Balanço dos processos da prospecção FUSP encerrados (O.I. 003/2024)

CEPEUC/SMUL 2025

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Introdução

Com o objetivo de atender às demandas feitas pelos Conselheiros(as) do CMPU na 85ª Reunião Ordinária do CMPU, e das tratativas da 01ª Reunião do Grupo de Trabalho criado pela PORTARIA SMUL.ATECC.CMPU/002/2025, esta apresentação pretende:

- Apresentar brevemente a **prospecção feita pela FUSP**;
- Apresentar as **justificativas** para a promulgação **da Ordem Interna nº 003/2024**, que determinou o **encerramento dos processos oriundos <u>unicamente</u> da prospecção feita pela FUSP;**
- Apresentar o **levantamento** dos processos encerrados, considerando as características dos imóveis.

Introdução

A aplicação de PEUC em São Paulo se iniciou em 2014, e até 2020, a prospecção de imóveis em situação de ociosidade valeu-se de listagens realizadas por órgãos externos, como a realizada pela FUPAM/COHAB (2009) e a realizada pela SF/SUREM (2011). Em 2019, com o esgotamento dessas listagens, surgiu a necessidade de **novos estudos.**

Em 2020, a **FUSP** foi contratada com o intuito de desenvolver uma metodologia de prospecção de imóveis ociosos, e entregar uma lista de imóveis passíveis de aplicação de PEUC. O trabalho foi desenvolvido pelo **LABHAB/FAUUSP** e pelo **LEPUR/UFABC**. Ao todo, a FUSP prospectou **2.875 imóveis** nas Subprefeituras da **Sé, Mooca e no perímetro da Operação Urbana Água Branca**.

Em 2022, CEPEUC iniciou a abertura dos processos administrativos para investigação desses imóveis. Conforme os processos foram sendo analisados, verificou-se um alto grau de desenquadramento e que **a listagem FUSP não se alinhava mais às prioridades de aplicação do instrumento,** levando à publicação da Ordem Interna n° 003/2024.

FIGURA 1 - Área de Estudo

Fonte: Elaboração própria, 2020.

PROSPECÇÃO FEITA PELA FUSP

Metodologia Aplicada

Não Edificado / Subutilizado (NE/SU):

- Base: Cadastro Territorial Predial (2020) + LiDAR (2017).
- Critério: Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) abaixo do mínimo.
- Exclusões: equipamentos públicos, ZEPEC, ZEIS-1, áreas protegidas etc.

Não Utilizado (NU):

- Criação do **Índice Multicritério de Ociosidade (IMO), a partir de 8 variáveis**: água, denúncias de dengue, reclamações SP156, dívida ativa, vacância, cortiços, lançamentos imobiliários e vulnerabilidade social.
- Ranqueamento estatístico (PROMETHEE II) → **3.254 quadras** com indícios de ociosidade (baixo, alto, altíssimo).
- Vistorias remotas das quadras identificadas com indícios de ociosidade.

PROSPECÇÃO FEITA PELA FUSP

Resultados

Imóveis identificados (SQLs):

- **Total: 2.875**
- 671 - Não Edificados (NE)
- 680 – Subutilizados (SU)
- 1.524 - Não Utilizados (NU)

Vistorias feitas pela FUSP:

- 1.724 imóveis vistoriados remotamente

*Todos imóveis vistoriados pela FUSP tiveram processos abertos diretamente, os demais imóveis não vistoriados (NE/SU) foram incorporados no processo de Prospecção NESU-CEPEUC 2024 após atualização da situação dos imóveis, conforme demonstrou o Relatório Anual de CEPEUC 2023.

Perfil dos imóveis NU:

- **39%** casas
- **20%** T + 1 pav
- 10 edifícios verticais (T + 4 pav.)

- **59%** em bom/regular estado de conservação
- 19% em ruínas ou mau estado

*Dados e perfil segundo análise entregue pela FUSP.

Ordem Interna SMUL/CEPEUC nº 003/2024

CONTEXTO

Após a entrega da FUSP, CEPEUC iniciou a **abertura de processos** para os imóveis prospectados, iniciando por aqueles já vistoriados remotamente pela FUSP, em sua maioria Não Utilizados.

Dessa categoria, **CEPEUC vistoriou aproximadamente 500 imóveis** e começou a questionar a efetividade da prospecção e o alinhamento com os objetivos da política urbana.

Principais problemas identificados:

- **Defasagem da prospecção FUSP:** imagens de 2019/2020 já estavam desatualizadas há 4 ou 5 anos em 2024.
- **Alta incidência de "não se enquadra":** imóveis que voltaram a apresentar uso diante da dinâmica imobiliária da cidade.
- **Predominância de tipologias residenciais pequenas** (casas e térreo + 1 pavimento, quase sempre abaixo de 1000 m²).
- **Existência de prospecções mais atualizadas**
  - **Prospecção NESU CEPEUC 2024** → identificou 7.643 imóveis com indícios de ociosidade.
  - **Prospecção Ativa** → identificou 34 edifícios, desdobrados em 179 SQLs, e vem sendo desenvolvida de maneira recorrente.

Ordem Interna SMUL/CEPEUC nº 003/2024

Art. 91, § 1º - PDE
*"As áreas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade **devem ser priorizadas**, em consonância com a estratégia de ordenação territorial deduzida da aplicação dos demais instrumentos de política urbana."*

As justificativas, bem como o parecer técnico e jurídico de ATAJ estão detalhadas no **SEI 6068.2024/0009558-7 que convalidou a Ordem Interna.**

No final de 2023, CEPEUC encontrava-se em um contexto em que havia, de um lado, imóveis cuja prospecção estava defasada em 5 ou 4 anos e, de outro, uma quantidade significativa de imóveis prospectados há menos de 1 ano.

Decisão: priorizar a vistoria das prospecções de 2023 para evitar nova defasagem.

Resultado: publicação da Ordem Interna nº 003/2024, encerrando apenas os processos com imóveis oriundos da prospecção FUSP na categoria "Não Utilizado" com área construída inferior a 1.000 m², sem prejuízo de nova investigação posterior.

Ordem Interna SMUL/CEPEUC nº 003/2024

Exemplos de imóveis prospectados pela FUSP e que tiveram os processos fechados

Considerando a data de promulgação da Ordem Interna, **foram encerrados 882 processos** oriundos pela prospecção da FUSP na categoria “Não Utilizado” abaixo de 1000m² de área construída.

FICHA FUSP

6068.2024/0001272-0

Foto da Edificação:

Número de pavimentos:

Térreo	1
Sobreloja/mezanino	0
Pavimentos superiores	0
Possui anúncio de locação e/ou venda?	Não
Possui registro de consumo zero ou desligamento da Sabesp?	Desligamento
Existe registro de desligamento da Comgás?	Não
Condição geral do imóvel	Totalmente vazio

Imagem Google *Street View* mais atual

FICHA FUSP

6068.2024/0000407-7

Identificação do imóvel:

Imóvel é um condomínio?

Não

Tipologia da Edificação:

Casa

Foto da Edificação:

Imagem Google *Street View* mais atual

FICHA FUSP

6068.2024/0000603-7

Foto da Edificação:

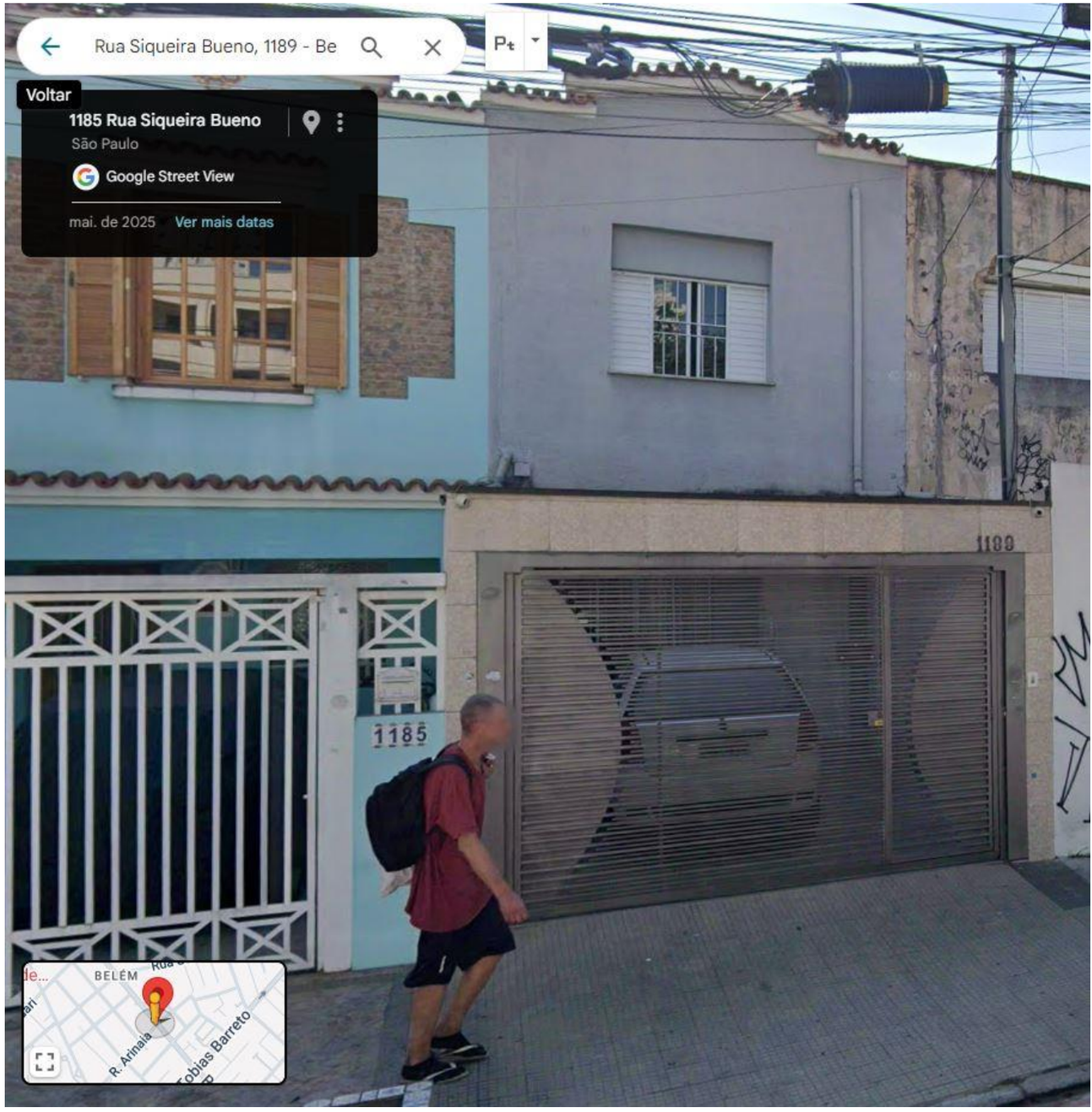


Imagem Google *Street View* mais atual

Número de pavimentos:

Térreo	1
Sobreloja/mezanino	0
Pavimentos superiores	1
Possui anúncio de locação e/ou venda?	Não
Possui registro de consumo zero ou desligamento da Sabesp?	Não
Existe registro de desligamento da Comgás?	Não
Condição geral do imóvel	Totalmente vazio

FICHA FUSP **6068.2022/0009111-1**

Foto da Edificação:

Número de pavimentos:

Térreo	1
Sobreloja/mezanino	0
Pavimentos superiores	1
Possui anúncio de locação e/ou venda?	Não
Possui registro de consumo zero ou desligamento da Sabesp?	Não
Existe registro de desligamento da Comgás?	Não
Condição geral do imóvel	Totalmente vazio

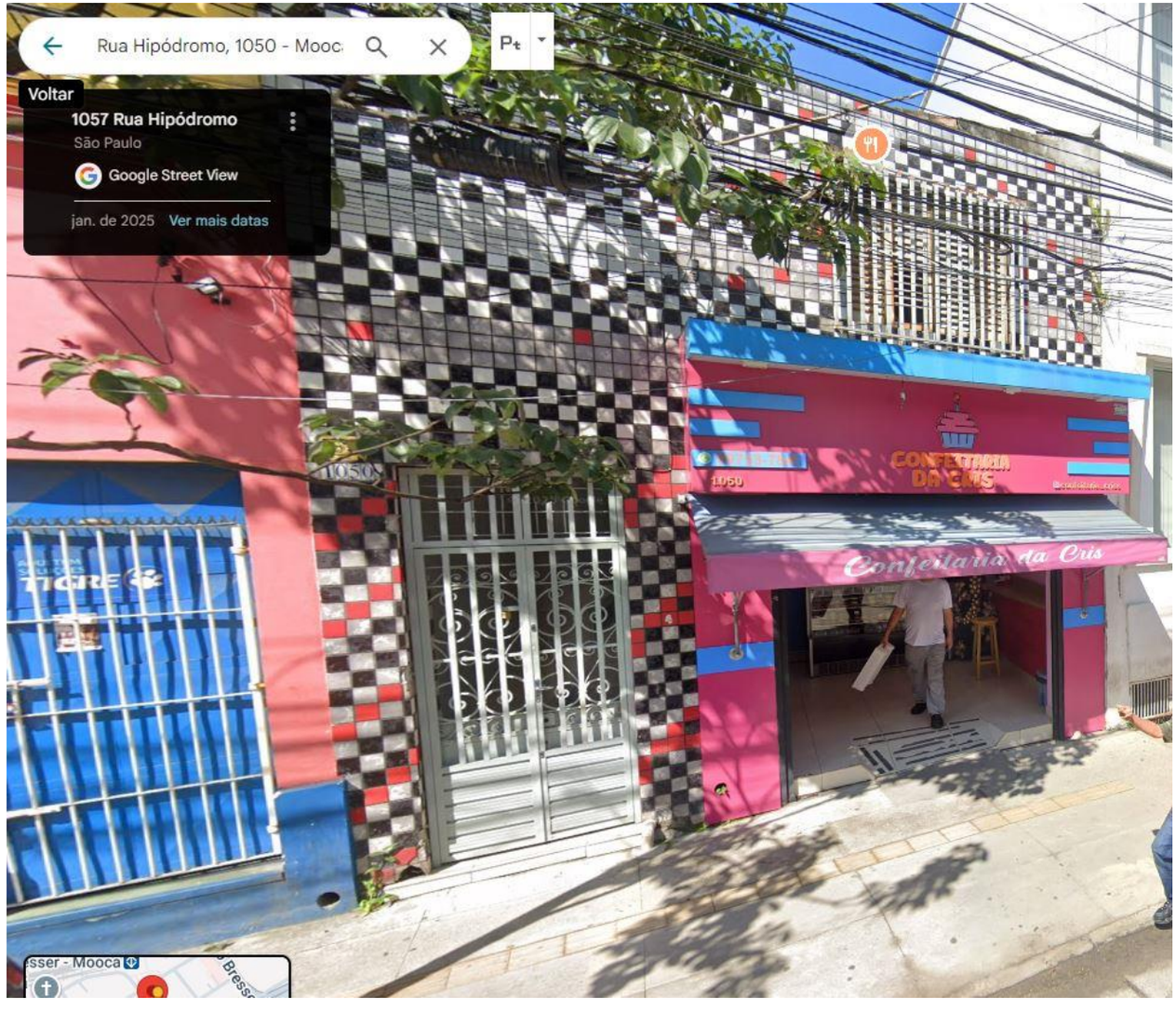


Imagem Google *Street View* mais atual

FICHA FUSP

6068.2024/0001523-0

Imóvel é um condomínio? Não

Tipologia da Edificação: Outro tipo de edificação horizontal (térreo + até 3 pavimentos)

Foto da Edificação:

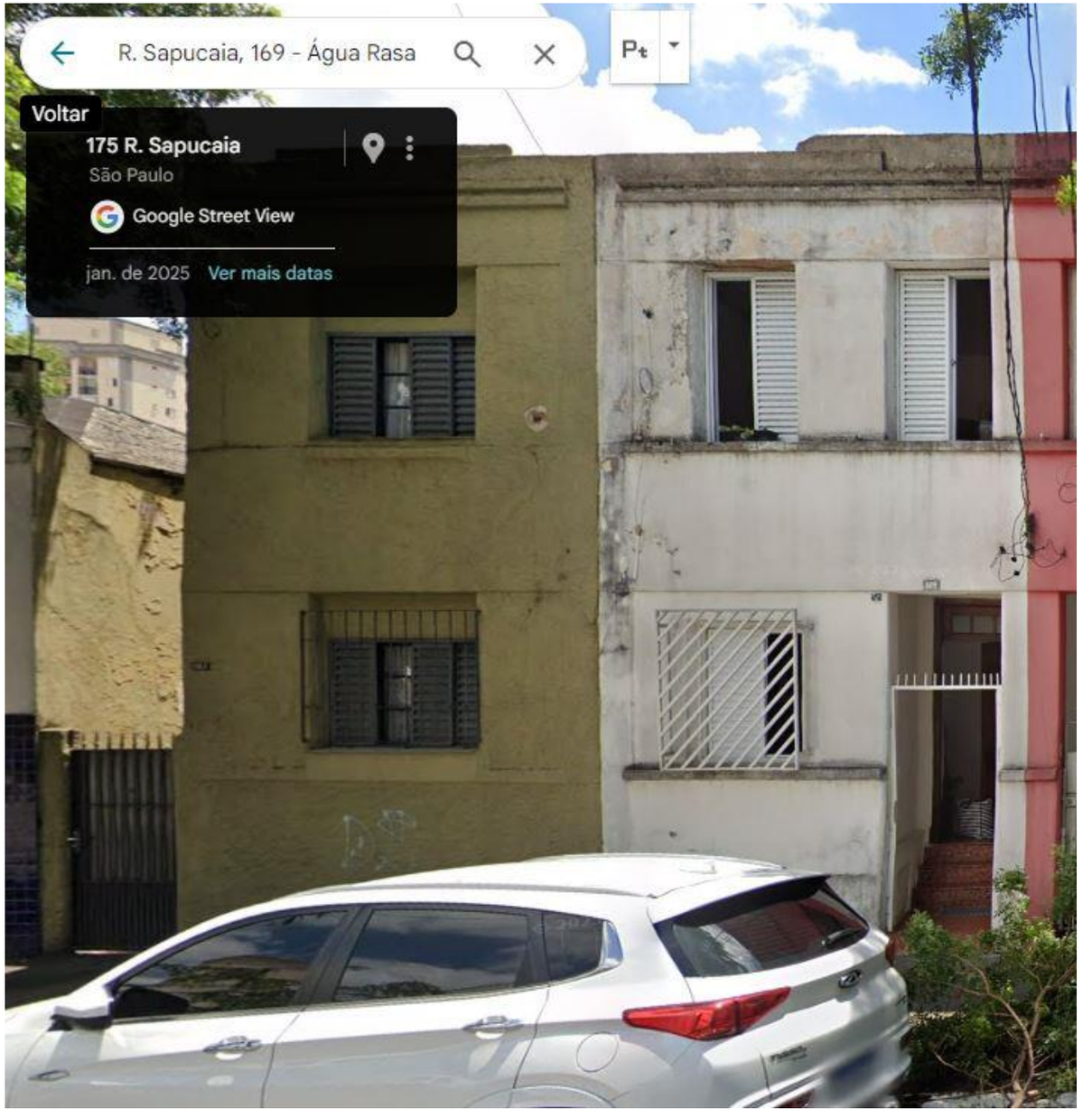


Imagem Google *Street View* mais atual

Número de pavimentos:

Térreo 1

Sobreloja/mezanino 0

Pavimentos superiores 1

Possui anúncio de locação e/ou venda? Sim

Anúncio se refere a todo o imóvel? Sim

FICHA FUSP

6068.2024/0000730-0

Foto da Edificação:	 NU0873ED.png
Térreo	1
Sobreloja/mezanino	0
Pavimentos superiores	2
Possui anúncio de locação e/ou venda?	Sim
Anúncio se refere a todo o imóvel?	Sim

Imagem Google *Street View* mais atual

FICHA FUSP

6068.2024/0000679-7

Foto da Edificação:

Número de pavimentos:

Térreo	1
Sobreloja/mezanino	0
Pavimentos superiores	3
Possui anúncio de locação e/ou venda?	Não

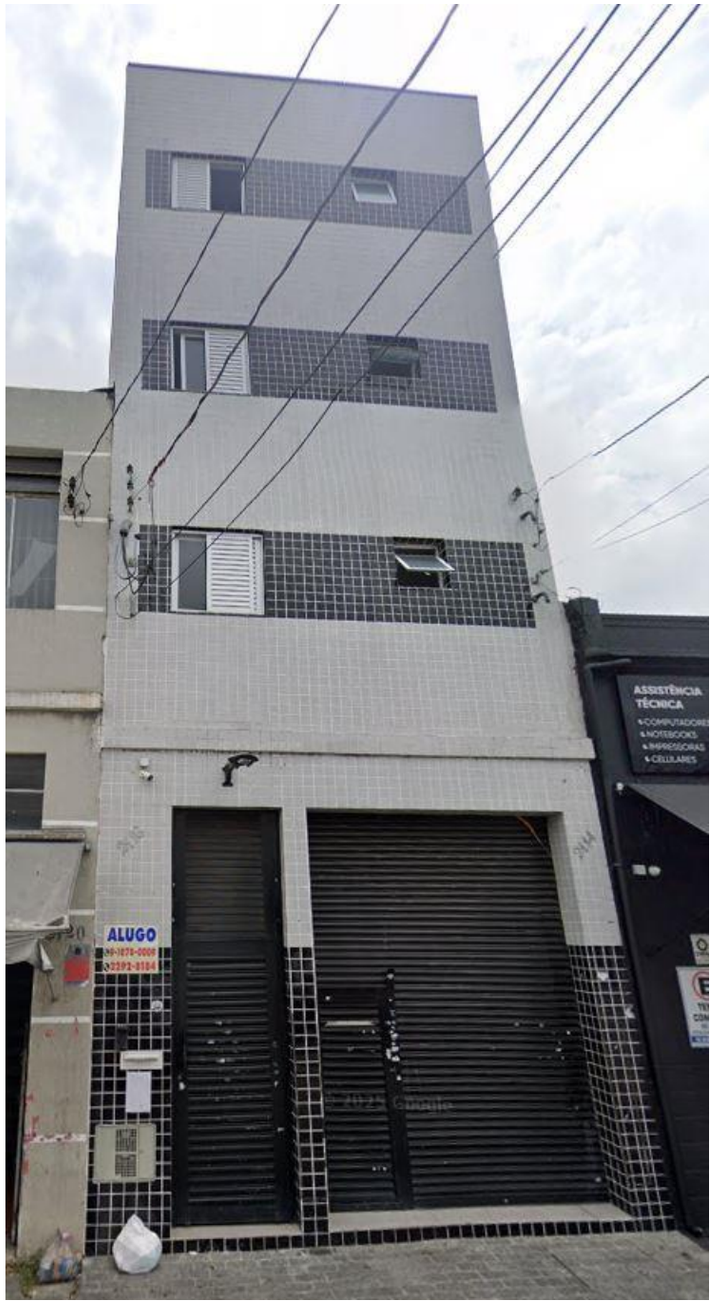


Imagem Google *Street View* mais atual

Balanço dos processos encerrados pela Ordem Interna

A pedido do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) foi feito um **levantamento dos 882 processos encerrados**, considerando:

- Tipologia construtiva no momento da prospecção;
- Tipologia de uso no momento da prospecção,
- Situação atual a partir da utilização de imagens disponíveis em repositórios públicos, como *Google Street View*.

Balanço dos Processos Encerrados

Tipologia de edificação no momento da prospecção (2020)

Dentre os 882 processos encerrados, a maior parte dos imóveis corresponde a **edificações de pequeno porte**, isto é, horizontais, de baixo gabarito e área construída. As edificações **térreas** e as que possuem **apenas um pavimento adicional**, somadas, totalizam **87,4%** da tipologia de edificação dos imóveis.

E quase **70%** possuem **área de terreno até 250m².**

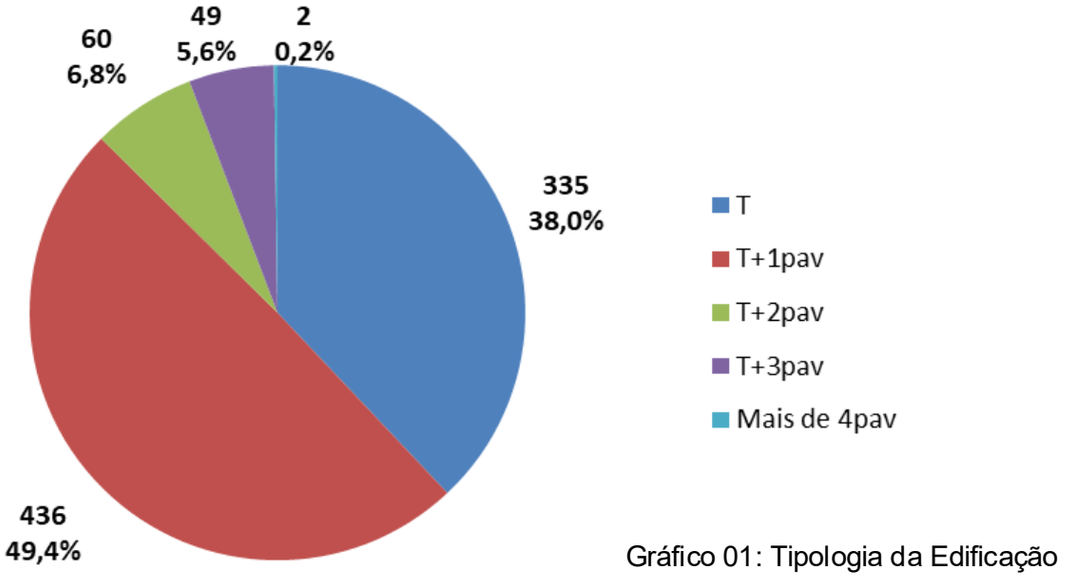


Gráfico 01: Tipologia da Edificação

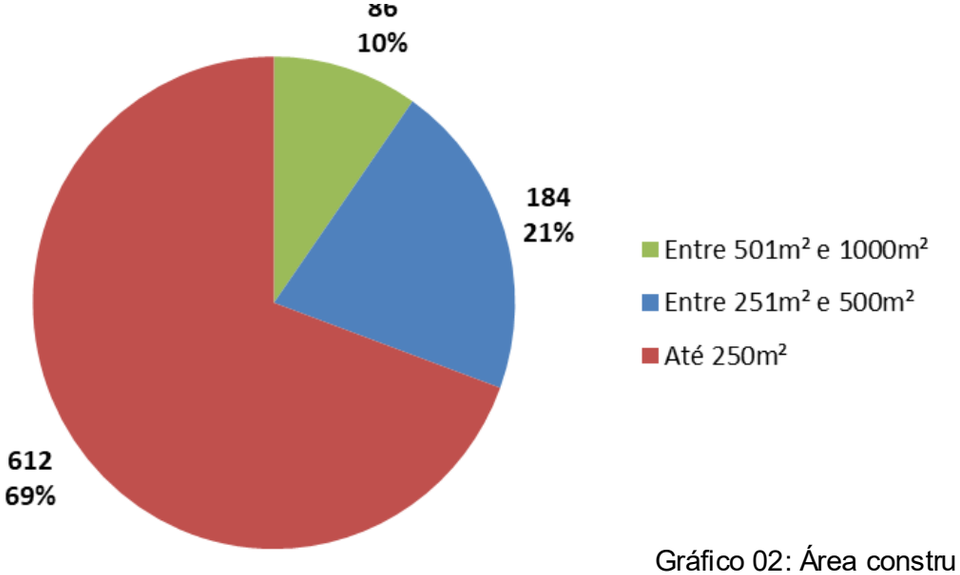
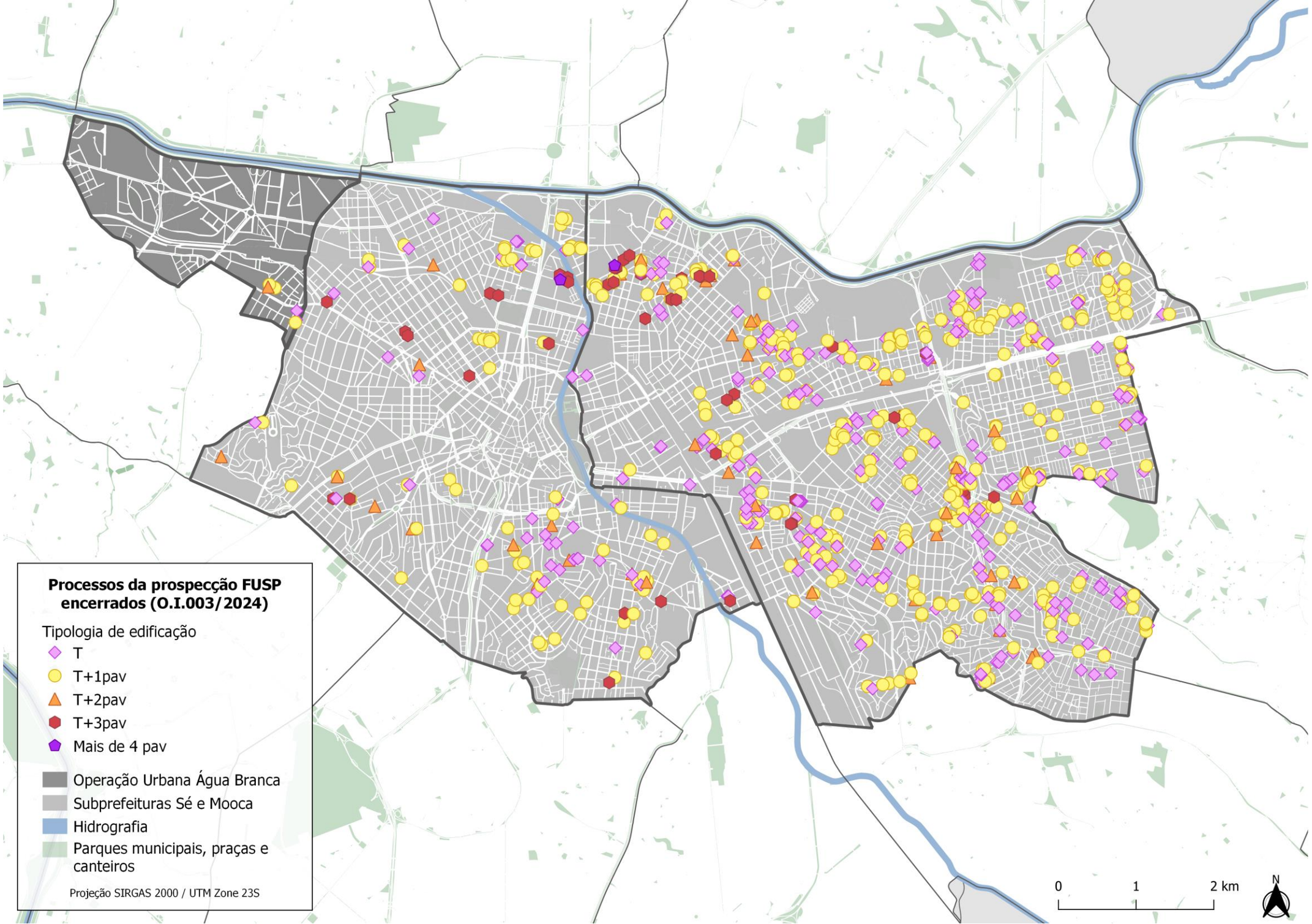


Gráfico 02: Área construída


Processos da prospecção FUSP encerrados (O.I.003/2024)
Tipologia de edificação
T
T+1pav
T+2pav
T+3pav
Mais de 4 pav
Operação Urbana Água Branca
Subprefeituras Sé e Mooca
Hidrografia
Parques municipais, praças e canteiros
Projeção SIRGAS 2000 / UTM Zone 23S
0
1
2 km
N

Balanço dos Processos Encerrados

Tipologia de uso no momento da prospecção (2020)

No que diz respeito à tipologia de uso dos imóveis prospectados, observa-se uma **predominância do uso residencial.** Esses dados evidenciam que quase metade dos processos encerrados estava relacionada a imóveis de moradia, enquanto o restante se distribui entre usos produtivos e multifuncionais.

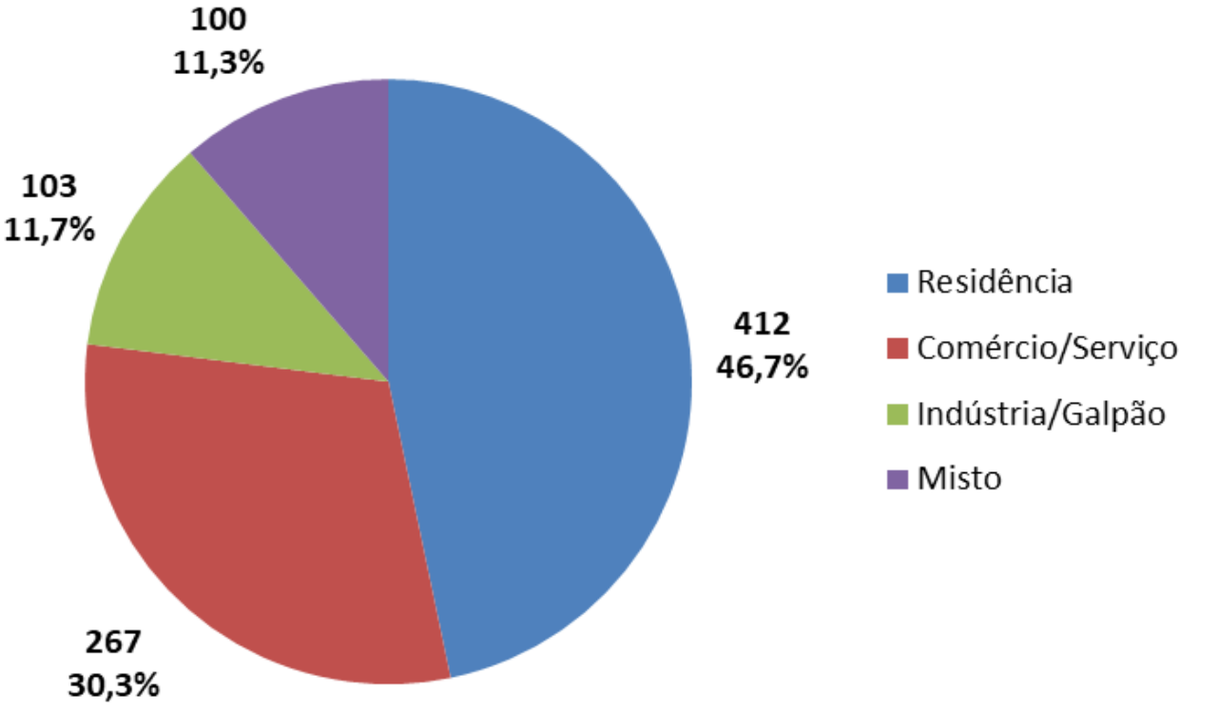
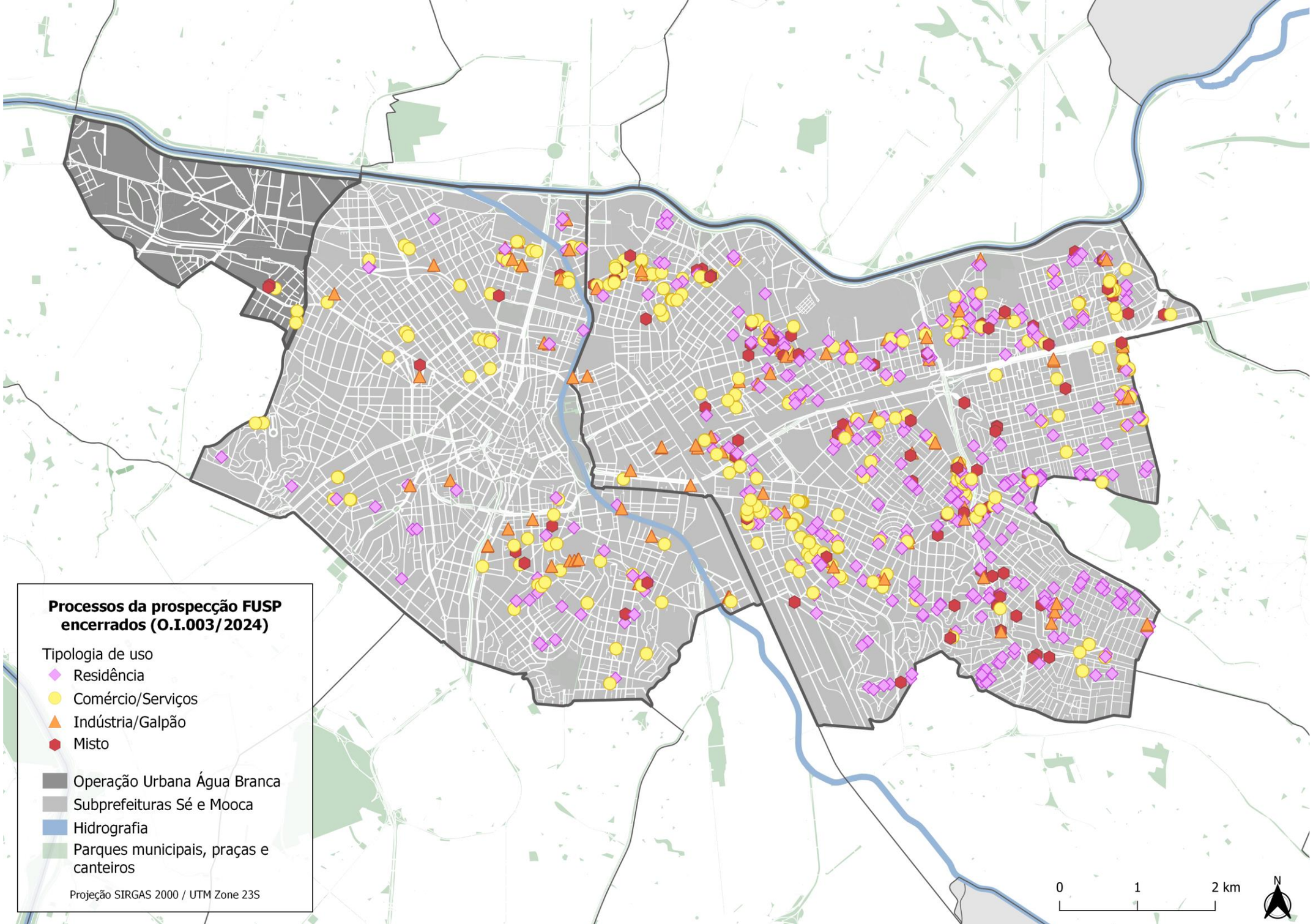


Gráfico 03: Tipologia de uso


Processos da prospecção FUSP encerrados (O.I.003/2024)
Tipologia de uso
Residência
Comércio/Serviços
Indústria/Galpão
Misto
Operação Urbana Água Branca
Subprefeituras Sé e Mooca
Hidrografia
Parques municipais, praças e canteiros
Projeção SIRGAS 2000 / UTM Zone 23S
0
1
2 km
N

Balanço dos Processos Encerrados

Situação atual (2024 – 2025)

- **Uso:** Indicativo de atividade presente (Imagens de 2025);
- **Potencialmente em uso:** Imóveis em **bom estado de conservação**, **diferente da situação prospectada** ou outros indícios mais fracos de utilização. Também foram consideradas as situações que, mesmo com imagem desatualizada, **há utilização nas imagens no ano anterior (2024),** tendo em vista o requisito do art.95 da Lei Municipal nº 16.050/2014;
- **Transformado:** Imóveis demolidos, com nova construção no local ou **alteração da tipologia** inicialmente prospectada;
- **Não é possível aferir:** Imóveis em que as **imagens disponíveis possuem mais de um ano de validade**, ou fotos em que não está clara a situação do imóvel.
- **Potencialmente ocioso:** Imóveis **lacrados ou em mau estado** de conservação que aparenta estar vazio nas imagens atualizadas;

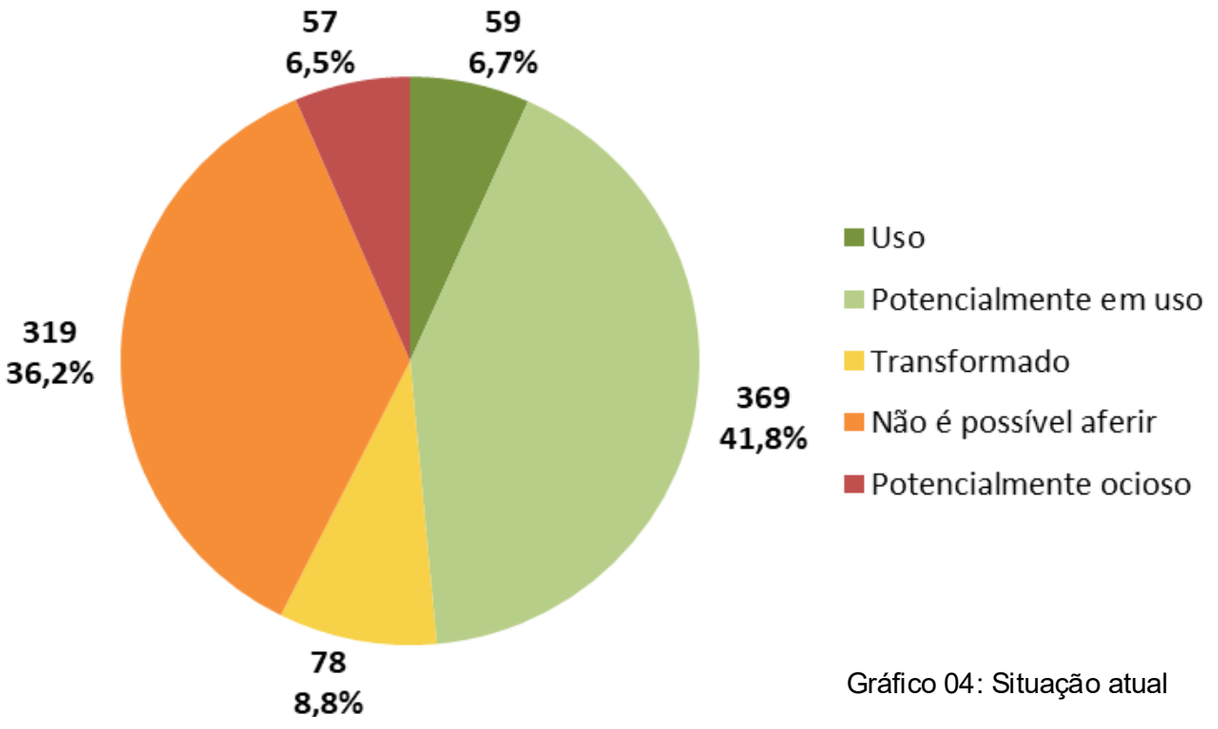
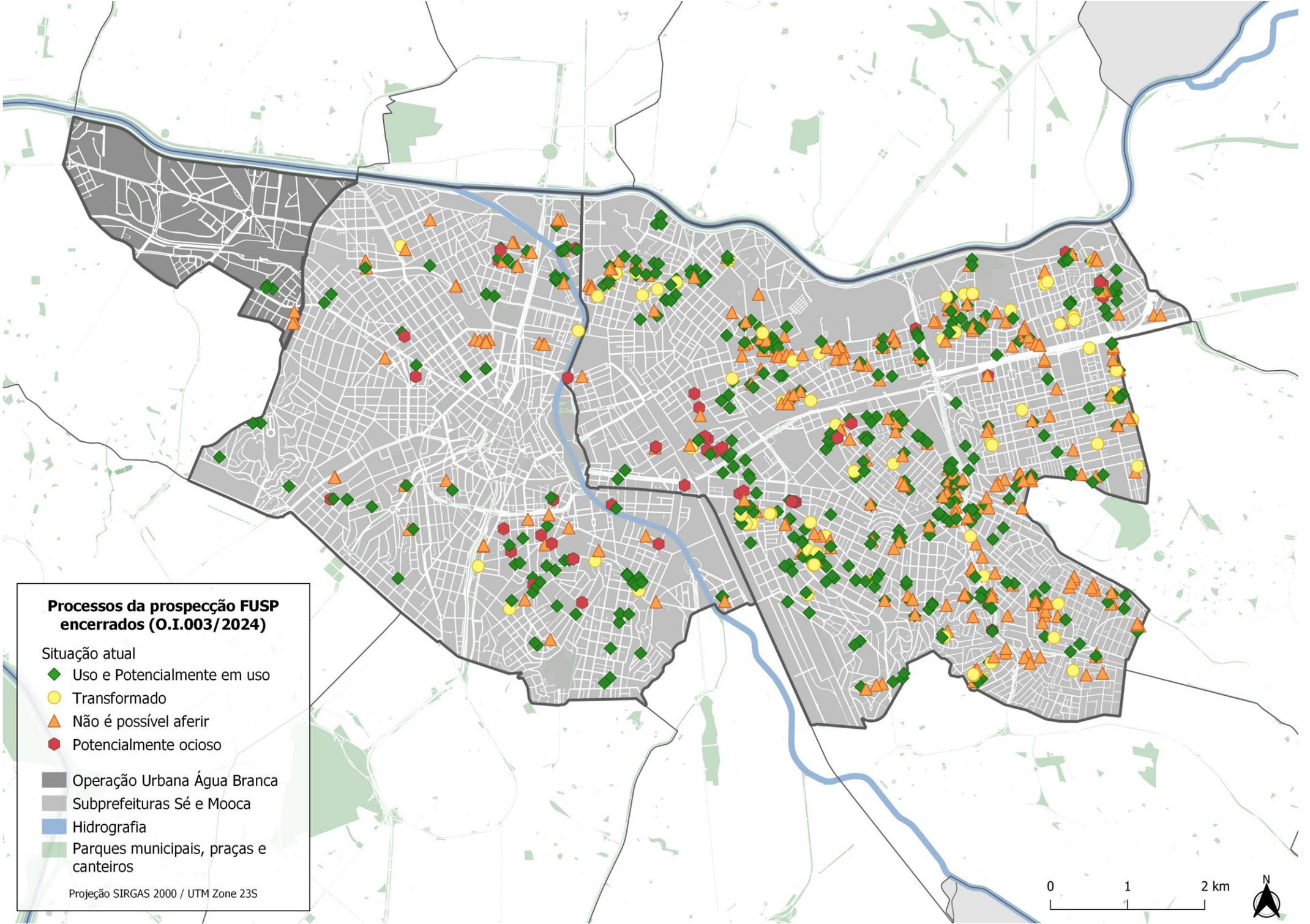


Gráfico 04: Situação atual


Processos da prospecção FUSP encerrados (O.I.003/2024)
Situação atual
Uso e Potencialmente em uso
Transformado
Não é possível aferir
Potencialmente ocioso
Operação Urbana Água Branca
Subprefeituras Sé e Mooca
Hidrografia
Parques municipais, praças e canteiros
Projeção SIRGAS 2000 / UTM Zone 23S
0
1
2 km
N

Considerações

O balanço dos imóveis prospectados pela FUSP e encerrados pela Ordem Interna nº 003/2024 evidencia a necessidade de **atualizações constantes das bases de prospecções** de imóveis com indícios de ociosidade em São Paulo e que **grandes prospecções não trazem resultados eficazes** se o processo de análise não caminhar ao passo da dinamicidade de transformação da cidade, tornando o trabalho defasado.

Isto posto, entendemos que não há necessidade de que os processos encerrado sejam reabertos para prosseguimento nas análises, possibilitando **CEPEUC concentrar seus esforços em investigações de imóveis prospectados recentemente.** Essa medida contribui para maior eficácia na aplicação de PEUC, com **foco em tipologias de imóveis mais relevantes**, sem impactar a população tradicional que reside no local há gerações, reforçando, assim, o compromisso com a função social da propriedade.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Obrigado(a)!

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

funcaosocial@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO