

# 3<sup>a</sup> Reunião do GT - Função Social da Propriedade

CEPEUC/SMUL 2025



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**

# **Proposta de pauta**

---

1. Histórico de informações sobre a contratação da FUSP - Levantamento dos Relatórios Anuais de CEPEUC;
2. Apresentar o fluxo de trabalho de CEPEUC;
3. Priorização das áreas de atuação de CEPEUC

# Relatórios Anuais de CEPEUC

Disponíveis na página oficial da SMUL – aba "Função Social":

[https://prefeitura.sp.gov.br/web/licenciamento/w/desenvolvimento\\_urbano/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/172133](https://prefeitura.sp.gov.br/web/licenciamento/w/desenvolvimento_urbano/funcao_social_da_propriedade/172133)

## Aplicação dos instrumentos indutores da Função Social da Propriedade

- Relatório anual 2015 e plano de trabalho 2016
- Relatório anual 2016 e plano de trabalho 2017
- Relatório anual 2017 e plano de trabalho 2018
- Relatório anual 2018 e plano de trabalho 2019
- Relatório anual 2019 e plano de trabalho 2020
- Relatório anual 2020 e plano de trabalho 2021
- Relatório anual 2021 e plano de trabalho 2022
- Relatório anual 2022\* e plano de trabalho 2023\*\*
- Relatório anual 2023 e plano de trabalho 2024

# Relatórios Anuais de CEPEUC - FUSP

\*Indicação de páginas do arquivo PDF

- **2019 - p.18**

*2.2.1 CONTRATAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO ESPECIALIZADO PARA IDENTIFICAÇÃO, POR MEIO DE METODOLOGIA ESPECÍFICA A SER DESENVOLVIDA, DE IMÓVEIS OCIOSOS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC*

**Apresentada a proposta de contratação e objetivos**

- **2020 - p.17**

*CONTRATAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO ESPECIALIZADO PARA IDENTIFICAÇÃO, POR MEIO DE METODOLOGIA ESPECÍFICA A SER DESENVOLVIDA, DE IMÓVEIS OCIOSOS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC*

**Indicado a vencedora do certame (FUSP – LABHAB E LEPUR) e detalhes da contratação (cronograma e produtos)**

- **2021 - p.07 - 11 e p. 19**

*GARGALOS IDENTIFICADOS E SOLUÇÕES*

**Pandemia e incorporação da metodologia entregue e da listagem de imóveis**

- **2022 – p.08 - 09, 11 – 12, 16 – 17, 19**

**Retomada do histórico da contratação e andamento da incorporação dos produtos entregues**

- **2023 – p.18, 22, 24, 94 – 107 (Anexo detalhado), 108 – 115 (Anexo detalhado), 118 – 142 (Anexo detalhado)**

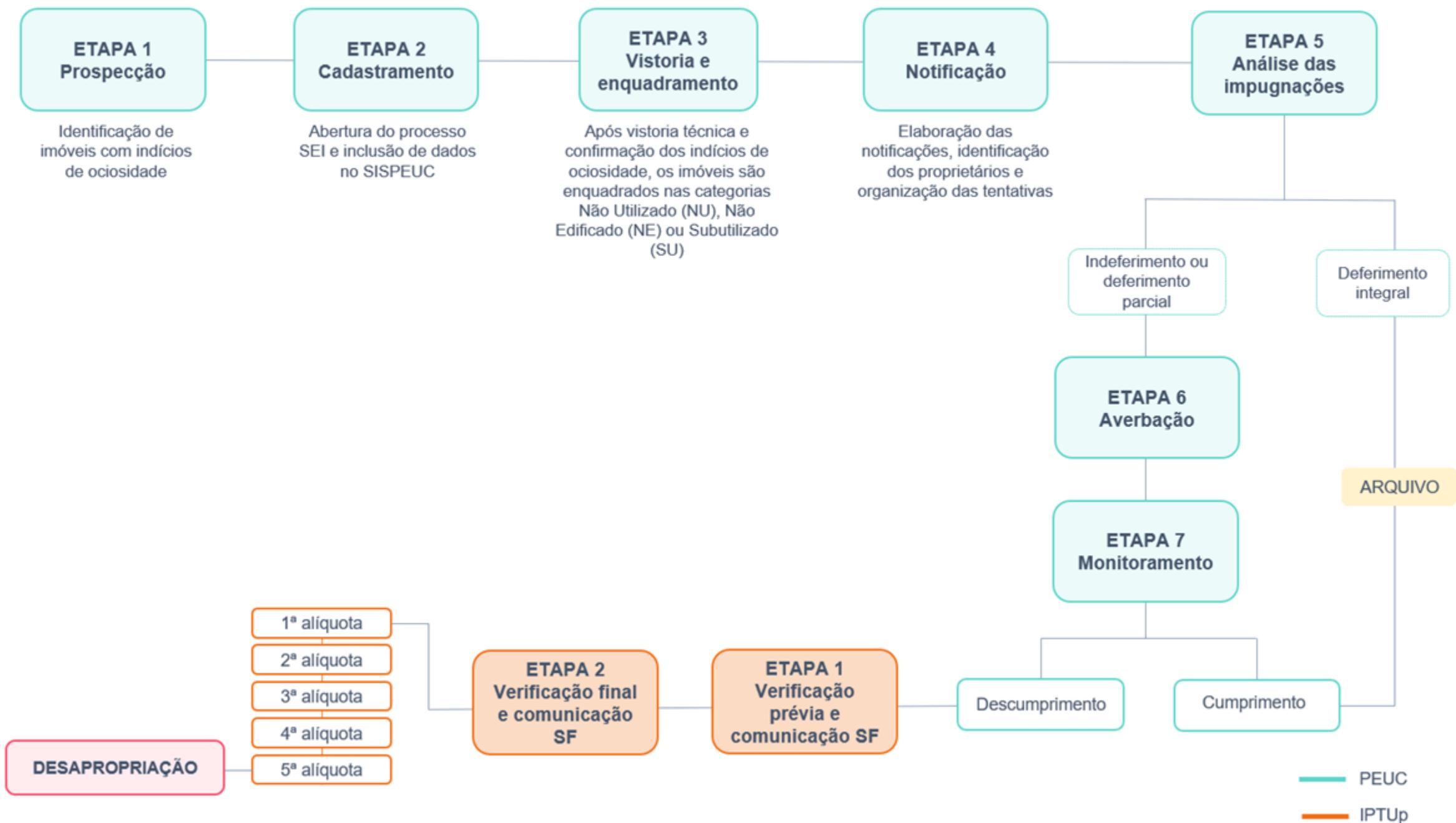
*Diagnóstico da metodologia realizada pela FUSP no cenário pós pandemia e atualização dos dados*

*Estudos para qualificação da metodologia FUSP, caso necessário a partir do diagnóstico*

*Plano de Trabalho 2023 e 2024*

*Anexos*

# Fluxo geral de CEPEUC



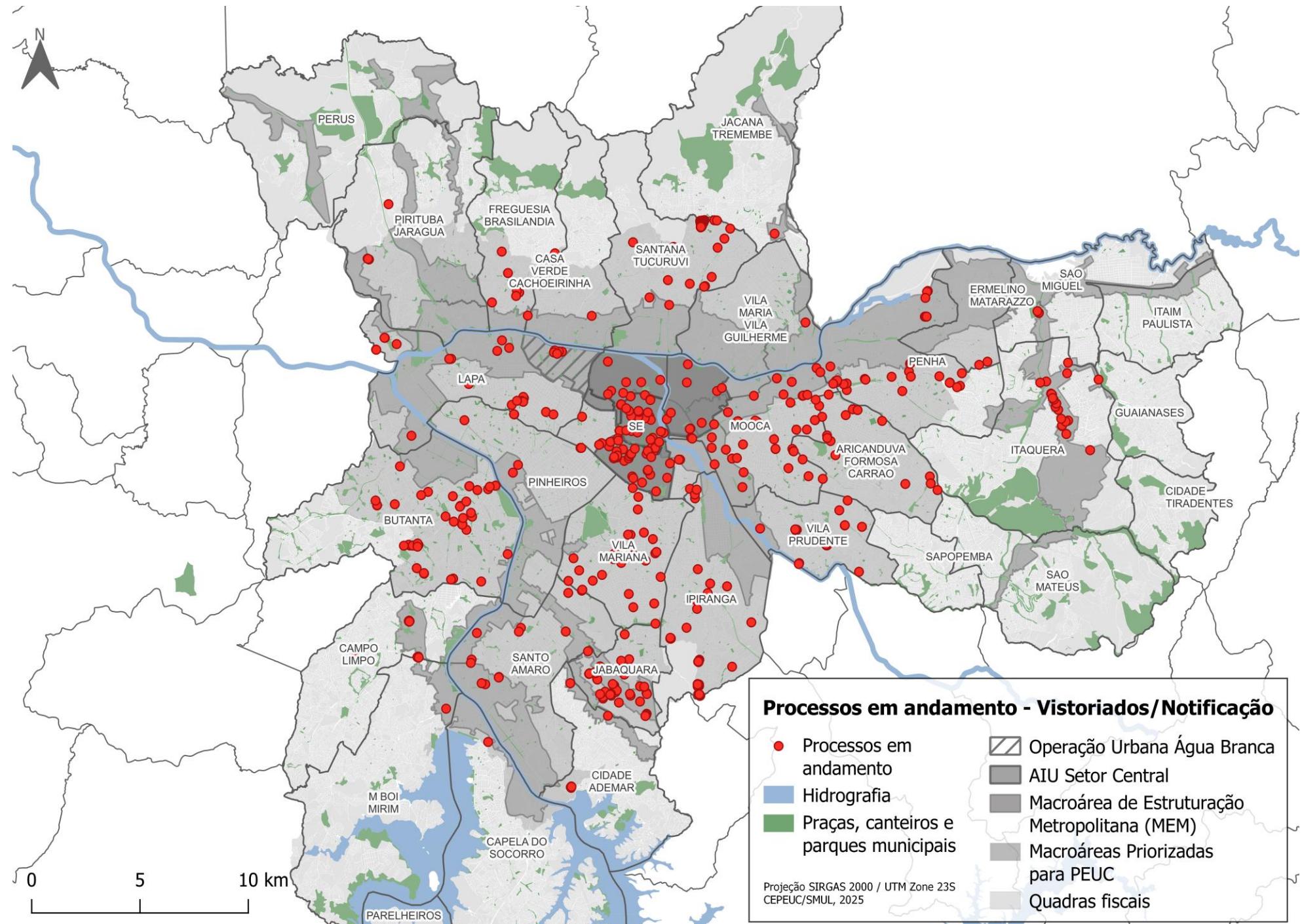
# PRIORIZAÇÃO DAS ÁREAS DA ATUAÇÃO DE CEPEUC



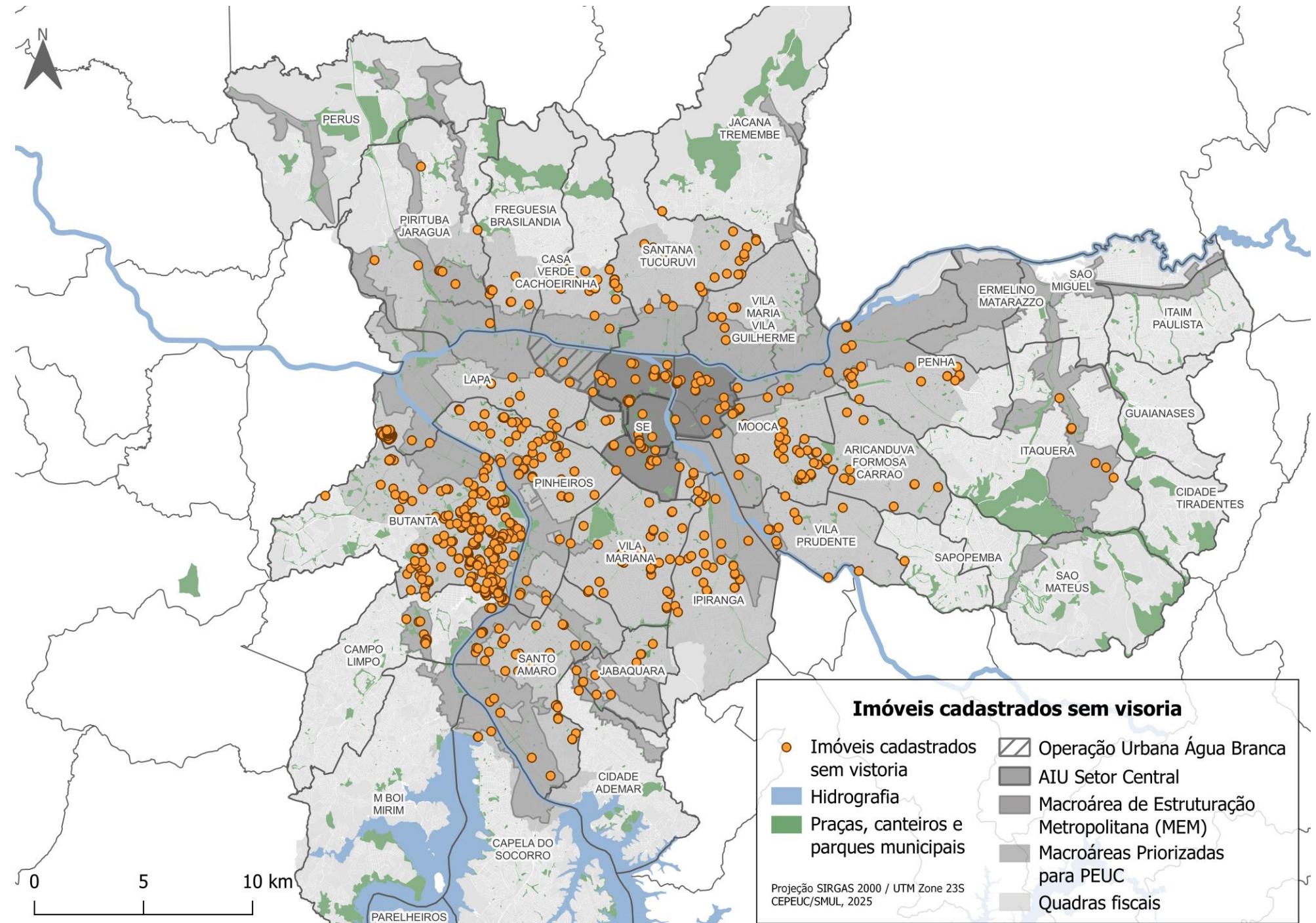
# ESTOQUE DE IMÓVEIS POTENCIALMENTE OCIOSOS EM CEPEUC

---

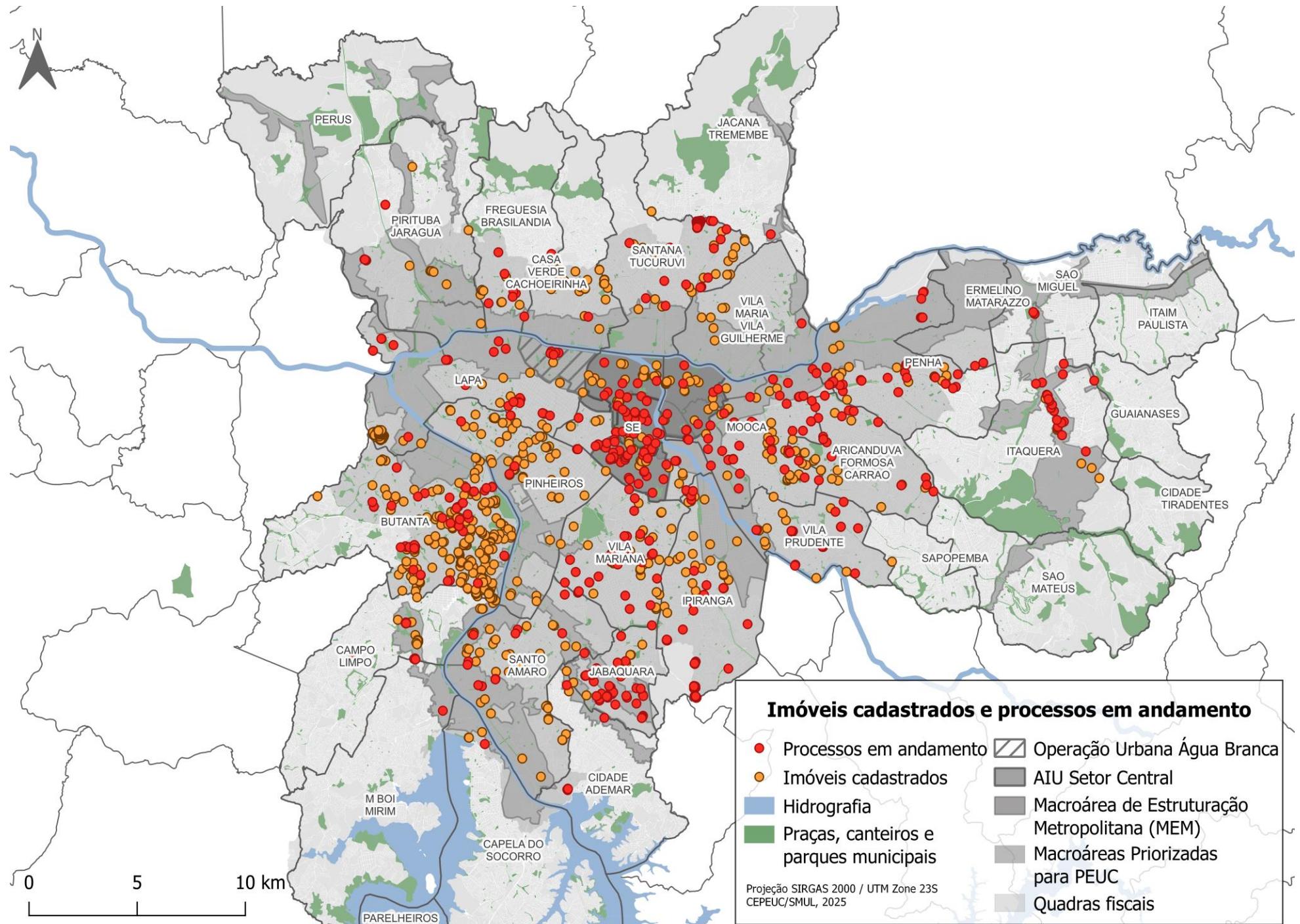
# EM ANDAMENTO - PÓS VISTORIA AINDA NÃO NOTIFICADOS (626 SQLs)



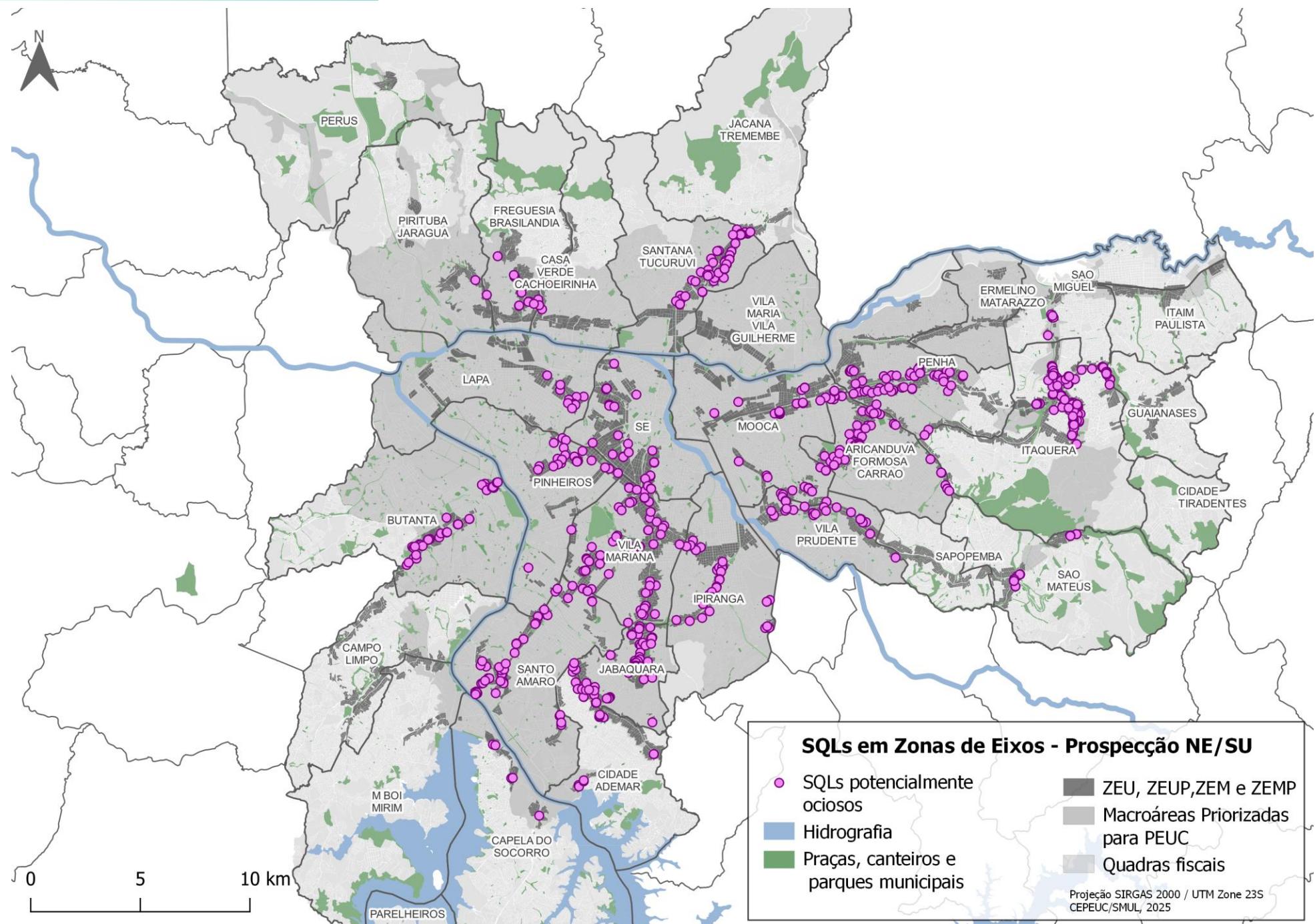
# CADASTRADOS - AINDA NÃO VISTORIADOS (946 SQLs)



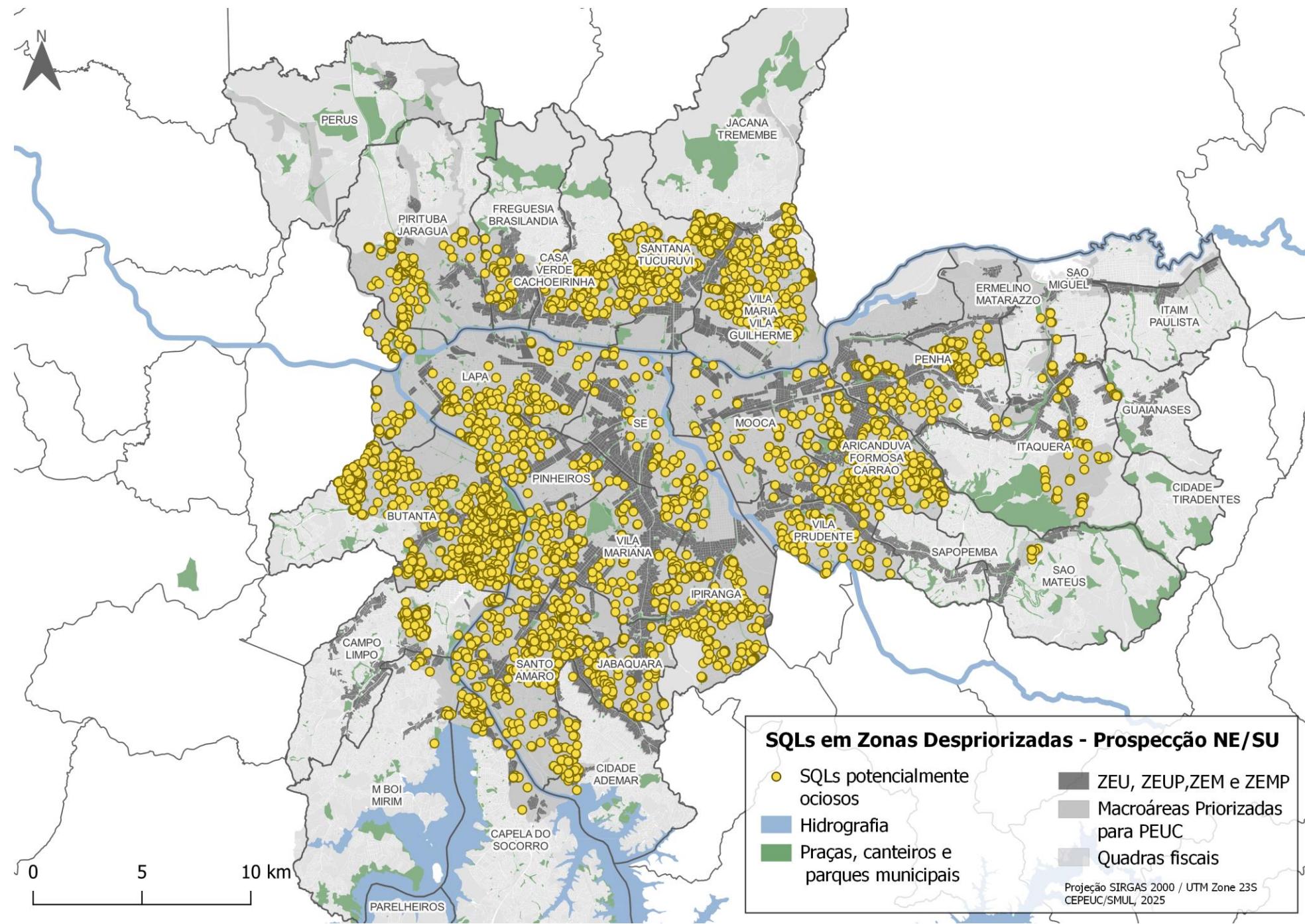
# PROCESSOS ABERTOS (TOTAL: 1.572 SQL)



# PROSPECTADOS – NE/SU CEPEUC 2024 – ZONAS EIXOS - (797 SQLs)



# PROSPECTADOS – NE/SU CEPEUC 2024 (OUTRAS ZONAS DESPRIORIZADAS)



# SÍNTSE

**PROCESSOS ABERTOS: 1.572 SQLs**

EM ANDAMENTO (vistoria realizada): 626 SQLs  
NÃO INICIADOS (sem vistoria): 946 SQLs

**PROSPECTADOS (NE/SU): 5.615 SQLs**

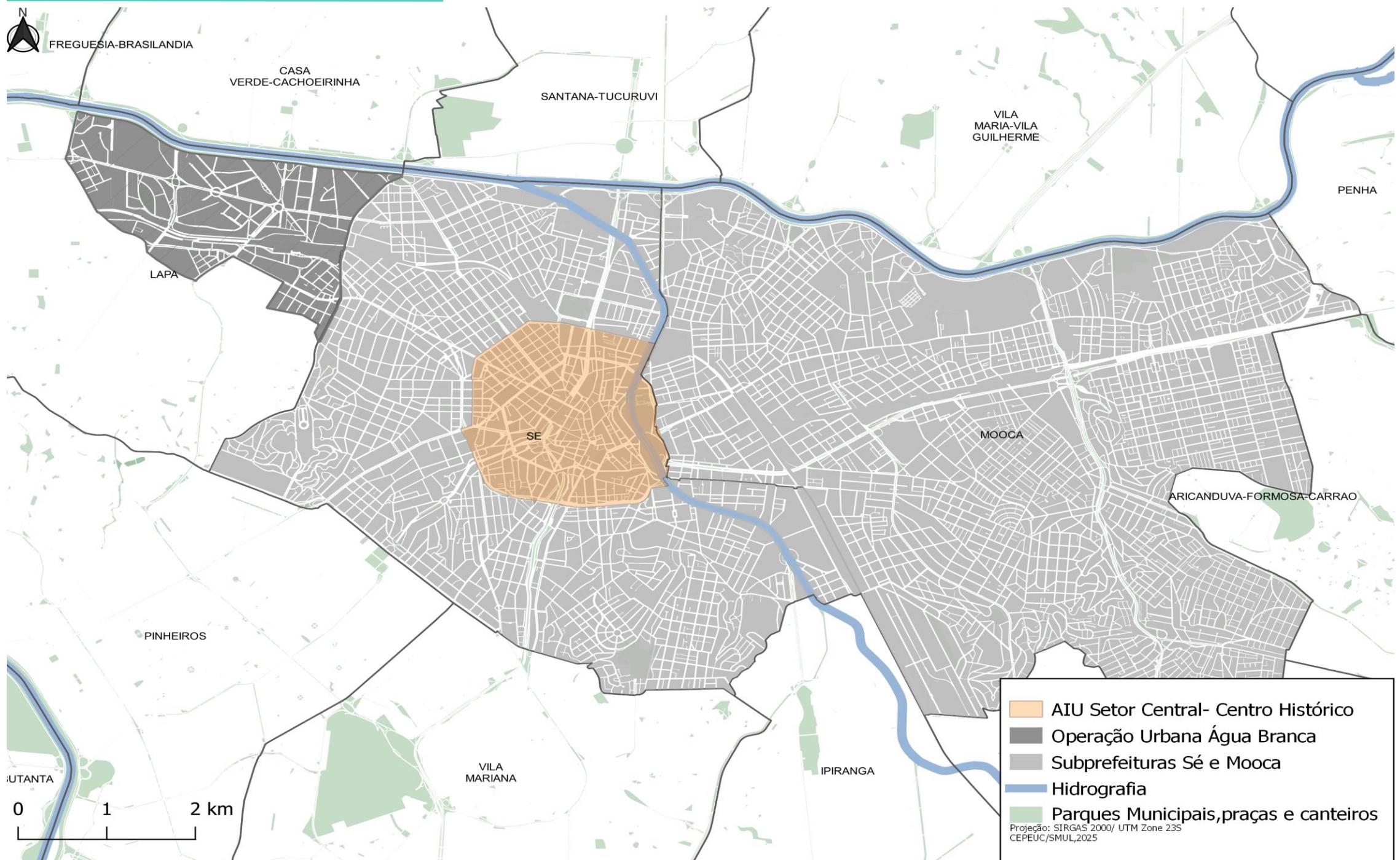
ZONAS EIXO: 797 SQLs  
OUTRAS ZONAS: 4.818 SQLs

**TOTAL DO ESTOQUE ATUAL: 7.187 SQLs potencialmente ociosos**

# **NOVAS PROSPECÇÕES IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS (NU)**

---

# PROSPECÇÃO ATIVA - PERÍMETRO PROPOSTO



# PRIORIZAÇÃO

## Metodologia CEPEUC

### Imóveis NU

#### Estratégia 3: Prospecção ativa

- Definição das áreas prioritárias;
- Definição, a partir da experiência realizada em 2023 por DVF, dos procedimentos específicos para tal atividade (formas de registro, cadastramento no sistema, etc.)

#### Estratégia 4: Atualização FUSP

Após a finalização da meta de vistorias de 2023, foram realizadas vistorias de imóveis NU provenientes da prospecção FUSP. Destes, cerca de 35% não foram enquadrados.

Ademais, dos imóveis NU da FUSP que demandam vistoria:

81%	< 500m <sup>2</sup> de A.C.
11%	entre 500m <sup>2</sup> e 1.000m <sup>2</sup> de A.C.
5%	> 1.000m <sup>2</sup> de A.C.
3%	sem informação

#### Proposta

- Priorizar as vistorias para imóveis NU com mais de 1.000m<sup>2</sup> de área construída;
- Não priorizar os imóveis com menos de 1.000m<sup>2</sup> de área construída;

# PRIORIZAÇÃO

## Proposta de priorização para os próximos 4 anos\*

\*Considerando ajustes necessários na estrutura institucional e nos procedimentos de notificação



# Obrigado(a)!

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade -  
CEPEUC

[funcaosocial@prefeitura.sp.gov.br](mailto:funcaosocial@prefeitura.sp.gov.br)

---

