

Imóveis em SP sem utilização podem ser desapropriados pela prefeitura

A Prefeitura de São Paulo regulamentou a Lei 15.234/2010, que estabelece o IPTU Progressivo no Tempo, com a publicação do Decreto 51.920 na sexta-feira (12/11) no *Diário Oficial*. A medida estabelece procedimentos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana, como o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória dos imóveis. Segundo a lei, se o proprietário de um imóvel ocioso não estabelecer um uso para o lote ou não pagar o imposto, o município poderá desapropriar o imóvel.

O advogado tributarista Raul Haidar explicou que o munícipe que possui imóvel sem edificação ou não utilizado terá o IPTU aumentado gradativamente, dobrando a alíquota do tributo em relação ao ano anterior, até o teto de 15% no prazo de cinco anos. “Ou seja, em sete anos, o imóvel é confiscado pela tributação, a menos que o proprietário se comprometa a utilizá-lo”.

Segundo a Prefeitura de São Paulo, a medida pretende induzir a ocupação de terrenos vagos e imóveis subutilizados em áreas urbanizadas, dotadas de infraestrutura. Com isso, o município vai alcançar os imóveis localizados em perímetros determinados da cidade destinados, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo Plano Diretor Estratégico (PDE), para a construção de moradia popular e de interesse social.

Haidar destacou que a medida está previsto na Constituição Federal, no artigo 182, que trata do uso social da propriedade, e foi regulamentada pela Lei 10.257/01, também conhecida como Estatuto das Cidades. “Será difícil questioná-la”, observa.

A partir de 2011, a Secretaria de Coordenação das Subprefeituras (SMSP) começará a notificar os proprietários, que terão um ano para comunicar a prefeitura sobre a adoção de uma das medidas caracterizadoras do adequado aproveitamento do imóvel.

Leia o decreto que regulamentou o IPTU Progressivo no Tempo em São Paulo

DECRETO Nº 51.920, DE 11/11/2010
(DOM-SP, DE 12/11/2010)

Regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º – Este decreto regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

Art. 2º – O proprietário de imóvel considerado solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, nos termos do artigo 3º deste decreto, situado nas Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS-2 e ZEIS-3 delimitadas nos Mapas 4 e descritas nos Quadros 4 constantes dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos da Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e no perímetro da Operação Urbana Centro, constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009, será notificado para promover o seu adequado aproveitamento, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios.

Art. 3º – Considera-se o solo urbano:

I – não edificado: lotes e glebas com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a 0 (zero);

II – não utilizado: todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidade jurídica ou resulte de pendência judicial incidente sobre o imóvel;

III – subutilizado: lotes e glebas com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona em que se situam, excetuados os imóveis:

a) utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitam de edificações para o exercício de suas finalidades;

b) utilizados como postos de abastecimento de veículos;

c) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

Art. 4º – Visando a preparação das notificações, a Prefeitura promoverá, em seus cadastros, o levantamento prévio dos imóveis incluídos na área de abrangência prevista no artigo 2º e que apresentem indicadores de enquadramento nas definições constantes do artigo 3º, ambos deste decreto.

§ 1º Poderá ser instituída uma comissão intersecretarial para a elaboração do levantamento mencionado no “caput” deste artigo, a ser definida mediante portaria do Prefeito.

§ 2º As referências selecionadas serão confrontadas com outros dados obtidos por meio de convênios firmados pela Administração Municipal com as concessionárias de serviço público com vistas à identificação dos imóveis sem registro de consumo dos serviços públicos essenciais.

Art. 5º – Definido, na forma do disposto no artigo 4º deste decreto, o cadastro dos imóveis com indícios de enquadramento nas disposições da Lei nº 15.234, de 2010, será publicado, no Diário Oficial da Cidade, o chamamento prévio dos proprietários identificados para, querendo, apresentar, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da referida publicação, informações sobre o aproveitamento do imóvel, com a indicação de elementos que demonstrem não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas no artigo

3º deste decreto.

Art. 6º – No prazo fixado no artigo 5º deste decreto, o proprietário ou seu representante legal devidamente identificado deverá encaminhar, por via eletrônica, à Subprefeitura competente, as informações de que trata o referido artigo, mediante requerimento constante de formulário disponibilizado no portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, na página eletrônica da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, na forma do Anexo Único integrante deste decreto, totalmente preenchido, contendo os seguintes dados:

I – endereços completos do interessado e do imóvel objeto da publicação;

II – indicação do número do setor, quadra e lote – SQL do imóvel objeto da publicação;

III – tipo de documento de titularidade existente em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, com a indicação do número da respectiva transcrição ou matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis;

IV – indicação de elementos que demonstrem não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas no artigo 3º deste decreto;

V – declaração de responsabilidade, sob as penas legais, pela veracidade das informações prestadas relativamente ao imóvel.

Parágrafo único. Caso o imóvel consista em edifício de unidades autônomas, as informações poderão ser apresentadas pelo condomínio, por meio de seu síndico.

Art. 7º – As informações recebidas de acordo com o artigo 6º deste decreto serão analisadas pelas equipes das Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras competentes, com vistas ao seu acolhimento ou não.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, em conjunto com a Secretaria Executiva de Comunicação, desenvolverá material de apoio para orientação e treinamento das equipes das Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras, visando a uniformização dos procedimentos de análise das informações que vierem a ser apresentadas com base nos artigos 5º e 6º deste decreto.

Art. 8º – Finalizada a etapa prevista no artigo 7º deste decreto, o cadastro dos imóveis alcançados pelas disposições da Lei nº 15.234, de 2010, será revisto e atualizado com base nas informações acolhidas, bem como na inserção de novos dados disponibilizados pelas concessionárias de serviço público, excluindo-se dele os imóveis que comprovadamente não se enquadram nas definições de solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado.

Art. 9º – Com base no cadastro revisto e atualizado, serão efetivadas as notificações de que trata a Lei nº 15.234, de 2010, para a promoção do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios.

Art. 10 – O proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, quem tenha poderes para sua gerência geral ou administração será notificado na seguinte conformidade:

I – quando residir no Município de São Paulo, por funcionário da Subprefeitura competente, o qual:

a) não encontrando, no local, o proprietário ou o responsável e havendo suspeita de sua ocultação, deverá comunicar a qualquer pessoa da família ou, em sua falta, a qualquer vizinho que retornará no dia e hora que designar para efetuar a notificação;

b) no dia e hora designados, comparecerá ao local a fim de realizar a diligência;

c) se o proprietário ou o responsável não estiver presente, procurará informar-se sobre as razões da ausência, anotando-as em registro próprio, designará nova data para efetuar a notificação e deixará a contrafé com pessoa da família ou vizinho, conforme o caso, declarando-lhe o nome;

II – quando residir fora do território do Município de São Paulo, por carta registrada com aviso de recebimento; não sendo encontrado o proprietário ou o responsável, a Prefeitura efetuará nova tentativa de notificação via correio para, no máximo, 2 (dois) outros possíveis endereços;

III – frustradas as tentativas de notificação previstas nos incisos I e II deste artigo, proceder-se-á, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, à notificação por edital, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade, devendo, ainda, a referida publicação ser afixada na sede da Subprefeitura.

Art. 11 – A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação, na matrícula do imóvel, da notificação de que trata o artigo 10 deste decreto.

Parágrafo único. Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do disposto na Lei nº 15.234, de 2010, a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras deverá providenciar o cancelamento da averbação de que trata o “caput” deste artigo.

Art. 12 – No prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir do recebimento da notificação, os proprietários notificados deverão comunicar à Prefeitura do Município de São Paulo uma das seguintes providências:

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.

Parágrafo único. Os pedidos de expedição dos documentos constantes do inciso II do “caput” deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

Art. 13 – As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 12 deste decreto deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos contados a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e/ou execução de edificação.

Art. 14 – O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, contados a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa das obras, no caso de empreendimento de grande porte.

Art. 15 – A transmissão do imóvel por ato “inter vivos” ou “causa mortis” posteriormente à data da notificação prevista no artigo 10 deste decreto implica a transferência das obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 16 – Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, será aplicado, sobre os imóveis cujos proprietários foram notificados, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento), na forma do que dispõe a Lei nº 15.234, de 2010.

§ 1º A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras ou a Secretaria Municipal de Habitação, conforme a competência, informará à Secretaria Municipal de Finanças o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

§ 2º Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras ou a Secretaria Municipal de Habitação, conforme a competência, informará à Secretaria Municipal de Finanças se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, seja levado a efeito sem a majoração de alíquota, nos termos do disposto no § 7º do artigo 7º da Lei nº 15.234, de 2010.

Art. 17 – Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a Prefeitura do Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma estabelecida na Lei nº 15.234, de 2010.

Art. 18 – Na Central de Atendimento 156, será criado um serviço destinado a prestar esclarecimentos à população sobre a aplicação das normas previstas na Lei nº 15.234, de 2010, e neste decreto.

Art. 19 – Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de São Paulo, aos 11 de novembro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB

Prefeito

CLAUDIO SALVADOR LEMBO

Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

WALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES

Secretário Municipal de Finanças

RONALDO SOUZA CAMARGO

Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE

Secretário Municipal de Habitação

MIGUEL LUIZ BUCALEM

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

CLOVIS DE BARROS CARVALHO

Secretário do Governo Municipal

Date Created

15/11/2010