dispoe-sobre-a-aprovacao-do-plano-diretor-do-municipio-de-sao-bernardo-do-campo-e-da-outras-providencias?q=6184>.

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.186, de 27 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios instituído pelo Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sao-bernardo-do-campo/lei-ordinaria/2011/619/6186/lei-ordinaria-n-6186-2011-dispoe-sobre-o-instrumento-do-parcelamento-edificacao-ou-utilizacao-compulsorios-instituido-pelo-plano-diretor-do-municipio-de-sao-bernardo-do-campo-e-da-outras-providencias?q=6186>.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 18.437, de 16 de abril de 2013. Regulamenta a Lei Municipal nº 6.186, de 27 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, instituído pelo Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sao-bernardo-do-campo/ decreto/2013/1844/18437/decreto-n-18437-2013-regulamenta-a-lei-municipal-n-6186-de-27-de- dezembro-de-2011-que-dispoe-sobre-o-instrumento-do-parcelamento-edificacao-ou-utilizacao-compulsorios-instituido-pelo-plano-diretor-do-municipio-de-sao-bernardo-do-campo-e-da-outras-providencias?q=18437>.

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.324, de 19 de dezembro de 2013. Dispõe sobre a Progressividade no Tempo, do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana - IPTU, de imóveis notificados para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, e dá outras providências. Disponível em: < https://www.leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sao-bernardo-do-campo/lei-ordinaria/2013/633/6324/lei-ordina- ria-n-6324-2013-dispoe-sobre-a-progressividade-no-tempo-do-imposto-sobre-a-propriedade-predial- e-territorial-urbana-iptu-de-imoveis-notificados-para-o-parcelamento-edificacao-ou-utilizacao-compulsorios-e-da-outras-providencias?q=6324>.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 18.943, de 9 de junho de 2014. Altera o Decreto Municipal nº 18.437, de 16 de abril de 2013, que regulamenta a Lei Municipal nº 6.186, de 27 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios instituído pelo Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá outras providências. Disponível em: < https://www.leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sao-bernardo-do-campo/decreto/2014/1895/18943/decreto-n- 18943-2014-altera-o-decreto-municipal-n-18437-de-16-de-abril-de-2013-que-regulamenta-a-lei- municipal-n-6186-de-27-de-dezembro-de-2011-que-dispoe-sobre-o-instrumento-do-parcelamento- edificacao-ou-utilizacao-compulsorios-instituido-pelo-plano-diretor-do-municipio-de-sao-bernardo-do- campo-e-da-outras-providencias?q=18943>.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 19.110, de 12 de novembro de 2014. Regulamenta a aplicação da progressividade de alíquota no tempo, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, no Município de São Bernardo do Campo, nos termos da Lei Municipal nº 6.324, de 19 de dezembro de 2013, e dá outras providências. Disponível em: https://www.leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sao-bernardo- do-campo/decreto/2014/1911/19110/decreto-n-19110-2014-regulamenta-a-aplicacao-da-progres- sividade-de-aliquota-no-tempo-referente-ao-imposto-predial-e-territorial-urbano-iptu-no-municipio-de- sao-bernardo-do-campo-nos-termos-da-lei-municipal-n-6324-de-19-de-dezembro-de-2013-e-da- outras-providencias?q=19110

**ANEXO I**
**LEI Nº 6186, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2011.**
**DISPÕE SOBRE O INSTRUMENTO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS INSTITUÍDO PELO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

LUIZ MARINHO, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, faz saber que a Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decretou e ele promulga a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei determina o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com o instituído no Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.

**Capítulo I  
DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas situados na Macrozona Urbana Consolidada com área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), sendo o coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero.

Art. 3º Os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), que não atinge o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,20 são considerados solo urbano subutilizado.

Art. 4º Constituem solo urbano não utilizado as edificações que não se encontrem na posse de terceiros ou do proprietário há mais de 3 (três) anos.

Art. 5º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 1º desta Lei, os imóveis onde se encontram instaladas atividades econômicas que não exijam edificação para o exercício de suas finalidades, tais como:

- I - estações aduaneiras;
- II - terminais de logística;
- III - transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;
- IV - depósitos de material de construção a céu aberto;
- V - terreno ou gleba vinculado à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo órgão municipal de circulação e trânsito quando do licenciamento;
- VI - pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;
- VII - pátios descobertos de deposição ou manobra de containers, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- VIII - linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;
- IX - equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- X - quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;
- XI - fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;
- XII - estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;
- XIII - terrenos sujeitos a inundações; ou
- XIV - outras atividades econômicas lícitas similares.

Parágrafo Único. Ficam igualmente excluídos da obrigação estabelecida por esta Lei os terrenos ou lotes:

- I - ocupados por clubes ou associações de classe;
- II - que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;
- III - de interesse do patrimônio cultural, tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente;
- IV - localizados, internamente, aos perímetros de operações urbanas consorciadas, desde que a eles esteja vinculada quantidade de CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção suficiente para atingir, pelo menos, metade do coeficiente máximo permitido pela operação urbana;
- V - que possuam áreas tecnicamente consideradas "non aedificandi", ou
- VI - que possuam áreas ambientalmente protegidas.

Art. 6º Para aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 1º O laudo técnico, a ser elaborado por servidor do Município de São Bernardo do Campo ou terceirizado, na forma da lei, será embasado em vistoria técnica.

§ 2º A notificação de que trata o caput deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

- I - por servidor do Município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou
- II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, deste parágrafo.

Art. 7º Os prazos para que seja cumprida a obrigação de parcelar ou edificar serão os seguintes:

- I - 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; e
- II - 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Imóveis de propriedade de associações e cooperativas habitacionais terão 2 (dois) anos, a partir da notificação, para o protocolo de projeto na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas das obras previstas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 8º As edificações não utilizadas terão prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

Art. 9º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 10 Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento ou desdobra sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

**Capítulo II  
DOS INSTRUMENTOS SUBSEQÜENTES AO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 11 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no Capítulo I, desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º Lei específica estabelecerá o escalonamento anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instrumento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no art. 12 desta Lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 12 Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no art. 6º desta Lei, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo, de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas no art. 1º desta Lei.

Art. 13 As despesas geradas por esta Lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

Art. 14 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bernardo do Campo, 27 de dezembro de 2011

**LUIZ MARINHO**

Prefeito

**LILIAN MARIA TEIXEIRA FERREIRA BOARO**

Respondendo pelo Expediente da Secretaria de Assuntos Jurídicos e Cidadania

**ALFREDO LUIZ BUSO**

Secretário de Planejamento Urbano e Ação Regional

**MAURICIO SOARES DE ALMEIDA**

Secretário de Governo

Registrada na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicada em

**MEIRE RIOTO**

Directora do SCG-1

**ANEXO II**
**LEI Nº 6324, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2013**
**DISPÕE SOBRE A PROGRESSIVIDADE NO TEMPO, DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU, DE IMÓVEIS NOTIFICADOS PARA O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

LUIZ MARINHO, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, faz saber que a Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decretou e ele promulga a seguinte lei:

Art. 1º As alíquotas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU dos imóveis, cujos proprietários sejam notificados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, com fundamento na Lei Municipal nº 6.186, de 27 de dezembro de 2011, e seu regulamento, serão calculadas nos termos desta Lei.

Art. 2º A progressividade do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será representada pela duplicação das alíquotas do imposto, até o limite de cinco operações sucessivas e cumulativas, enquanto perdurarem as condições que deram ensejo à notificação referenciada no art. 1º desta Lei.

§ 1º A duplicação terá como ponto de partida os percentuais sobre o valor venal estipulados no art. 106 da Lei Municipal nº 1.802, de 1969, e, a partir das operações seguintes, tomará como base a alíquota obtida para o exercício fiscal imediatamente anterior ao do lançamento.

§ 2º A duplicação que resultar em alíquotas superiores a 15% (quinze por cento) será desconsiderada, fixando-se este percentual como limite para incidência sobre os valores venais.

§ 3º Caso atingido o limite estipulado no § 2º deste artigo, antes de completados cinco exercícios fiscais, a alíquota máxima sobre o valor venal será aplicada aos exercícios fiscais posteriores, enquanto não cumprida a obrigação decorrente da notificação.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação, a alíquota do IPTU será reduzida àquela originalmente prevista pela Lei Municipal nº 1.802, de 1969, para o imóvel, no exercício imediatamente subsequente à comprovação e observadas as alterações havidas em função do uso, parcelamento ou edificação implementado.

§ 5º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, podendo proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos e condições estipulados no art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 3º A alíquota será duplicada a partir do primeiro exercício fiscal posterior à constatação de que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não foi cumprida, conforme estipulado pela legislação e regulamentação vigentes.

Parágrafo Único. A diferença entre a alíquota original e aquela decorrente da duplicação poderá ser objeto de lançamento suplementar, relativo aos exercícios fiscais anteriores, quando:

- I - o projeto de parcelamento ou edificação apresentado não for aprovado em até 1 (um) ano, contado de seu protocolo junto à Administração Municipal, em virtude de atos ou omissões atribuídos ao proprietário; ou
- II - o projeto de parcelamento ou edificação, em etapas regularmente aprovado, não for implementado nos prazos estipulados na licença respectiva.

Art. 4º A notificação de que tratam o art. 6º e 7º da Lei Municipal nº 6.186, de 27 de dezembro de 2011, se não cumprida nos prazos e condições definidos naquela lei, implica na imediata suspensão de qualquer isenção de IPTU concedida pela legislação municipal a qualquer título.

Art. 5º O não cumprimento da notificação referida no art. 4º desta Lei, no caso de edificação que se caracterize como condenada ou em ruína, prevista no inciso II do art. 103 da Lei Municipal nº 1.802, de 26 de dezembro de 1969, implicará na progressividade, tanto do imposto territorial urbano, quanto do imposto predial.

Art. 6º Compete à Secretaria de Planejamento Urbano e Ação Regional (SPU) informar aos demais órgãos da Administração Pública Municipal o cumprimento da obrigação decorrente da notificação.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei em até 90 (noventa) dias.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bernardo do Campo, 19 de dezembro de 2013

**LUIZ MARINHO**

Prefeito

**MARCOS MOREIRA DE CARVALHO**

Secretário de Assuntos Jurídicos e Cidadania

**ADRIANA SANTOS BUENO ZULAR**

Procuradora-Geral do Município

**ALEXANDRE SOBREIRA CIALDINI**

Secretário de Finanças

**NILZA APARECIDA DE OLIVEIRA**

Secretária de Orçamento e Planejamento Participativo

**ALFREDO LUIZ BUSO**

Secretário de Planejamento Urbano e Ação Regional

**JOSÉ ALBINO DE MELO**

Secretário de Governo

Registrado na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicado em

**MEIRE RIOTO**

Directora do SCG-1