

# SITUAÇÃO DAS OCUPAÇÕES NA CIDADE DE SÃO PAULO



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**



# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	2
1 INTRODUÇÃO: HABITAÇÃO E OCUPAÇÕES EM SÃO PAULO .....	3
2 ESTUDO DE REQUALIFICAÇÃO DE SEGURANÇA - PORTARIA Nº 353, DE 16 DE MAIO DE 2018 .....	6
3 PANORAMA DAS OCUPAÇÕES NA CIDADE DE SÃO PAULO.....	8
3.1 Dados Jurídico-Fundiários .....	10
3.2 Dados de População.....	12
3.3 Tempo de Ocupação dos Imóveis e Nível de Organização .....	15
4 ASPECTOS FÍSICOS-CONSTRUTIVOS DAS OCUPAÇÕES.....	18
4.1 Tipificação das Edificações.....	18
4.2 Condições Físico-Estruturais.....	19
4.3 Condições de Acesso à Serviços das Concessionárias.....	20
4.4 Prevenção e Proteção contra Incêndios .....	21
4.4.1 Condições de Ignição .....	21
4.4.2 Condições de Propagação do Fogo.....	24
4.4.3 Aspectos Protetivos e de Combate à Incêndios.....	25
4.5 Prevenção de Injúrias e Acidentes .....	27
5 ESTRATÉGIAS PARA REQUALIFICAÇÃO DAS OCUPAÇÕES: CONSIDERAÇÕES, DESAFIOS E AÇÕES .....	28
6 REFERÊNCIAS .....	30
FICHA TÉCNICA.....	31



# APRESENTAÇÃO

O presente documento se constitui em relatório analítico da situação das ocupações em imóveis no município de São Paulo, elaborado a partir de informações obtidas em visitas técnicas realizadas no período de 07 de maio a 14 de junho de 2018, no âmbito das atividades do Grupo Executivo, instituído pela Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018 da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O objetivo deste trabalho é apresentar um panorama geral, a partir da consolidação dos dados resultantes das visitas técnicas, abrangendo ainda, o apontamento de estratégias e ações necessárias para a qualificação da segurança e condições de vida das famílias residentes nas ocupações.





# 1 INTRODUÇÃO: HABITAÇÃO E OCUPAÇÕES EM SÃO PAULO

A compreensão do contexto das ocupações em São Paulo passa pela observação de aspectos socioeconômicos, em especial de acesso a emprego e moradia. A cidade de São Paulo configura-se como centro da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), principal polo econômico do estado e do país.

Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da Fundação SEADE, a economia do município corresponde, se tivermos como parâmetro o Produto Interno Bruto (PIB), a 61,5% da RMSP e cerca de um terço (33,54%) do total do Estado de São Paulo, que congrega outros 644 municípios. Também a população da cidade de São Paulo correspondente a 56% da RMSP e 26,7% da população estadual.

Entretanto, seu padrão de crescimento urbano caracteriza-se historicamente por processos de segregação espacial, com limitação de acesso à moradia pela parcela mais vulnerável da população, configurando expressivos impactos sociais, econômicos e ambientais. Conforme informações da Fundação João Pinheiro (FJP) e Centro de Estudos da Metrópole (CEM), há 445.112 domicílios em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares, perfazendo um total de 830.192 domicílios. Soma-se a este universo de inadequação habitacional 20.702 domicílios em Conjuntos Habitacionais Irregulares e 80.389 domicílios em cortiços. As estimativas de déficit habitacional da FJP e CEM indicam um total de 485.870 domicílios, distribuídos conforme Tabela 1. Em outro estudo apresentado no caderno para discussão pública do PMH (2016), o CEM aponta o **déficit de 266.860 domicílios para famílias com renda até 03 Salários Mínimos (SM)**.

**Tabela 1: Município de São Paulo - Déficit Habitacional por componente**

Componente	Domicílios
Coabitação Familiar	103.664
Crescimento Demográfico	147.151
Ônus Excessivo com Aluguel	187.612
Adensamento Excessivo em imóveis alugados	47.443
<b>Total</b>	<b>485.870</b>

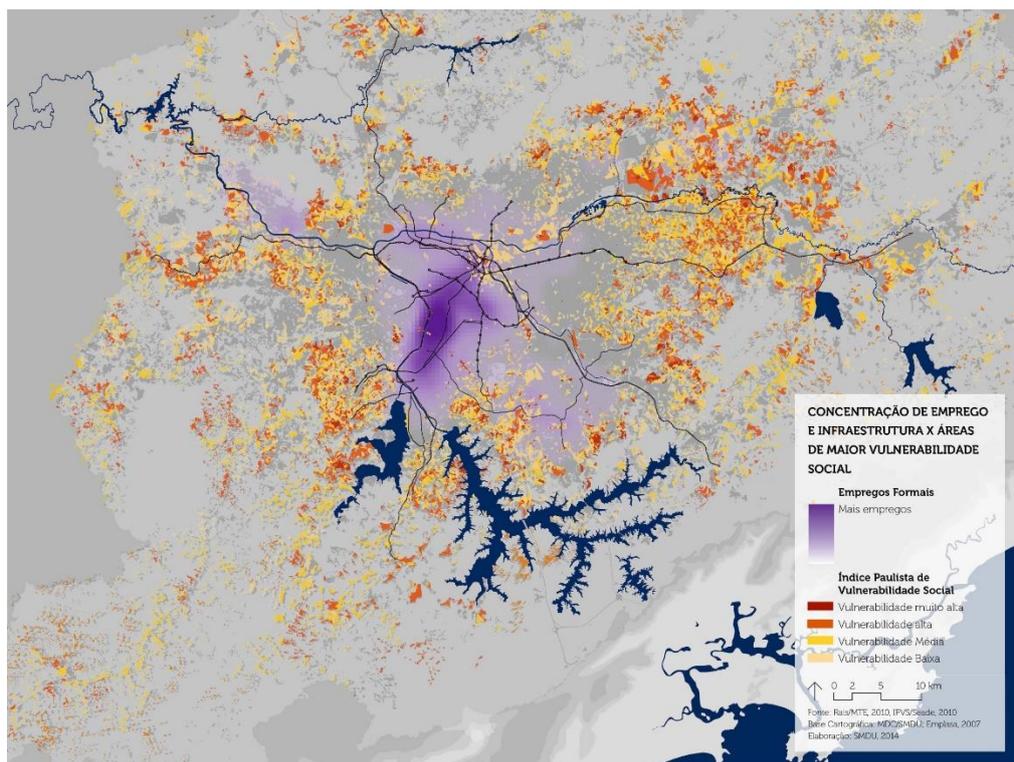
Fonte: Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB/SP) – PMH/FJP e CEM, 2016.

De acordo com a Prefeitura de São Paulo e com base nos dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e Fundação SEADE, o referido processo de segregação espacial condiciona um padrão predominante centro-periferia, no qual a região central e, em especial, o denominado setor sudoeste da cidade concentram a melhor infraestrutura e a maioria dos empregos formais. Por outro lado, as regiões periféricas concentram as populações de maior vulnerabilidade (Figura 1).





**Figura 1: Concentração de emprego e infraestrutura e áreas de maior vulnerabilidade**



Fonte: Gestão Urbana/SMDU, 2014

De acordo com o último Censo do IBGE, em 2010 havia 293.621 domicílios vagos na cidade (IBGE 2010). Considerando a dimensão da subutilização de imóveis, em especial na região central do município, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) notificou, entre outubro de 2014 e novembro de 2017, 1.198<sup>1</sup> proprietários de imóveis ociosos por meio do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), instrumento previsto na Constituição Federal de 1988 (art. 182), no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e no Plano Diretor Estratégico (Lei 16050/14), que tem como objetivo reorientar o uso de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados para o cumprimento da função social da propriedade.

Conforme dados da SMUL, dos 1198 imóveis que foram notificados, 860 localizam-se nas Prefeituras Regionais da Sé e Mooca, na região central da cidade, recorte que dispõe de ampla infraestrutura urbana e onde localizam-se a grande maioria das ocupações em imóveis.

O histórico de sinistros em edifícios em São Paulo (Quadro 1) e mais recentemente o incêndio no Edifício Wilton Paes de Almeida implicam, ainda que guardadas as diferenças entre os respectivos contextos, em fator de preocupação devido à degradação dos imóveis ocupados, em sua maioria construções antigas que permaneceram longo tempo fechadas e sem ações de manutenção predial, potencialmente constituindo-se em risco às famílias ocupantes.

<sup>1</sup> De acordo com dados da SMUL (2018), foram notificados 1.380 imóveis, destes 1.198 precisam cumprir as obrigações e 182 cumpriram ou tiveram a notificação cancelada




**Quadro 1: Histórico de sinistros em edifícios no município de São Paulo**

Imóvel	Uso	Nº de pavimentos	Ano da ocorrência	Informações sobre origem da ocorrência	Nº de óbitos e/ou feridos
Edifício Andraus Av. São João x R. Pedro Américo	Comercial/ escritórios	32 andares	1972	Início do fogo por sobrecarga no sistema elétrico	16 óbitos e 330 feridos
Edifício Joelma Av. 9 de Julho x Praça da Bandeira	Comercial/ escritórios	25 andares	1974	Início do fogo no 12º andar por curto circuito (ar condicionado)	191 óbitos e mais de 300 feridos
Edifício Grande Avenida – Av. Paulista, 1754	Comercial/ escritórios	20 andares	1981	Início do fogo por sobrecarga no sistema elétrico	17 óbitos e 53 feridos
Edifício CESP – Av. Paulista	Comercial/ escritórios	2 torres com 19 e 21 andares	1987	Início do fogo por colapso de reator de lâmpada fluorescente no 5º andar	01 óbito
Edifício Wilton Paes de Almeida	Ocupação	24 andares	2018	-	07 óbitos (1)

Fonte: Secretária Municipal de Segurança Urbana (SMSU)/Defesa Civil (2018). Nota: (1) Número de óbitos não confirmado.

**Figura 2: Incêndio no Edifício Joelma (1974)**


Fonte: Estadão (2018)

Episódios como os do Edifícios Joelma e do Edifício Wilton Paes de Almeida suscitam, apesar dos diferentes contextos a que cada caso esteve relacionado, a urgência de atuação na questão de segurança das famílias que residem nas ocupações na cidade de São Paulo<sup>2</sup>. Tal questão se mostra de grande complexidade, em especial, relacionada à aspectos jurídico-fundiários e sociais.

<sup>2</sup> Conforme também regulado pela Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012





## 2 ESTUDO DE REQUALIFICAÇÃO DE SEGURANÇA - PORTARIA Nº 353, DE 16 DE MAIO DE 2018

O estudo de Requalificação de Segurança das Ocupações foi regulado pela Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018, posteriormente ao incêndio do Edifício Wilton Paes de Almeida ocorrido em 1º de maio de 2018. Em seu Art. 1º, a Portaria nº 353 de 16 de maio de 2018 define:

*Art. 1º. Fica instituído, no âmbito da Secretaria do Governo Municipal, Grupo Executivo com o objetivo de realizar visitas técnicas nos imóveis edificados, públicos ou privados, objeto de ocupações irregulares, já identificados pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, ou que venham a ser posteriormente identificados, para verificar as condições desses imóveis e emitir relatório de requalificação de segurança das edificações.*

O Grupo Executivo foi composto por representantes da Secretaria Municipal de Segurança Urbana (SMSU), que coordena o trabalho, da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, e representantes de Movimentos de Moradia. Como atribuições e objetivos do Grupo Executivo a Portaria nº 353/2018 estabelece:

- realizar as visitas técnicas;
- elaborar relatório padrão para uniformização dos procedimentos das visitas técnicas;
- apontar as medidas mitigadoras a serem adotadas;
- estabelecer a articulação entre o Grupo e os proprietários, moradores e o Poder Público para viabilizar a adoção das medidas mitigadoras necessárias.

As visitas técnicas realizadas tiveram por objetivo levantar dados para delinear um panorama geral das ocupações previamente elencadas por SEHAB e identificar eventuais situações críticas para ações de curto prazo ou eventual interdição. Considerando seu caráter pioneiro, tal processo ateu-se a construir um retrato da situação das ocupações que se constitui numa aproximação da realidade relacionada aos aspectos de segurança, não se configurando como perícias técnicas dos imóveis, tampouco pretende-se encerrar a demanda por estudos complementares com enfoque em detalhamentos ou pormenores.

As visitas técnicas realizadas por técnicos das secretarias envolvidas ocorreram entre os dias 07 de maio a 14 de junho de 2018. A participação de movimentos de moradia deu-se, mais especificamente, na discussão sobre o instrumental de levantamento de dados, bem como no acompanhamento de visitas. As informações resultantes deste levantamento, que subsidiam o presente relatório, contemplaram contato com lideranças e moradores, observação e verificação de itens referentes, em síntese, aos seguintes aspectos:



- Informações sociais – abrangendo informações gerais de estimativa populacional, presença de crianças, idosos, pessoas com deficiência e imigrantes, bem como aspectos da organização da população moradora;
- Condições Físico-Estruturais – realizada por meio de análise visual dos componentes físico-estruturais, objetivando-se identificar patologias e eventuais pontos críticos, não se constituindo tal verificação em perícia técnica estrutural;
- Prevenção e Proteção contra Incêndios – abrangendo a identificação de fatores de ignição, fatores de propagação e ações protetivas ou de combate a incêndio;
- Prevenção de Injúrias e Acidentes – abrangendo a identificação de condições construtivas e/ou de conservação que impliquem em insegurança aos moradores, com potencial risco de quedas e traumatismos.

Complementarmente, foram levantadas informações de aspectos jurídico-fundiários dos imóveis, contemplando a natureza da propriedade (público ou privado), situação processual e intervenções previstas.

Para efeito do presente relatório, a apresentação dos dados foi dividida em duas partes – Panorama Geral e Aspectos Físico-Construtivos. A primeira com vistas a delinear um perfil geral das ocupações com os principais números, caracterização preliminar do perfil populacional e sócio-organizativo das ocupações, bem como um quadro geral da situação jurídico fundiária. A segunda parte apresenta dados de aspectos relacionados às condições do ambiente construído – a saber: condições físico-estruturais, prevenção de incêndio e prevenção de injúrias ou acidentes.



## 3 PANORAMA DAS OCUPAÇÕES NA CIDADE DE SÃO PAULO

O Levantamento da situação das ocupações realizada pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) abrangeu **visitas a 75 imóveis**, identificando-se o universo de **51 ocupados**, distribuídos em **06 Prefeituras Regionais** e **18 Distritos**, conforme identificado no Quadro 2 e Figura 3.

**Quadro 2: Localização dos imóveis ocupados segundo Prefeitura Regional e Distrito**

Prefeitura Regional	Distrito	Nº. de Ocupações por Distrito	Nº. de Ocupações por Prefeitura Regional
Itaquera	Pq. do Carmo	1	1
Lapa	Lapa	1	1
Mooca	Belém	2	9
	Brás	4	
	Pari	1	
	Mooca	1	
	Tatuapé	1	
Pinheiros	Jd. Paulista	1	2
	Pinheiros	1	
Sé	Bela Vista	5	37
	Bom Retiro	1	
	Cambuci	3	
	Consolação	1	
	Liberdade	2	
	República	13	
	Santa Cecília	2	
	Sé	10	
Vila Prudente	Vila Prudente	1	1

**Total**

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018





**Figura 3: Localização dos imóveis ocupados**



Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018/ Elaborado por Diagonal

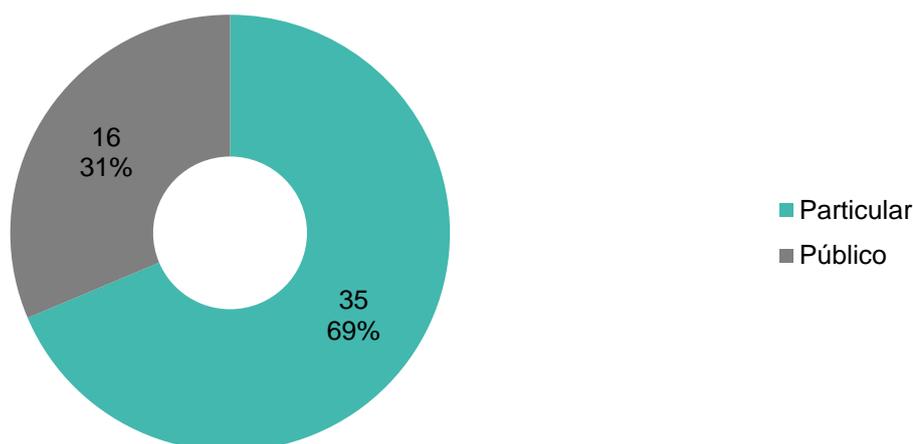




### 3.1 Dados Jurídico-Fundiários

De acordo com dados da PMSP, a **propriedade dos 51 imóveis** está detalhada no **Gráfico 1**. O universo de imóveis públicos considera além daqueles de propriedade da administração direta do município, os imóveis do Estado, União e autarquias (COHAB, INSS, USP).

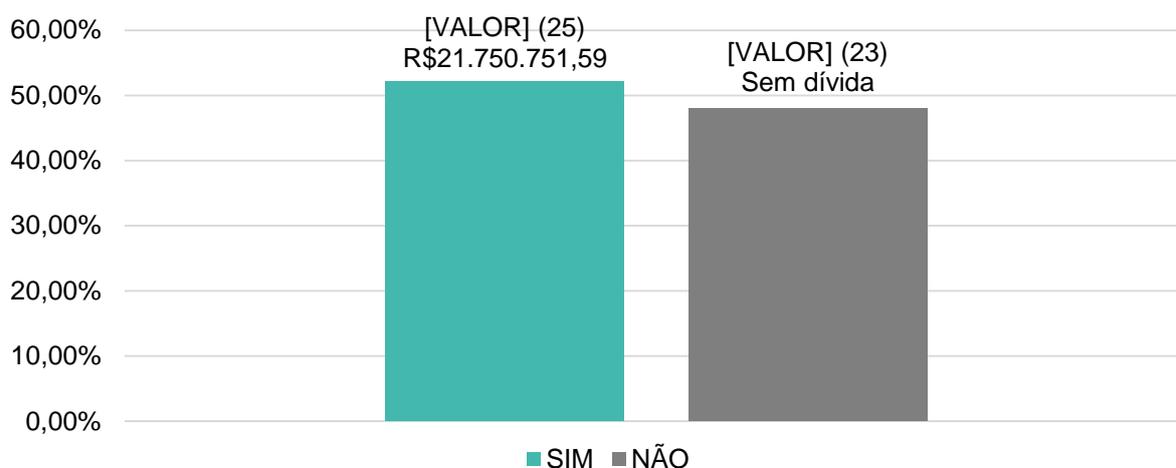
**Gráfico 1: Propriedade dos imóveis ocupados**



Base: 51 imóveis. Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018 – Elaborado por Diagonal

Em relação aos **imóveis em situação de débitos** com a PMSP foram consideradas as seguintes taxas: de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), de melhorias e de recolhimento de Resíduos sólidos domiciliares (TRSD), conforme **Gráfico 2** abaixo:

**Gráfico 2: Quantidade de imóveis com dívida ativa**



Base: 51 imóveis, exceto 02 sem informação e 01 Não Se Aplica  
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018 – Elaborado por Diagonal





Na **Tabela 2** abaixo, é possível consultar o **valor venal acumulado** dos imóveis em questão e o valor acumulado dos imóveis que possuem **Dívida Ativa com a PMSP**.

**Tabela 2: Valor Venal Acumulado X Dívida Ativa**

Valor Venal (VV)			Dívida Ativa (DA) - em Julho/18			
	Nº de Imóveis	Valor Acumulado		Nº de Imóveis	Valor Acumulado	DA em relação ao VV (%)
	51	R\$ 293.887.018,00		25*	R\$ 21.750.751,59	16,43%

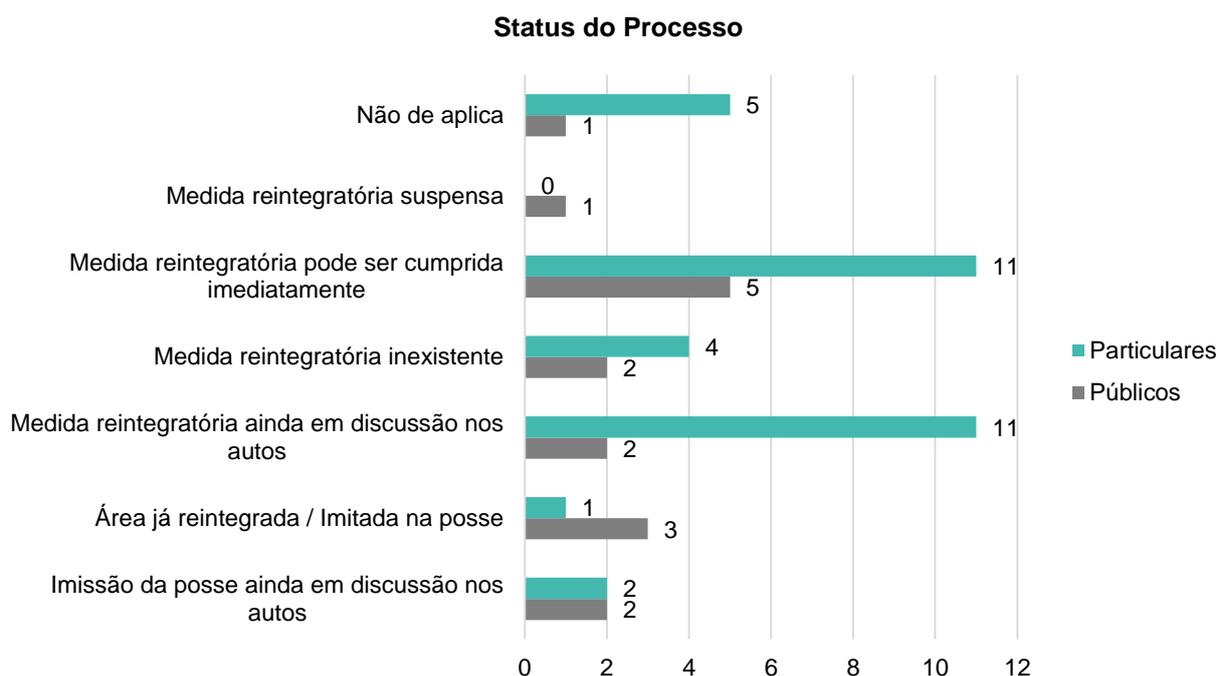
\* Nº de Imóveis com Dívida Ativa

Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018 – Elaborado por Diagonal

Já com relação a situação processual, 44 imóveis apresentam processos jurídicos em tramitação. No **Gráfico 3** é possível identificar a situação processual deste universo de imóveis.

**Gráfico 3: Status do processo**



Base: 51 imóveis.

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018 – Elaborado por Diagonal

É importante salientar que dos **16 imóveis com previsão de reintegração de posse imediata**, ou seja, já autorizada pelo Poder Judiciário, em **05 casos há previsão de projetos** para implementação de Habitação de Interesse Social (HIS) ou Equipamento Social. Há no total **11 imóveis** que possuem proposta de intervenção (Quadro 3). Outros **27 imóveis** encontram-se em situações diversas – processo suspenso, em andamento ou inexistente.





Em decorrência dos trabalhos do Grupo Executivo instituído pela Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018 outros **03 imóveis** foram encaminhados para interdição, sendo que 01 destes imóveis já teve a interdição e desocupação efetivada. O **Quadro 3** apresenta síntese do cruzamento da situação processual, projetos de intervenção previstos e interdições definidas para o universo de imóveis.

**Quadro 3: Imóveis por situação processual, intervenção prevista e interdições definidas**

Destino	Abs.	%
Intervenção Prevista (HIS ou Equipamento Público)	11	21,6
Processo suspenso, em andamento ou inexistente – sem definição de intervenção	27	52,9
Reintegração de Posse (sem intervenção prevista)	10	19,6
Interdição e desocupação	3	5,9
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>100,0</b>

Fonte: PMSP, julho/2018

### 3.2 Dados de População

Neste tópico o levantamento de dados refere-se a uma **estimativa do contingente populacional** identificado na ocasião das vistorias. Como o mesmo não resulta de uma pesquisa censitária, converge para o **número aproximado de famílias e pessoas**, conforme identificado no **Quadro 4** e **Figura 4** a seguir:

**Quadro 4: Número de imóveis e contingente populacional pesquisado**

Imóveis		Número de imóveis pesquisados			Contingente populacional	
					Número de famílias	Número de pessoas <sup>3</sup>
Públicos		16	31%		1.535	4.699
Privados		35	69%		1.968	5.863
<b>Total</b>		<b>51</b>	<b>100%</b>		<b>3.503</b>	<b>10.562</b>

Base: 51 imóveis

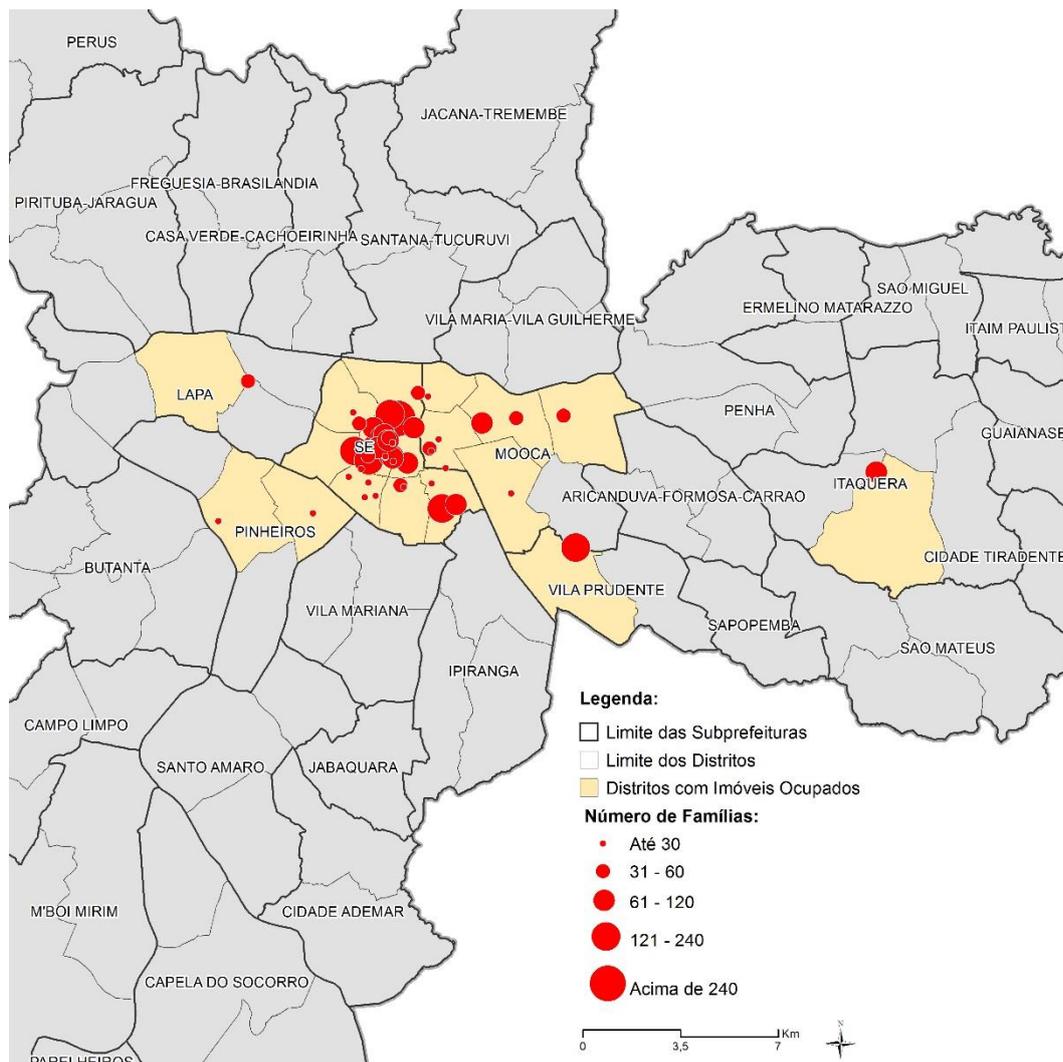
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

<sup>3</sup> Para 13 imóveis, dada a ausência de informações primárias referente ao número absoluto de pessoas no imóvel, optou-se pelo método de projeção da mesma com base no indicador de densidade domiciliar para o município de São Paulo, conforme Censo IBGE 2010; a saber 3,14 hab./domicílio.





**Figura 4: Densidade populacional segundo número de famílias**



Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018  
Elaborado por Diagonal

No que tange a **identificação preliminar de Grupos Prioritários de Atendimento Habitacional**, conforme define a Portaria 439/10 – SEHAB, a pesquisa realizada considera os seguintes segmentos: **idosos e Pessoas com Deficiência (PCDs)**, conforme **Gráfico 4 e Gráfico 5** abaixo.



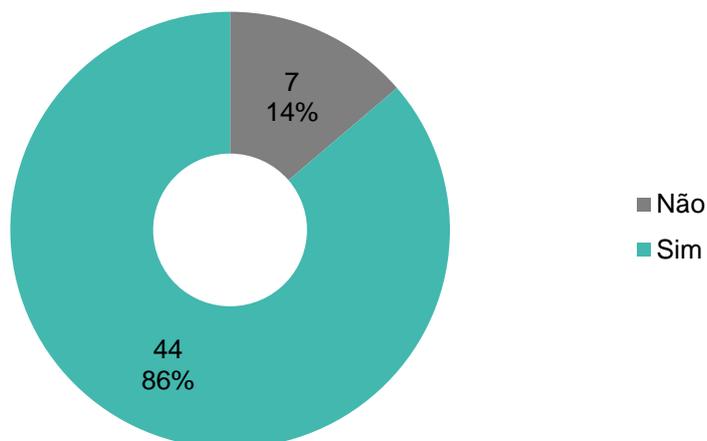
*Das 44 situações para as quais a houve resposta afirmativa em relação à presença de população idosa nos imóveis ocupados, 03 não souberam informar o número de pessoas nessa condição. Nesse contexto, a pesquisa aponta para **uma população aproximada de 4,0% de idosos**<sup>4</sup>.*

<sup>4</sup> Duas situações não souberam informar o número exato de população idosa nas ocupações (de 6 a 8; e 8 a 9). Para a tabulação do número aproximado de pessoas nestas condições, nestes dois casos foi considerado o maior número informado





**Gráfico 4 - Ocupações com população idosa**



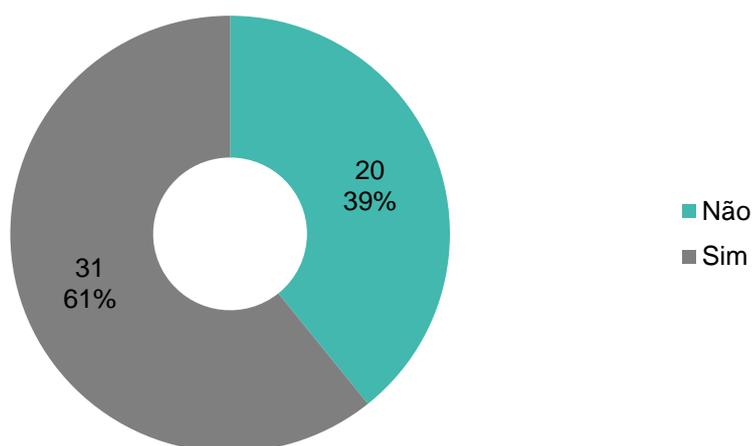
Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018



*Das 31 situações para as quais a houve resposta afirmativa em relação à presença de PCDs nos imóveis ocupados, 03 não souberam informar o número de pessoas nessa condição. Nesse contexto, a pesquisa aponta para uma população aproximada de 0,8% PCDs<sup>5</sup>.*

**Gráfico 5: Ocupações com PCDs**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

<sup>5</sup> Em relação ao número estimativo de PCDs, foi declarado um caso de criança nesta condição





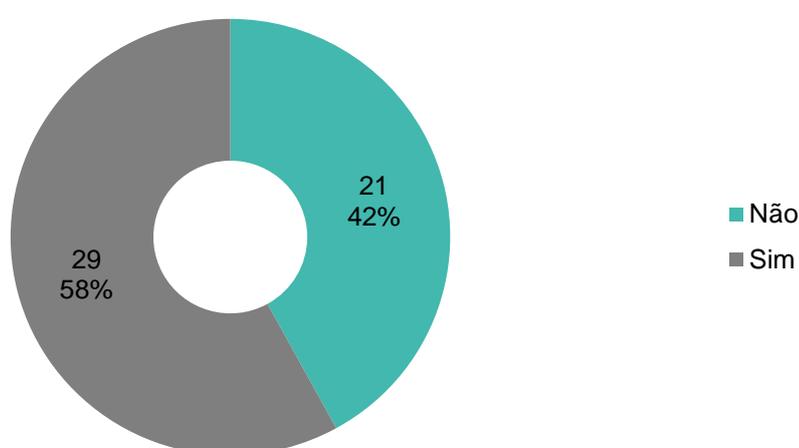
Foi considerada ainda, a observação do contingente populacional imigrante - **Gráfico 6**.

Quanto à origem dessa população, é possível identificar **fluxos de origens diversas**: América Latina (Bolívia, Haiti, Peru, Venezuela, Chile), África (Angola, Nigéria, Congo, Cabo Verde, Costa do Marfim, Guiné Bissau e Egito) e Ásia (Palestina, Síria, China e Filipinas).



*Das 29 situações para as quais a houve resposta afirmativa em relação à presença de população imigrante nos imóveis ocupados, 05 não souberam informar o número de pessoas nessa condição. Nesse contexto, a pesquisa aponta para uma **população aproximada de 4,7% de imigrantes**<sup>6</sup>.*

**Gráfico 6: Ocupações com população imigrante**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

### 3.3 Tempo de Ocupação dos Imóveis e Nível de Organização

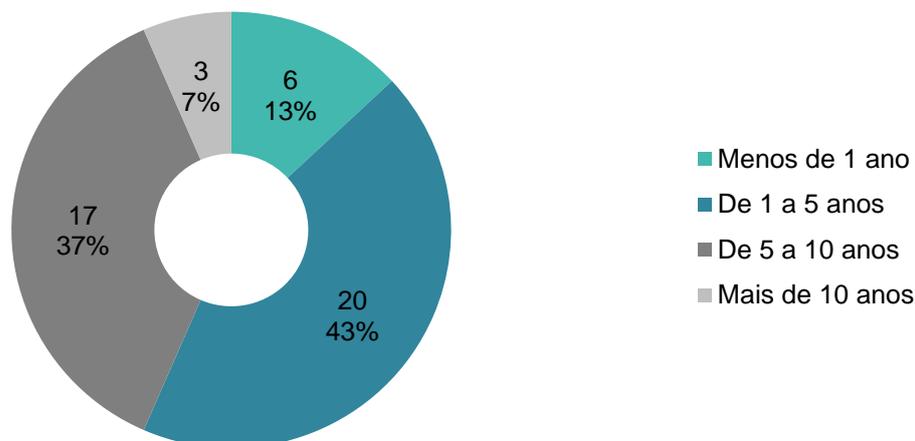
Do universo de 46 imóveis para os quais há informação referente ao tempo médio de ocupação, **13,0% compreende ocupações mais recentes com até 1 ano, e 44,0% compreende ocupações mais antigas que podem chegar a mais de uma década**, conforme **Gráfico 7** a seguir.

<sup>6</sup> Um caso não soube informar o número exato de imigrantes na ocupação (declara: entre 15 e 20 imigrantes na ocupação). Nesse contexto, foi adotado o maior número informado para a construção do número estimativo de população imigrante





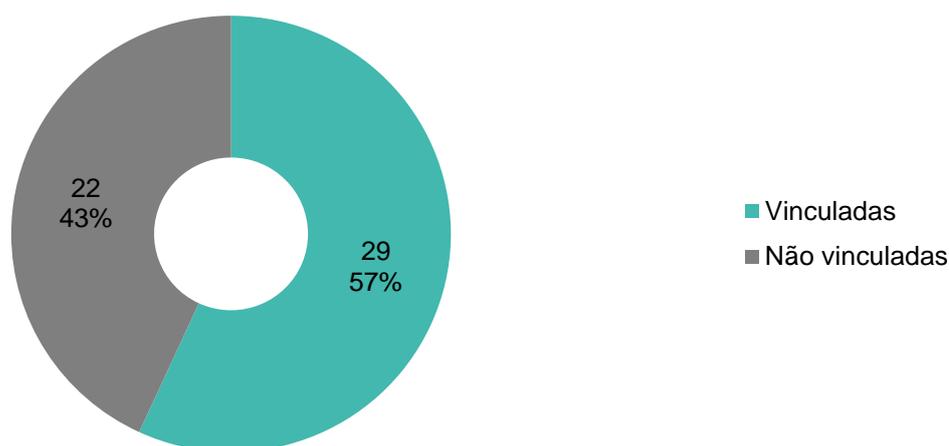
**Gráfico 7: Tempo de ocupação do imóvel**



Base: Do universo de 51 imóveis pesquisados, 05 não possuem informação  
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

Quanto à identificação de **ocupações que estão vinculadas à Movimentos Sociais (Gráfico 8)**, percebe-se que mais da metade delas encontra-se nesta condição, fator que converge para maior presença de componentes de organização (**Gráfico 9**), evidenciando uma potencial condição mais efetiva de resposta a situações de prevenção ou combate a risco.

**Gráfico 8: Ocupações vinculadas à Movimentos Sociais**

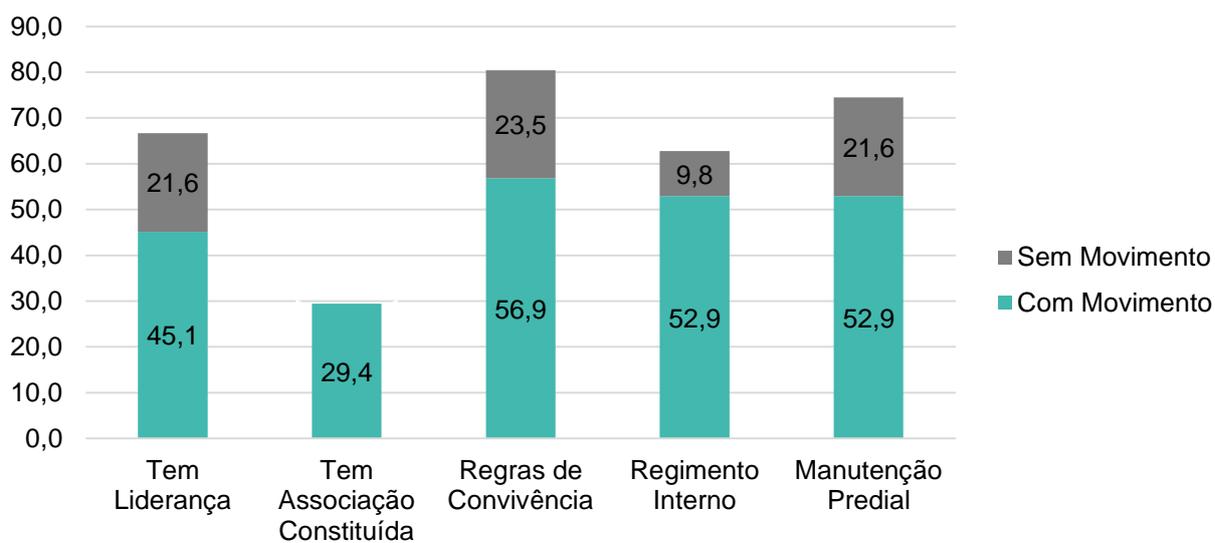


Base: 51 imóveis  
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018





**Gráfico 9: Componentes de organização das ocupações, segundo vinculação com Movimento Social**



Nota: O gráfico refere-se às ocupações que apresentam os itens indicados. Universo de 51 imóveis. Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018



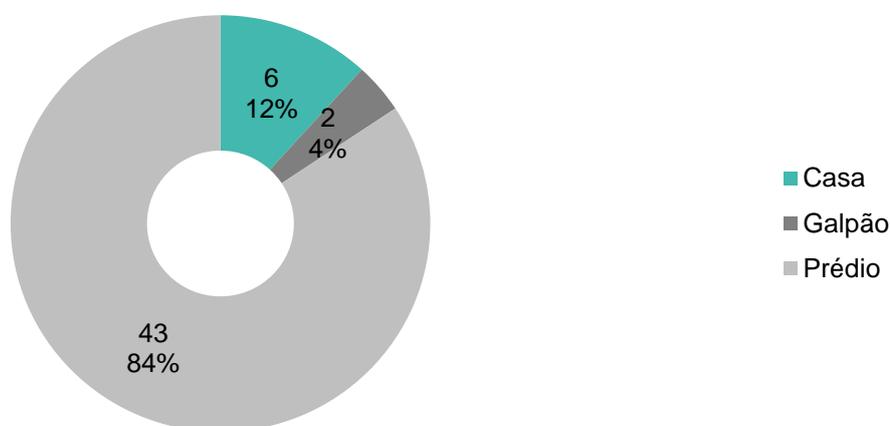


## 4 ASPECTOS FÍSICOS-CONSTRUTIVOS DAS OCUPAÇÕES

### 4.1 Tipificação das Edificações

Neste tópico serão descritos alguns aspectos físico-construtivos observados nos imóveis visitados. A observação do conjunto destes aspectos resulta num **panorama preliminar das condições construtivas e de segurança predial** nas ocupações. A **tipificação construtiva** pode ser observada no **Gráfico 10** e **Gráfico 11** apresentados abaixo:

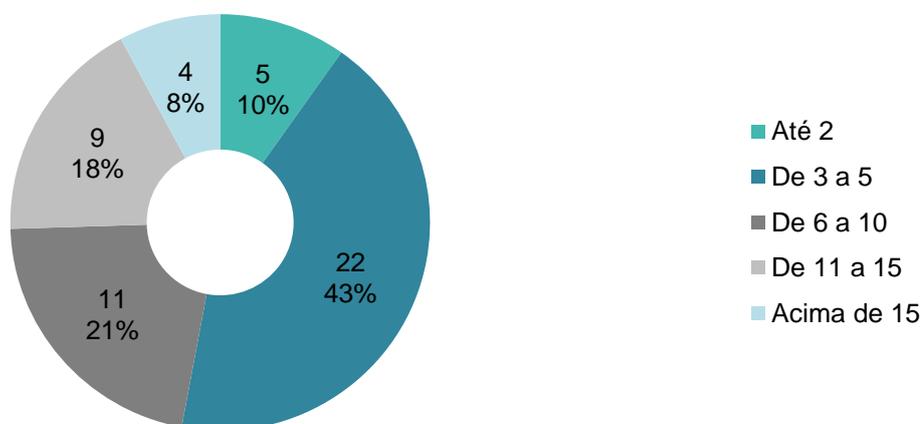
**Gráfico 10: Tipo de imóvel**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

**Gráfico 11: Ocupações por número de pavimentos**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018



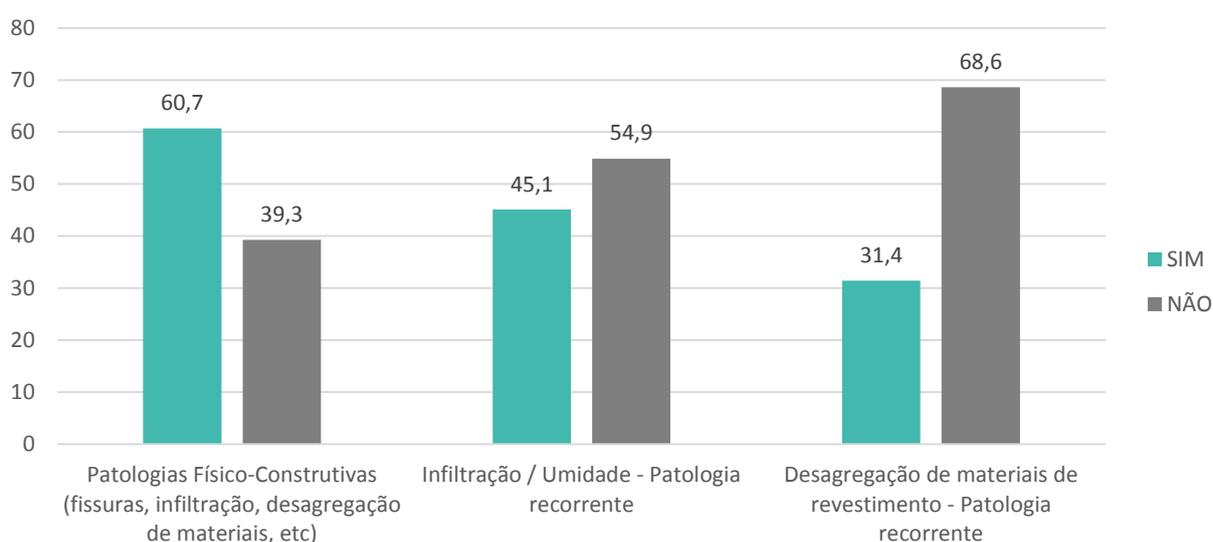


## 4.2 Condições Físico-Estruturais

Quanto à identificação de **patologias construtivas associadas aos elementos que integram o conjunto estrutural**, foram relacionadas aquelas observadas em vigas, pilares e marquises; em geral, aquelas que resultam da idade, estado de conservação ou condição de obra inacabada de alguns imóveis verificados.

O **Gráfico 12** a seguir relaciona o percentual de ocupações para as quais foram identificadas ocorrência genérica de patologias durante as visitas técnicas. Tal gráfico apresenta ainda dados de duas tipologias recorrentes de patologias – *infiltração/umidade* e *desagregação de materiais de revestimento*.

**Gráfico 12: Ocupações com patologias associadas a elementos estruturais**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

Conforme mencionamos, o gráfico acima quanto ao item *Patologias em elementos estruturais* diz respeito apenas à existência de algum tipo anomalia, qual seja, fissuras, infiltrações, etc., não sendo observado o grau de criticidade das mesmas (este aspecto a ser detalhado nos relatórios individualizados da Defesa Civil ou em novas visitas, caso necessário). Entretanto é importante destacar que, dentre todos os imóveis visitados, não foram identificadas patologias em grau ou estágio que implique em comprometimento da função estrutural.

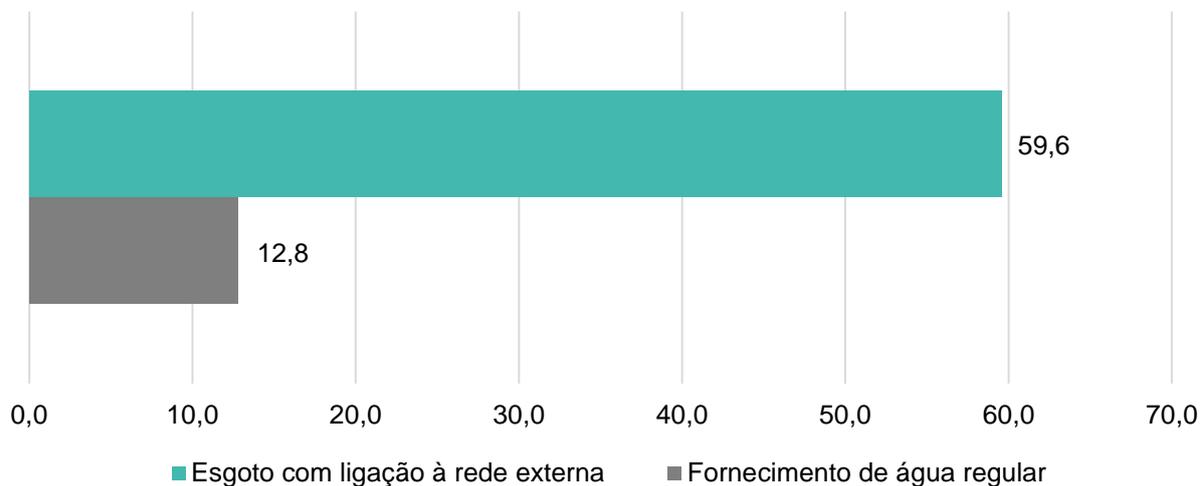




### 4.3 Condições de Acesso à Serviços das Concessionárias

O Gráfico 13 e o Gráfico 14 refletem o panorama das condições dos serviços de fornecimento de água, esgotos e fornecimento de energia elétrica, possibilitando informações para a inferência das situações de caráter regular ou irregular nos imóveis pesquisados.

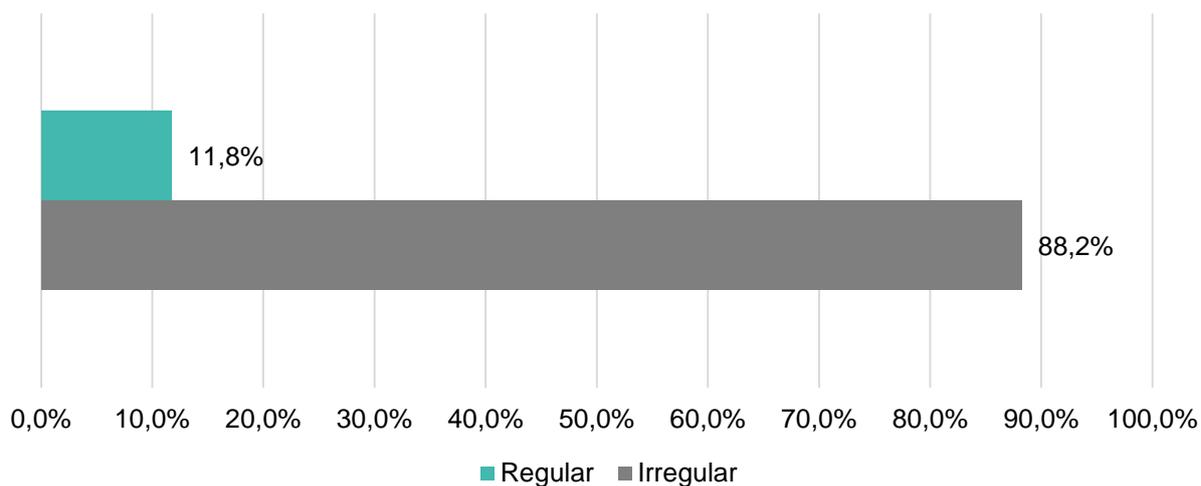
**Gráfico 13: Condições regulares de saneamento básico**



Base: 47 imóveis. Para o universo de 51 imóveis, 04 sem informação

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

**Gráfico 14: Fornecimento de energia elétrica**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018





## 4.4 Prevenção e Proteção contra Incêndios

Para o levantamento preliminar de informações sobre o funcionamento do sistema de segurança predial dos imóveis ocupados, os dados foram organizados segundo:

- **Condições de ignição de incêndios:** representadas pelo apontamento das situações que, de modo geral, caracterizam pontos de maior criticidade e que tendem a aumentar a probabilidade do surgimento de focos que originam este tipo de sinistro;
- **Condições de propagação do fogo:** abrangendo o universo de situações observadas que, quase sempre, favorecem a proliferação de focos de incêndios e agravam a sua velocidade de propagação e proporção;
- **Ações protetivas e de combate ao incêndio:** compreendidas enquanto a identificação de algumas variáveis ou condições que oferecem alguma capacidade de resposta contra os sinistros em andamento.

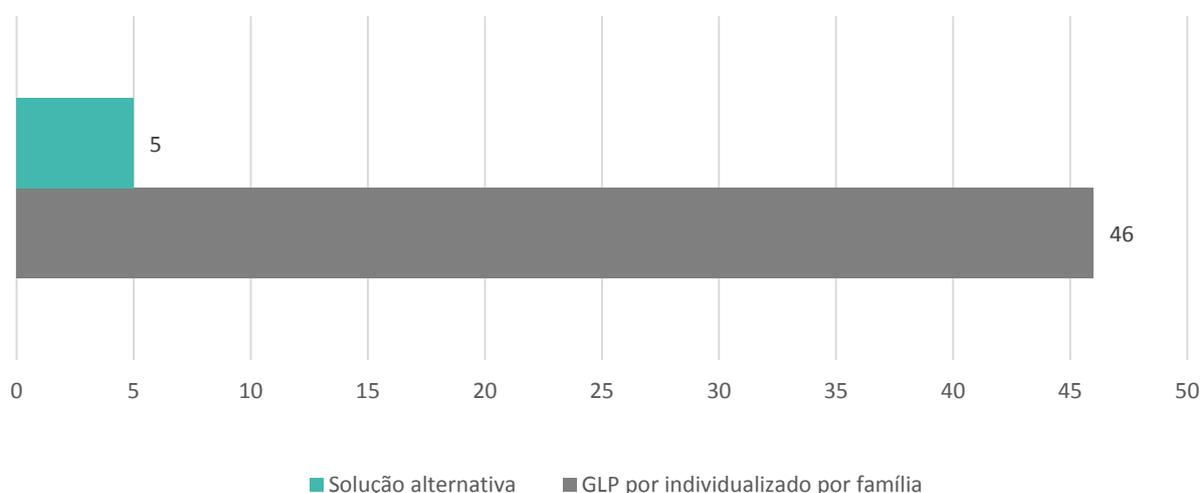
Cabe ressaltar que, alguns dos aspectos apresentados a seguir, e considerados na metodologia de pesquisa, não são aplicáveis aos imóveis do tipo casa, a exemplo da existência de dispositivos de segurança predial, quase sempre não exigidos para esse tipo de imóvel.

### 4.4.1 Condições de Ignição

Neste tópico serão relacionados os aspectos observados que em geral, são admitidos como “gatilho inicial” para sinistros; a saber: **presença de botijões de GLP, condição de uso das instalações da rede elétrica, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA).**

O **Gráfico 15** reflete uma condição recorrente da adoção de **botijão de GLP por família** (90,2%). É importante destacar, os casos para o qual foram adotadas o que aqui denomina-se **soluções alternativas** (9,8%) a exemplo cozinhas coletivas únicas ou por pavimento em alguns dos imóveis ocupados, que denotam maior nível de organização e controle.

**Gráfico 15: Existência de botijões de GLP ou Soluções alternativas nos imóveis**



Base: 51 imóveis

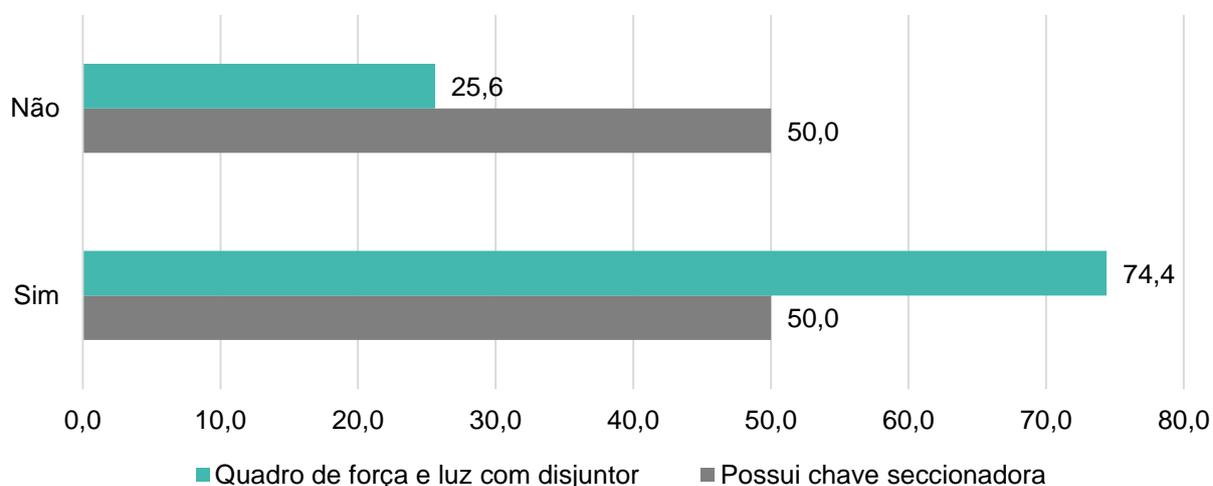
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018





No **Gráfico 16** percebe-se a condição observada em relação à **existência de dispositivos de segurança da rede de abastecimento de energia elétrica**: chaves seccionadas e disjuntores.

**Gráfico 16: Dispositivos de segurança para rede de fornecimento de energia elétrica**

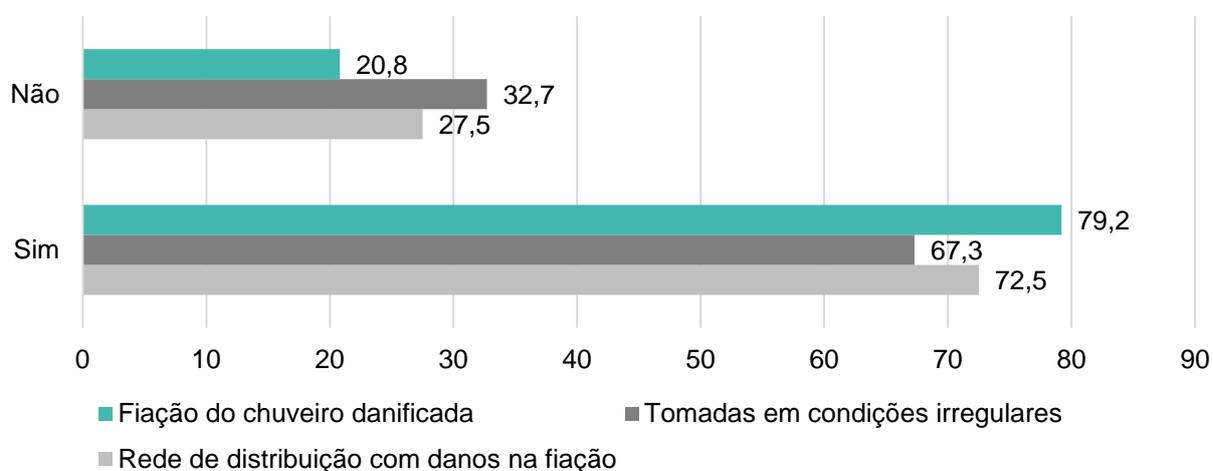


Base: 51 imóveis. Exceto 4 sem informação para “quadro de força e disjuntor”, e 8 sem informação para “chave seccionadora”  
 Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

O **Gráfico 17** trata da observação de pelo menos algum tipo de **anomalia observada nos componentes da rede elétrica**, não sendo considerado o grau de criticidade das mesmas.

É importante mencionar ainda que, para estes casos, a apontamento de anomalias existentes foi realizado por meio de um levantamento amostral em cada imóvel; isto é, em decorrência da impossibilidade de vistorias segmentadas e detalhadas em todas as “unidades habitacionais” que integram cada ocupação, optou-se pela observação de padrão de anomalias, que de modo geral podem ser comuns a imóveis em tais condições.

**Gráfico 17: Distribuição de anomalias nas instalações da rede elétrica**



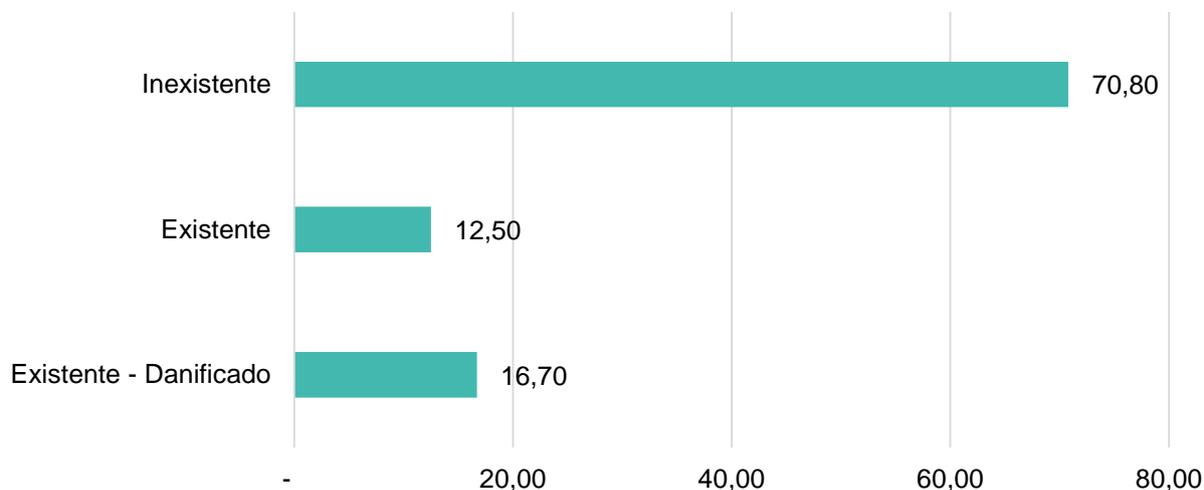
Base: 51 imóveis. Exceto 2 sem informação para “tomadas em condições irregulares”, e 3 sem informação para “fiação do chuveiro danificada”  
 Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018





O **Gráfico 18** apresenta o resultado da pesquisa em relação às **condições do SPDA**<sup>7</sup>, e o **Gráfico 19** o **tipo de iluminação**<sup>8</sup> utilizada nos imóveis vistoriados.

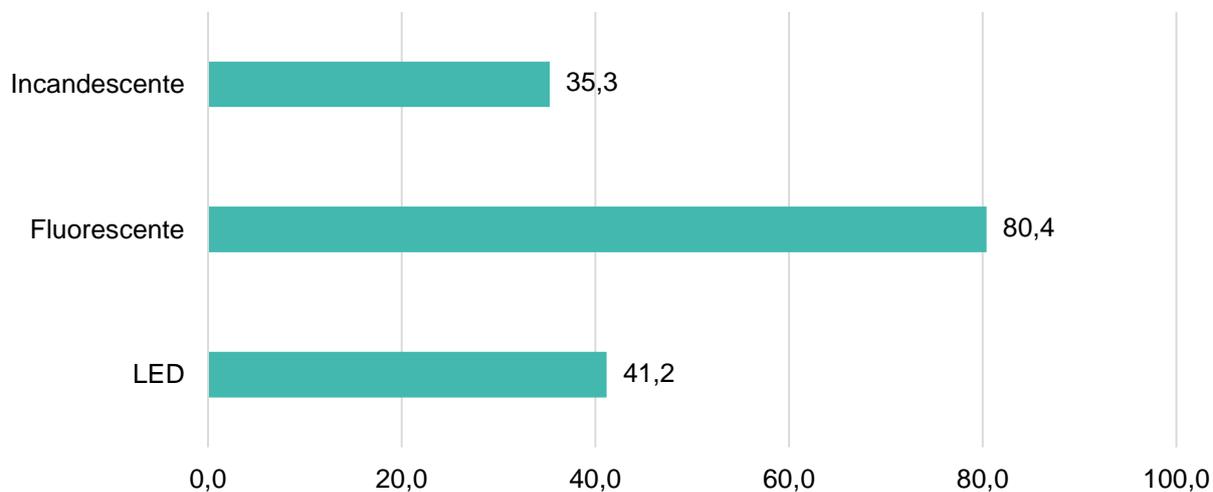
**Gráfico 18: Existência de SPDA**



Base: 51 imóveis. Exceto 3 sem informação. Nota: Não foi estratificado o número de imóveis para o qual a existência de SPDA constitui-se em exigência da NBR 5419/2015.

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

**Gráfico 19: Iluminação predominante por tipo de lâmpada**



Base: 51 imóveis. Exceto 3 sem informação

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

<sup>7</sup> A instalação do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA), ou para-raios – como popularmente é conhecido, está regulamentada pela ABNT conforme prevê a NBR 5419/2015 e cumpre uma exigência do Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória apenas para os imóveis previstos na norma. Visa mitigar os efeitos de descargas atmosféricas que podem gerar sinistros como: explosões, incêndios, danos materiais e risco à vida.

<sup>8</sup> O tipo de lâmpada utilizado no sistema de iluminação está diretamente associado ao consumo de energia; além disso, alguns modelos operam em altas temperaturas e, quando sem manutenção adequada, podem oferecer risco de incêndio. Em geral, as lâmpadas produzidas com maior tecnologia, a exemplo do modelo LED costumam ser mais econômicos e seguros que o modelo incandescente, por exemplo.

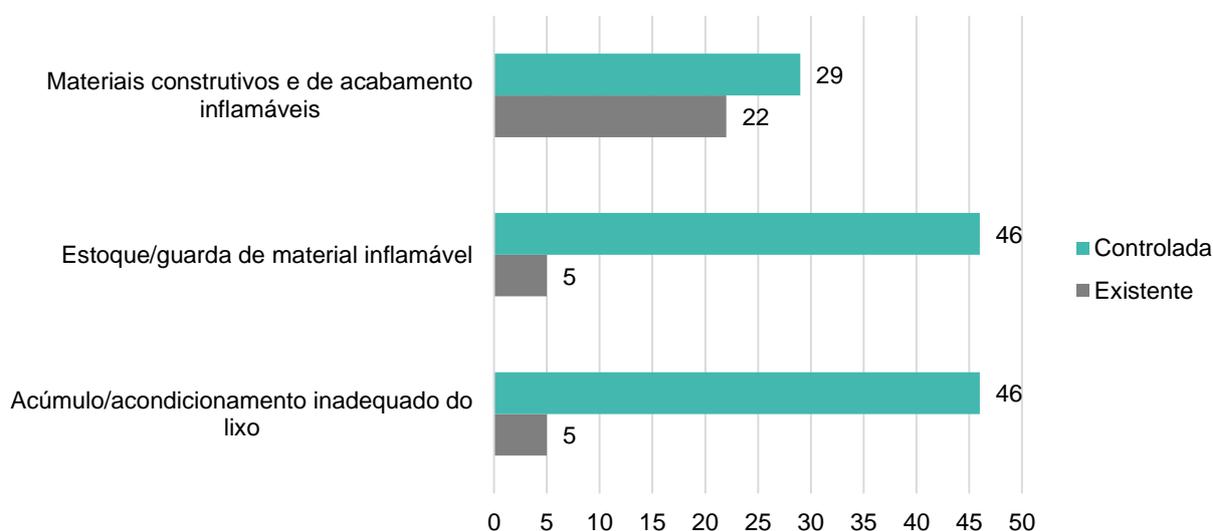




#### 4.4.2 Condições de Propagação do Fogo

Em relação à observação de aspectos de uso, que de modo geral, estão associados às condições que favorecem a propagação do fogo, podem ser destacados: **o acúmulo ou acondicionamento inadequado do lixo, estoque ou guarda de materiais inflamáveis, e presença de materiais construtivos e de acabamento inflamáveis - Gráfico 20.**

**Gráfico 20: Condições favoráveis à propagação do fogo**



Base: 51 imóveis

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

É possível observar que, o **acúmulo ou acondicionamento inadequado do lixo doméstico** é preocupante em 9,8% (05 imóveis).

Já **guarda ou estoque de materiais inflamáveis** pode ser associada a presença de materiais recicláveis (por vezes coletados e vendidos pela própria população que alí habita), ou mesmo materiais utilizados nas obras de reformas das edificações (madeira ou entulho); esta situação é observada em 9,8% dos casos (05 imóveis).

Outro ponto a ser mencionado diz respeito às **características construtivas observadas em algumas das ocupações** (estruturas, pavimentos e acabamentos em madeira, carpetes ou outro tipo de inflamável, por exemplo); além daqueles improvisados pelos moradores, dada a condição de precariedade da ocupação (a exemplo das divisórias de madeira e outros tipos de fechamentos); condição observada em 43,1% dos casos (22 imóveis).

Ponto a ser observado diz respeito aos **imóveis que possuem subsolo e usos observados nestes espaços**: moradia (01 imóvel), garagem (02 imóveis), depósito de lixo (01 imóvel) e depósito de materiais combustíveis (02 imóveis).



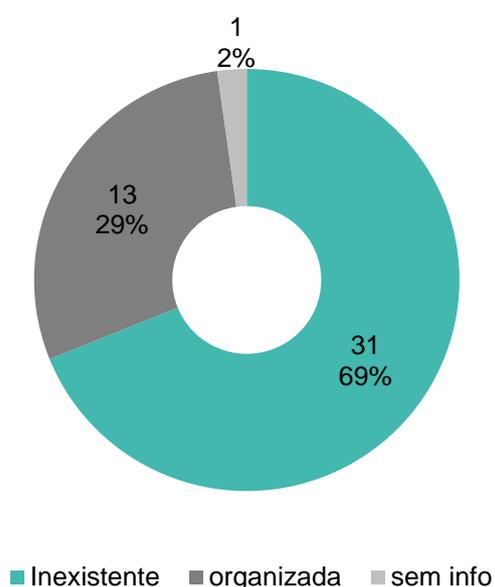


### 4.4.3 Aspectos Protetivos e de Combate à Incêndios

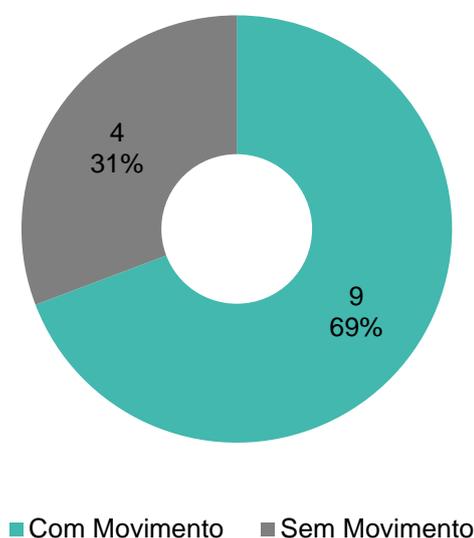
Em relação à observação daquelas variáveis relacionadas às primeiras ações protetivas e de combate aos eventuais sinistros, foram observados: a **existência grupos brigadistas** de combate à incêndios - organizados e mantidos por iniciativa da própria população presente nas ocupações, e ainda a **existência de dispositivos de emergência** para os casos aplicáveis<sup>9</sup>: **sistema de hidrantes, extintores de incêndio e rotas de fuga.**

No **Gráfico 21** e **Gráfico 22** a seguir, apresentam o panorama observado em relação à **existência de grupos brigadistas**, sendo significativo a menção ao vínculo com Movimentos Sociais - onde em geral se percebe um melhor nível de organização.

**Gráfico 21: Existência de brigada de incêndio**



**Gráfico 22: Existência de brigada de incêndio segundo vínculo com Movimento Social**



Base: 45 imóveis. Não foram computados os imóveis do tipo casa  
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

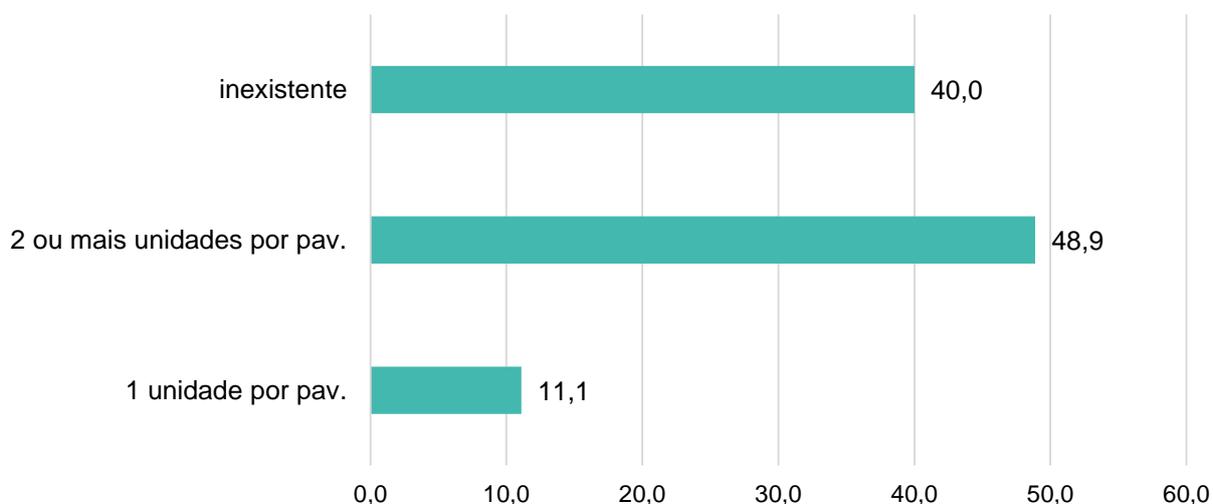
Quanto à presença de **extintores de incêndio** nos imóveis, percebe-se que: 05 imóveis (11,1%) contam com até 01 unidade por pavimento, 22 imóveis (48,9%) contam com 02 ou mais unidades por pavimento, e a inexistência dos mesmos em 18 imóveis (40,0%) - **Gráfico 23.**

<sup>9</sup> Não aplicável aos imóveis do tipo casa





**Gráfico 23: Distribuição dos extintores de incêndio por pavimento**

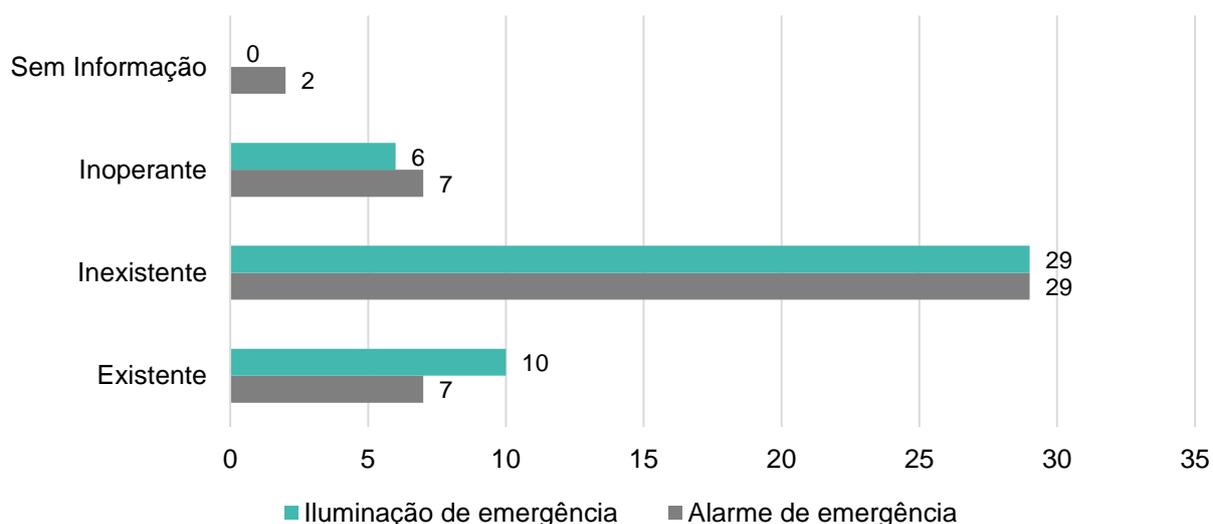


Base: 45 imóveis. Não foram computados os imóveis do tipo casa

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

O **Gráfico 24** refere-se a presença de outros dispositivos de segurança como **iluminação e alarme de emergência**.

**Gráfico 24: Distribuição dos dispositivos de iluminação e alarme de emergência**



Base: 45 imóveis. Não foram computados os imóveis do tipo casa e 02 situações em informação para o caso de alarmes de emergência

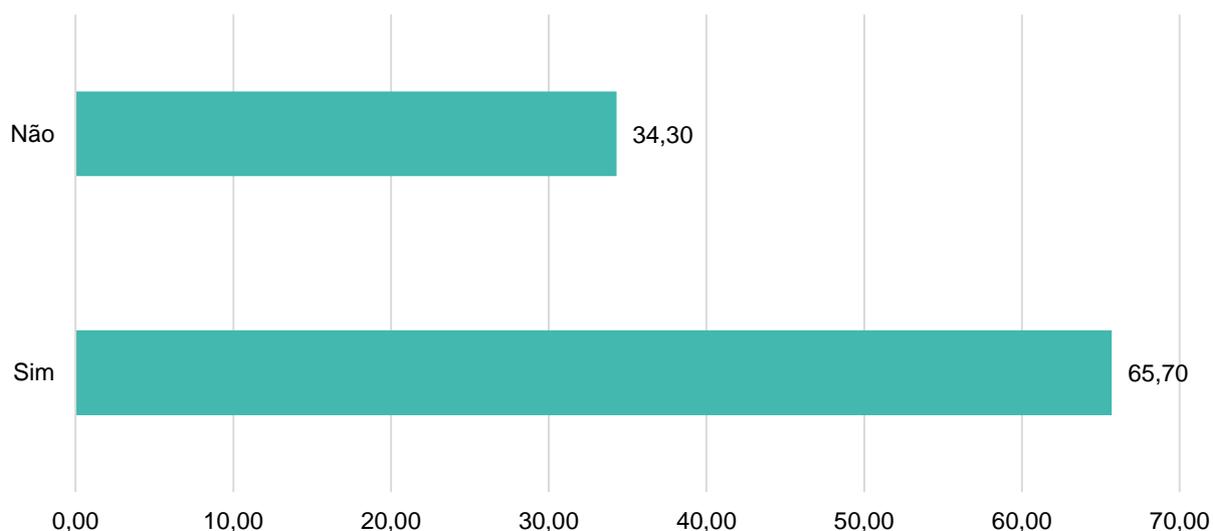
Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

Para a identificação das **situações de obstrução das rotas de fuga** considerou a existência de algum tipo de obstáculo em corredores de circulação de a existência de portas e portões (fechados) que dificultam a livre circulação em caso de sinistro - **Gráfico 25**.





**Gráfico 25: Obstrução das rotas de fuga**



Base: 35 imóveis. Não foram computados os imóveis do tipo casa e 10 situações para as quais não há informação  
 Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

## 4.5 Prevenção de Injúrias e Acidentes

Finalmente, foram considerados alguns aspectos relacionados ao **risco de outros acidentes**. De modo geral, tais condições podem ser associadas ao estado de conservação dos imóveis visitados também ao seu estágio de obra inacabada, conforme o **Gráfico 26** a seguir:

**Gráfico 26: Condições associadas ao risco de quedas**



Base: 51 imóveis  
 Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018





## 5 ESTRATÉGIAS PARA REQUALIFICAÇÃO DAS OCUPAÇÕES: CONSIDERAÇÕES, DESAFIOS E AÇÕES

O tratamento das ocupações na cidade de São Paulo insere-se, ainda que no âmbito específico da requalificação de segurança dos imóveis, num cenário complexo que envolve outras questões como a moradia na região central – que concentra a melhor infraestrutura e a maioria das oportunidades de empregos, a aplicação da função social da propriedade em imóveis ociosos, bem como aspectos jurídico-fundiários relacionados aos imóveis e aspectos sociais relacionados, por um lado, à segurança, e por outro ao atendimento habitacional e inclusão social das famílias.

Compreende-se não ser possível tratar da requalificação de segurança dos imóveis de forma dissociada das demais questões apontadas, entre outras inter-relacionadas às ocupações em edifícios. Neste contexto, a constituição de Grupo Executivo por meio Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018 posiciona-se como iniciativa pioneira, dado o caráter intersetorial de composição do próprio grupo<sup>10</sup>, e um passo inicial para construção de alternativas de tratamento da questão das ocupações.

Os dados obtidos por meio das visitas técnicas possibilitam delinear um retrato geral da situação das ocupações, bem como a efetivação de ações emergenciais em casos críticos identificados – 03 interdições, ainda que aprofundamentos ou detalhamento de pormenores em outras frentes de investigação se revelem desejáveis para a proposição de ações específicas.

De acordo com os dados, as condições físico-estruturais dos imóveis apresentam-se, de modo geral, satisfatórias, não se identificando a incidência de patologias em nível crítico que comprometam a função estrutural das edificações. Por outro lado, verifica-se a necessidade de adequação relacionada à prevenção e proteção de incêndios, abrangendo fatores de ignição, propagação e ações protetivas – implantação e/ou capacitação de brigadas, instalação de equipamentos em parte das ocupações, entre outros pontos de adequação. Neste sentido, a vinculação com Movimentos de Moradia apresenta-se como facilitador para a implementação de ações de requalificação de segurança dado o maior grau de organização identificado nestas ocupações.

Conforme mencionado, a intersetorialidade é elemento fundamental no enfrentamento da questão, dada a multidisciplinaridade e multiplicidade de aspectos que demandam diálogo e mediação contínuos, condição que configura a proposição de formação de Grupo de Trabalho Permanente (GT) para análise, estruturação e implementação de ações para tratamento das ocupações, que deverão contar com apoio direto do Núcleo de Mediação de Conflitos da SEHAB na negociação entre atores sociais e partes interessadas.

---

<sup>10</sup> Grupo Executivo instituído pela Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018, é composto por representantes da Secretaria Municipal de Segurança Urbana (SMSU), que coordena o trabalho, da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, e representantes de Movimentos de Moradia.



A diversidade de condições vinculadas à situação processual, a existência de projetos de intervenção e interdições definidas em decorrência do trabalho instituído pela Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018 demanda um recorte no universo de trabalho do GT Permanente, considerando-se que imóveis com reintegração de posse definida pelo Poder Judiciário demandam eventuais ações pontuais de intermediação. Por outro lado, ações em imóveis com intervenção previstas para fins de moradia ou implementação de equipamento social pelo Poder Público nas esferas municipal, estadual ou federal configuram-se, no âmbito do GT, como medidas temporárias ou pontuais para qualificação da segurança até que as obras previstas sejam efetivadas. O **Quadro 5** apresenta síntese do universo de imóveis por situação e proposição de ações (grupos de ação).

**Quadro 5: Imóveis por Grupos de Ação**

Destino		Abs.	%
Grupo de Trabalho Permanente		27	52,9
Intervenção Prevista (HIS ou Equipamento Público)		11	21,6
Reintegração de Posse (sem intervenção prevista)		10	19,6
Interdição e desocupação		3	5,9
Total		51	100,0

Fonte: PMSP, julho/2018

Cabe ainda destacar as principais ações propostas, em caráter preliminar, para encaminhamento e requalificação de segurança para o grupo de imóveis sem intervenções, interdições ou reintegração de posse definidas:

- Apoio na negociação com proprietários com apoio do Núcleo de Mediação de Conflitos vinculado à SEHAB;
- Negociação com concessionárias para regularização de ligações e fornecimento de energia elétrica, com apoio do Núcleo de Mediação de Conflitos vinculado à SEHAB;
- Articulação com o Programa de Prevenção contra Incêndios em Assentamentos Precários (Previn);
- Assessoria técnica e formação/capacitação de comissões de manutenção e qualificação de segurança.





## 6 REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília/DF, 1988.

BRASIL. Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2000, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. LEI Nº 12.608, DE 10 DE ABRIL DE 2012, Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC. Brasília, Câmara dos Deputados, 2012.

HabitaSAMPA. Relação de Municípios no Auxílio Aluguel - Data:25/07/2018. São Paulo, 2018

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS EM SÃO PAULO. COORDENADORIA DE CONTROLE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - Relatório Anual 2017 e Plano de Trabalho 2018. São Paulo, 2018

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (Caderno para Discussão Pública). Secretaria Municipal de Habitação/SP, 2016.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Portaria nº 131/SEHAB\_G/2015. São Paulo, 2015

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Portaria nº 353, de 16 de maio de 2018. São Paulo, 2018

Sites consultados:

<https://www.emplasa.sp.gov.br/>

<https://www.ibge.gov.br/>

<http://www.habitasampa.inf.br/>

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/>

<https://www.seade.gov.br/>



# FICHA TÉCNICA

## **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

Bruno Covas  
*Prefeito*

### **Secretaria Municipal de Segurança Urbana**

José Roberto Rodrigues de Oliveira  
*Secretário Municipal de Segurança Urbana*

Edernald Arrison de Souza  
*Coordenador Geral da Defesa Civil*

Edison Ramos de Quadros  
*Coordenação da Defesa Civil*

### **Secretaria Municipal de Habitação**

Fernando Barrancos Chucre  
*Secretário Municipal de Habitação*

Márcia Maria Fartos Terlizzi  
*Núcleo de Mediação de Conflitos*

### **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**

Heloisa Maria de Salles Penteado Proença  
*Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento*

### **Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais**

Marcos Penido  
*Secretário Municipal das Prefeituras Regionais*

### **Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**

Filipe Tomazelli Sabará  
*Secretário Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social*

### **Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania**

Eloisa Arruda  
*Secretária Municipal de Direitos Humanos e Cidadania*

### **Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras**

Vitor Levy Castex Aly  
*Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras*

### **Nomes dos indicados pela Sociedade Civil e Movimentos de Moradia\*:**

Francisco de Assis Comaru  
*Universidade Federal do ABC (UFABC)*

Nunes Lopes dos Reis  
*Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais*

Flávio Higushi Hirao  
*Usina CTAH*

Ednalva Franco  
*MMPT*

Sinei Antonio Eusébio Pita  
*UMM*

Acélio Renato da Silva Jr  
*Ouvidor*

Carmen da Silva Ferreira  
*FLM*

Antonia Lindinalva  
*FLM*





**Assessores técnicos dos Movimentos Sociais que participaram no acompanhamento das visitas técnicas, mediação e apoio ao diálogo\*<sup>i</sup>**

Benedito Roberto Barbosa

Celio Aparecido Sampaio

Elizabeth Othon

Fernanda Simon

Luciana Bedeschi

Nathália Conte

Patrícia Cezário

Rayssa Saidel Cortez

Ricardo de Souza Moretti

Samira Rodrigues

Talita Anzei Gonsales

Ulisses Terra

**Equipe de Apoio - elaboração de relatório analítico:**

**Diagonal Transformação de Territórios**

Fabio Pereira dos Santos

*Arquiteto e Urbanista*

Marcelo Vieira dos Santos

*Arquiteto e Urbanista*

Luciano Barbosa Bolfer

*Analista de Sistemas*

---

<sup>i</sup>\*Representantes de movimentos de moradia e assessorias técnicas participaram do apoio às ações de vistorias, mediação e aporte técnico. Não participaram diretamente da elaboração do presente relatório.

