

## **CORREDOR BRT ARICANDUVA**



## **PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO**

SETEMBRO/2023

## Sumário

1	APRESENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PROJETO .....	5
2	IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS POTENCIAIS.....	7
2.1	ATIVIDADES QUE REQUEREM AQUISIÇÃO DE TERRAS E LEVAM AO DESLOCAMENTO INVOLUNTÁRIO .....	7
2.2	ESCOPO E ESCALA .....	8
2.3	ÁREA DE IMPACTO .....	10
2.3.1	Descrição da Área Afetada 1 .....	10
2.3.2	Descrição da Área Afetada 2 .....	12
2.3.3	Descrição da Área Afetada 3 .....	15
2.3.4	Descrição da Área Afetada 4 .....	17
2.3.5	Descrição da Área Afetada 5 .....	18
2.4	ALTERNATIVAS CONSIDERADAS E MECANISMOS ESTABELECIDOS PARA EVITAR OU MINIMIZAR OS IMPACTOS DE REASSENTAMENTO .....	19
3	OBJETIVOS DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO .....	21
4	QUADRO LEGAL E INSTITUCIONAL.....	23
4.1	QUADRO LEGAL.....	23
4.1.1	Lacunas.....	24
4.1.2	Alcance do poder de expropriação, procedimentos jurídicos e administrativos e recursos 25	
4.1.3	Prazos.....	27
4.2	QUADRO INSTITUCIONAL.....	28
4.2.1	Serviços institucionais.....	30
5	ATIVIDADES PREPARATÓRIAS: MOBILIZAÇÃO, CADASTRO DOS IMÓVEIS E SEUS OCUPANTES, DEFINIÇÃO DA DATA-LIMITE.....	32
6	CADASTRO CENSITÁRIO E PERFIL DA POPULAÇÃO AFETADA .....	34
6.1	CADASTRO DOS IMÓVEIS AFETADOS.....	36
6.2	DIAGNÓSTICO SOCIO TERRITORIAL – PERFIL DA POPULAÇÃO AFETADA .....	36
6.2.1	Uso de equipamentos públicos.....	38
6.3	PRESENÇA DE GRUPOS OU PESSOAS VULNERÁVEIS QUE REQUEREM PROVISÕES ESPECIAIS... 39	
6.4	INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS PÚBLICOS OU COMUNITÁRIOS QUE PODEM SER AFETADOS . 39	
7	ELEGIBILIDADE .....	39

7.1	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS E ELEGÍVEIS .....	39
7.2	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO OFERECIDAS ÀS PESSOAS AFETADAS.....	41
7.3	CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE .....	44
8	MÉTODO DE AVALIAÇÃO E COMPENSAÇÃO DAS PERDAS .....	45
8.1	ETAPAS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	45
8.1.1	Formalização do Contrato ATA de Registro de Preço .....	45
8.1.2	Documentação dos imóveis avaliados.....	45
8.1.3	Vistoria ao bem avaliado.....	45
8.1.4	Coleta de dados.....	46
8.1.5	Pesquisa e levantamento de dados de mercado .....	47
8.1.6	Tratamento de dados.....	48
8.1.7	Valor de Mercado .....	49
8.2	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO-DESAPROPRIAÇÃO .....	49
8.3	IMPACTOS DO FUNDO DE COMÉRCIO .....	52
9	PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE .....	53
9.1	SÍNTESE DE VISÕES SOBRE O REASSENTAMENTO JÁ EXPRESSAS PELAS PESSOAS AFETADAS... 53	
9.2	ARRANJOS INSTITUCIONAIS ATRAVÉS DOS QUAIS AS PESSOAS AFETADAS PODEM EXPRESSAR SUAS PREOCUPAÇÕES AOS GESTORES DO PROJETO.....	55
10	CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO .....	55
11	ESTIMATIVA DE CUSTOS E ORÇAMENTO .....	57
12	MECANISMO DE GESTÃO DE RECLAMAÇÕES .....	57
13	MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO.....	58

## ÍNDICE DE SIGLAS

BIRD – Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento

CEU – Centro Educacionais Unificados

CATE – Centro de Apoio ao Trabalho e Empreendedorismo

CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos.

CGM – Controladoria Geral do Município

COP – Centro de Controle Operacional

LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias

LOA - Lei Orçamentária Anual

MOP – Manual Operativo

NAS – Normas Ambientais e Sociais

PDE – Plano Diretor Estratégico

PCAS - Plano de Compromissos Ambientais e Sociais

PGM – Procuradoria Geral do Município

PAR- Plano de Ação de Reassentamento

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo

SEHAB- Secretaria de Habitação

SIURB – Secretaria de Infraestrutura Urbana de Obras

SPTTrans- São Paulo Transporte

SPObras- São Paulo Obras

PPA – Plano Plurianual

## 1 APRESENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PROJETO

O Corredor Aricanduva é parte integrante do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE 2014), Lei 16.050 de 2014 e assim como do Plano de Mobilidade de São Paulo (PlanMob/SP 2015), Decreto 56.834 de 2016, ambos orientam a política municipal de mobilidade urbana, com grandes referenciais técnicos e propostas estratégicas para atender a integração entre as áreas de maior adensamento populacional com os eixos de transporte de massa.

Nos Planos o objetivo é criar grandes corredores e faixas exclusivas aos ônibus, aumentando a velocidade média da circulação dos ônibus, tornando a viagem, e o trânsito em geral mais fluídico pela Cidade de São Paulo.

**Figura 1 - Corredores Existentes**



Fonte: Website de SPTrans

Por sua capacidade de articular muitos corredores viários da Zona Leste, o Corredor Aricanduva tradicionalmente aparece como um dos investimentos prioritários em mobilidade urbana.

O BRT Aricanduva, que compreende o lineamento da Avenida Aricanduva, desde seu início na Radial Leste (Avenida Conde de Frontin, na altura do viaduto Engenheiro Alberto Badra) até seu término na Avenida Ragueb Chohfi, com aproximadamente 13,6 km. Detém também o trecho da seção Corredor - Aricanduva que compreende o lineamento da Avenida Ragueb Chohfi até a Praça Felisberto Fernandes da Silva, próximo do Terminal São Mateus.

Estão previstas 46 linhas de ônibus, sendo:

- 12 linhas estruturais;

- 11 linhas locais;
- 23 linhas distribuidoras.

Atualmente as linhas de ônibus da região são monitoradas pela São Paulo Transporte S/A. Conforme os dados fornecidos pela São Paulo Transporte S/A o carregamento de ônibus em horário de pico no trecho da Avenida Conde de Frontin é de 1.244.082 pessoas, somente por esse trecho já é revelada a urgência na implantação de outras linhas de ônibus para desafogar o número de pessoas que utilizam o transporte público nesta região.

O Empreendimento beneficiará aproximadamente 1,5 milhões de pessoas, para um Sistema de Mobilidade com demanda de 400 mil passageiros/dia, que é interligado diretamente por 4 (quatro) Subprefeituras: Aricanduva/Penha/Itaquera/São Mateus.

Do ponto de vista do transporte coletivo, a Avenida Aricanduva é atualmente uma ligação consolidada, amplamente utilizada e considerada estrategicamente como rede estrutural de articulação do principal transporte coletivo do Município de São Paulo.

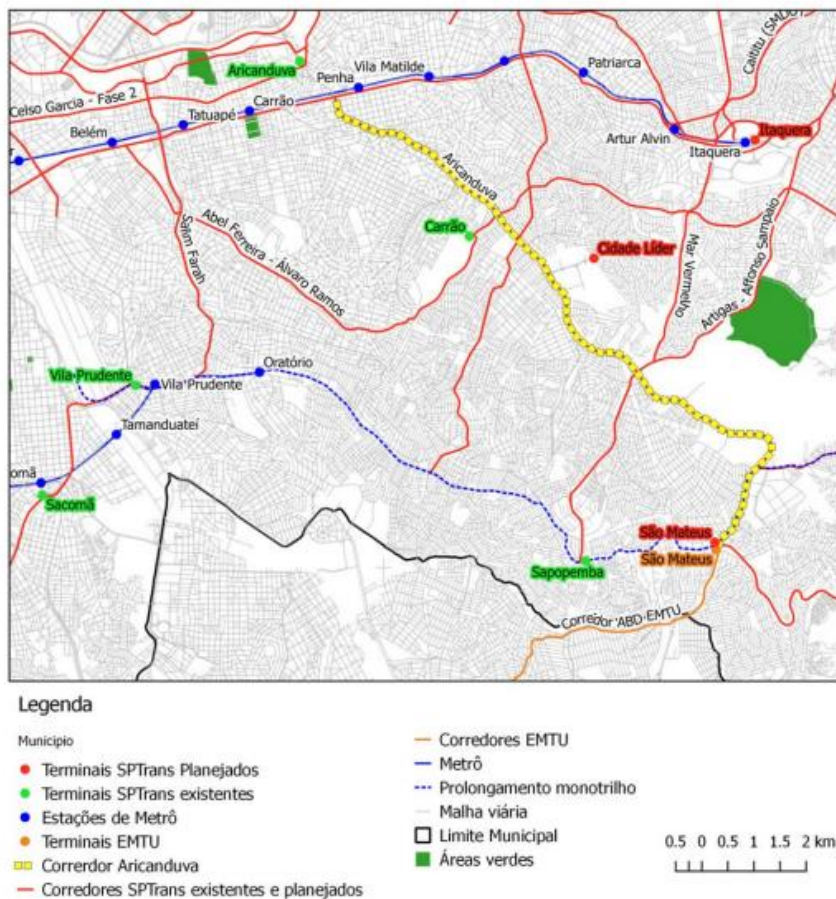
Verifica-se que o Corredor Aricanduva desempenhará uma importante função de conexão às linhas do Metrô, CPTM, Monotrilho, e outros corredores de ônibus planejados pela SPTrans (PlanMob/SP 2015), essa interligação permite a formação de uma rede de transporte de maior capacidade, proporcionando aos usuários maior diversidade de opções de viagens, desde o extremo Leste do município, no distrito de Cidade Tiradentes, até o centro da cidade.

A influência do Corredor Aricanduva vai muito além da própria Avenida Aricanduva. Em termos de redução de tempo de deslocamento até zonas centrais da cidade, promoveria também reduções significativas de tempo de percurso. Além disso, a implantação do Corredor Aricanduva ajuda a melhor equilibrar a acessibilidade nas áreas não alcançadas pela rede metro-ferroviária.

Nesse sentido, o corredor cumpre importante função de tornar mais homogênea e equilibrada as oportunidades de acesso ao território. Considerando o perímetro indicado e de acordo com os dados do Censo 2010, mais de 370 mil pessoas residem na área diretamente impactada pelo projeto.

Ponderando o conjunto de infraestruturas planejadas no entorno da área, o Corredor Aricanduva, quando implantado, terá uma função fundamental de conectar, ao Sul, a Linha 15 Prata do Metrô (em implantação), o futuro Corredor Perimetral Itaim Paulista – São Mateus (SPTrans) e o Corredor Metropolitano ABD no Terminal São Mateus. No trecho intermediário, o corredor ligará o planejado Corredor 3 Vilanova Artigas/Afonso Sampaio (SPTrans), o Corredor Itaquera - Líder (SPTrans, em construção) e a futura extensão da Linha 02 Verde do Metrô (em projeto). Já as linhas da porção Norte do corredor se conectarão com a Linha 03 Vermelha do Metrô e com as Linhas 11 Coral e 12 Safira da CPTM. O corredor também se conectará ao futuro corredor Radial Leste (SPTrans).

**Figura 2 - Mapa de ligações do Corredor Aricanduva com as linhas do Metrô, CPTM e SPTrans**



**Fonte:** extraído do documento da apresentação do MISSÃO BIRD (maio 2023)

O objetivo geral do Corredor Aricanduva é ampliar a capacidade de operação do transporte público coletivo para grande parte da população da região Leste da Cidade de São Paulo, reduzir o tempo de viagens dos usuários, melhorar a qualidade de vida das pessoas, facilitar os deslocamentos dos moradores, melhorar a mobilidade urbana no combate à redução das emissões de poluentes atmosféricos, diminuir a circulação de veículos nas malhas viárias.

## 2 IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS POTENCIAIS

### 2.1 ATIVIDADES QUE REQUEREM AQUISIÇÃO DE TERRAS E LEVAM AO DESLOCAMENTO INVOLUNTÁRIO

Com a implantação do corredor de ônibus à esquerda haverá a necessidade de alguns trechos de desapropriação, principalmente em locais próximos às paradas de ônibus, evitando assim uma diminuição

de faixas de tráfego nestes trechos, evitando possíveis estrangulamentos e diminuição da capacidade das vias. As faixas de desapropriação, em sua maioria, variam entre 1 e 2 metros e se localizam nos limites dos lotes, resultando em desapropriações parciais e totais das áreas atingidas.

Ao todo, 44 imóveis necessitarão ser removidos em função da construção do BRT Aricanduva. Esses imóveis estão concentrados em 5 áreas ao longo dos quase 14km de extensão do corredor e sua remoção se faz necessária para a execução da obra conforme estabelecido pelo projeto executivo.

## 2.2 ESCOPO E ESCALA

O Marco de Reassentamento elaborado quando da preparação do Projeto<sup>1</sup> indicava uma estimativa de afetação de 43 imóveis, a partir de estudos iniciais para a implantação do BRT Aricanduva e apresentado na tabela a seguir:

**Tabela 1 - Estimativa inicial de afetações**

Uso do imóvel	Afetação Total / Parcial	Quantidade
Comercial	Parcial	19
Comercial	Total	1
Residencial	Parcial	4
Residencial	Total	16
Misto	Parcial	2
Misto	Total	1
		43

**Fonte:** Quadro de Referência para Desapropriações e Indenizações – Marco de Reassentamento, 2019

Para o desenvolvimento deste Plano de Reassentamento (PAR), foram utilizados métodos qualitativos e quantitativos. As principais técnicas aplicadas foram: análise documental, visitas no local, e questionários para avaliação.

O uso de método de pesquisa quantitativa, originária de fontes primárias e secundárias, ajuda a fortalecer o projeto de pesquisa que, em sua análise, permite inferir com maior segurança, a multiplicidade de relações, muitas vezes complexas, ou ainda, interpretações integradas. É uma forma de se obter

<sup>1</sup> Disponível em:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp\\_obras/PROJETO%20CORREDOR%20ARICANDUVA/Quadro%20de%20refer%C3%Aancia%20para%20desapropria%C3%A7%C3%B5es%20e%20indeniza%C3%A7%C3%B5es\\_Marco%20de%20Reassentamento\\_.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/PROJETO%20CORREDOR%20ARICANDUVA/Quadro%20de%20refer%C3%Aancia%20para%20desapropria%C3%A7%C3%B5es%20e%20indeniza%C3%A7%C3%B5es_Marco%20de%20Reassentamento_.pdf)



resultados mais sólidos e refinar conclusões para a leitura da realidade local, notadamente das áreas com interferência direta pelo projeto BRT Aricanduva.

A partir da decisão pela implementação do BRT com corredor à esquerda e a respectiva elaboração do Projeto executivo, foi possível estimar com maior precisão as afetações causadas pela implementação do empreendimento. Todas as afetações se dão em áreas regularizadas, portanto contém registro de imóveis e seus respectivos cadastros de contribuintes na Prefeitura Municipal de São Paulo.

A pesquisa quantitativa desenvolvida para obtenção dos dados primários foi realizada com base no perímetro inicial e estudada conforme o sistema de consulta aos mapas oficiais da Cidade de São Paulo (GEOSAMPA), a equipe técnica de SIURB foi até o local e realizou o contato inicial com os afetados no início de novembro de 2022, o objetivo da visita foi apresentar resumidamente a intenção de futura obras do “Corredor BRT Aricanduva” aos afetados, e explicar de forma clara os procedimentos técnicos, administrativo e operacional a serem seguidos tanto pela Prefeitura de São Paulo (SIURB/SPOBRAS e SEHAB), e pela futura empresa contratada pelas obras do Empreendimento.

A abordagem social iniciou-se por dois funcionários de SIURB/SPObras, que teve como premissa a tarefa de explicar aos afetados sobre o projeto e falar da necessidade de desapropriação, explicando cada passo da ação expropriatória. A abordagem foi individualizada, sendo registrada através de relatórios técnicos.

Após a primeira visita ao local, foram agendadas as entrevistas realizadas com os ocupantes dos imóveis, para garantir que os responsáveis estivessem aptos para responder todas as questões constates do trabalho a campo para o cadastro socioeconômico realizado pela equipe social de SEHAB, a ser detalhado posteriormente neste documento.

Ao todo, nos 44 imóveis afetados de forma total ou parcial, foram identificados 66 proprietários ou inquilinos afetados e 182 pessoas (entre proprietários residentes e não residentes, inquilinos e suas famílias ou funcionários), conforme ilustra a tabela a seguir:

**Tabela 2 - Total de Afetações**

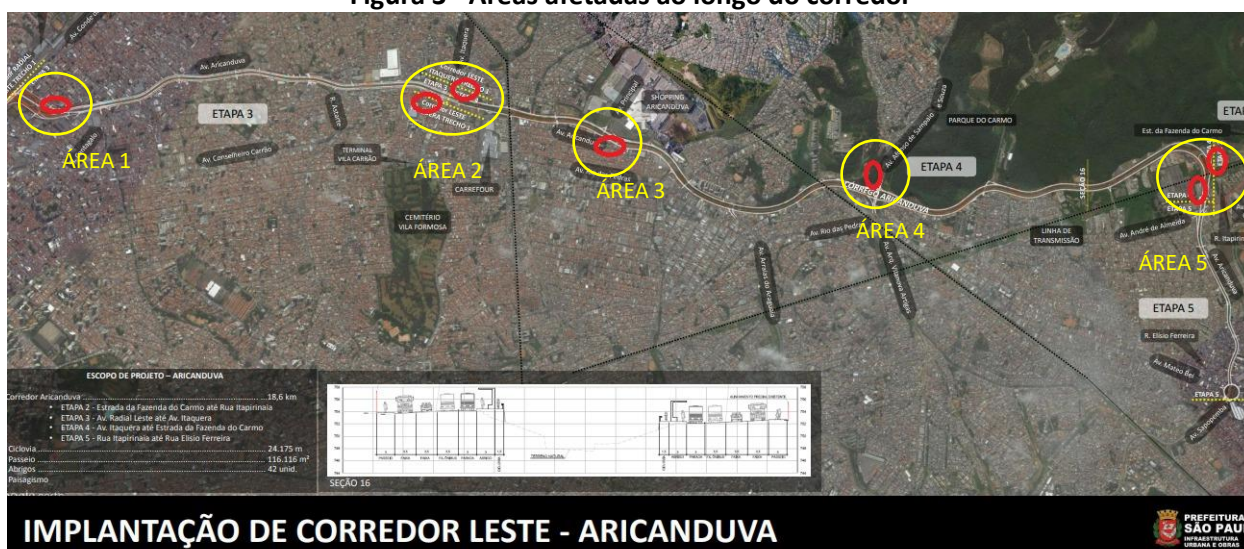
Tipo de uso do imóvel	Num. de imóveis	Grau de afetação	Tipo de afetado	Num. de afetações	Total de pessoas afetadas
Comercial	22	Total	Proprietário	9	9
			Inquilino	9	46
		Parcial	Proprietário	13	26
			Inquilino	4	34
Residencial	17	Total	Proprietário	16	35
			Inquilino	7	18
		Parcial	Proprietário	1	2
			Inquilino	1	5
Misto	2	Total	Proprietário	1	1
			Inquilino	1	2
		Parcial	Proprietário	1	1

Tipo de uso do imóvel	Num. de imóveis	Grau de afetação	Tipo de afetado	Num. de afetações	Total de pessoas afetadas
			Inquilino	-	-
Vazio	3	Total	Proprietário	1	1
		Parcial	Proprietário	2	2
<i>Total</i>	<b>44</b>		<i>Total</i>	<b>66</b>	<b>182</b>

### 2.3 ÁREA DE IMPACTO

O projeto do BRT Aricanduva abrange 4 Subprefeituras, sendo: Aricanduva, Penha, Itaquera e São Mateus. Ao longo de seus quase 14km de extensão, as desapropriações se concentram em 5 (cinco) áreas afetadas, como ilustra a figura a seguir:

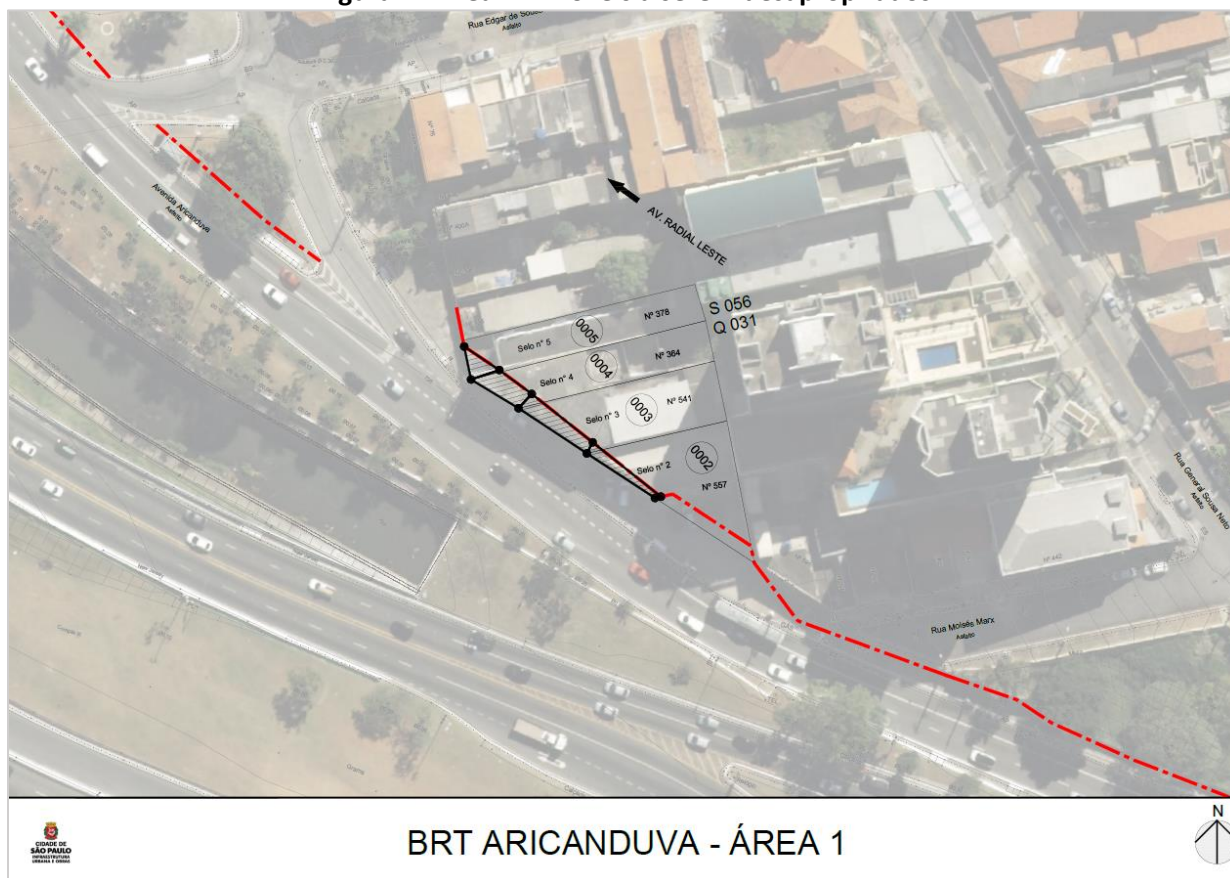
**Figura 3 - Áreas afetadas ao longo do corredor**



#### 2.3.1 Descrição da Área Afetada 1

A Área 1 abrange os imóveis localizados na Rua Dr. Alarico Silveira, Vila Aricanduva, e na Avenida Aricanduva, Subprefeitura da Penha. Os terrenos atingidos são particulares, e serão necessários para esse trecho o total de 4 imóveis, esses versarão sobre imóveis de uso Comercial e Misto (comércio e residência), com o total de 6 tipos de afetações (entre proprietários e inquilinos) e 34 indivíduos afetados. Conforme o projeto executivo os imóveis desta área serão afetados de forma parcial.

**Figura 4 - Área 1 - imóveis a serem desapropriados**



**BRT ARICANDUVA - ÁREA 1**

Fonte: Geosampa e Projeto Executivo

**Tabela 3 - Imóveis da Área 1**

Imóvel (Selo)	Tipo de imóvel	Grau de afetação	Tipo de afetação	Nº de pessoas afetadas <sup>2</sup>
2	Comércio <sup>3</sup>	Parcial	Proprietário	1
3		Parcial	Proprietário	1
			Inquilino	13
4	Misto	Parcial	Proprietário	1
			Inquilino	1
5	Comércio	Parcial	Proprietário	16
<i>Total</i>		4	6	33

<sup>2</sup> Nos casos de imóveis alugados cujos proprietários não residem ou utilizam o imóvel para atividades comerciais próprias, são considerados apenas uma pessoa afetada. Já para os núcleos que fazem o uso residencial e comercial dos imóveis afetados, são consideradas pessoas afetadas todos os residentes e todos os funcionários.

<sup>3</sup> Este caso trata de uma benfeitoria única construída sobre dois lotes pertencentes a proprietários distintos, alugada para um único inquilino.



Figura 04a: Fotos tiradas em visita técnica  
(10/03/2023)



Figura 04b: Fotos tiradas em visita técnica  
(10/03/2023)

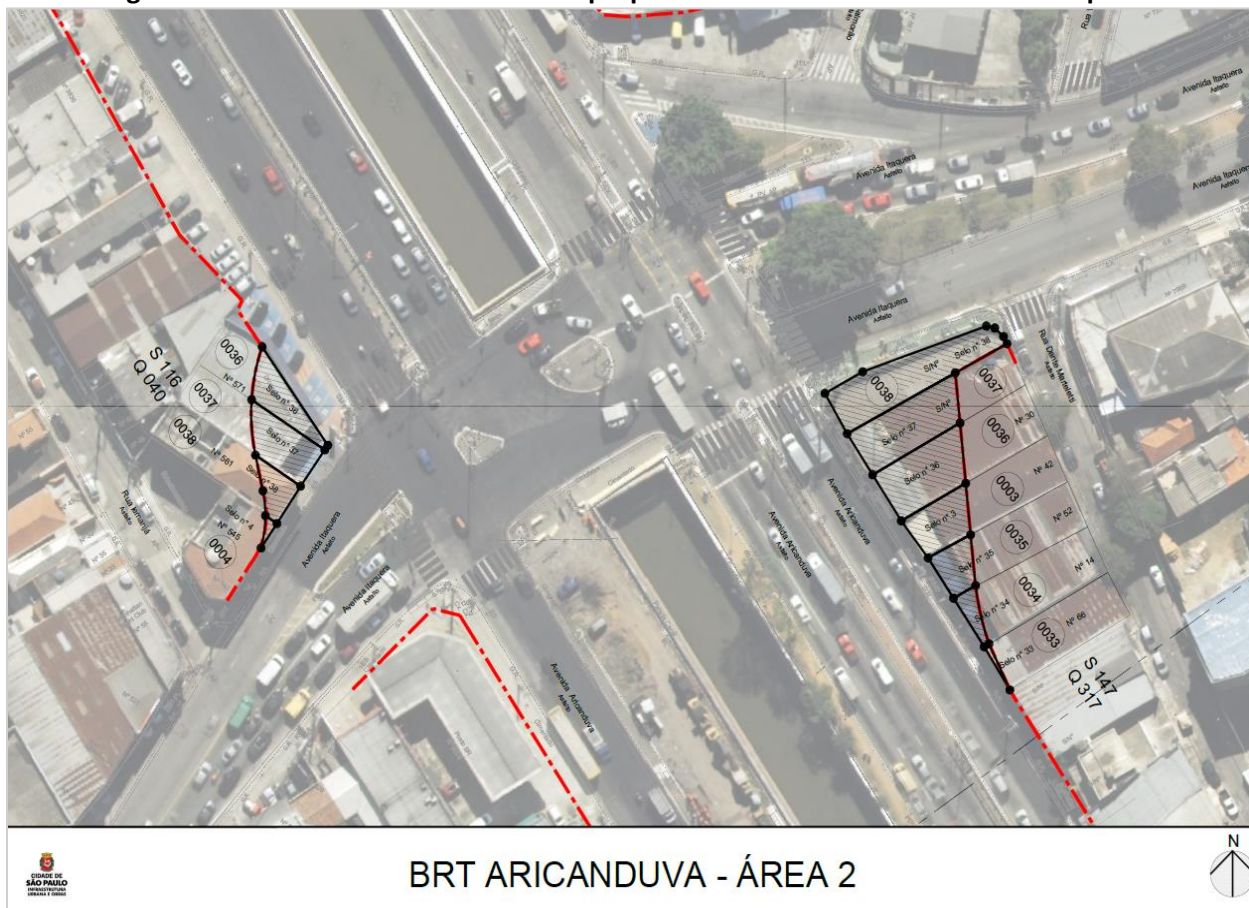


Figura 04c: Fotos tiradas em visita técnica (10/03/2023)

### 2.3.2 Descrição da Área Afetada 2

A área 2 está localizada no cruzamento entre as avenidas Itaquera e Aricanduva e na Rua Dante Marteletti, Pq. Maria Luiza, Subprefeitura de Itaquera. Nesta área serão necessários 11 (onze) imóveis de usos diversos (residencial, comercial e misto) e 19 afetações entre proprietários e inquilinos. Ademais, o número total de indivíduos afetados são 51 (cinquenta e um), em sua maior parte funcionários que trabalham nos imóveis comerciais afetados.

**Figura 5 - Área 2 - Imóveis a serem desapropriados no Cruzamento com a Av. Itaquera**



**BRT ARICANDUVA - ÁREA 2**

Fonte: Geosampa e Projeto Executivo

**Tabela 4 - Imóveis da Área 2**

Quadra	Imóvel (Selo)	Tipo de imóvel	Grau de Afetação	Tipo de afetação	Nº de pessoas afetadas
40	36	Comércio	Parcial Terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	1
	37	Comércio	Total	Proprietário	1
	38	Misto	Parcial Terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	1
				Inquilino	8
4	Comércio	Parcial Terreno e Parcial Benfeitoria	Proprietário	1	
			Inquilino	8	
317	38	Comércio	Total	Proprietário	1
				Inquilino	6
	37	Comércio	Total	Proprietário	1
				Inquilino	6
36	Comércio	Total	Proprietário	1	

			Inquilino	6
3	Comércio	Total	Proprietário	1
			Inquilino	4
35	Comércio	Total	Proprietário	1
			Inquilino	4
34	Comércio	Total	Proprietário	1
33	Comércio	Parcial Terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	1
			Inquilino	3
<i>Total</i>		<i>11</i>	<i>19</i>	<i>56</i>



Figura 05a: Imóveis a serem desapropriados no Cruzamento com a Av. Itaquera



Figura 5b: Imóveis a serem desapropriados no Cruzamento com a Av. Itaquera



Figura 05c: Imóveis a serem desapropriados no Cruzamento com a Av. Itaquera

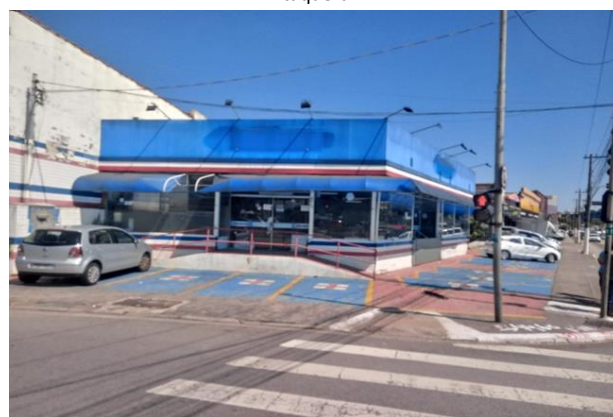
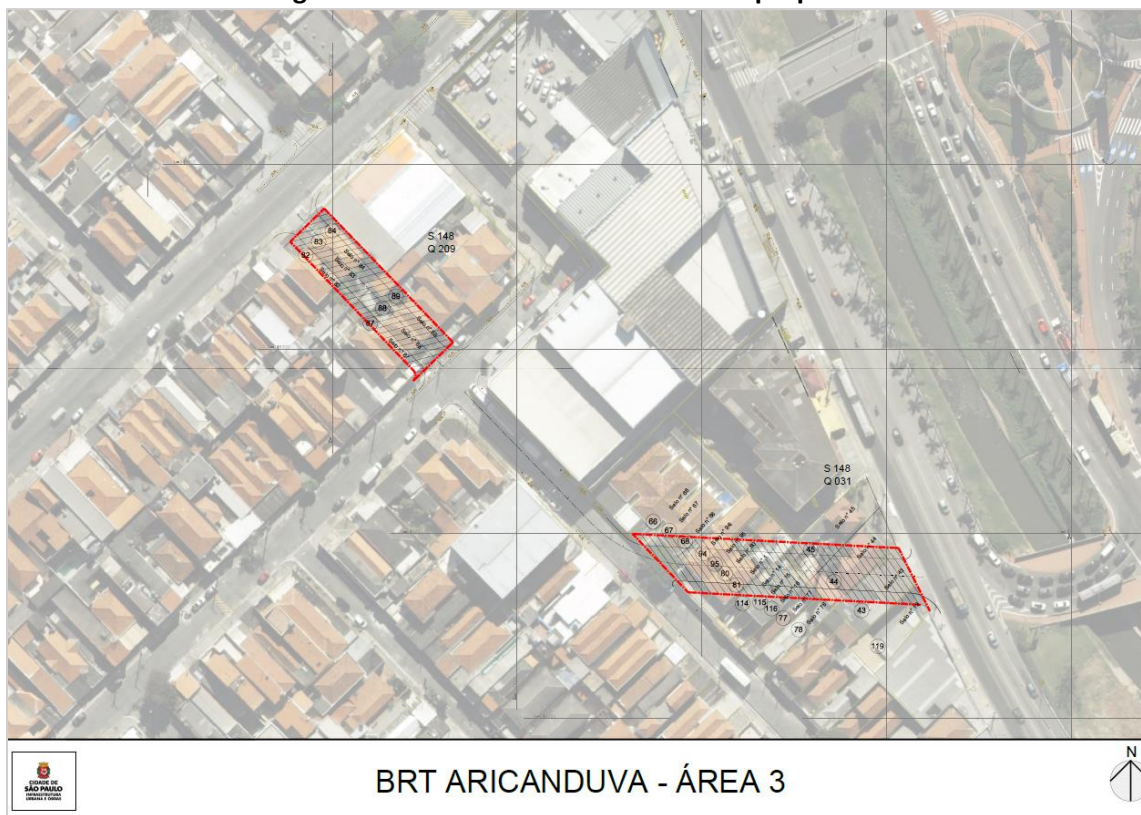


Figura 5d: Imóveis a serem desapropriados no Cruzamento com a Av. Itaquera

### 2.3.3 Descrição da Área Afetada 3

Nesta área será necessário desapropriar 22 imóveis contidos em áreas particulares, localizados entre a Av. Aricanduva, altura nº 5.200, Rua Luís Gonzaga de Sylos, Av. Odilon Pires e Rua do Almirantado. Serão afetados imóveis de diferentes tipos de uso: comerciais, residenciais e misto. O número total de afetações nesta área é de 33 (entre proprietários e inquilinos) enquanto o total de indivíduos afetados é de 84 (proprietários, inquilinos moradores e funcionários).

**Figura 6 - Área 3 - Imóveis a serem desapropriados**



**BRT ARICANDUVA - ÁREA 3**

Fonte: Geosampa e Projeto Executivo

**Tabela 5 - Imóveis da Área 3**

Imóvel (Selo)	Tipo de imóvel	Grau de Afetação	Tipo de afetação	Nº de pessoas afetadas
45	Comércio	Parcial	Proprietário	1
			Inquilino	1
44	Comércio	Total	Proprietário	1
			Inquilino	4
43	Comércio	Total	Proprietário	1
			Inquilino	4
19	Comércio	Parcial Terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	1
78	Residência	Parcial	Proprietário	2

77	Residência	Total	Proprietário	5
14	Residência	Total	Proprietário	4
15	Residência	Total	Proprietário	3
16	Residência	Total	Proprietário	4
1	Residência	Total	Proprietário	3
80	Residência	Total	Proprietário	2
95	Residência	Total	Proprietário	1
94	Misto	Total	Proprietário	1
			Inquilino	2
68	Residência	Total	Proprietário	1
			Inquilino	2
67	Residência	Total	Proprietário	1
			Inquilino	1
66	Residência	Parcial	Proprietário	1
			Inquilino	3
84	Residência	Total	Proprietário	1
			Inquilino	4
83	Residência	Total	Proprietário	1
			Inquilino	2
82	Residência	Total	Proprietário	1
			Inquilino	3
89	Residência	Total	Proprietário	1
			Inquilino	3
88	Residência	Total	Proprietário	2
87	Residência	Total	Proprietário	4
<i>Total</i>		22	33	71



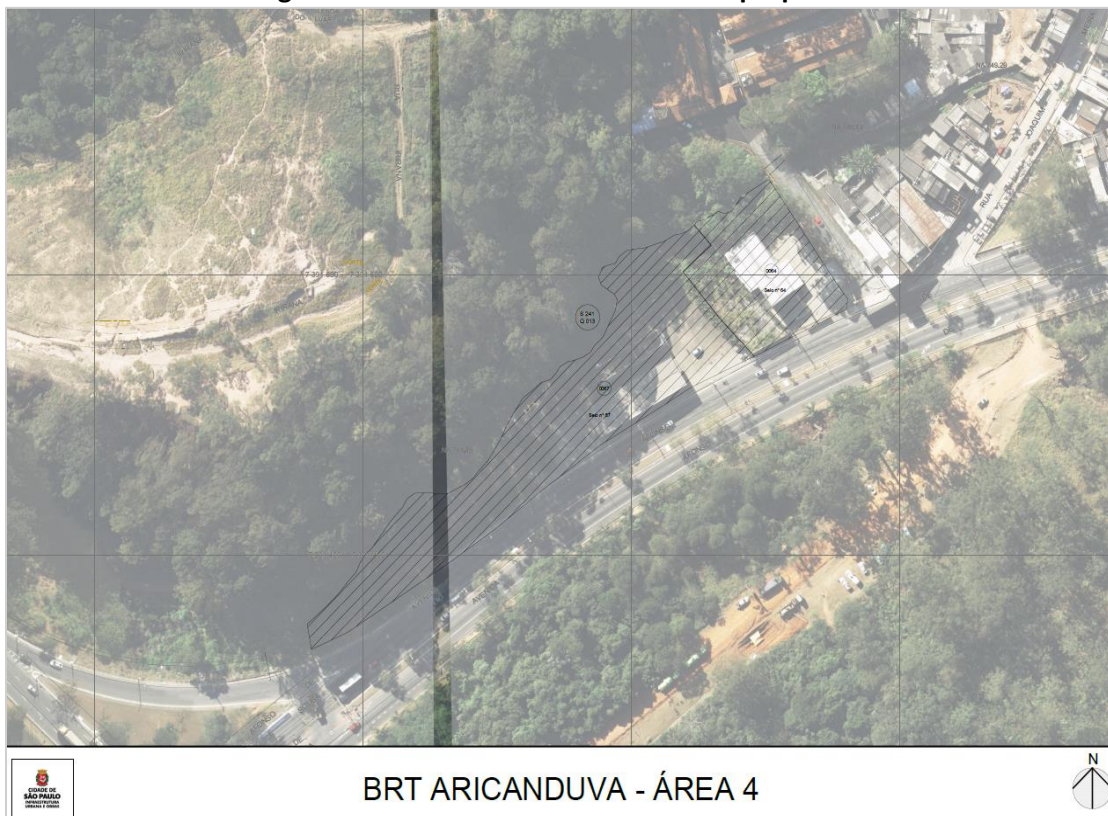
Figuras 6a e 6b: Residências na Rua Luis Gonzaga de Sylos



### 2.3.4 Descrição da Área Afetada 4

Área 4 é localizada na Av. Afonso de Sampaio e Sousa, Pq. Do Carmo, Subprefeitura de Itaquera. Nesta área serão atingidos 2 imóveis, sendo um de uso comercial e outro encontra-se vazio, culminando em 3 afetações entre proprietários e inquilinos. O número total de indivíduos afetados são 14.

**Figura 7 - Área 4 - Imóveis a serem desapropriados**



Fonte: Geosampa (Traçado definido pelo Geométrico)

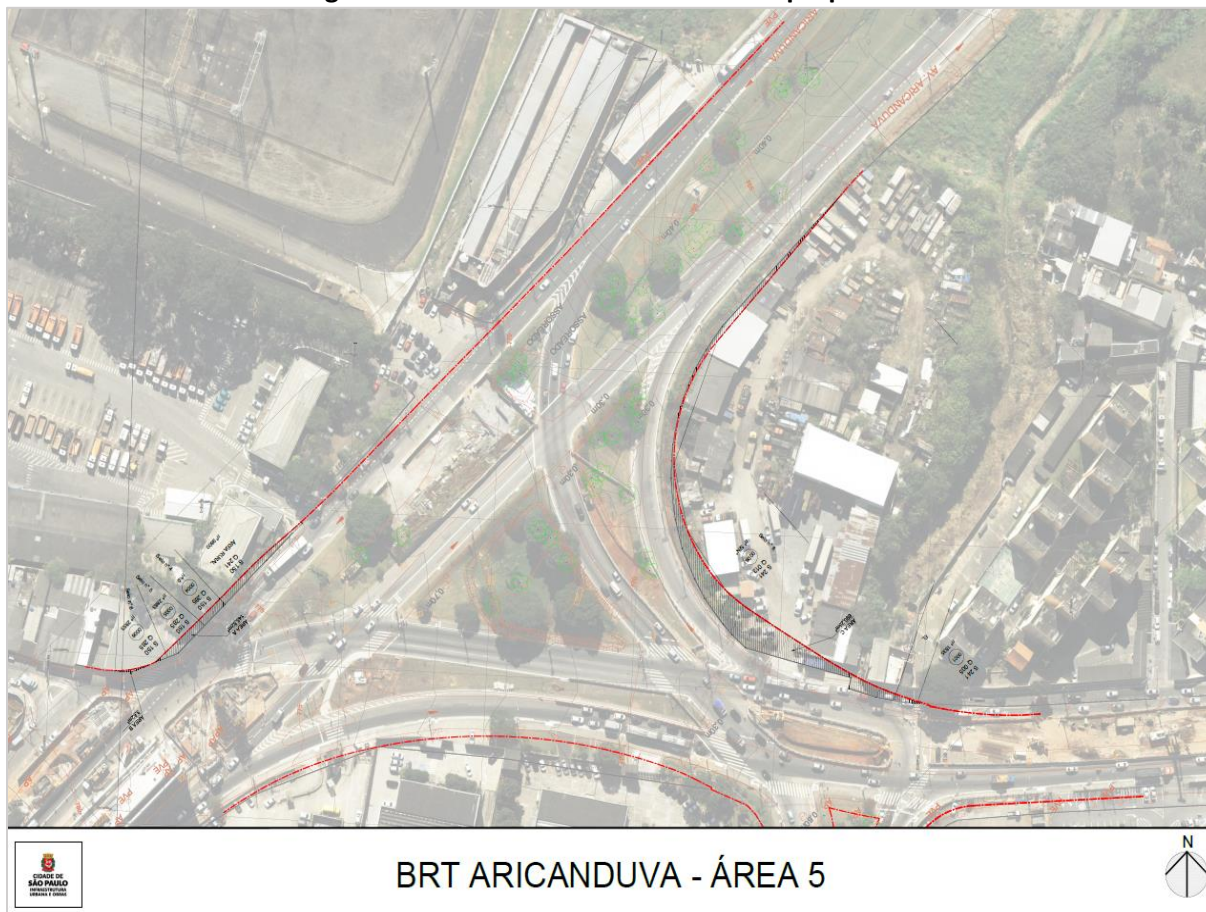
**Tabela 6 - Imóveis da Área 4**

Imóvel (Selo)	Tipo de imóvel	Grau de Afetação	Tipo de afetação	Nº de pessoas afetadas
67	Vazio	Parcial terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	1
64	Comércio	Total	Proprietário	1
			Inquilino	12
<i>Total</i>		2	3	14

### 2.3.5 Descrição da Área Afetada 5

Área 5 é localizada na Av. Ragueb Chohfi x Av. Aricanduva x Rua André de Almeida, Jd. Colonial, Subprefeitura de São Mateus. Nesta área serão atingidos 5 imóveis, todos de uso comercial por seus proprietários. O número total de indivíduos afetados são 11.

**Figura 8 - Área 5 - Imóveis a serem desapropriados**



Fonte: Geosampa

**Tabela 7 - Imóveis da Área 5**

Quadra	Imóvel (Selo)	Tipo de imóvel	Grau de Afetação	Tipo de afetação	Nº de pessoas afetadas
285	04	Comércio	Parcial terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	2
	05	Comércio	Parcial terreno e Total Benfeitoria	Proprietário	3
	06	Comércio	Parcial	Proprietário	4

241	? <sup>4</sup>	Comércio	Parcial	Proprietário	1
013	06	Comércio	Parcial	Proprietário	1
<i>Total</i>			5	5	11



Figura 8a: Foto tirada em visita técnica (10/03/2023)



Figura 8b: Foto tirada em visita técnica (10/03/2023)

## 2.4 ALTERNATIVAS CONSIDERADAS E MECANISMOS ESTABELECIDOS PARA EVITAR OU MINIMIZAR OS IMPACTOS DE REASSENTAMENTO

Conforme descrito no Quadro de Referência para Desapropriações e indenizações (Marco de Reassentamento) do Projeto, um dos fundamentos considerados para a implementação do Projeto do BRT Aricanduva é o de minimizar o número de imóveis a serem desapropriados. Os projetos de engenharia desenvolvidos foram orientados a buscar sempre soluções que viabilizassem a implantação dos serviços e da infraestrutura tendo como um dos critérios para desenvolvimento do traçado a minimização do número de realocações. Essa diretriz se manteve, mesmo com a alteração da localização do corredor de ônibus para a esquerda.

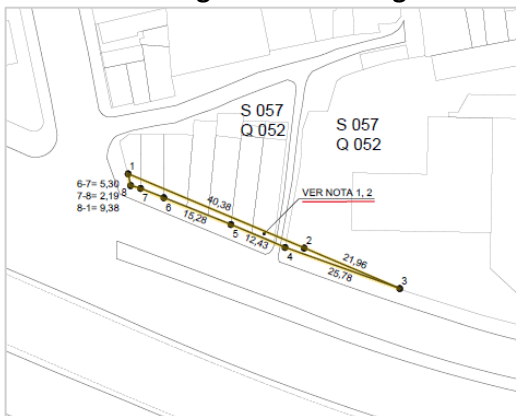
O Projeto executivo foi elaborado, portanto, com o aproveitamento das faixas de rodagem já existentes na Avenida Aricanduva, sendo necessário desapropriar apenas alguns trechos em que é essencial realizar algum tipo de alargamento ou construção de retornos de vias. Em uma obra desta magnitude, em que cerca de 60% de desapropriações serão totais e 40% desapropriações parciais, considera-se que o Projeto alcançará o objetivo de minimizar ao máximos seus impactos.

Todas as etapas de projeto de engenharia foram analisadas de modo a minimizar o reassentamento. Na etapa de Projeto Básico havia a estimativa de afetação parcial de duas áreas que posteriormente foram retiradas da previsão de desapropriação. Uma delas concerne uma área pública irregularmente ocupada,

<sup>4</sup> Busca cartorária em curso para verificação do número da matrícula do imóvel e sua posterior atribuição de número de selo.

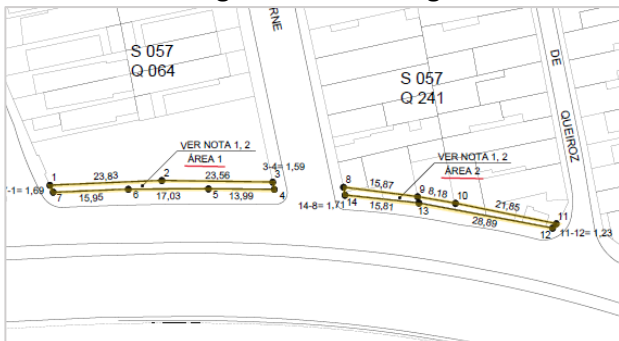
que levaria à necessidade de desapropriação total de várias residências de uma população mais vulnerável. Para a fase de Projeto Executivo, uma adequação do projeto de engenharia foi realizada, de modo que esta área não mais será mais afetada.

**Figura 9 - Área originalmente afetada retirada do Projeto Executivo**



A segunda, concerne uma porção pequena de alguns imóveis na Avenida Aricanduva, que também puderam ser adequadas e não mais necessárias à implantação do Projeto.

**Figura 10 - Área originalmente afetada retirada do Projeto Executivo**

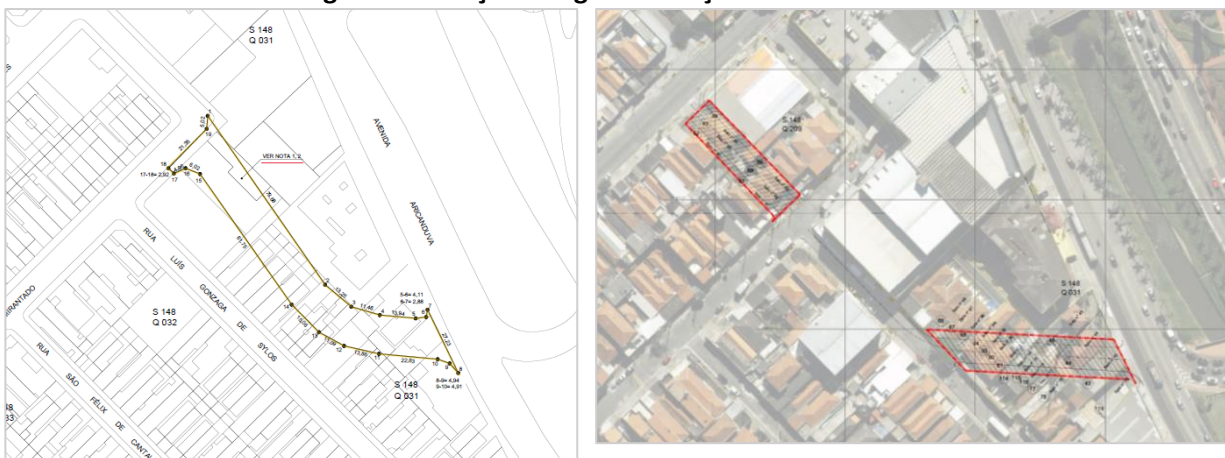


Por fim, uma análise minuciosa do Projeto Executivo foi realizada após o cadastro socioeconômico realizado em novembro de 2022 a fim de manter o princípio estabelecido de minimizar o reassentamento, resultando em uma significativa alteração do traçado na Área de Afetação 3 descrita anteriormente.

Foi identificado que o traçado inicial atingia o imóvel comercial denominado Eletro Leste, este é um importante Polo gerador de empregos na região que, se fosse desapropriado, acarretaria em desemprego para dezenas de funcionários, além de impactar de forma não adequada outros imóveis, que não resultaria na melhor solução custo x benefício e melhor solução para a circulação. Após estudos e retrabalhos foi possível minimizar os impactos do corredor Aricanduva no comércio local e nas desapropriações previstas, com a proposição de um novo estudo geométrico que excluiu a empresa Eletro

Leste, mantendo, em parte, o uso de uma via existente e que demonstrou ser mais vantajoso para a adequação viária, sendo mais benéfico para a sociedade e para as obras do BRT Aricanduva.

**Figura 11 - Traçado original X Traçado final - Área 3**



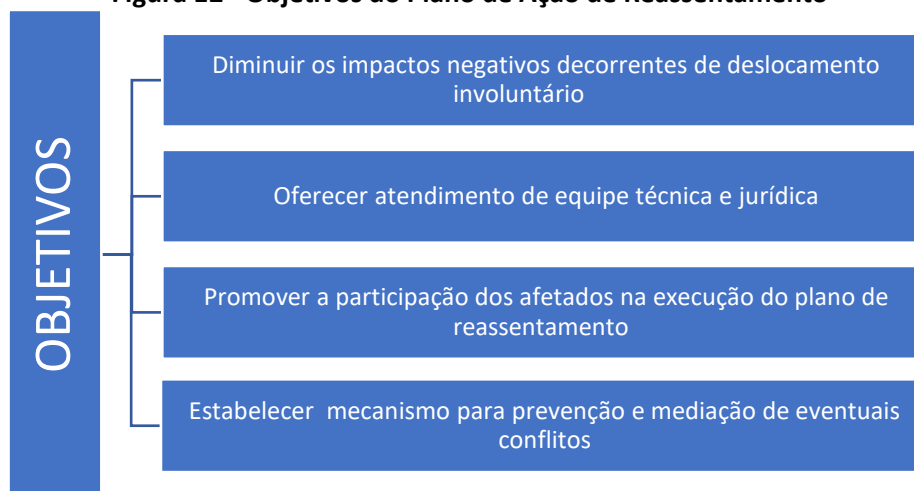
### 3 OBJETIVOS DO PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO

O objetivo geral do presente Plano de Ação de Reassentamento é apresentar e garantir os procedimentos técnicos e jurídicos aos reassentamentos, possibilitando as mesmas garantias socioeconômicas desenvolvidas antes da execução das obras. A premissa fundamental deste plano é possibilitar de forma eficiente a realocação das famílias, além de orientar de forma clara e tranquila todo trabalho de execução das obras, desde o momento do planejamento, até o pós-obra.

Este Plano foi elaborado atendendo aos requerimentos da Norma Ambiental e Social 05: Aquisição de Terras, Restrições ao Uso de Terras e Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (NAS 05).

O intuito primordial é oferecer toda transparência aos procedimentos e processos necessários para a implantação do corredor BRT Aricanduva, possibilitando a manutenção da qualidade de vida das famílias afetadas pelo empreendimento, tanto no aspecto físico (perda de moradia), como em outros aspectos (prejuízo de rendimentos financeiros, interrupção de atividades produtivas, quebra da rede de apoio social, das relações de vizinhança), objetivando sempre uma real melhoria de vida das famílias afetadas, facilitando a reconstrução dos laços comunitários.

**Figura 12 - Objetivos do Plano de Ação de Reassentamento**



Assim, na busca de garantir instrumentos que estabeleçam critérios claros para enfrentar situações que possam trazer riscos para o patrimônio material das populações que habitam nas áreas que serão objeto desse empreendimento, o plano de reassentamento vem para garantir que os imóveis privados atingidos pelas obras, em razão de desapropriação sejam atendidos com amparo legal e social.

O PAR (Plano de Ação de Reassentamento) é sustentado pelo direito constitucional à moradia prevista no artigo 6º, a educação, a saúde, o lazer, a segurança, e a outros direitos e garantias fundamentais das quais o Brasil é signatário, além de seguir as diretrizes da NAS5.

Como consequência da necessidade de deslocamento involuntário, e como forma de garantir as condições socioeconômicas dos afetados, os seguintes procedimentos serão adotados:

- A. Desapropriação por utilidade pública: todos os imóveis atingidos parciais ou totais receberão atendimento institucional, a indenização será prévia e justa com base no valor de mercado do seu bem expropriado. Será garantido o pagamento das indenizações pelo valor de reposição do imóvel incluindo todas as benfeitorias realizadas. Os laudos de avaliação deverão contemplar o levantamento de todo(s) o(s) imóvel(is) afetado(s), inclusive todas as benfeitorias realizadas pelo seu possuidor, indiferente da natureza delas, devendo ser avaliadas pelo método comparativo direto de mercado, onde o valor do imóvel é apresentado pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- B. Garantia da possibilidade de manutenção da renda. As famílias que tiverem suas atividades produtivas interrompidas ou reduzidas em função da alteração do “status quo” existente anterior à obra deverão ser compensadas por estas perdas, de forma a permitir-lhes que possam reconstruir suas vidas em menor tempo possível, exemplo curso de requalificação, curso de aperfeiçoamento, Bolsa Jovem, Bolsa Trabalho etc;
- C. Atendimentos sociais: com apoio de Secretaria do Trabalho e Empreendedorismo será disponibilizado cursos de aperfeiçoamento e profissionalizantes a todos os afetados; em

Secretaria da Saúde, serão informadas as novas localizações de unidade de Saúde; em Secretaria de Mobilidade e Trânsito será disponibilizado auxílio na concessão de transporte público para os estudantes, idosos, deficientes;

Para atender todos os objetivos supracitados, o PAR visa prevenir, amenizar, assegurar que as ações adequadas ao descolamento (desapropriação) sejam adequadamente realizadas. As ações aqui apresentadas serão executadas em consonância com os cronogramas da intervenção da obra e do trabalho social, o que garante que este plano é um meio e não um fim em si mesmo.

## 4 QUADRO LEGAL E INSTITUCIONAL

### 4.1 QUADRO LEGAL

O presente Plano de Ação de Reassentamento está respaldado pelas Políticas Sociais estabelecidas pelo Banco Mundial, seguindo as normas requeridas no NAS5, as quais identificam e avaliam os riscos e impactos socioambientais ligados à aquisição de terras, restrição ao uso de terras e reassentamento involuntário vinculados ao Corredor BRT Aricanduva. Além disso, é amparado pela legislação Federal, Estadual e Municipal, a fim de preservar os direitos dos indivíduos afetados.

**Tabela 8 - Dispositivos legais**

Marco Legal	Descrição	Aplicabilidade/ Aderência
Constituição da República Federativa do Brasil 1988	Art. 5º, XXIV; Art. 182, § 4º, III. Art. 5º, XXIV (CF/88) - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente,...	Garante ao Poder Público a possibilidade de desapropriar imóveis
Decreto-lei nº 3365/1941	Desapropriação por Utilidade Pública: Art. 5º. Consideram-se casos de utilidade pública: i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; p) os demais casos previstos por leis especiais.	Garante ao Poder Público a possibilidade de desapropriar imóveis
Lei nº 4132/1962	Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação: Art. 1º A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal. Art. 2º Considera-se de interesse social:	Garante ao Poder Pública a possibilidade de desapropriar imóveis

Marco Legal	Descrição	Aplicabilidade/ Aderência
	I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico - a construção de casa populares;	
Lei nº 8.245/1991	O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio	Orienta a indenização por fundo de comércio
Lei Federal n.o 10.406, de 2002 – Código Civil	O Código Civil tem aplicação em relação a regularizações fundiárias de áreas particulares, tendo em vista o instituto da usucapião. Bem se sabe que os bens públicos não estão sujeitos à prescrição aquisitiva, de modo que só poderá ser oposto a bens particulares. Há diversas modalidades de usucapião, com prazos próprios Possibilita regularização fundiária em áreas particulares, por meio de usucapião em relação à posse. No entanto, os institutos do Código Civil possuem aplicação direcionada a casos individuais, de modo que são úteis para a solução de casos pontuais. Ressalte-se que o instrumento da usucapião especial coletiva, previsto pela Lei Federal n.o 10.257 de 2001 (Estatuto das Cidades), faz-se melhor direcionado a projetos de regularizações fundiárias, uma vez que pode resolver situação de diversas pessoas a um só tempo.	Possibilita regularização fundiária em áreas particulares, por meio de usucapião
Decreto nº 53.799/2013	Estabelece o procedimento a ser observado para a desapropriação de bens úteis ou necessários aos interesses da Administração Municipal.	Garante ao Poder Público a possibilidade de desapropriar imóveis, no âmbito municipal.
Lei nº 10.257/2001	Estatuto da Cidade	estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.
Lei nº 17.638/2021	Programa Pode Entrar	Programa desenvolvido para ampliar e facilitar o acesso ao sistema habitacional do município, criando mecanismos inovadores de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social.
NBR 14653 – Avaliação de Imóveis	Esta norma, denominada NBR- 14.653 e substituindo a anterior NBR- 5676/89, teve a Parte 1 – Procedimentos Gerais, aprovada no ano de 2001. Nessa parte a avaliação de um bem consiste na análise técnica, realizada por avaliador de imóveis, para identificar um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. A parte 2, NBR14.653- 2/2001 específica para Imóveis Urbanos, foi concluída com reformulações substanciais, especialmente quanto aos critérios para tratamento de dados, passando a serem denominados “tratamentos por fatores” ou “tratamento científico” e os anteriormente denominados níveis de rigor (expedido, normal ou rigoroso), que passaram a ser substituídos por níveis de fundamentação e níveis de precisão.	Orienta o poder público quanto aos procedimentos para avaliação das benfeitorias a serem compensadas
CAJUFA – 2019	Norma de avaliação de imóveis utilizada pelos peritos judiciais para os processos de desapropriação no Estado de São Paulo, esta norma é elaborada pelo Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital.	Norma de avaliação dos terrenos e benfeitorias

#### 4.1.1 Lacunas

A principal lacuna do sistema legal utilizado na PMSP e a Norma Ambiental e Social 5 Aquisição de Terras, Restrições ao Uso de Terras e Reassentamento Involuntário do Quadro Ambiental e Social do Banco Mundial é quanto a situação de dominialidade e titularidade dos imóveis afetados como tema relevante



quando se trata de previsões de compensação das pessoas afetadas, pois as mesmas se diferenciam a depender da situação de regularidade e irregularidade da propriedade. Nos casos de usucapião, será fornecido auxílio jurídico e técnico para agilizar os prazos e processos e possibilitar o encerramento do processo de usucapião. O pagamento de indenização prévia e justa é o outro ponto de alinhamento entre os requerimentos do Banco Mundial e as diretrizes para processos de desapropriação por interesse social e/ou utilidade pública estabelecidas pela legislação brasileira. A proibição do despejo forçado e o estabelecimento de regras restritas para a realização do despejo legal também colocam esses normativos em contato.

Outra lacuna entre ambos se refere ao cálculo do valor de compensação dos bens afetados. O Banco Mundial aplica o princípio da compensação pelo custo de reposição do bem. Já a legislação brasileira prevê a compensação pelo valor de mercado mas leva em consideração fatores de depreciação dos imóveis segundo seu estado de conservação. Cumpre ressaltar que ambos os métodos têm a prerrogativa de compensar o desapropriado para que mantenha, no mínimo, as mesmas condições que este possui atualmente.

#### 4.1.2 Alcance do poder de expropriação, procedimentos jurídicos e administrativos e recursos

A desapropriação é garantida em Lei, pela qual o ente municipal transfere para si a propriedade de um imóvel, compensando o seu proprietário (titular de domínio) com uma indenização justa e prévia em dinheiro. O objetivo é atender ao interesse da sociedade no projeto e em sua utilidade pública.

O procedimento de desapropriação envolve duas etapas.

- A primeira etapa é conhecida como **declaratória**.

Trata-se de uma fase que se desenvolve no âmbito administrativo e se consolida com a realização do ato declaratório da autoridade competente para a desapropriação.

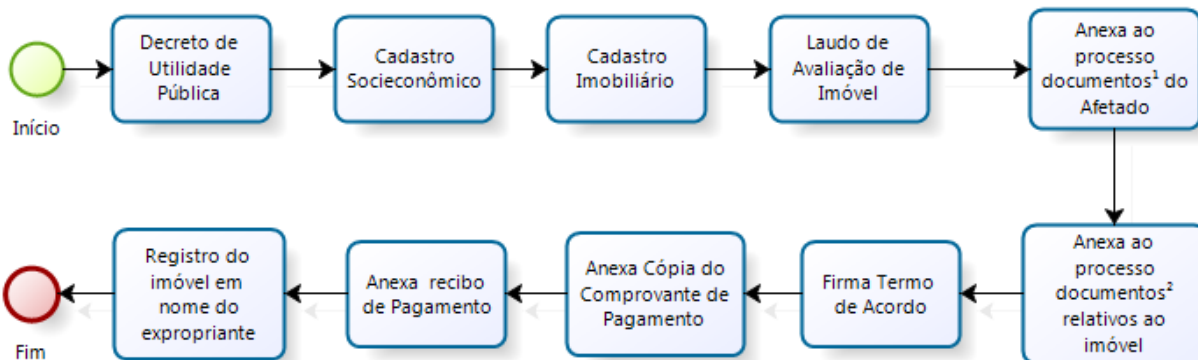
- A segunda etapa é conhecida como **executória**.

Diferentemente da primeira etapa, que sempre se realizará no âmbito administrativo, a etapa executória eventualmente, pode se desenvolver na esfera judicial. Na realidade, a decisão será do expropriado, que concordando com os termos da desapropriação e por consequência, com o valor da indenização, entra em conciliação com o poder público, no próprio âmbito administrativo, não havendo necessidade de deslocamento para a esfera judicial.

Todavia, não havendo a composição amistosa, seja pela insurreição do expropriado em face da desapropriação propriamente dita, seja em face do valor da indenização, há a necessidade de deslocamento da questão para a esfera judicial, que irá decidir a questão.

Nesta etapa, há a efetiva transferência do bem para o patrimônio público, podendo ser por via administrativa ou judicial. A desapropriação é administrativa quando há acordo, entre o proprietário e o Poder Público, quanto ao valor da indenização.

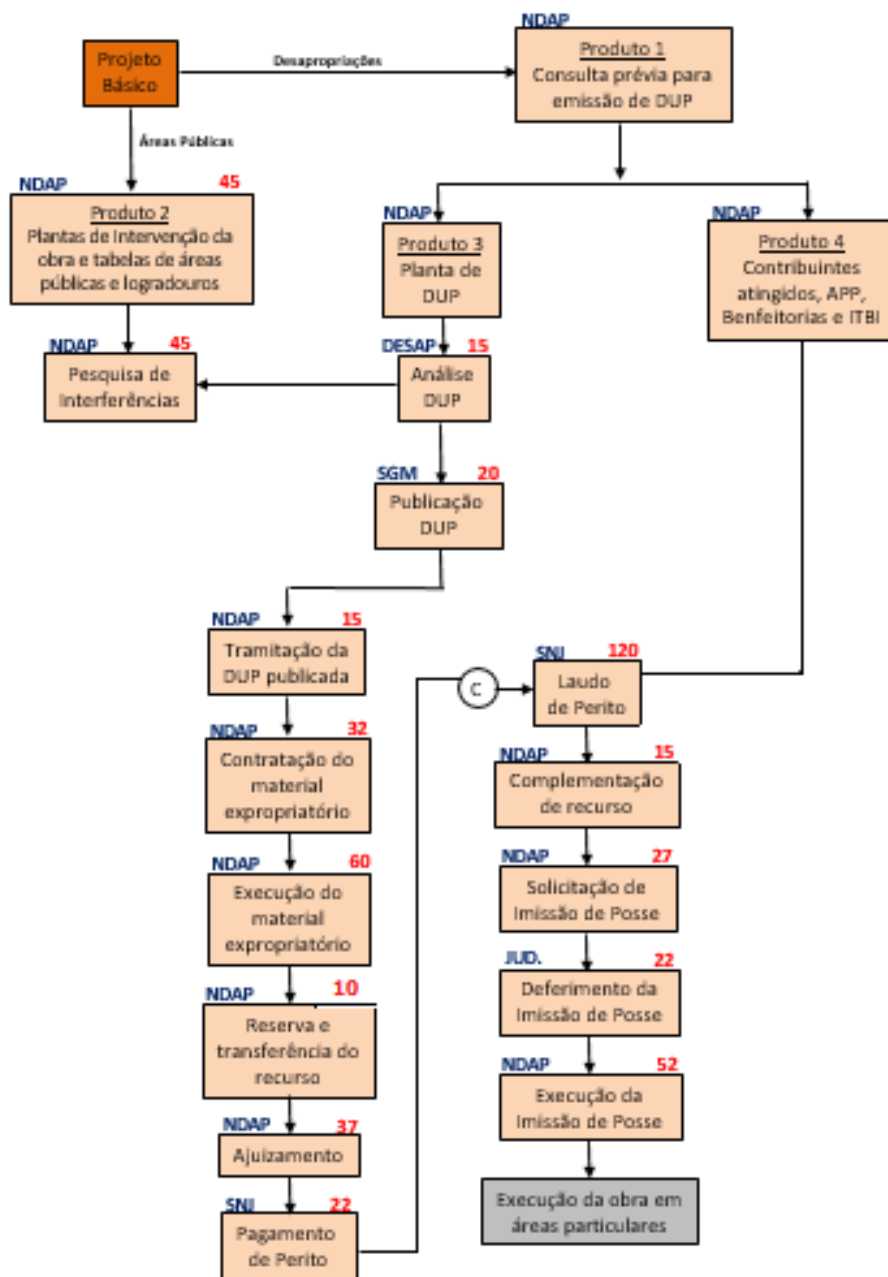
**Figura 13 – Etapas do processo administrativo**



Não havendo entendimento entre as partes a desapropriação ocorrerá judicialmente, podendo haver discussão quanto ao valor do bem e quanto a vícios processuais. Para isto, será proposto, pelo órgão promotor da desapropriação, um Processo Judicial que indicará o valor avaliado pelo imóvel. O juiz responsável pelo processo poderá acatar este valor, autorizar o depósito e emitir o órgão na posse do imóvel ou poderá nomear um perito judicial que fará uma nova avaliação.

Caso o valor de avaliação do perito judicial seja acatado pelo órgão, este deverá efetuar o depósito e posteriormente o Juiz o emitirá na posse do imóvel. O desapropriado poderá acatar o valor depositado e retirá-lo, ou poderá retirar 80% do valor, dando continuidade ao processo de discussão, sempre representado por um advogado. Emitido a posse, o órgão deverá entrar em contato com o oficial de justiça responsável pela execução do mandato, a fim de dar apoio ao cumprimento do mesmo, quer seja assumindo a guarda dos valores (fiel depositário), quer seja oferecendo meios de promoção da mudança, a fim de reduzir os transtornos e impactos ocasionados pela retirada de uma família por cumprimento de dispositivo judicial.

Figura 14 – Etapas do processo judicial



#### 4.1.3 Prazos

O prazo para a execução dos serviços será de 18 meses, sendo:

- 6 meses para o desempenho das ações da fase declaratória e elaboração do laudo de avaliação do imóvel.

- Na fase executória para os elementos da expropriatória, envolvendo o acordo com os expropriados, e se necessário o ajuizamento da ação e a efetiva indenização as pessoas atingidas pelo reassentamento, serão 6 (seis meses) de ação.
- E por último 6 (seis) meses para aplicação de soluções supervenientes. As ações aqui apresentadas serão executadas em consonância com os cronogramas da intervenção e do trabalho social, o qual garante que este plano é um meio e não um fim em si mesmo.

Os prazos foram estipulados de acordo com as fases da execução dos procedimentos no âmbito técnico, social e jurídico para concretização do plano de reassentamento. As fases respeitam uma ordem operacional, mas que podem ser modificadas no âmbito dos desenvolvimentos dos trabalhos, para viabilizar o bem estar do afetados, bem como o bom funcionamento das obras de implantação do melhoramento corredor BRT Aricanduva.

## 4.2 QUADRO INSTITUCIONAL

Caberá à Prefeitura Municipal de São Paulo e a seus órgãos competentes, sob a orientação e supervisão da SP Obras, realizar os encaminhamentos necessários aos processos de reassentamento involuntário, no âmbito da implementação do empreendimento.

Como forma de atendimento aos indivíduos afetados a empresa São Paulo Obras (SPOBRAS), em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB), dispõe de uma estrutura organizacional ampla, que trabalha com ferramentas institucionais estratégicas, a fim facilitar a interlocução dos agentes envolvidos, e promover uma justa compensação pelos possíveis danos sofridos e a plena implementação deste PAR.

Com o intuito de angariar recursos institucionais, a SPObras, articulou apoio de outras secretarias municipais, tais como a participação de Secretaria da Habitação (SEHAB), Secretaria da Cultura, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), Desenvolvimento Econômico e Trabalho (SMDT) e Procuradoria Geral do Município.

O Quadro a seguir relaciona as instituições responsáveis e algumas parcerias municipais para a implementação do PAR e atender as necessidades das pessoas afetadas.

**Tabela 9 - Instituições envolvidas no atendimento aos reassentados e suas atribuições**

ATENDIMENTO INSTITUCIONAIS	
COORDENAÇÃO	<p><b>SPObras / São Paulo Obras - Execução</b></p> <p>Elaboração dos planos e termos de termos de referência, Licitação, Licenciamento, Captação de recursos, Articulação Institucional, Acompanhamento dos Projetos, da Mobilização e da Comunicação.</p> <p>Implementação do PAR (incluindo desapropriações, trabalho social e articulação com demais órgãos).</p> <p>Gestão do mecanismo de atendimento a queixas do projeto.</p>

ATENDIMENTO INSTITUCIONAIS	
APOIO DIRETO	<p style="text-align: center;"><b>SIURB / Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana - Elaboração de Planos de Ação de Reassentamento</b></p> <p>Avaliação de Imóveis e apoio à elaboração e implementação do PAR (congelamento de área, cadastro, avaliação dos imóveis atingidos, mobilização e comunicação social)</p>
	<p style="text-align: center;"><b>SEHAB / Secretaria Municipal de Habitação</b></p> <p>Apoio à elaboração do Plano de Ação de Reassentamento (no Cadastro, no Monitoramento, na negociação e na Mobilidade Social). Cessão de unidades habitacionais necessárias ao reassentamento, se for o caso</p>
	<p style="text-align: center;"><b>CONSULTORIA CONTRATADA</b></p> <p>Apoio na implementação do PAR</p>
	<p style="text-align: center;"><b>OUVIDORIA GERAL DO MUNICÍPIO</b></p> <p>Recebimento de queixas pelos canais oficiais do município, encaminhamento para a Coordenação (SP Obras) e acompanhamento do atendimento à demanda até sua finalização</p>
APOIO COMPLEMENTAR	<p style="text-align: center;"><b>SUBPREFEITURAS</b></p> <p>Apoio à mobilização sociais e fiscalização de posturas</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL</b></p> <p>Conduzir ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Secretaria Municipal da Saúde - SMS</b></p> <p>Oferecer atendimentos psicológicos de forma gratuita, nos Centro de Atenção Psicossocial, que são compostos por psicólogos, psiquiatras, enfermeiros, assistentes sociais e terapeutas.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho - SMDT</b></p> <p>Conduzir ações governamentais voltadas à geração de trabalho, emprego e renda, à redução das desigualdades regionais, ao apoio às vocações econômicas e desenvolvimento local, ao fortalecimento da cultura empreendedora, à melhoria da competitividade, à promoção do desenvolvimento econômico sustentável, do desenvolvimento rural sustentável e solidário e à garantia dos direitos à alimentação e à segurança alimentar e nutricional no Município de São Paulo.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>DEFESA CIVIL</b></p> <p>No apoio da logística e definição de estratégias para melhor operacionalização do PAR</p>
	<p style="text-align: center;"><b>GUARDA MUNICIPAL</b></p> <p>Auxiliar no processo de organização e transferência das famílias.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS E CONSELHOS LOCAIS</b></p> <p>Na articulação e mobilização social e no apoio ao desenvolvimento de ações e atividades sociais como parte do PAR</p>
<p style="text-align: center;"><b>FAMÍLIAS ATENDIDAS</b></p> <p>No envolvimento e participação em todas as ações e atividades sociais e no cumprimento das atribuições que lhes são pertinentes e dos prazos de reassentamento.</p>	

#### 4.2.1 Serviços institucionais

Devido à responsabilidade social que o poder público tem em face aos afetados, uma forma de garantir a preservação e a melhoria dos serviços básicos sociais é parceria intersecretarial municipal, garantindo um cuidado com as melhorias das condições originárias previamente identificadas.

A seguir constam os diferentes tipos de atendimentos com os quais as unidades administrativas poderão nos auxiliar ao longo da implementação do PAR:

##### 4.2.1.1 *Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) – ASSISTÊNCIA SOCIAL*

- **NÚCLEO DE PROTEÇÃO JURÍDICO SOCIAL E APOIO PSICOLÓGICO:** serviço referenciado ao Centro de Referência Especializado da Assistência Social - CREAS com a finalidade de assegurar atendimento especializado para apoio, orientação e acompanhamento a famílias com um ou mais de seus membros em situação de ameaça ou violação de direitos.
- **COMÉRCIO SOLIDÁRIO:** capacitam as entidades sociais para o trabalho, com ações de geração de renda que favoreçam a conquista da autonomia e inclusão social.
- **PROGRAMA AÇÃO PARA JOVEM:** é um serviço de transferência de renda do Governo do Estado de São Paulo, instituído pelo Decreto Nº 56.922, de abril de 2011. Tem por objetivo promover a inclusão social de jovens de 15 (quinze) a 24 (vinte e quatro), que vivem em áreas de concentração da pobreza extrema e pobreza, pertencem a famílias com renda per capita mensal de até meio salário mínimo e que estejam frequentando o ensino Fundamental e/ou Médio, ou frequentam o Ensino de Jovens e Adultos – EJA. Mediante a transferência direta de renda, o Programa Ação Jovem visa estimular a conclusão da escolaridade básica, somada a ações complementares e de apoio à iniciação profissional.
- **RESTAURANTE ESCOLA:** tem como objetivo o desenvolvimento de habilidades em gastronomia para adolescentes e jovens de 17 a 21 anos, visando à formação profissional e assegurando a inserção no mundo do trabalho, bem como o desenvolvimento de atividades socioeducativas que propiciam o convívio social, crítico e criativo.

##### 4.2.1.2 *Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho (SMDT)*

- **PROGRAMA BOLSA TRABALHO:** contempla jovens na faixa etária de 16 a 20 anos, que pertencem a famílias cuja renda per capita (por pessoa), seja equivalente ou inferior a meio salário mínimo nacional vigente, que estejam matriculados em cursos vinculados ao sistema nacional de ensino ou tenham concluído o ensino médio, inclusive profissionalizante.
- **PROGRAMA OPERAÇÃO TRABALHO:** tem como objetivo conceder atenção especial ao trabalhador desempregado, residente no município de São Paulo, pertencente à família de baixa renda, visando estimulá-lo à busca de ocupação, bem como à sua reinserção no mercado de trabalho. Entre 2017 e 2020 passaram pelo POT mais de 4 mil pessoas.

- CATE - CENTRO DE APOIO AO TRABALHO E EMPREENDEDORISMO: é um serviço da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Trabalho da Prefeitura de São Paulo para incentivar as pessoas a aperfeiçoarem suas habilidades para conquistar um emprego ou a colocar uma ideia em prática, sempre tendo em vista as vocações econômicas de São Paulo.

#### 4.2.1.3 *Secretaria Municipal da Educação (SME)*

- PROGRAMA DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR: um dos maiores programas do gênero no mundo. Todos os dias, são servidas cerca de dois milhões e trezentas mil refeições, para mais de um milhão de estudantes da Rede Municipal de Ensino.
- LEVE LEITE: programa da Prefeitura de São Paulo que atende crianças, a partir dos 4 meses de idade, matriculadas na Educação Infantil da Rede Municipal de Educação.
- TRANSPORTE ESCOLAR GRATUITO (TEG): programa que procura garantir o acesso e a permanência na escola às crianças até 11 anos de idade, considerando a data de 31 de janeiro como referência, matriculadas na Rede Municipal de Ensino, obedecendo a critérios de atendimento estabelecidos na legislação específica, como as situações para as quais não foi possível disponibilizar uma vaga em uma unidade até 1,5 km de casa. Ele atende também estudantes com deficiência ou doenças crônicas em que há indicação médica de necessidade de transporte para ir e voltar da escola, mesmo que morem a uma distância menor.

#### 4.2.1.4 *Secretaria Municipal da Habitação (SEHAB)*

- PROGRAMA PODE ENTRAR: desenvolvido para ampliar e facilitar o acesso ao sistema habitacional do município, criando mecanismos inovadores de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, por meio da requalificação ou aquisição de imóveis privados, com uma política habitacional de financiamento e locação de subsidiados.
- PROGRAMA NOSSA CASA: parceria entre o Governo do Estado de São Paulo e a Prefeitura da Cidade de São Paulo que prevê a concessão de subsídios, por meio da Secretaria de Habitação do Estado, para famílias com renda prevista pelo programa e que adquirirem unidades habitacionais nos empreendimentos privados participantes.

#### 4.2.1.5 *Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia (SMIT)- INOVAÇÃO E TECNOLOGIA*

- PROGRAMA WIFI LIVRE SP: Fruto de uma iniciativa da Prefeitura de São Paulo e de uma parceria entre a Secretaria de Serviços e a PRODAM, o programa WiFi Livre SP tinha como objetivo levar internet gratuita e de qualidade disponibilizando um sinal WiFi nas principais praças de cada distrito da capital. A ação encoraja a cidadania por meio da inclusão digital.

#### 4.2.1.6 *Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência (SMPED)*

- **Central de Intermediação em Libras (CIL):** Serviço realiza a mediação na comunicação entre pessoas com deficiência auditivas e surdas no atendimento em qualquer serviço público instalado na cidade de São Paulo. O serviço é coordenado pela Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência de São Paulo.

#### 4.2.1.7 *Secretaria Municipal da Saúde (SMS)*

- O Sistema Único de Saúde (SUS) oferece atendimentos psicológicos de forma gratuita, nos Centro de Atenção Psicossocial, que são compostos por psicólogos, psiquiatras, enfermeiros, assistentes sociais e terapeutas.
- **PROGRAMA MELHOR EM CASA:** o programa Melhor em Casa tem como proposta formar equipes multiprofissionais de atenção domiciliar “EMAD”, constituídas por médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem e fisioterapeutas. Outros profissionais poderão ser agregados às equipes multiprofissionais de apoio “EMAP”, a saber: (assistente social, fonoaudióloga, nutricionista, odontólogo, psicólogo, farmacêutico e terapeuta ocupacional).

#### 4.2.1.8 *Secretaria Municipal do Transporte (SMT)*

- **ATENDE:** O Serviço de Atendimento Especial é uma modalidade de transporte gratuito, porta a porta, destinado às pessoas com autismo, surdo cegueira ou deficiência física severa.

## 5 ATIVIDADES PREPARATÓRIAS: MOBILIZAÇÃO, CADASTRO DOS IMÓVEIS E SEUS OCUPANTES, DEFINIÇÃO DA DATA-LIMITE

Para o desenvolvimento deste PAR foram utilizados métodos qualitativos e quantitativos. As principais técnicas aplicadas foram: análise documental, visitas no local, e questionários para avaliação.

O uso de método de pesquisa quantitativa, originária de fontes primárias e secundárias, ajuda a fortalecer o projeto de pesquisa que, em sua análise, permite inferir com maior segurança, a multiplicidade de relações, muitas vezes complexas, ou ainda, interpretações integradas. É uma forma de se obter resultados mais sólidos e refinar conclusões para a leitura da realidade local, notadamente das áreas com interferência direta pelo projeto BRT Aricanduva.

A pesquisa quantitativa desenvolvida para obtenção dos dados primários foi realizada com base no perímetro inicial e estudada conforme o sistema de consulta aos mapas oficiais da Cidade de São Paulo (GEOSAMPA), a equipe técnica de SIURB foi até o local e realizou o contato inicial com os afetados no início de novembro de 2022, o objetivo da visita foi apresentar resumidamente a intenção de futura obras do Corredor BRT Aricanduva aos afetados, e explicar de forma clara os procedimentos técnicos, administrativo e operacional a serem seguidos tanto pela Prefeitura de São Paulo (SIURB/SPOBRAS e SEHAB), e pela futura empresa contratada pelas obras do Empreendimento.



A abordagem social iniciou-se por dois funcionários de SIURB/SPObras, que teve como premissa a tarefa de explicar aos afetados sobre o projeto e falar da necessidade de desapropriação, explicando cada passo da ação expropriatória. A abordagem foi individualizada, sendo registrada através de relatórios técnicos.

Após a primeira visita ao local, foi agendada as entrevistas realizadas com os ocupantes dos imóveis, para garantir que os responsáveis estivessem aptos para responder todas as questões constates do trabalho a campo realizado pela equipe social de SEHAB.

SEHAB realizou o Cadastro Socioterritorial no período de 16 a 21/11/2022, com retorno em 01/12/2022, os dados foram armazenados em um banco de dados, cujo trabalho foi realizado de forma minuciosa, a fim de elaborar uma Ficha Técnica detalhada com as principais informações sobre os lotes, e sobre as edificações e sobre seus ocupantes. Este período é considerado como data-limite para a identificação dos indivíduos afetados nas Áreas 1, 2, 3 e 5. A exceção se deu nos casos que foram realizados ajustes no projeto executivo com base no resultado deste Cadastro e a área afetada foi alterada e um cadastro para os novo imóveis afetados foi realizado pela SPOBRAS. Nestes casos, o cadastro realizado pela SPObras em março de 2023 delimita a data-limite para a Área 4, anteriormente descrita.

Todas as visitas foram documentadas através de registros fotográficos detalhados que tiveram como objetivo principal conhecer os indivíduos afetados, e fazer um diagnóstico detalhado sobre as áreas atingidas pelo projeto do BRT Aricanduva, incluindo o nível de afetação, a relação com os imóveis, o tipo de deslocamento (físico ou econômico), e as necessidades de compensação pelo nível de afetação. Nas visitas, além de apresentar os projetos, foi explicado de forma individualizada como estão os andamentos das tratativas administrativas das desapropriações e o cronograma das obras do Empreendimento.

Após a coleta das informações, foi possível compreender melhor o quadro de realidade dos locais afetados pela intervenção, mostrando com detalhe as características dos afetados no aspecto social e econômico.

Todas as visitas de abordagem social foram registradas em relatórios que foram anexados em pasta específica de cada área afetada, bem como os demais documentos pertinentes ao processo de desapropriação.

Escopo do cadastro aplicado:

- Dados do Controle: Quantos e quem são os ocupantes do imóvel; escolaridade do proprietário/responsável; número de idosos e deficientes; dados e localização do imóvel;
- Características do Lote/Terreno: Titularidade Condição de ocupação do imóvel (próprio, cedido ou alugado) e número de residências e tipo de edificações;
- Tipo de uso: Características da moradia/comércio, incluindo a descrição do sistema produtivo e as relações de trabalho;
- Característica do domicílio: Área construída e número de pavimentos do domicílio, materiais de construção, estado de conservação e infraestrutura existente; instalações e equipamentos comunitários existentes nas proximidades do domicílio

- Caracterização das Famílias e moradores: Tempo de residência no imóvel, caracterização dos membros da família, meios de transporte utilizados e representação social;
- Levantamento das edificações e benfeitorias – Cadastro imobiliário.

## 6 CADASTRO CENSITÁRIO E PERFIL DA POPULAÇÃO AFETADA


O cadastro censitário tem papel fundamental neste plano, pois mostra quem são os moradores afetados, onde eles estão instalados, quais são suas reais necessidades e de que forma podemos oferecer um instrumento apropriado, de acordo com as diretrizes apresentadas no NAS5. O propósito do Cadastro Censitário e identificação do Perfil da população afetada é garantir com que os envolvidos tenham seus direitos sejam preservados, e suas condições de vida sejam mantidas e melhoradas.

Em 2022, a equipe técnica de SIURB (Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras), SPObras, visitaram as 5 áreas dos 44 imóveis afetados pela implantação do Corredor BRT Aricanduva para realizar consulta aos afetados, e fazer o levantamento geral dos terrenos. A equipe técnica retornou em novembro de 2022, para recomençar o trabalho social e conversarem com todos os indivíduos afetadas, ouviram as necessidades de casa pessoa, e realizaram os atendimentos prévios, explicando a intenção da implantação do Corredor BRT Aricanduva, e apontaram a necessidade de desapropriação parcial e total em alguns imóveis. Esta abordagem foi realizada de forma individualizada, comércio por comércio, família por família. O objetivo das visitas foi aplicar o cadastro, tranquilizar as pessoas sobre os processos de desapropriação e o estabelecimento da data-limite, informar o contato da pessoa de referência, fornecendo o telefone e e-mail caso necessite. Serão realizadas diversas visitas aos locais, ao longo da implementação do PAR e das obras do Corredor BRT Aricanduva.

No período de 16 a 21/11/2022 a equipe da empresa Diagonal (empresa contratada por SEHAB), realizou o diagnóstico socioeconômico em campo, o trabalho foi realizado por três assistentes sociais, acompanhados por duas arquitetas de SEHAB, em 01/12/2022 retornaram para atender novos agendamentos, os casos de ausentes no período de coleta, ou ainda para complementação de informações.

O cadastro foi aplicado durante as visitas aos imóveis e, ao término de cada entrevista, foi comunicado sobre os procedimentos a serem realizados pela obra, os prazos, e principalmente o prazo de manifestação sobre o cadastro – data-limite. Uma carta foi entregue a cada um dos responsáveis entrevistados antes do início dos cadastros, sendo considerado o primeiro passo “público” para comunicar aos indivíduos afetados sobre a data-limite e inibir a ocupação de novas pessoas nas áreas afetadas.

**Figura 15 - Modelo de Carta apresentada na visita socioeconômica 2022**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
INFRAESTRUTURA URBANA  
E OBRAS

São Paulo, 07 de novembro de 2022.

**Carta 008/SIURB – NDAP/2022**

Senhor (a) morador (a)  
Rua Dr. Alarico Silveira, 378

**Assunto: Notificação de vistoria em imóvel expropriando**

O imóvel situado à Rua Dr. Alarico Silveira, 378, cadastrado sob o contribuinte nº 056.031.0005-2, foi declarado de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 60.587 de 28 de setembro de 2021 que determina de utilidade pública, para desapropriação, áreas particulares necessárias à implantação do corredor de ônibus BRT Aricanduva.

Para a continuidade das providências de estudo técnico, é imprescindível que o mesmo seja vistoriado pela Municipalidade de São Paulo.

Mencionada vistoria encontra respaldo no artigo 7º do Decreto Lei nº 3.365/41 (Lei de Desapropriações), que dispõe em seu caput:

*"Art. 7º. Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios compreendidos na declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial."*

A Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo - SIURB, está incumbida de promover os estudos de desapropriações necessárias ao melhoramento.

Assim necessitaremos de sua permissão para acesso ao imóvel em data e horário pré-agendados, conforme segue:

A partir do dia 16/11/2022 no horário das 9:30 às 16:30 h, para a empresa abaixo identificada:

Empresa	CNPJ
Diagonal Empreendimentos e Gestão de Negócios Ltda.	01.115.194/0001-33

Nesta oportunidade, apresento meus protestos de consideração e apreço.

Para maiores informações e esclarecimentos, entrar em contato com Eliseu Aparecido Netto (11) 3337-9881 / (11) 94642-0183 de segunda-feira a sexta-feira, das 08h às 17h.

Atenciosamente,

**ELISEU APARECIDO NETTO**  
Assessor Técnico II

Os dados coletados foram armazenados em um banco de dados, criticado e em alguns casos, em que parecia haver inconsistência de informações, foram realizadas novas abordagens aos entrevistados para esclarecimentos, casos em que mereciam mais atenção devido ao uso e ocupação do terreno.

As visitas técnicas foram documentadas através de registro fotográfico minucioso que teve por objetivo de demarcar e registrar as áreas afetadas, as benfeitorias existentes nos terrenos e nos trechos necessários para a implantação do melhoramento público.

## 6.1 CADASTRO DOS IMÓVEIS AFETADOS

Conforme já descrito na Tabela 2 - Total de Afetações Tabela 2 do item 2.2 ESCOPO E ESCALA foram declarados como imóveis de utilidade pública<sup>5</sup> 44 imóveis, com afetação ou parcial, nos quais foram identificados 66 proprietários ou inquilinos afetados e 182 pessoas (entre proprietários residentes e não residentes, inquilinos e suas famílias ou funcionários).

Considerando a necessidade de deslocamento físico, um resumo das afetações é o seguinte:

**Tabela 10 – Resumo das afetações**

Grau de afetação	Tipo de deslocamento	Proprietários/ imóveis	Inquilinos			Total
			Residentes	Uso misto	Comerciantes	
Total	Com deslocamento físico	27	7	1	9	44
Parcial	Sem deslocamento físico	14	1	-	4	19
	Com deslocamento físico	3	-	-	-	3
<i>Total</i>		<i>44</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>13</i>	<i>66</i>

## 6.2 DIAGNÓSTICO SOCIO TERRITORIAL – PERFIL DA POPULAÇÃO AFETADA

De acordo com os dados obtidos no Diagnóstico Sócio Territorial realizado por SEHAB foi possível detalhar os elementos obtidos de forma secundária no mapa digital da Cidade de São Paulo (Geosampa), colhido pela equipe de SIURB. Desta forma, a seguir será explanada a caracterização socioeconômica dos indivíduos afetados.

Os imóveis afetados são de uso residencial, comercial, misto e vazio. 50% dos imóveis a serem removidos são de uso comercial, e 5% dos imóveis têm uso misto e 7% vazios. Em relação aos imóveis residenciais (39%), as famílias ocupantes possuem em média 3,2 membros, seguindo próximo ao tamanho médio da família paulista de 3,8 pessoas por família<sup>6</sup>.

Através do relatório socioeconômico foi possível observar que presença de idosos é relativamente baixa, o que impacta em uma maior dependência econômica para os adultos responsáveis pela manutenção da família, fato que se relaciona às tendências etárias da população da cidade de São Paulo, no que diz respeito às regiões periféricas, onde a proporção de idosos costuma ser menor do que na região central da cidade. A população jovem representa 27,8% dos moradores, com leve predominância do sexo masculino<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Decreto de Utilidade Pública 62.563 de 12 de julho de 2023.

<sup>6</sup> IBGE, Censo demográfico, 2010

<sup>7</sup> Segundo pesquisa realizada pela Fundação SEADE (Sistema Estadual de Análise de Dados) em 2021. 6 Essa classificação segue a metodologia utilizada pelo IBGE

Em relação ao perfil étnico-racial a maioria é composta por pessoas brancas, seguido da população declarada amarela, e de forma minoritária estão as que se autodeclararam negras e pardas.

No que concerne ao estado civil dos moradores, é possível observar a predominância da população solteira. Os casados ou os que vivem em união consensual somam outra parcela da população, com 40% dos casos.<sup>8</sup>

No que diz respeito à situação ocupacional dos moradores com 10 anos ou mais de idade, é possível observar que a grande maioria (66%) está inserida na População Economicamente Ativa (PEA) estando apta ao mercado de trabalho, sendo que o setor privado formal é o maior empregador para 20% dos inseridos na PEA. E, seguindo uma tendência crescente que diz respeito ao segmento de mercado autônomo, seja formal ou informal, este segmento emprega 30% da população residente. Ainda no segmento PEA encontrou-se 4 pessoas desempregadas no momento da pesquisa. Os demais moradores (33%) enquadram-se à PNEA (População Não Economicamente Ativa), como os estudantes, donas de casa e aposentados que, momentaneamente ou de forma definitiva, não têm a intenção de ingressar no mercado de trabalho.

Destaque para os aposentados, mesmo pertencentes à população não economicamente ativa, muitas vezes os seus valores recebidos mensalmente contribuem sobremaneira à renda familiar e em alguns casos é a única fonte de renda da família. Esta situação é encontrada em um dos imóveis cadastrados, cujo único rendimento provém da aposentadoria de um de seus membros.

Já em relação à escolaridade, importante destacar que não foi encontrado algum adulto residente sem nenhum ano de estudo ou ainda criança ou adolescente fora da escola, o que seria um indicador de vulnerabilidade social. No que se refere ao local de estudo dos treze estudantes, é possível observar que sete deles estudam no bairro, enquanto outros quatro estudam no bairro vizinho, um morador estuda no centro da cidade e um estuda em outro município.

Não foram identificadas pessoas com deficiência entre os pesquisados.

Ainda, no que se refere ao tempo, os informantes foram questionados também acerca do período em que residem no bairro. Foi possível observar, que é notável o número de respondentes que afirmaram morar no bairro há, no mínimo, onze anos, o que indica o vínculo que tais moradores têm com o local em que vivem, possuindo, muitas vezes, redes de apoio e de relações familiares e de vizinhança com outros indivíduos da região.

O valor dispendido com aluguel nos imóveis alugados varia bastante, uma vez que o valor do aluguel de imóveis comerciais tendem a ser mais custosos que aqueles de uso residencial. Ao todo, 11 inquilinos pagam entre R\$ 1.001,00 a R\$ 3.000,00 (50%) e somente um paga até R\$ 1.000,00 pelo espaço ocupado. Em complemento, quatro inquilinos pagam entre R\$ 3.001,00 a R\$ 5.000,00 de aluguel (18,2%), seguida das que pagam mais de R\$ 5.000,00 pelo aluguel (27,3%), com seis casos, destes registrou-se 5 casos com valores entre 10 e 20 mil reais o que certamente impacta no valor médio do aluguel para este grupo de

---

<sup>8</sup> Dados obtidos no Relatório Diagnóstico de SEHAB.

unidades autônomas. Se excluídos os valores mais elevados, o valor médio tem um decréscimo significativo, passa de R\$ 5.393,81 para R\$ 2.743,64.

Em relação aos imóveis de uso comercial ou de prestação de serviço, foi possível observar que a maioria atua no local há muitos anos - metade dos estabelecimentos está no local há entre 11 e 30 anos, sendo possível aferir que são negócios consolidados e com vínculos estabelecidos com seus clientes e com a população do entorno e dos bairros vizinhos. Além disso, o total de indivíduos afetados nesses imóveis (incluindo, portanto, os funcionários) é de 115 pessoas, sendo 79 funcionários. Entretanto, as afetações que podem afetar os meios de vida desses indivíduos são as 18 afetações totais, que abrangem 55 pessoas, entre eles 36 funcionários.

Além do diagnóstico já realizado pela equipe social de SEHAB, a SPObras e SIURB está monitorando periodicamente os status das unidades afetadas, sendo elas residenciais ou comerciais, com intuito de conhecer ainda mais os locais já identificados, verificando suas reais necessidades.

Periodicamente serão realizadas visitas aos locais afetados, a fim de esclarecer o andamento das obras, bem como constatar a preservação das benfeitorias realizadas no local.

#### 6.2.1 Uso de equipamentos públicos

O Diagnóstico Sócio Territorial pesquisou, além do perfil da população, a utilização de equipamentos públicos de saúde e assistência social, de modo a entender um pouco melhor o vínculo da população afetada com a região.

Acerca do atendimento à saúde – postos de saúde, hospitais e clínicas –, observa-se que a parte majoritária dos moradores utiliza tais centros de saúde, com 94% dos residentes. Em relação aos moradores que declararam receber atendimento de saúde, constata-se que 65% fazem uso do sistema público de saúde, em contraposição 35% que utilizam a rede privada, muito possivelmente pelos benefícios recebidos por vínculos formais de trabalho.

Em relação aos locais em que recebem tal atendimento, seja no setor privado ou público, 69% informam procurar o atendimento no bairro e 31% declararam receber tal atendimento no bairro vizinho. A partir desses dados é possível deduzir que todos os moradores utilizam e frequentam locais que são próximos às suas residências, sejam eles no bairro em que vivem ou nos bairros vizinhos, demonstrando o vínculo, mesmo que em certa medida, que esses moradores têm com os locais em que vivem e convivem.

Por fim, os participantes da pesquisa foram questionados acerca do uso de algum outro equipamento público, porém somente três informantes declararam utilizar o Centro de Referência da Assistência Social (CRAS).

### 6.3 PRESENÇA DE GRUPOS OU PESSOAS VULNERÁVEIS QUE REQUEREM PROVISÕES ESPECIAIS

Além das vulnerabilidades de renda e as faixas etárias com maior necessidade de proteção social, não foram identificadas outras vulnerabilidades que indiquem necessidade provisão especial, como descrito no perfil da população afetada.

### 6.4 INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS PÚBLICOS OU COMUNITÁRIOS QUE PODEM SER AFETADOS

Não foram identificadas infraestruturas ou serviços públicos afetados pelo Projeto. Há um imóvel, na área 5 constante como imóvel público no GeoSampa. Entretanto, ele é ocupado por um comércio privado e a busca cartorária deverá informar o correto proprietário do imóvel.

## 7 ELEGIBILIDADE

São elegíveis para receber as alternativas de compensação oferecidas pelo Plano de Ação de Reassentamento todas as pessoas afetadas (independente do regime de ocupação de uso e de acordo com os critérios de elegibilidade a seguir descritos) que se encontravam na área de remoção em até 01/12/2022, quando se deu o encerramento do processo de cadastramento censitário realizados com todos os indivíduos afetados, sendo eles proprietários ou posseiros. A exceção se dá nos casos que foram realizados ajustes no projeto executivo com base no resultado deste Cadastro e a área afetada foi alterada e um cadastro para os novo imóveis afetados foi realizado pela SPOBRAS. Nestes casos, o cadastro realizado pela SP Obras em março de 2023 delimita a data-limite para a Área 4.

### 7.1 CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS E ELEGÍVEIS

De acordo com o levantamento censitário, o público-alvo deste Plano de Ação de Reassentamento é de proprietários e inquilinos de imóveis particulares. Importante destacar que não há ocupantes residentes em áreas públicas, tais como favelas ou posseiros em lotes irregulares.

Partindo das categorias de pessoas afetadas descritas no Marco de Reassentamento de 2019<sup>9</sup> e realizando ajustes a partir da definição e cadastramento dos imóveis atingidos, no âmbito deste PAR, as pessoas afetadas podem ser classificadas da seguinte forma:

- Categoria 1 – Proprietários de imóveis que ocupam seus imóveis

---

<sup>9</sup> Disponível em:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp\\_obras/PROJETO%20CORREDOR%20ARICANDUVA/Quadro%20de%20refer%C3%A7%C3%B5es%20e%20indeniza%C3%A7%C3%B5es\\_Marco%20de%20Reassentamento\\_.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/PROJETO%20CORREDOR%20ARICANDUVA/Quadro%20de%20refer%C3%A7%C3%B5es%20e%20indeniza%C3%A7%C3%B5es_Marco%20de%20Reassentamento_.pdf)

- Subcategoria 1(a): Proprietários de imóveis residenciais
- Subcategoria 1(b): Proprietários de imóveis comerciais ou de uso misto
- Subcategoria 1(c): Proprietários de imóveis vazios (sem uso)
- Categoria 2 – Proprietários de imóveis que alugam seus imóveis
- Categoria 3 – Inquilinos
  - Subcategoria 3(a): Inquilinos de imóveis residenciais
  - Subcategoria 3(b): Inquilinos de imóveis comerciais ou de uso misto
- Categoria 4 – Funcionários de imóveis de uso comercial com afetação total

Considerando as três categorias de pessoas afetadas estabelecidas pela Norma Ambiental e Social 5 – Aquisição de Terras, Restrição ao Uso de Terra e Reassentamento Involuntário do Quadro Ambiental e Social do Grupo Banco Mundial, pode-se estabelecer que:

- 1- As pessoas classificadas nas categorias 1 e 2 (e suas subcategorias) pertencem aos grupos de pessoas que são titulares de direitos formais sobre terras ou ativos, para quem a Norma requer que se ofereça a opção de ativos de substituição de valor igual ou superior, com segurança fundiária, características equivalentes ou superiores e vantagens de localização, ou compensação em dinheiro ao custo de reposição. Para esses, caso haja também perdas econômicas, essas perdas devem ser compensadas pelo custo de identificar uma localização alternativa viável, pelas perdas dos lucros líquidos durante o período de transição, pelo custo de transferência de local e pelo restabelecimento das atividades comerciais;
- 2- As pessoas classificadas nas categorias 3 e 4 (e suas subcategorias) pertencem ao grupo de pessoas que não têm direito legal ou reivindicação reconhecíveis sobre a terra ou ativos que ocupam ou usam, para quem a Norma requer que a) para o caso da perda de moradia (desalojamento), se celebrem acordos e forneçam assistência para obter habitações adequadas, podendo haver a compensação por perda de estruturas a custo de reposição, caso essas sejam comprovadamente pertencente a eles e b) para o caso de perdas econômicas, os afetados devem receber indenização por ativos perdidos que não sejam terras, ao custo de reposição (se for o caso). Além disso, deve-se fornecer assistência suficiente para proporcionar a esses indivíduos uma oportunidade para restabelecer os seus meios de subsistência e/ou empregos alternativos em outro local.

Uma síntese dos quantitativos por categoria pode ser vista na tabela a seguir:

**Tabela 11 – Quantitativo de afetados por categoria e subcategoria**

Categoria	Número de famílias/ comércios	Subcategoria	Número de famílias/ comércios
Categoria 1 – Proprietários de imóveis	21	Subcategoria 1(a): Proprietários de imóveis residenciais	10



que ocupam seus imóveis		Subcategoria 1(b): Proprietários de imóveis comerciais ou de uso misto	8
		Subcategoria 1(c): Proprietários de imóveis vazios (sem uso)	3
Categoria 2 – Proprietários de imóveis que alugam seus imóveis	23	-	23
Categoria 3 – Inquilinos	22	Subcategoria 3(a): Inquilinos de imóveis residenciais	8
		Subcategoria 3(b): Inquilinos de imóveis comerciais ou de uso misto	14
Categoria 4 – Funcionários de imóveis de uso comercial com afetação total	16 imóveis 79 funcionários	-	-

## 7.2 ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO OFERECIDAS ÀS PESSOAS AFETADAS

Devido à necessidade de reassentamentos involuntários é imprescindível que haja um conjunto de medidas compensatórias aos afetados, toda mudança involuntária gera dúvidas e incertezas, a intenção deste tópico “das medidas da compensação” é garantir uma justa reposição dos bens afetados, sejam eles materiais ou imateriais.

**Figura 16 – Pilares das Medidas Compensatórias**



Como garantia de compensação serão implantadas as seguintes medidas de compensação:

- i. Indenização justa em dinheiro pelos ativos afetados;
- ii. Apoio à mudança;
- iii. Reposição da atividade comercial;
- iv. Incentivo de acesso aos programas sociais do Município de São Paulo;

- v. Auxílio técnico e jurídico
- vi. Acompanhamento social
  - **Indenização justa em dinheiro pelos ativos afetados**

Os valores das indenizações serão apurados através de um laudo de avaliação (a ser descrito adiante) realizados por engenheiros capacitados, executados por 2 (duas) empresas contratadas em Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

De acordo com o inciso XXIV do art. 5 da Constituição Federal, a indenização deve ser prévia, justa e em dinheiro. Sendo assim, a indenização deve servir para evitar que o expropriado tenha algum tipo de prejuízo, possibilitando através da indenização a aquisição de bem equivalente ao desapropriado.

Os danos relacionados às despesas, aos bens materiais, os lucros cessantes decorrentes do processo expropriatório (incluindo aqueles decorridos da perda da renda do aluguel do imóvel afetado), nos casos dos imóveis alugados - independentemente do tipo de uso, será analisado o tipo de contrato de locação, e para os que tiveram contrato de aluguel o período a ser compensado será de 06 (seis) meses e 3 (três).

- **Apoio à mudança**

Toda etapa relacionada a mudança será acompanhada pela equipe técnica de SIURB e SPOBRAS. Na fase da pré-mudança as pessoas afetadas terão apoio na busca de novos imóveis, como por exemplo pesquisa imobiliária, e dicas de organização para a mudança.

No decorrer das ações para viabilizar a efetivação da mudança, a equipe técnica elaborará um “calendário de mudança”, a qual acompanharão todas as atividades das retiradas dos bens dos afetados, até a instalação no novo endereço. Oferecendo suporte de redes de serviço sociais e apoio de profissionais especialistas em mudanças.

Para o dia da mudança, será disponibilizado ajudantes, caixas para empacotar os pertences e todo cuidados com os transportes dos bens, sendo eles móveis ou imóveis, incluindo os cuidados necessários para o transporte de animais de estimação caso seja possuírem (KIT MUDANÇA).

- **Reposição da atividade comercial**

Em relação aos imóveis comerciais formais que estão em funcionamento e que serão afetados integralmente, necessitando de deslocamento físico e perda de atividade econômica, haverá o cálculo da indenização referente à reposição da atividade comercial, sendo realizada por um especialista, que com base levantará as informações atualizadas de cada empreendimento comercial, não deixando de fora os bens incorpóreos.

A princípio será contratada uma empresa especialista em “fundo de comércio”, a qual será estudada a atividade explorada no local, para a empresa formal será requerida a comprovação da atividade com contrato social, CNPJ, certidão na junta comercial, documentação contábil. E será analisado o fluxo de caixa, balancete, faturamento, demonstração de resultado de exercício e clientela.

Em relação a empresa que presta serviços informais, será requerida a comprovação da atividade realizada no imóvel, para que seja feito o cálculo do fundo de comércio.

Os cálculos indenizatórios serão apresentados através de uma perícia contábil a ser realizada por uma empresa consultiva contratada, ficando responsáveis pelo cálculo do valor dos bens corpóreos e incorpóreos. A indenização abrangerá todos os prejuízos que a pessoa afetada sofrerá, sendo ela o lucro que deixou de ganhar, os impactos devido a mudança, a perda do lugar e possível desvalorização do fundo de comércio.

▪ **Incentivo de acesso aos programas sociais do Município de São Paulo**

Os programas elencados no item 4.2.1 Serviços institucionais deste plano serão oferecidos a todas as pessoas afetadas. Nas visitas dos técnicos de SIURB e dos agentes sociais de SEHAB já foram citados alguns programas sociais que o município promove à comunidade, mas na reunião geral serão apresentadas com maior detalhamento todas as medidas compensatórias. Devida atenção será dada em relação aos meios para busca de novos imóveis e para a reinserção no mercado de trabalho, quando aplicável.

Para todas as categorias de indivíduos afetados, serão disponibilizados os atendimentos individuais, buscando soluções práticas e reais para que a real condição seja mantida ou melhorada. Em todas as etapas do processo de implantação da obra do corredor BRT Aricanduva serão fornecidas as informações à população afetada, para que os atos sejam transparentes.

▪ **Auxílio técnico e jurídico**

A todas as categorias de pessoas afetadas (citadas no item 7.1 Categorias de pessoas afetadas), serão prestados todo apoio técnico, explicando sobre as áreas a serem desapropriadas que serão necessárias para a Obra do Corredor BRT Aricanduva, através de planta do Decreto Expropriatório, Planta Expropriatória, Projeto, e sobre os fatores utilizados para a elaboração do laudo de avaliação de imóvel.

O apoio jurídico será prestado para esclarecer dúvidas sobre os direitos e garantias sobre os atos do trâmite do processo judicial, com isso propiciando conhecimento jurídico as pessoas interessadas, e as pessoas afetadas.

▪ **Acompanhamento social**

Acompanhamento na permanência e melhoria dos serviços e equipamentos sociais já usufruídos pelos afetados assim como apoio para transferência caso a mudança seja feita para outras regiões (ex. transferência de matrícula escolar, mudança de cadastro em UBS e CRAS etc.).

Após a efetivação da mudança, individualmente serão realizadas através de visitas mensais o acompanhamento social, por um período de 12 meses, com a finalidade de oferecer suporte às famílias que sofreram deslocamento físico em sua nova instalação, bem como apoiar na estruturação de novas redes de serviços, e equipamentos públicos, aos quais são fundamentais para a manutenção e fomento do estilo de vida antes praticado.

Será elaborado um “Relatório de Visita Domiciliar”, o qual será aplicado nas visitas citadas no parágrafo anterior. Em caso de famílias que optem residir em outra região do município, em outro município ou em outro Estado, o monitoramento será realizado através de contato telefônico.

### 7.3 CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Para verificar a forma de atendimento e compensação a ser aplicada a cada pessoa afetada, os critérios de elegibilidade consideram informações adquiridas pelo cadastros das propriedades (GeoSampa), por busca cartorária e do cadastro in loco realizado pela SEHAB.

A elegibilidade a medidas compensatórias anteriormente expostas para cada categoria de pessoa afetada está descrita a seguir.

**Tabela 12 – Medidas de mitigação e compensação por categoria de pessoas afetadas**

CATEGORIA	MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO
Categoria 1 – Proprietários de imóveis que ocupam seus imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indenização justa em dinheiro pelos ativos afetados</li> <li>▪ Apoio à mudança</li> <li>▪ Incentivo de acesso aos programas sociais do Município de São Paulo</li> <li>▪ Auxílio técnico e jurídico</li> <li>▪ Acompanhamento social</li> </ul> <p>Apoio adicional para a Subcategoria 1(b): Proprietários de imóveis comerciais ou de uso misto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reposição da atividade comercial</li> </ul>
Categoria 2 – Proprietários de imóveis que alugam seus imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indenização justa em dinheiro pelos ativos afetados</li> <li>▪ Incentivo de acesso aos programas sociais do Município de São Paulo</li> <li>▪ Auxílio técnico e jurídico</li> </ul>
Categoria 3 – Inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apoio à mudança</li> <li>▪ Incentivo de acesso aos programas sociais do Município de São Paulo</li> <li>▪ Auxílio técnico e jurídico</li> <li>▪ Acompanhamento social</li> </ul>
	<p>Apoio adicional para a Subcategoria 3(b): Inquilinos de imóveis comerciais ou de uso misto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reposição da atividade comercial</li> </ul>
Categoria 4 – Funcionários de imóveis de uso comercial com afetação total	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incentivo de acesso aos programas sociais do Município de São Paulo</li> <li>▪ Auxílio técnico e jurídico</li> <li>▪ Acompanhamento social</li> </ul>

## 8 MÉTODO DE AVALIAÇÃO E COMPENSAÇÃO DAS PERDAS

### 8.1 ETAPAS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

De acordo com as normas da ABNT, a avaliação de imóveis deverá ser realizada por engenheiros, sendo necessário um planejamento inicial, onde serão analisados os quesitos de vistoria ao imóvel avaliando, os dados necessários e relevantes para pesquisa de mercado, incluindo os cuidados com os tratamentos de dados objetivos nos trabalhos de campo, e uma conclusão precisa com relatório final bem fundamentado.

**Tabela 13 – Etapas da avaliação de imóveis**

<b>Etapas da Avaliação de Imóveis</b>
Contrato de ATA de Registro de Preço
Documentação dos imóveis avaliados
Vistoria ao bem avaliado
Coleta de dados
Pesquisa e levantamento de dados
Tratamento de dados
Valor de Mercado

Fonte SIURB/ATNP-Desapropriações

#### 8.1.1 Formalização do Contrato ATA de Registro de Preço

A Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras, possui 2 (duas) ATA de Registro de Preço, R.P 007/SIURB/2022 e R.P 006/SIURB/2022).

#### 8.1.2 Documentação dos imóveis avaliados

Cabe o avaliador reunir toda documentação referente ao imóvel avaliado, para isso é necessário realizar pesquisa, contatos juntos aos órgãos municipal, e estadual, para verificar questões de ordem documental, tais como: Matrícula no Registro de Imóveis, escrituras públicas, plantas ou croquis patrimoniais, quadros de áreas, memorial descrito, Título de Transferência, Título de Propriedade, Contratos, habite-se etc.

#### 8.1.3 Vistoria ao bem avaliado

A vistoria social e técnica é a etapa mais importante para a elaboração de um laudo de avaliação, nela que os afetados terão contato com a equipe da empresa contratada para desenvolver os trabalhos a campo. Neste plano de reassentamento os cuidados prévios foram tomados quando foram verificados imóveis a serem reassentados.

A vistoria cautelar das equipes sociais foi antes da equipe técnica da empresa contratada com intuito de não causar “desconforto” aos moradores afetados, sendo surpreendidos com visita da PSMS, na

apresentação prévia foi apresentado o plano de obras do corredor BRT Aricanduva, e explicado todos os passos da obra.

A primeira visita social foi com a equipe de SIURB, fazendo uma abordagem simples e didática explicando os procedimentos das obras, e algumas particularidades do projeto funcional. Em seguida a visita foi realizada pela equipe social de SEHAB, a qual realizou a coletas de dados das pessoas afetados.

Após a abordagem inicial das visitas dos técnicos sociais ocorrerá a vistoria operacional que será realizada por profissionais claramente identificados. O objetivo da visita operacional é realizar os levantamentos quanto aos aspectos quantitativo e qualitativo do bem vistoriado.

As diligências serão realizadas com data e hora marcada, com os nomes e RG das pessoas que forem participar das vistorias, dando segurança aos moradores afetados.

#### 8.1.4 Coleta de dados

A coleta de dados é a forma de analisar com antecedência as características do bem avaliando, colhendo informações, recursos, documentos, plantas, e serviços que trazem aspectos relevantes a avaliação. O objetivo é coletar de forma coerente os dados e as amostras pertencentes ao bem avaliado, para coletar as fontes utiliza-se a “Ficha de Vistoria” para facilitar o trabalho de coleta de dados.

Nesta etapa ocorre o cadastro, onde é realizada a vistoria in loco para aferir a topografia, as benfeitorias, os limites físicos, os limites naturais – córregos, o entorno imediato, o uso e ocupação do solo, características do terreno, proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes (favelas, córregos, estações de tratamento de esgoto, aterros sanitários, etc.) e a pesquisa de mercado.

##### 8.1.4.1 Levantamento topográfico (CAMPO)

Finalidade = representação gráfica de um terreno sobre uma superfície plana (planta).

O que deve ser levantado: Guias, sarjetas, distâncias até a esquina, confrontantes (quantos forem necessários, postes, rios, córregos, nascentes, taludes, benfeitorias pavimentos).

##### 8.1.4.2 Levantamento dominial (CARTÓRIO)

Há casos em que é necessário consultar mais de um Cartório de Registro de Imóveis (CRI), já que determinada área foi mudando de jurisdição com o decorrer do tempo.

- 18 Cartórios de Registro de Imóveis [cada cartório abrange uma determinada região]
- TRANSCRIÇÕES (até final de 1975)
- MATRÍCULAS (a partir de 1976)

#### 8.1.4.3 *Levantamento fotográfico*

- Caracteriza as Benfeitorias (pavimentos);
- Ressalta aspectos relevantes à formação do valor (padrão);
- Facilita a localização EXATA do imóvel;

#### 8.1.4.4 *Pesquisa de Mercado*

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”. A Constituição Federal determina que o valor da Indenização deve ser JUSTO.

A pesquisa é o ponto mais importante em uma avaliação, pois é a partir dela que obteremos uma amostragem válida, confiável e representativa do mercado imobiliário da região. O parâmetros da pesquisa contemplam:

- Raio da pesquisa
- Pontos em comum
- Norma – NBR-14.653
- Quantidade de amostras
- Desvio padrão

Fatores levados em consideração no cadastro:

- Proximidade com polos valorizantes ou desvalorizantes;
- Nível da densidade comercial e residencial;
- Ocupação do entorno, conforme leis municipais de zoneamento urbano;
- Condições de acessibilidade;
- Existência de transportes públicos;
- Tipos de melhoramentos públicos existentes;
- Infraestrutura urbana;
- Semelhança entre as amostras e o imóvel avaliando;

#### 8.1.5 *Pesquisa e levantamento de dados de mercado*

A ABNT NBR 14.653, parte 2, nos itens 5.2.1.1 e 5.2.1.3, recomenda que a pesquisa de mercado seja o pilar da avaliação de imóveis, as fontes utilizadas são adquiridas por visita a campo, banco de crédito

imobiliários, bancos de dados existentes, internet, jornais, órgãos de planejamento urbano, construtora, imobiliárias, incorporadoras, etc.

As empresas contratadas tem o dever de buscar a maior quantidade de dados de mercado imobiliário com características semelhantes ao bem avaliado, identificando as fontes de informação e descrevendo todas as características relevantes dos dados de mercado coletados, utilizando todas as evidências disponíveis sejam eles quantitativos ou qualitativos do bem avaliado.

#### 8.1.6 Tratamento de dados

Após a coleta de dados, as informações serão codificadas e sumarizadas, levando em conta cada dado obtido, sendo ele variável ou não.

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam “tratamento por fatores” e “inferência estatística”, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

##### 8.1.6.1 *Laudo de Avaliação*

Laudos de Avaliação serão elaborados em conformidade com as normas de avaliações vigentes, a saber:

- NBR 14653-1/01 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos;
- NBR 14653-2/04 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;



- NBR 14653-3/04 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- NBR 14653-4/04 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos;
- CAJUFA – 2019.

#### 8.1.7 Valor de Mercado

A etapa final do laudo de avaliação é apresentação do valor do mercado. Após o tratamento de dados, e homogeneização dos valores, calcula-se a média e o desvio padrão das amostras, verifica-se os valores reais e atuais de todos os bens contidos nos imóveis avaliados, todos os elementos particulares do imóvel.

O valor de mercado é alcançado através da pesquisa de valores unitários, considerando as características do imóvel avaliado, a qual deverá ser tratada pelos critérios e fatores definidos na Norma CAJUFA, entretanto, respeitando-se a quantidade mínima de 6 (seis) elementos comparativos efetivamente utilizados após o seu saneamento, representativos das características dos imóveis avaliados. Se houver Relatório de Comissão de Peritos para o melhoramento em análise, deverão prevalecer seus critérios, diretrizes, parâmetros e metodologias nele definidos.

Nas pesquisas unitárias de valores, os elementos a serem analisados são:

- Pesquisa de Valores Unitários, independentemente da metodologia utilizada, deverá resultar com o número mínimo de 6 (seis) elementos de ofertas após o seu saneamento.;
- Valor do terreno;
- Valor das benfeitorias;
- Valor de indenização correspondente ao valor total do imóvel a ser indenizado;
- No caso de desapropriação parcial o cálculo será proporcional, cabendo estudos de desvalorização de remanescentes, e/ou readequação dos mesmos;
- Grau de precisão e fundamentação: conforme o estabelecido pelas normas da ABNT;

## 8.2 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO-DESAPROPRIAÇÃO

De acordo com a norma “NBR 14653-1:2001” a avaliação de um bem imóvel é uma análise técnica, realizado por engenheiro/arquiteto de avaliações, com intuito de identificar o valor de um bem, seus frutos, diretos, e indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. A avaliação de imóveis necessários para a desapropriação seguirá os critérios legais, que apurarão o justo valor de indenização aos expropriados, de acordo com os parâmetros atuais do valor do mercado.

Cada imóvel atingido pelo melhoramento corredor BRT ARICANDUVA será avaliado de forma individualizada, ou seja, todos terão um tratamento diferenciado sendo ele residencial (proprietário ou

locatário) e comercial (proprietário ou locatário). As avaliações para fins de desapropriações no âmbito municipal são balizadas pelo Decreto Municipal 54.535 de 30/10/2013 que indica quais os parâmetros devem ser utilizados na avaliação dos bens móveis e imóveis.

De acordo com esta normativa, os imóveis a serem desapropriados devem ser avaliados seguindo à normativa do CAJUFA (Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital), além de serem balizados pelos conceitos, métodos e procedimentos determinados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O conteúdo das normativas podem ser encontrados nos seguintes endereços:

CAJUFA:

<https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>

IBAPE-SP: [http://www.ibape-sp.org.br/normas\\_estudos/noticias/Valores\\_Sao\\_Paulo.aspx](http://www.ibape-sp.org.br/normas_estudos/noticias/Valores_Sao_Paulo.aspx)

Os imóveis serão analisados de forma homogênea, levando em conta sua área construída, os aspectos físicos, tipo de ocupação, a renda produzida caso houver, as benfeitorias realizadas, localização, características da microrregião, infraestruturas, etc.

Os princípios balizados de uma boa avaliação de imóveis são: Princípio da proporcionalidade, princípio da permanência, princípio da rentabilidade, princípio da finalidade, princípio da oferta e da procura, e o princípio da transparência. Toda atividade de avaliação será desenvolvida com base nos princípios citados acima.

A metodologia utilizada para o cálculo do terreno é o método de comparativo direto, no qual o valor é obtido através da comparação de dados de mercado com características semelhantes ao avaliando, e as divergências observadas devem ser corrigidas através dos fatores de homogeneização (influência de frente, profundidade, esquina, frentes múltiplas, topografia, consistência do solo, fator favela e incidência da Área de Preservação Permanente), fatores estes que podem indicar valorização ou desvalorização do bem e assim chegar a um valor médio de venda de terrenos da região, portanto, justo.

- Coeficiente de frente (Cf): correção do preço unitário em função da testada (Cf) é utilizada a tabela do item 5.2 da página 21 da Norma CAJUFA de 2019.
- Coeficiente de Profundidade (Cp): correção do preço unitário em função da profundidade (Cp) é utilizada a tabela de referência descrita no item 5.1 da página 20 da Norma CAJUFA de 2019.
- Topografia: correção do preço em função do aclave/declive (Fd) ou do nível/ desnível do terreno avaliando é utilizada as tabela de referência descrita no item 5.4 da página 24 da Norma CAJUFA de 2019 e deve prevalecer o valor mais agravante.
- Consistência do solo: correção do preço em função da consistência do solo do terreno avaliando é utilizada a tabela de referência descrita no item 5.5 da página 26 da Norma CAJUFA 2019.
- Proximidade de esquina: correção do preço em função de um imóvel, quando verificada influência valorizante, possuir mais de uma frente e/ou situar-se em esquina, com redução ao lote padrão

com uma só 16 testada. Serão utilizadas as informações contidas no item 5.3 página 24 da Norma CAJUFA de 2019.

- Fator favela: correção do preço em função de onde o imóvel avaliando está situado. Para isso serão utilizadas as informações descritas no item 5.6 da página 26 da Norma CAJUFA.
- Incidência de Área de Preservação Permanente: correção da área a ser utilizado na avaliação em caso de o lote estar sujeito à restrição ambiental (advindas do Código Florestal ou das Leis de Uso e Ocupação do Solo, tais como APP, APA ou ZEPAM), conforme as orientações do item 6 da página 31 da Norma CAJUFA de 2019.

Cada caso de avaliação possui suas características próprias, de modo que o objeto em estudo deve ser analisado separadamente para a formação de valor da sua propriedade na qual está inserida, por este motivo deve ser aplicado os fatores para a correção do mesmo.

No cálculo de indenização das benfeitorias, a avaliação leva em consideração a benfeitoria construída, seus acabamentos, o estado de conservação e a idade da construção.

Nos casos onde a desapropriação atinge parcialmente o imóvel, é estendida para a totalidade das benfeitorias, assim garante-se que o custo das possíveis readequações não prejudiquem onerosamente os proprietários.

O valor da indenização é composto pela soma dos valores de Terreno e Benfeitoria.

#### **Box 1- Custo de Reposição – NAS5**

*Nas operações de financiamento do Banco Mundial é de fundamental importância observar e cumprir as políticas operacionais, todos elementos discutidos neste Plano estão de acordo com os requisitos do NAS5 “Aquisição de Terras, Restrições ao uso da Terra e Reassentamento Involuntário”.*

*O método de avaliação a ser utilizado neste PAR está em consonância com as normas prevista no NAS, para todos os ativos envolvidos serão oferecidos uma compensação pelo custo de reposição, os quais serão suficientes para minimizar os impactos sofridos, sejam eles materiais ou imateriais. As compensações garantirão a melhoria ou a manutenção das suas condições de moradias, os indivíduos afetados que tiverem suas atividades econômicas cessadas ou reduzidas serão compensados integralmente.*

*O custo da reposição será o valor de mercado, o qual é determinado através da avaliação de imóvel, acrescido pelo custo da transação, que é composto pelos encargos administrativos, as tarifas de registro e títulos, as despesas relacionadas as mudanças e todo custo similares sofridos pelos indivíduos afetados. Nos tratamentos dos laudos de avaliação de imóveis não serão utilizados o fator de depreciação física e funcional.*

*Nas negociações de custo da reposição, será utilizada uma base clara de cálculo da compensação, e toda transação ocorrerá de forma pública e clara.*

*Ressaltamos que é não será admitido o despejo forçado, todos os atos praticados serão antecipados, notificados e adequados de acordo com as formas legais, de modo a proteger os ativos dos indivíduos afetados.*

### 8.3 IMPACTOS DO FUNDO DE COMÉRCIO

Em virtude dos imóveis parcialmente atingidos pelas obras do Corredor BRT Aricanduva que poderá implicar na extinção ou na realocação das suas atividades econômicas ou na instalação comercial, faz-se necessário acautelar sobre o assunto.

De acordo com o vocabulário jurídico, Fundo de Comércio é o conjunto de direitos que estabelecem a favor do comerciante, nos quais se computam os bens corpóreos ou incorpóreos.

Sendo necessária a compensação ou o reassentamento econômico do estabelecimento comercial, o valor de indenização do fundo de comércio é apurado pelo prejuízo que a realocação gera pela atividade exercida no imóvel, comercial ou industrial, analisando se o fato gerador implicará na extinção ou na realocação da atividade ou instalações expropriadas.

Na extinção, calcula-se o valor da perda do negócio, que será a diferença entre o valor dos bens e o valor do negócio, baseado na capitalização dos lucros líquidos ao longo da vida útil, acrescido das despesas necessárias para o fechamento.

Para Realocação da atividade, estimam-se os gastos necessários para a remoção dos bens, aquisição, se for o caso de novos pontos comerciais, remodelação e adaptação dos novos locais para a atividade, além do lucro cessante, que considera o período total que se levaria para desmontar as atividades, readaptar um novo local e retornar ao nível de atividade anterior a desapropriação.

A indenização do fundo de comércio será apurada através de perícia contábil no curso do processo judicial (ou acordo administrativo), não é só o proprietário que tem direito a indenização do fundo, mas também o locatário/inquilino. A metodologia mais utilizada de cálculo é a do fluxo de caixa descontado, método utilizado pelos peritos judiciais.

A legislação faz menção ao ponto comercial e a indenização pelo fundo de comércio pelo locatário, prevista no §3º do artigo 52 da Lei nº 8.245/1991 “O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio.

Na legislação de 1934 “Lei de Luvas”, há referência quanto ao valor incorpóreo do fundo do comércio, e a relação do locador e locatário (...por isso que o valor incorpóreo do fundo de comércio - se integra, em parte, no valor do imóvel, trazendo, destarte, pelo trabalho alheio, benefícios ao proprietário...).

E sobre o Estabelecimento Comercial, a definição ocorre no Código Civil/2002, artigo 1142, estabelecimento é “todo o complexo de bens organizados para o exercício da empresa por empresário ou sociedade empresária, onde a lei não faz distinção entre Bens, que são:

- Bens Corpóreos: Também chamados de bens matérias: móveis, utensílio, maquinário, equipamentos, imóvel, veículos, mercadorias etc.
- Bens Incorpóreos: Também chamado de bens imateriais: ponto comercial, marca, patente.

## 9 PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE

Toda execução dos atos deste plano de reassentamento visam atender as necessidades dos indivíduos afetados, principalmente informar por meio de visitas ao local e reuniões quais são os meios compensatórios disponíveis que poderão ser usufruídos pelos afetados. Desde a publicação dos Decretos de Utilidade Pública, momento de publicização da necessidade de desapropriação dos imóveis, a equipe iniciou a abordagem social com os afetados, de forma constante e individual, como já detalhado anteriormente.

A atual equipe de campo foi capacitada para levar as informações de toda demanda relacionada as obras de implantação do Corredor BRT Aricanduva, sendo elas atividades derivadas do dia a dia das obras, cronograma dos inícios dos trabalhos, orientações gerais sobre indenização, esclarecimentos sobre as fases da mudança, e todo assunto relacionado ao reassentamento. Esta equipe também será responsável pelo acompanhamento social anteriormente descrito.

Atualmente, dois servidores de SIURB estão responsáveis para atender as demandas das pessoas afetadas, e caso haja necessidade, mais colaboradores serão contratados para acompanhar os trabalhos.

Este plano de reassentamento se preocupa com as relações sociais e com a proteção ao patrimônio imaterial, ou seja, as pessoas afetadas não serão tratadas como um meio para atender a implantação de um melhoramento público, sua dignidade será preservada, e suas garantias constitucionais serão atendidas. Os aspectos físicos, psíquicos e patrimonial serão protegidos no bojo de todo trabalho desenvolvido pelo ente público (Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras) e pela empresa São Paulo Obras.

Após sua aprovação, este PAR será levado à consulta das partes afetadas, de modo que suas opiniões possam ser coletadas e a implementação das ações de reassentamento possam ser aprimoradas.

### 9.1 SÍNTESE DE VISÕES SOBRE O REASSENTAMENTO JÁ EXPRESSAS PELAS PESSOAS AFETADAS

As desapropriações necessárias para a execução das obras do projeto são fonte de uma série de preocupações e de expectativas para aqueles que serão diretamente afetados pelas atividades previstas.

As visões dos afetados que foram registradas até o presente momento, reunidas especialmente durante as visitas e entrevistas realizadas no âmbito do diagnóstico socioterritorial conduzido pela SEHAB, estão ligadas, dentre outros aspectos, a uma característica importante identificada no levantamento: a grande duração de tempo no qual comércios e moradores estão fixados nessas localidades.

Com relação às atividades comerciais que deverão ser afetadas (e que foram incluídas no estudo da SEHAB), metade delas exercem a mesma atividade comercial no local há mais de 11 anos, configurando-se como negócios consolidados e com vínculos estabelecidos com seus clientes e com a população do entorno e dos bairros vizinhos. Além disso, quase todos os negócios são empresas de médio e pequeno

porte, e representam a única fonte de renda da família. Essas características, portanto, se refletem em um conjunto de preocupações que foram expressas de maneira concreta nos seguintes pontos mencionados pelo entrevistados:

- Receio pela perda de fonte de renda familiar em função da desapropriação (muitos dos casos, o empreendimento se configura como a única fonte de renda do afetado);
- Impossibilidade de promover a transferência de funcionários em caso de desapropriação, uma vez que são negócios de pequeno porte, sem filiais (e, dado risco de perda de renda, incerteza sobre a possibilidade de manter os funcionários atuais durante a nova operação);
- Perda de clientela fidelizada e, conseqüentemente, necessidade de reconstrução da “imagem” do negócio e formação de uma nova clientela em outro local;
- Dificuldade de encontrar outro imóvel com as mesmas características do atual (sobretudo em casos em que se tem o uso misto ou mais de uma atividade comercial sendo exercida no mesmo imóvel).

Já no caso daqueles que terão seu local de moradia afetado, tem-se que em 11 de 17 imóveis residenciais considerados os ocupantes vivem nos locais há pelo menos 11 anos, o que caracteriza uma forte identificação com o local e, por vezes, na existência de vínculos com redes de apoio e relações familiares e de vizinhança bem consolidadas. Ademais, dada a condição de locatário de muitos dos afetados, a falta de garantia de que se encontre uma nova moradia compatível com a renda familiar é outro ponto recorrente. Destacam-se, assim, as seguintes visões expressas nas conversas conduzidas com as famílias entrevistadas:

- Preocupação com a perda de vínculos locais e de redes de apoio de vizinhos e familiares (em especial para idosos);
- Insegurança de que irão encontrar outro imóvel similar que seja compatível com a renda familiar (sobretudo para as famílias locatárias) – para situações em que há uso misto do imóvel, também foi registrada a apreensão de que a desapropriação possa impactar não apenas o local de moradia mas também uma fonte de renda do afetado;
- Preocupações relativas à mobilidade (sobretudo deslocamento para o local de trabalho);
- Receio com a necessidade de se encontrar novos locais de estudo para os filhos, assim como com a alteração dos locais de atendimento de saúde (uma vez que se criam vínculos com esses serviços e, em alguns casos, há o acompanhamento regular de alguma condição especial em determinada unidade de saúde);
- Preocupação em caso de desapropriação parcial, já que a situação exige adaptações nas moradias e/ou nos terrenos remanescentes, em função das necessidades do projeto.

Houve também casos em que os afetados se mostraram tranquilos com relação ao processo de desapropriação, não tendo manifestado maiores preocupações relativas ao tema.

## 9.2 ARRANJOS INSTITUCIONAIS ATRAVÉS DOS QUAIS AS PESSOAS AFETADAS PODEM EXPRESSAR SUAS PREOCUPAÇÕES AOS GESTORES DO PROJETO

Como forma de atendimento em face à preservação dos meios comunitários, a São Paulo Obras-SPOBRAS junto com SIURB-PMSP já estabeleceu um canal de comunicação entre as pessoas afetadas, estando disponível dois servidores públicos do setor social. O atendimento presencial é realizado na Rua: Quinze de Novembro, 165 – Centro de São Paulo, o atendimento telefônico é realizado através do número 11 3337-9898, e por e-mail através dos endereços: [nycolasfelix@PREFEITURA.SP.GOV.BR](mailto:nycolasfelix@PREFEITURA.SP.GOV.BR) e [eliseunetto@PREFEITURA.SP.GOV.BR](mailto:eliseunetto@PREFEITURA.SP.GOV.BR), no horário comercial das 09:00hs às 17:00hs.

A equipe vem prestando esclarecimentos sobre a implantação da obra desde o início das atividades, após a Declaração de Utilidade Pública dos imóveis e fará o acompanhamento até o momento dos “pós mudança”, prestando todo suporte individualizado para todos os assuntos vinculados ao deslocamento involuntário. Zelando com isso pela publicidade de todos os atos, sendo eles preparatórios ou executórios que envolvem o Empreendimento BRT Aricanduva.

Além disso, o Plano de Engajamento das Partes Interessadas<sup>10</sup>, elaborado para o Projeto, também estabelece meios de comunicação e estratégias de interação com todas as partes interessadas do projeto, incluindo s pessoas afetadas pelas desapropriações.

## 10 CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO

As etapas de execução do plano de reassentamento do Corredor BRT Aricanduva, ocorrerão de acordo com as orientações citadas nos NAS 5 do Banco Mundial, cada agente, entes, e interesses envolvidos terão suas particularidades respeitadas. Os conjuntos de ações por fase balizam o prosseguimento da execução do plano de reassentamento.

**Figura 17 - Etapas de execução do plano de reassentamento**

Preparatória	Avaliação	Meios de Atendimento	Pagamento	Mudança	Pós Mudança
<ul style="list-style-type: none"> <li>estudo de titularidade</li> <li>cadastramento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abordagem dos afetados</li> <li>atendimento individual</li> <li>equipe social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>definição de medidas de atendimento</li> <li>reuniões intersecretarial</li> <li>ações para atendimento das categorias envolvidas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ações administrativa</li> <li>acordos extrajudicias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>acompanhamento pré mudança com equipe social</li> <li>acompanhamento no dia da mudança</li> <li>liberação dos imóveis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>avaliação da tratativas efetivamente cumpridas</li> <li>acompanhamento social pós mudança</li> </ul>

<sup>10</sup> Disponível em:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp\\_obras/BRT%20e%20Banco%20Mundial/Fev%202023/PEPI-Plano%20de%20Engajamento%20das%20Partes%20Interessadas%20NO%20BM%20fev23%20.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/BRT%20e%20Banco%20Mundial/Fev%202023/PEPI-Plano%20de%20Engajamento%20das%20Partes%20Interessadas%20NO%20BM%20fev23%20.pdf)

**Figura 18 – Cronograma geral de implementação**

FASES	AÇÕES	ANO 2022				ANO 2023												Ano 2024	Ano 2025	
		Set.	Out.	Nov.	Dez.	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.			
Atividades técnicas Elaboração do Plano	Identificação das áreas afetadas																			
	Estudo de cenário das áreas a serem desapropriadas																			
	Abordagem social																			
	Cadastro socioeconômico																			
	Busca Cartorária																			
	Cadastro Individual e Laudo de avaliação																			
Ações Intersecretarial	Reunião para angariar esforços para atendimento das medidas compensatórias																			
Execução do Plano	Monitoramento e avaliação dos afetados																			
	Divulgação nas Subprefeituras, reuniões com as pessoas afetadas, e entrega de Cartilha																			
	Negociação com afetados																			
	Pagamento dos afetados																			
	Visita Social para entrega de comunicado de início de obras																			
	Acompanhamento da execução das obras																			
	Após a conclusão das Obras realização de Avaliação de qualidade do atendimento da equipe de obra e da equipe social ao afetado																			
	Avaliação Ex. Post																			

**Tabela 14 – Cronograma de andamento dos acordos administrativos**

Situação Data	Acordo Administrativo
Novembro e Dezembro/2023	Apresentação dos valores das indenizações obtidos através das avaliações de imóveis.
Janeiro 2024	Assinatura de "Termo de Concórdância" com Valor e eventualmente "Termo de Anuência"
Janeiro e Fevereiro/2024	Emissão da "ordem" de Pagamento
Fevereiro e Março/2024	Lavratura de escritura e pagamento da indenização.

**Tabela 15 - Cronograma de andamento das ações judiciais**

Situação Data	Vias Judiciais de Pagamento
Janeiro/2024	Caso não haja acordo administrativo, SIURB instruirá processo SEI, encaminhando à DESAP/PGM, para ajuizamento da ação de desapropriação.
Janeiro/2024	Depósito Judicial
Fevereiro/24	Perícia Judicial
Julho/2025	Carta de Adjudicação



## 11 ESTIMATIVA DE CUSTOS E ORÇAMENTO

O valor indicado abaixo corresponde à contratação do material expropriatório, e o montante prévio estimado para cada título de indenização foi contabilizado a partir do valor venal (X 2) encontrado no site da Fazenda Pública<sup>11</sup>, proporcional a necessidade do perímetro de cada imóvel. A estimativa serve como base para composição dos recursos financeiros necessários para a viabilidade do empreendimento, e reserva de recurso anual.

Os valores do fundo de comércio, como citado no item 8.3, será apresentado através de um laudo técnico contábil, sendo auferidos tanto os bens corpóreos e incorpóreos.

O valor do laudo expropriatório para cada imóvel a ser ajuizado, é apresentado pela empresa contratada, e seguirá as normais legais do CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital)<sup>12</sup>, bem como as normas de avaliação NBR 14.653 de ABNT.

**Tabela 16 – Estimativa de custos**

ESTIMATIVA DE CUSTOS	
SERVIÇOS	VALOR (R\$)
Pagamento das indenizações (Desapropriação) <sup>13</sup>	7.931.735,51
Pagamento Material Expropriatório	261.327
Perícia Judicial (Estimativa) <sup>14</sup>	440.000,00
Despesas Judiciais (Estimativa)	700.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.333.062,51</b>

Para cada imóvel avaliado utiliza-se como base o método comparativo direto, o qual é o mais utilizado para avaliação de bens, e define o valor através de amostras de imóveis com as mesmas características e atributos técnicos dos elementos avaliados.

Os valores das indenizatórias poderão sofrer modificações durante o processo expropriatório, em função do acordo entre as partes, ou no judiciário caso seja necessário.

## 12 MECANISMO DE GESTÃO DE RECLAMAÇÕES

Os assuntos relacionados às desapropriações serão recebidas pela equipe de SIURB, especificamente o servidor destinado os assuntos do BRT Aricanduva, mas podendo ser remetido à equipe instalada no canteiro de obras (empreiteira contratada), que ficará responsável por esta demanda, se relacionada a

<sup>11</sup> Disponível em: [www.itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/frm\\_tvm\\_consulta\\_valor.aspx](http://www.itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/frm_tvm_consulta_valor.aspx)

<sup>12</sup> Disponível em:

<https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>

<sup>13</sup> Os valores prévios estimados com base nos 44 imóveis/contribuintes, aos quais serão determinados no momento das elaborações dos laudos administrativos.

<sup>14</sup> Valores calculados considerando os 44 imóveis atingidos, é uma estimativa. Caso seja em acordo extrajudicial exclui as perícias.

um tema diretamente ligado às obras, conforme fluxo descrito no Mecanismo de Gestão de Reclamações do Projeto no escopo do PEPI (Plano de Engajamento das Partes Interessadas)<sup>15</sup>. Nestes casos, ela captará os reclamos e remeterá à SPObras/SIURB/ATNP DESAPROPRIAÇÕES.

Através do telefone de SIURB e SPOBRAS, (11) 3337-1510 e (11) 3337-1591, a equipe social e técnica recepcionarão as dúvidas, queixas, reclamações, e prestação auxílio a toda informação relacionada as obras do corredor BRT Aricanduva.

Além disso, a Ouvidoria Geral do Município, via canal de atendimento 156 (telefone) também possui uma carta de serviços e está apta para recepcionar queixas referentes ao Projeto e aos temas relacionados ao reassentamento.

Os canais de recebimento de queixas serão divulgados nas reuniões e constarão nas placas de obra.

É de grande valia que o reclamante tenha conhecimento do prosseguimento da sua manifestação e o prazo para tratamento das demandas e respostas aos interessados será de 48 horas, e para os casos que sejam mais complexos e requeiram maior tempo, o prazo será comunicado ao reclamante.

As reclamações podem ser anônimas ou identificadas, mas independentemente da sua origem, sua resolução deverá ser conduzida da forma mais rápida e objetiva possível. O atendimento das reclamações deverá ser sanado com medidas que envolvem recursos e procedimentos inerentes à execução das obras.

Para os casos dos reclamos que exigem informações de outras Secretarias, serão acolhidas as queixas e reclamações e remetidas aos agentes municipais pertinentes, e o prazo para resposta que demandarem mais de 48 horas serão comunicados ao reclamante, prestando todos os esclarecimentos possíveis.

O atendimento é sigiloso e individualizado. Qualquer pessoa poderá ir pessoalmente ou entrar em contato por telefone: (11) 3337-1591, endereço: Rua Quinze de Novembro, 165, 4º andar, horário das 9h às 17h.

## 13 MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Como estabelecido no Marco de Reassentamento do Projeto<sup>16</sup>, o monitoramento é uma atividade independente e que será desenvolvida num processo paralelo à fase de execução do reassentamento, pois o monitoramento visa avaliar se os fundamentos e os objetivos do Plano de Ação de Reassentamento estão sendo alcançados e, caso verificado que isto não esteja ocorrendo, deverá propor correções / adequações / ajustes.

---

<sup>15</sup> Disponível em:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp\\_obras/BRT%20e%20Banco%20Municipal/Fev%202023/PEPI-Plano%20de%20Engajamento%20das%20Partes%20Interessadas%20NO%20BM%20fev23%20.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/BRT%20e%20Banco%20Municipal/Fev%202023/PEPI-Plano%20de%20Engajamento%20das%20Partes%20Interessadas%20NO%20BM%20fev23%20.pdf)

<sup>16</sup> Disponível em:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp\\_obras/PROJETO%20CORREDOR%20ARICANDUVA/Quadro%20de%20refer%C3%Aancia%20para%20desapropria%C3%A7%C3%B5es%20e%20indeniza%C3%A7%C3%B5es\\_Marco%20de%20Reassentamento\\_.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/sp_obras/PROJETO%20CORREDOR%20ARICANDUVA/Quadro%20de%20refer%C3%Aancia%20para%20desapropria%C3%A7%C3%B5es%20e%20indeniza%C3%A7%C3%B5es_Marco%20de%20Reassentamento_.pdf)

A SPObras executará o monitoramento visando alcançar os seguintes objetivos:

- a) Verificar se ações propostas pelo Plano de Reassentamento estão sendo desenvolvidas como previsto. Caso sejam identificadas distorções, deverá indicar medidas corretivas;
- b) Identificar dificuldades, entraves e oportunidades para implantação das ações, indicando em tempo hábil, o encaminhamento para superação das primeiras e otimização das segundas;
- c) Avaliar os efeitos do programa sobre a população afetada considerando, para isto, os momentos antes, durante e depois do projeto;
- d) Formar um banco de dados, para que esta experiência venha servir de referência para projetos futuros.

A avaliação será realizada em 3 momentos:

1. O primeiro após a realização do cadastramento e antes do início das negociações, quando será selecionado um grupo de famílias afetadas que deverão ser acompanhadas ao longo do processo, ou seja, estabelecido um painel de monitoramento;
2. O segundo momento ocorre logo após o processo de negociação, ou seja, em ato contínuo a entrega da moradia ou ao pagamento das indenizações;
3. O terceiro e último momento deve ocorrer num prazo mínimo de 6 meses pós-reassentamento e máximo de 18 meses, sendo o desejável entorno de 12 meses.

Exatamente porque esta atividade acontece em 3 etapas é necessário que se eleja um grupo de famílias para serem acompanhadas. Este grupo de famílias deve ter representante de todo o perfil social das mesmas afetadas e na mesma proporcionalidade, ou seja, devem-se constar desde as famílias mais vulneráveis até as famílias mais estruturadas.

A metodologia a ser utilizada possibilitará a comparação entre as 3 fases do projeto de monitoramento, ou seja, captar a evolução ou involução do processo.

Por fim, o monitoramento será realizado por uma equipe multidisciplinar com experiência em trabalhos de mesma natureza para que possam avaliá-lo.