

# 3ª 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*

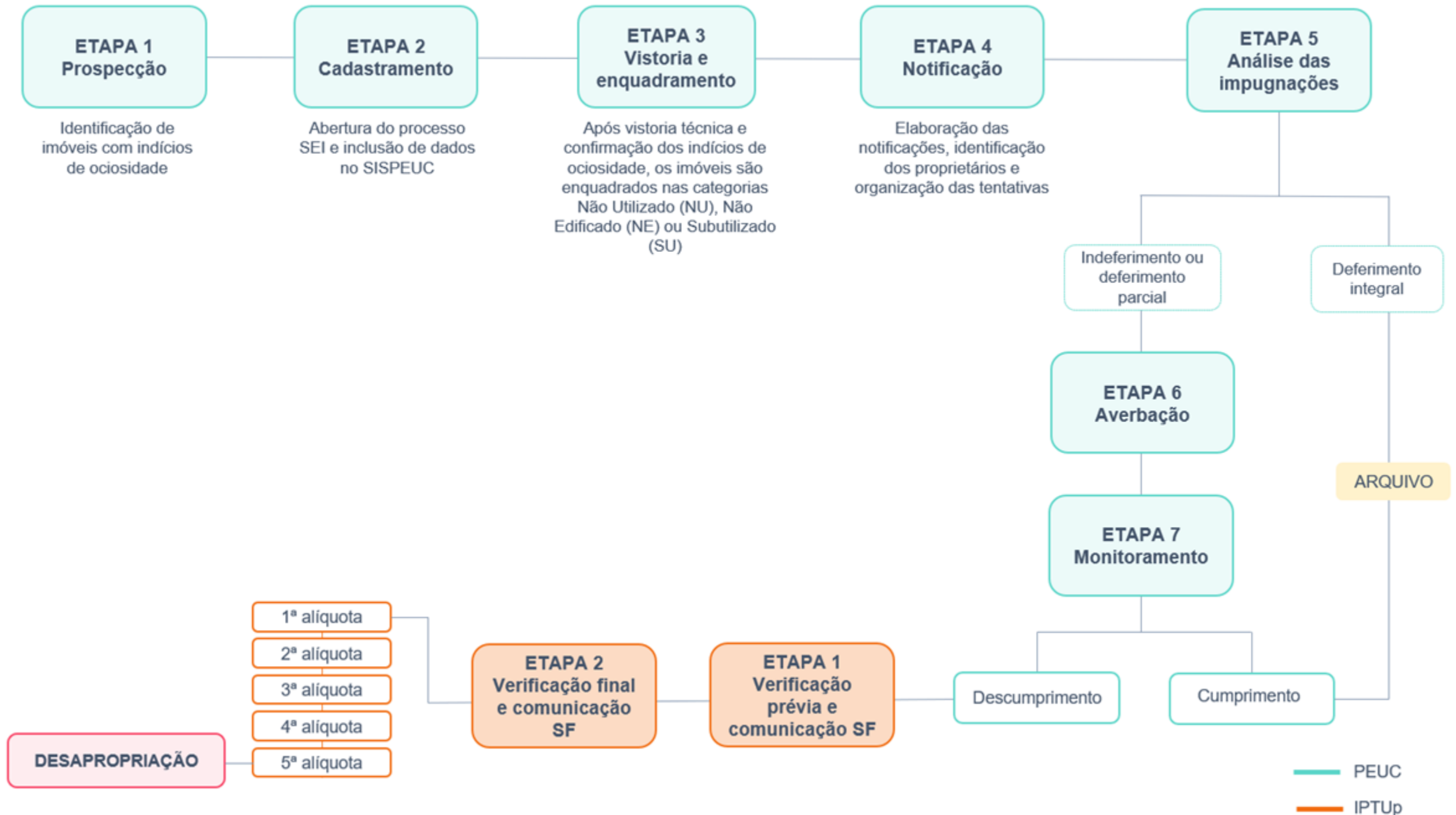
*Estudos para qualificação da metodologia FUSP, caso necessário a partir do diagnóstico*

*Plano de Trabalho 2023 e 2024*

*Anexos*



# Fluxo geral de CEPEUC



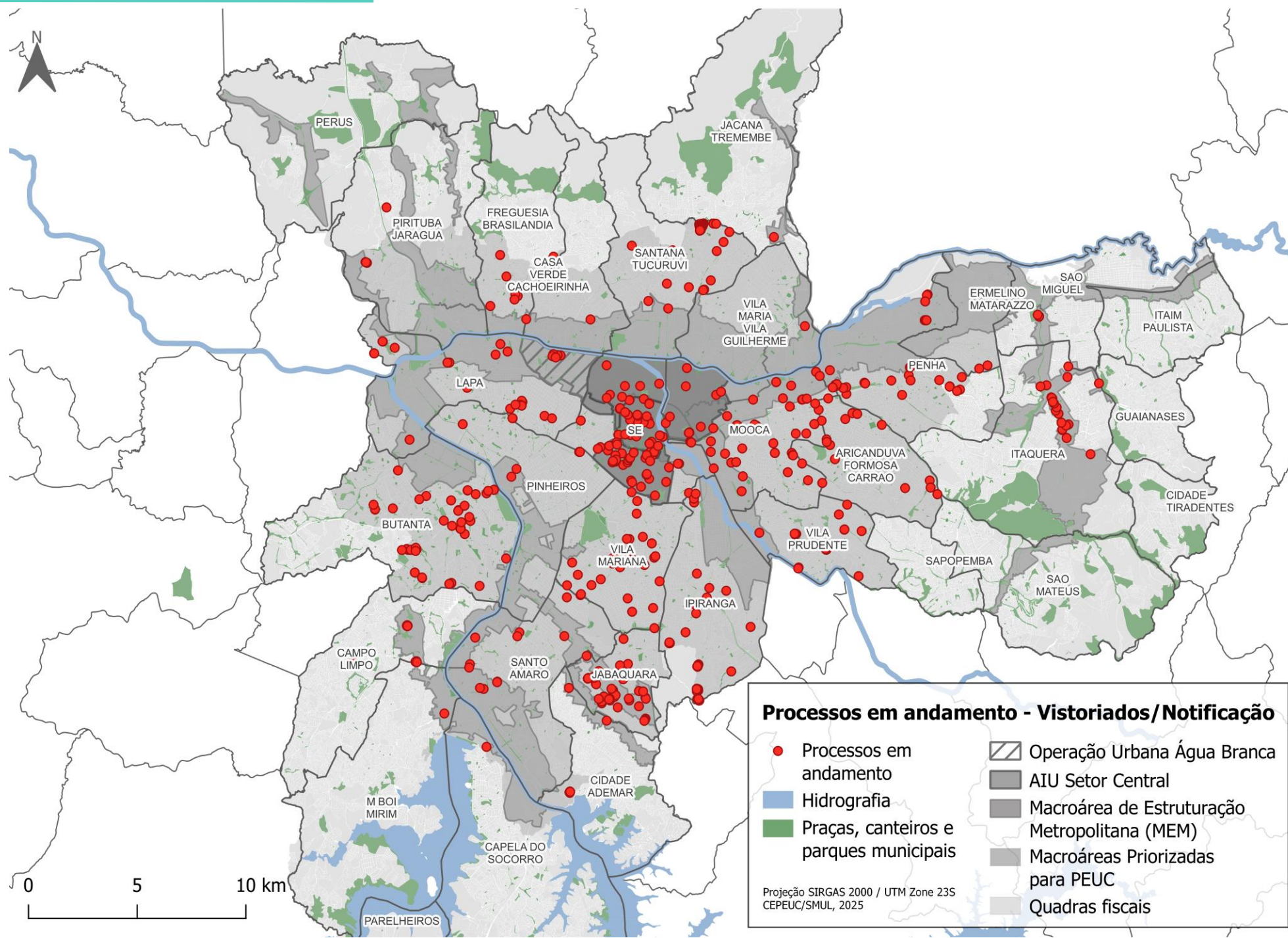
# PRIORIZAÇÃO DAS ÁREAS DA ATUAÇÃO DE CEPEUC



# **ESTOQUE DE IMÓVEIS POTENCIALMENTE OCIOSOS EM CEPEUC**

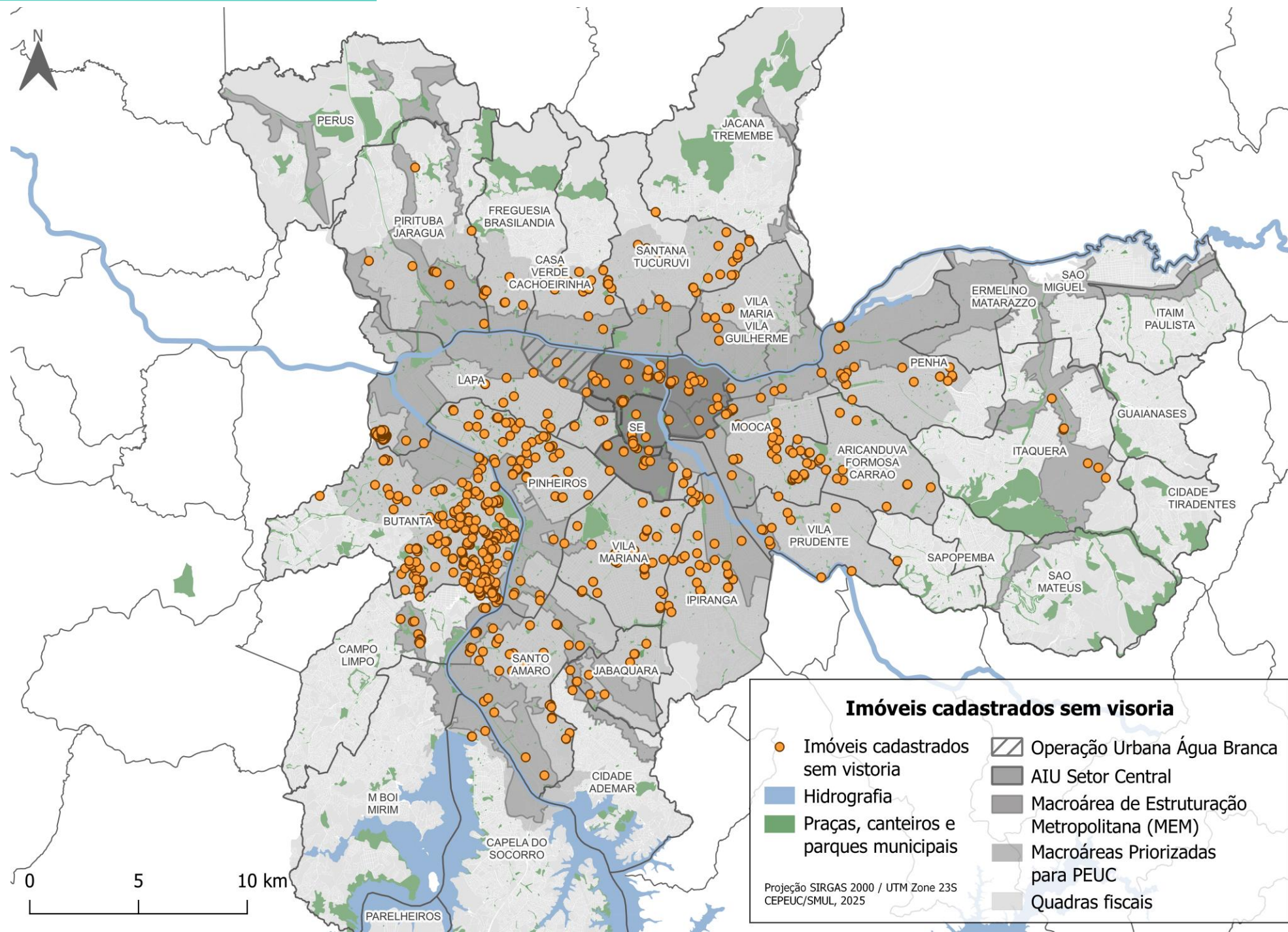


## EM ANDAMENTO - PÓS VISTORIA AINDA NÃO NOTIFICADOS (626 SQLs)



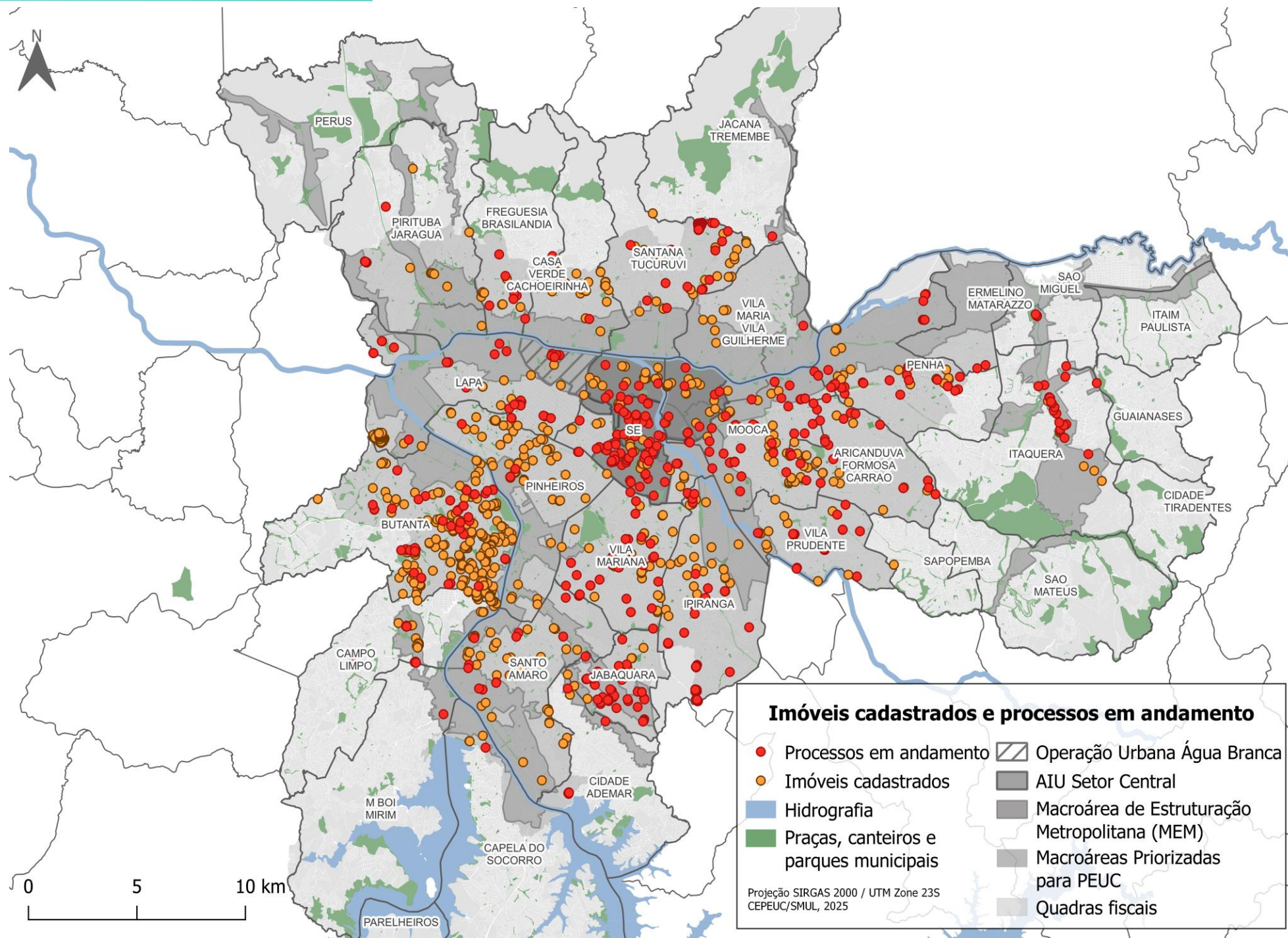


# CADASTRADOS - AINDA NÃO VISTORIADOS (946 SQLs)



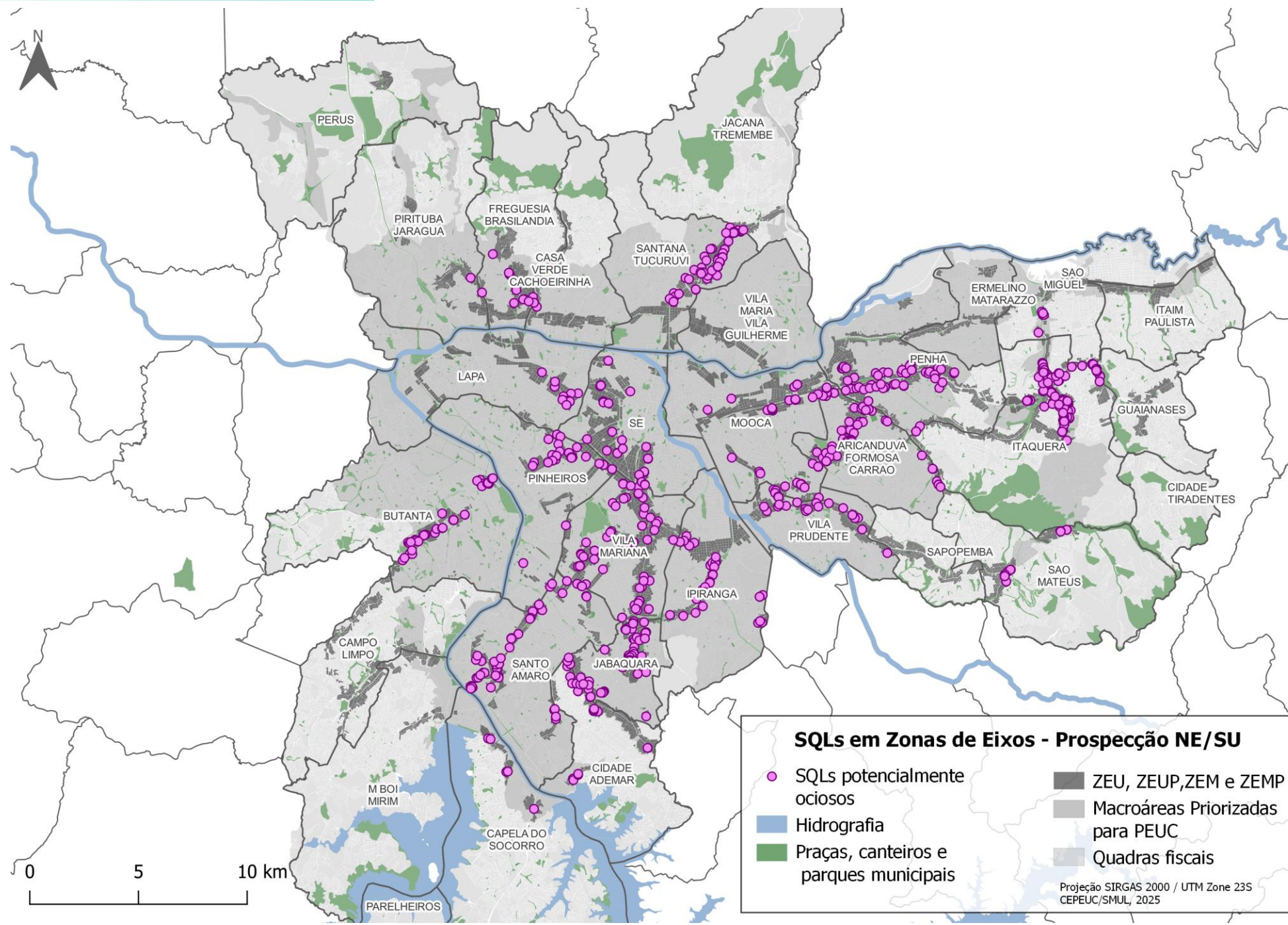


# PROCESSOS ABERTOS (TOTAL: 1.572 SQL)



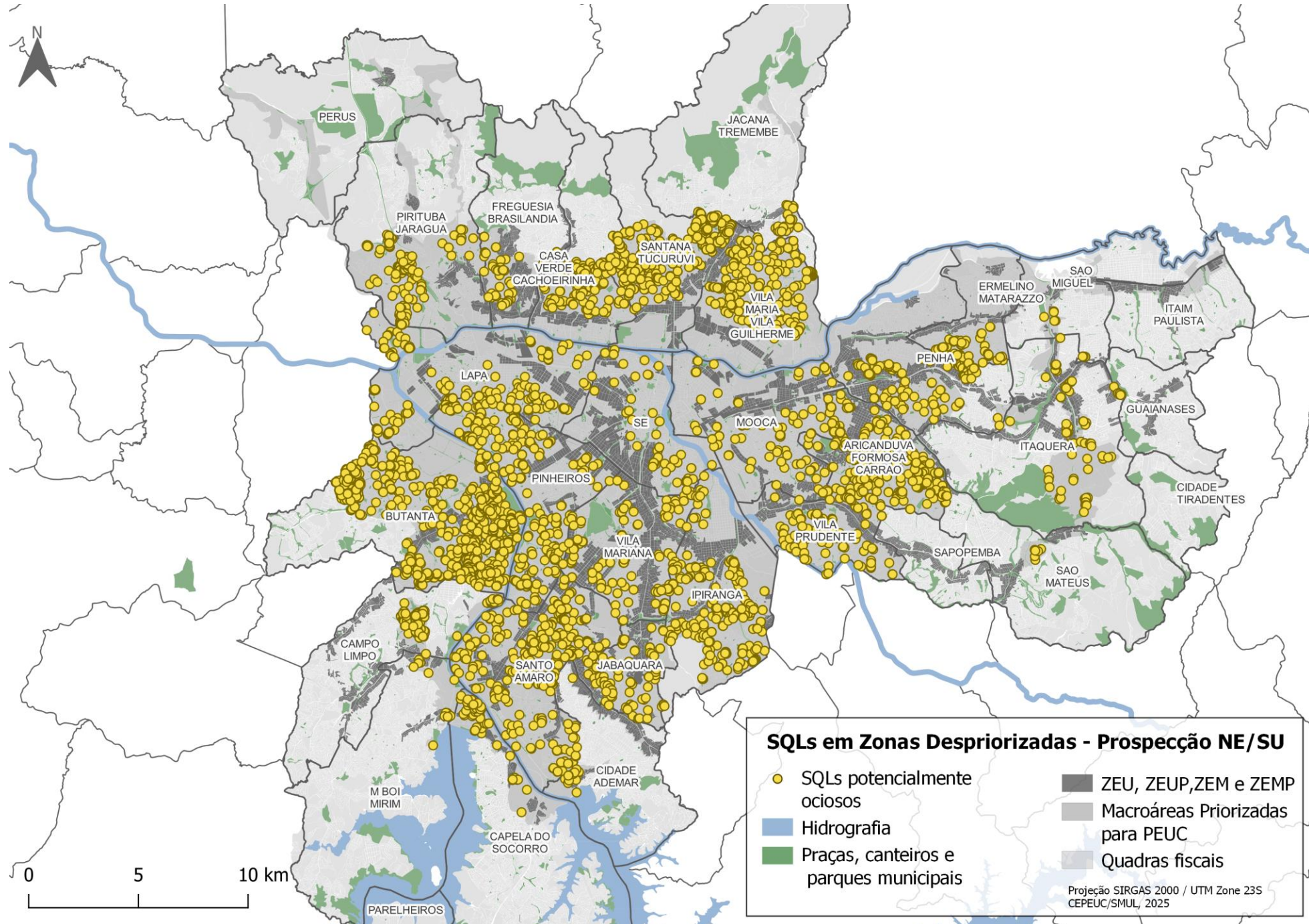


# PROSPECTADOS – NE/SU CEPEUC 2024 – ZONAS EIXOS - (797 SQLs)





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



# SÍNTESE

## **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

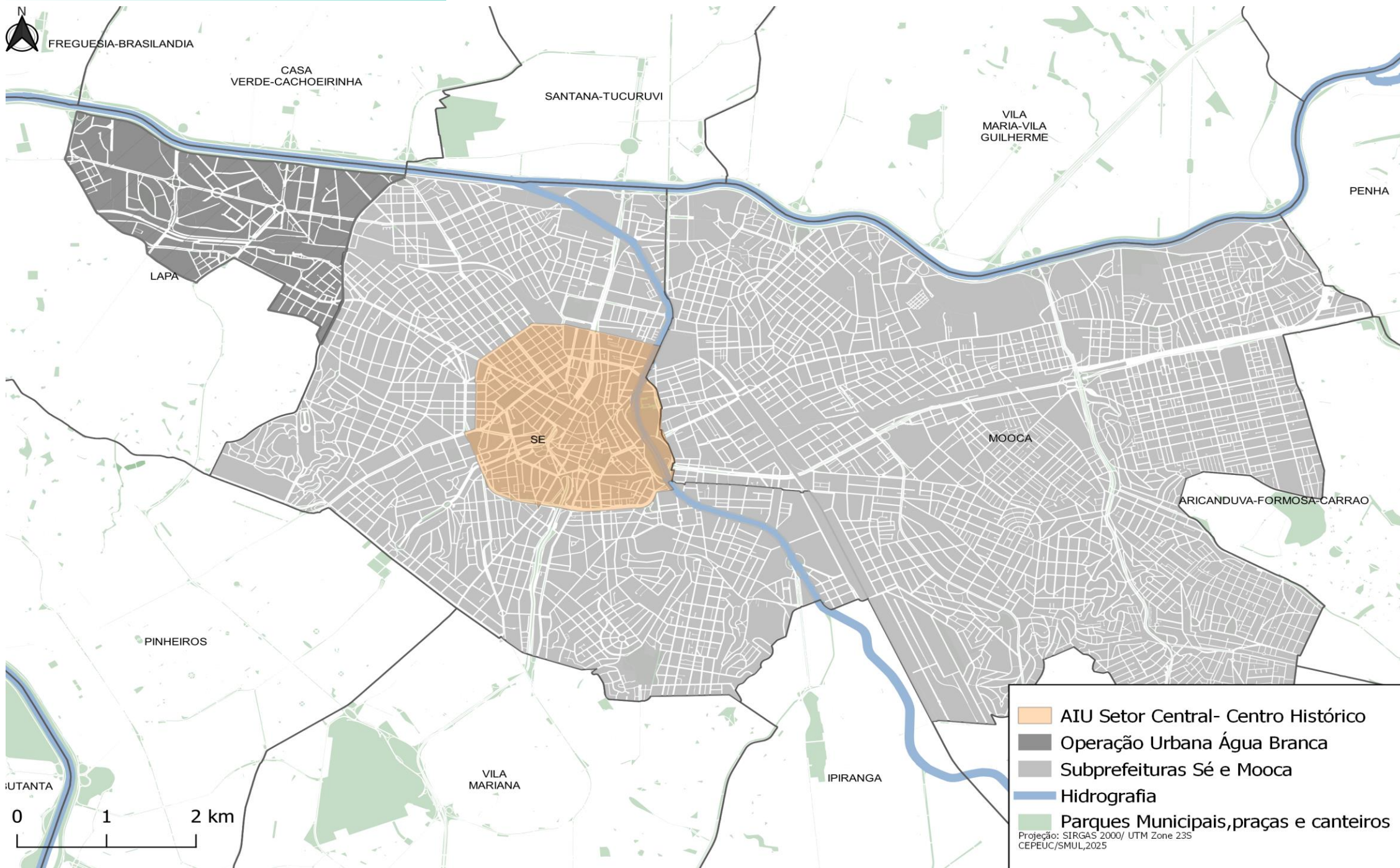
OUTRAS ZONAS: 4.818 SQLs

**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: Prospeção 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% | < 500m² de A.C.               |
| 11% | entre 500m² e 1.000m² de A.C. |
| 5%  | > 1.000m² de A.C.             |
| 3%  | sem informação                |

#### Proposta

- Priorizar as vistorias para imóveis NU com mais de 1.000m² de área construída;
- Não priorizar os imóveis com menos de 1.000m² de área construída;

**RELATÓRIO  
ANUAL DE 2023**

# 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)

---



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**