

2009

Novembro

**Companhia do
Metropolitano
de São Paulo –
METRÔ**

LINHA  LILÁS

[PLANO DE REASSENTAMENTO]

Objeto de estudo: deslocamento compulsório dos desapropriados para a implantação da expansão da Linha-5 Lilás – Trecho Largo Treze – Chácara Klabin, incluindo Pátio Guido Caloi

ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Descrição Geral do Projeto e de sua Área de Influência	4
3. Definição do Polígono de Afetação	6
4. Etapas do Plano	9
4. a) Dimensionamento e Caracterização da População Afetada	10
4. b) Monitoramento do Processo de Desapropriação e Reassentamento dos Desapropriados	11
4. c) Avaliação do Processo de Reassentamento e Condições de Adaptação da População Afetada	12
5. Polígono de Afetação	12
6. Censo	15
7. Características da População e Região	15
7. a) Análise Socioeconômica	15
8. Identificação de Casos de Vulnerabilidade	22
9. Relacionamento com a População Afetada	25
10. Histórico de Atendimento à Comunidade Impactada das Áreas de Influência da Linha 5-Lilás	26
11. Metodologia de Avaliação do Valor dos Imóveis	34
12. Critérios de Elegibilidade	38
13. Tratamento das Pessoas Vulneráveis	39
14. Tratamento das Áreas Remanescentes	39
15. Cronograma	39
16. Viabilização da Mudança	40
17. Centrais de Relacionamento	41
18. Mecanismos de Reclamações	42
19. Avaliação <i>Ex-Post</i> e Lições Aprendidas	43
20. Estimativa de Custos	43

1. Introdução

São Paulo é uma metrópole consolidada, densamente povoada (conta hoje com 11 milhões de habitantes, aproximadamente) e o alto índice de ocupação urbana torna a cidade um polo de convergência social.

Esta configuração torna impossível a implantação de um empreendimento do porte do Metrô sem que haja um significativo processo de desapropriação e demolição de algumas edificações, ocasionando um impacto na sociedade civil.

Por outro lado, o Metrô de São Paulo, embora um agente indutor de modernização na cidade, atua com ética e rigor nas questões de responsabilidade social e tem envidado esforços para diminuir, até o mínimo absolutamente necessário, as desapropriações.

Diante disso, o Metrô tem buscado constantemente a minimização do número de imóveis a serem desapropriados demonstrando, já na concepção do traçado da linha, esta preocupação.

Assim, o presente plano tem como função reunir os fundamentos, diretrizes e ações para o remanejamento de população e empresas instaladas em área necessária para construção, implantação e operação da **Linha 5-Lilás – Trecho Largo Treze – Chácara Klabin, incluindo Pátio Guido Caloi**.

Os objetivos deste plano são:

- Compensar adequadamente os atingidos pela perda de bens e propiciar sua realocação de forma menos traumática;
- Mitigar o impacto social da obra;
- Possibilitar a manutenção das condições socioeconômicas dos afetados.

As ações que permitirão atender os objetivos do plano são:

- Ouvir e entender as necessidades dos afetados;
- Auxílio na restauração do nível de vida dos impactados;
- Acompanhamento dos processos de desapropriação e de pós-deslocamento;
- Minimizar os riscos de criação de passivo social associado ao fechamento de postos de trabalho atualmente existentes nas empresas sujeitas a deslocamento compulsório e
- Acompanhar o pós-deslocamento dos afetados.

2. Descrição geral do projeto e de sua área de influência

O projeto

A Linha 5-Lilás foi projetada para estabelecer a ligação metroviária entre Capão Redondo, a Sul e Chácara Klabin, no Centro Expandido, passando pelo subcentro de Santo Amaro, importante pólo regional. Esta linha tem papel fundamental na estruturação da rede de transporte público metropolitano, conectando-se com as seguintes linhas do sistema metroferroviário: Linha 9-Esmeralda da CPTM, na Estação Santo Amaro; Linha 1-Azul do Metrô, na estação Santa Cruz e Linha 2-Verde do Metrô, na Estação Chácara Klabin.

Com uma extensão de cerca de 20 km e 17 estações, de Capão Redondo a Chácara Klabin, a Linha 5-Lilás facilitará a ligação do lado sul do Rio Pinheiros, com alta densidade populacional, com o lado norte, com alta densidade de empregos. Ela deverá operar em conjunto com os corredores de ônibus Estrada de Itapecerica, Av. Santo Amaro, Av. Ibirapuera, substituindo parcialmente suas funções ao absorver grande parte de suas demandas. Oferece uma grande oportunidade para a reestruturação do sistema de ônibus no subcentro de Santo Amaro e ao longo desses corredores, produzindo significativa redução do volume de ônibus e significativa melhoria da qualidade ambiental.

A Linha 5-Lilás foi planejada para ser implantada em duas etapas: a primeira, construída pela CPTM e em operação pelo Metrô, liga o extremo sul da cidade (Capão Redondo) ao subcentro de Santo Amaro e estabelece integração com a Linha 9-Esmeralda da CPTM. A segunda etapa, o prolongamento até Chácara Klabin, ligará amplas áreas do sul e do sudoeste às demais regiões da metrópole, através da ampliação da integração com a rede metropolitana de transporte sobre trilhos, assim como com os corredores de ônibus estruturais municipais e metropolitanos.

A figura 1 situa esquematicamente a Linha 5-Lilás Capão Redondo-Chácara Klabin na Rede Metropolitana de Transporte em 2014 e a referenciam no município de São Paulo. A Figura 2 na seqüência, situa a Linha 5 -Lilás na Rede Consolidada. Ambas as figuras foram retiradas do estudo *Projeto Funcional Consolidação do Traçado e Posicionamento das Estações* (DM/GPM/PMR -Dez. 2008).

Características da Área de Influência

A área de influência direta da Linha 5-Lilás abriga cerca de 1,6 milhões de habitantes, com densidade demográfica média da ordem de 95 habitantes por ha². As maiores densidades ocorrem nas áreas a nordeste da linha, em torno de 150 a 170 hab./ha, como em Moema, Santa Cruz e Vila Mariana, e a 165 hab./ha no Capão Redondo e Jardim São Luís, chegando a 203 hab./ha em Jardim Ângela, no sudoeste. As menores densidades ficam entre 52 hab./ha, na Granja Julieta, e 43 hab./ha, no centro de Santo Amaro.



A área de entorno da Linha 5 vem perdendo população residente, em todos os seus distritos, passando de quase 600 mil para 520 mil habitantes em 2000, com uma queda de quase 80 mil. Esta tendência faz parte da dinâmica demográfica de toda a área do Centro Expandido da metrópole, a qual nas últimas três décadas vem perdendo população justamente em suas áreas mais valorizadas e mais bem equipadas em termos de infra-estrutura.

Como consequência, a densidade populacional da área também decresce, passando de 104,70 hab./ha para 92,09 hab./ha. As possíveis causas desta queda populacional na área são – diminuição do tamanho das famílias, principalmente as de renda mais alta; transformação de uso do solo com o incremento do uso comercial substituindo o residencial nas áreas mais centrais da metrópole (embora esta substituição na área de entorno da Linha 5 tenha sido baixa, 3%, na década 1991-2000); e estilo dos lançamentos imobiliários predominantes nesta região, que privilegiam o aumento do m² por habitante, fazendo crescer a densidade construtiva ao mesmo tempo em que decai a densidade populacional.

No que se refere à distribuição da renda média familiar, nota-se nítida diferença entre os bairros situados na margem direita do Rio Pinheiros e aqueles situados na outra margem, mais distantes do centro metropolitano. Enquanto que do lado direito a renda média familiar situa-se acima de 20 salários mínimos, na margem oposta esse valor fica na casa dos 10 salários mínimos, exceção feita aos bairros Portal do Morumbi e Real Parque, com renda média familiar acima de 40 salários mínimos, áreas que se destacam como “ilhas” em meio a bairros de classe média.

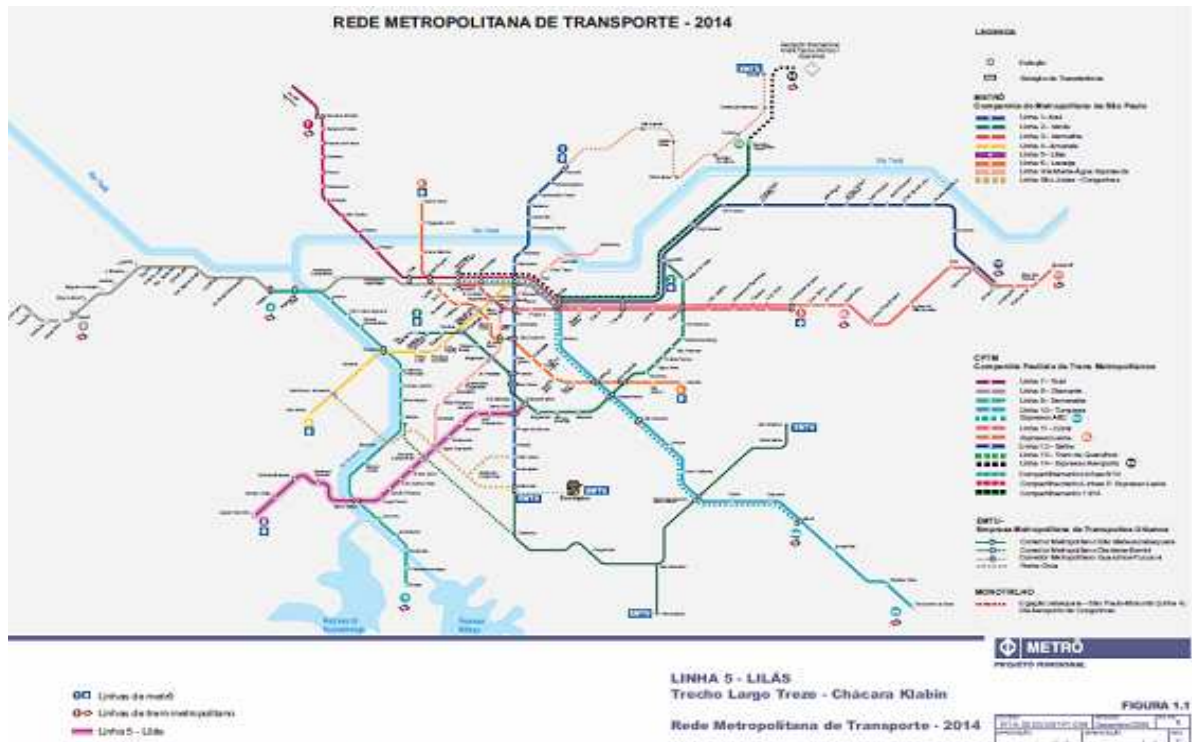


Figura 1 Linha 5–Lilás na rede metropolitana de Transporte



Figura 2 Linha 5 – Lilás Trecho Largo Treze – Chácara Klabin.

3. Definição do Polígono de Afetação

Para a implantação das obras civis da **Linha 5-Lilás – Trecho Largo Treze – Chácara Klabin, incluindo Pátio Guido Caloi**, serão necessários os seguintes perímetros:

Lote 1	Pátio Guido Calói	Av. Guido Caloi, 2160, 1990, 2000, 2170, 2200, 1900, 864, Av. Guido Caloi, s/nº e Av. Guido Caloi s/ nº, Av. João Dias, s/nº (Transmissoras de Energia)
	Poço Delmiro Sampaio	Largo Treze de Maio 16 esquina Rua Voluntário Delmiro Sampaio 33, Largo Treze de Maio 22, 24, Rua Voluntário Delmiro Sampaio 37, 41, 49, 51 e 51A
	Estação Adolfo Pinheiro	Av. Adolfo Pinheiro 238/242/246 e 250 x Av. Isabel Schmidt, 133/137/141/145/149/153/ 157/161, Av. Adolfo Pinheiro 280/294, 300, 306, 318, 334, 338/340/340 A, 366 x Rua São Benedito 259, Av. Adolfo Pinheiro 384- LOJA 2, LOJA 12, LOJA 1, SLOJA s11, SLOJA s9, SLOJA s05, SLOJA s2 e SLOJA s1; Av. Adolfo Pinheiro 396, 398/400, 404, 420 x Rua Padre José de Anchieta 608, Rua Padre José de Anchieta, 618, 626/640/646, Rua São Benedito 189/191, 215, 245, Av. Adolfo Pinheiro 299, 301, 307, s/n(entre 307 e 339), 339, 357, 369A, 389, 399, 423 x Rua Padre José de Anchieta 572, Rua Padre José de Anchieta 552, 538, 530, 516, Rua Dr. Antonio Bento 66/70/72/74, 76, 92, 100, 106
Lote 2	Estação Alto da Boa Vista	Av. Santo Amaro 7003, 7070, 7018, 6964, 6960 e 6999/7001/Av. Adolfo Pinheiro 1343/1355
	Estação Borba Gato	Av. Adolfo Pinheiro, 2333, 2353, 2369, 2375, 2381, 2387, 2393, Av. Santo Amaro 5869, 5935, 5939, 5945, 5955, 5961, 5967, 5979, 5985, Rua da Paz, 436 x Av. Santo Amaro 6009, Rua da Paz 434, Av. Adolfo Pinheiro 2450, Av. Santo Amaro 5844, 5850, 5854, Rua do Estilo Barroco 318 e 326
	Poço Paulo Eiró	Rua Salomão Karlik, 70A
	Poço Alexandre Dumas	Av. Santo Amaro 6468



Lote 3	Estação Brooklin – Campo Belo	Av. Santo Amaro 5010, 5014, 5020 / 5024, Rua Professor Dr. José Marques da Cruz, 45, 49, 67, 61/71, Av. Santo Amaro 5042, 5104, 5146/5046, 5162, Av. Andrea Paulinetti 56, 74, Jardim na Av. Santo Amaro na frente vizinho ao nº 5010, Rua João de Lacerda Soares, 181, Av. Santo Amaro 4930, Jardim na Av. Santo Amaro na frente do nº5051/5137
	Poço São Sebastião	Av. Santo Amaro 5588/5592, 5580/5584, 5574/5576, 5570/5566, s/n, 5558, 5550, 5546, 5460
	Poço Roque Petrella	Av. Santo Amaro 4530/4516 e 4500
	Poço Conde de Itú	Rua Conde de Itú, 218 esq Rua Dr. Antonio Bento, 368
	Poço e Subestação Primária Bandeirantes	Av. Bandeirantes s/n, Rua Princesa Isabel s/n, 1741, 1725, 1721, Rua Rita Joana de Sousa 212, 234, 240, Rua Gil Eanes 868, 874, 878, 884, 888, 894, 900, 906, 910, 916, 920, 926xAv. dos Bandeirantes 2360, Rua Rita Joana de Sousa 252, 264, 268, 276, 284, s/n, 301, 350, 311, 317(antigo 342)

Lote 4	Estação Água Espraiada / Viaduto EMURB	Rua Bartolomeu Feio 34, 40, 50, Av. Santo Amaro 4206, 4212/4214, 4220, 4226, 4120, 4162, 4170, 4172, 4180, 4300, s/n, 4318 / 4322 /4328 / 4338, Av. Francisco Dias Velho 52, Av. Dr. Nelson Libero 35, 33, Rua Arizona 64, 70, 76, 88, 94, 100, 106, 112, Rua Dr. Nelson Libero 121, 115, 109, Rua Michigan 45, 37, 29, 21, Av. Santo Amaro 3978, 4000, Av. Dr. Nelson Libero 36, Av. Santo Amaro 3880, 3888, 3894, 3900, 3906, 3912, 3920, 3936, Av. Jornalista Roberto Marinho 4120, Av. Santo Amaro 4150 x s/n, 4252 x Rua Bartolomeu Feio 33, Av. Santo Amaro 4266, 4284, Rua Arizona 82, Av. Dr. Nelson Libero 47, 41, Rua Arizona 58, Rua Michigan 53
	Poço Jesuíno Maciel	Rua Comendador Eduardo Saccab 27, 11 x Rua Dr. Jesuíno Maciel 39, Av. Santo Amaro 3359, 3349, 3339.



Lote 5	Estação Ibirapuera	Av. Ibirapuera 3252 x Rua Capitão Alvaro Nascimento Carvalhaes, Av. Ibirapuera 3266 x Rua Luiz Brandão; Rua Luiz Brandão 12, 17, 26, 42, 50, Rua Capitão Alvaro Nascimento Carvalhaes 14, 13, 12, Leito da Rua Capitão Álvaro Nascimento Carvalhaes, Av. Ibirapuera 3226 x Av. João Castaldi, 878 (antiga Av dos Eucaliptos); Av. Ibirapuera 3242 x Rua Capitão Alvaro Nascimento Carvalhaes; Av. João Castaldi (antiga Av dos Eucaliptos) 822, 844 x fundo para Rua Cap. Álvaro; Av. João Castaldi 858, 872, Rua Levy de Azevedo Sodre 22, Rua Capitão Alvaro Nascimento Carvalhaes 08, 46, Av. Ibirapuera 3100 / 3112 x Av. Cotovia 916, Av. Ibirapuera 3130 / 3144, 3170 / 3174, 3178 / 3182, 3186 / 3194 x Av. João Castaldi, 881 (antiga Av dos Eucaliptos) 829, 839, 845, Av. Cotovia 878, 882, 900/912, Av. Ibirapuera 3103 (em estudo), 3219/3239/3241/3245 (em estudo), Av. dos Imarés 111 x Av. Ibirapuera.
	Poço Iraúna	Rua Iraúna 1008 x Al. Arapanés, Rua Iraúna 1018, Al. Dos Arapanés 1789/1789 A, 1799, Rua Dr. José Candido de Souza 655 x Al. Dos Arapanés, Rua José Candido de Souza 665.
	Poço Rouxinol	Av. Ibirapuera nº 2750 x Av Rouxinol, Av. Ibirapuera 2762, 2766, 2778, 2782 e 2794.
	Poço Jandira	Av. Ibirapuera 2542/2545 e Av. Ibirapuera, s/n – entre 2541/2545 e 2563, Av. Ibirapuera 2563.
	Estação Moema	Av. Ibirapuera 2173 / 2179 / 2183 x Praça Nossa Senhora da Aparecida 20, Av. Ibirapuera 2195, 2197/2201, 2205/2209, 2217/2221, 2223, 2237/2239, 2241/ 243, 2211/2213, Praça Nossa Senhora da Aparecida (antiga Av. Divino Salvador) 24/28/34, 38/44, Av. Ibirapuera 2265 x Av. Dos Jamaris 27/29/ 49, Av. Ibirapuera 2211 fundos, Av. Sabiá 836/840/848/850 x Av. Ibirapuera, Av. Sabiá 834 e 830

Lote 6	Estação Servidor	R. Pedro de Toledo nºs 1660, 1529, 1591, 1665, 1777 e 1809 x Av. Prof. Ascendino Reis
	Estação Vila Clementino	Rua Pedro de Toledo, 937/927/929, 919/919A, 907, Rua dos Otonis 836, Rua Pedro de Toledo 897 x Rua dos Otonis, Rua Pedro de Toledo 897/899, Rua dos Otonis 842, 860, 856, 844, Rua Pedro de Toledo 908 x Rua dos Otonis.
	Poço Chibarás	Av. Ibirapuera 1911, 1923 x Av. Chibarás, Av. Chibarás 43, 45 e 59
	Poço Indianópolis / Poço Olímpico	Rua Pedro de Toledo 1825 x Av. Ibirapuera; Av. Indianópolis x Av. Ibirapuera x Alameda Iraê
	Poço José de Magalhães	R. Pedro de Toledo s/n x R. José de Magalhães



Lote 7	Estação Santa Cruz	R. Pedro de Toledo nºs 220, 222, 234, 242, 215, 231 e 243xR. Leonardo Nunes 161, Rua Leonardo Nunes 179, 197, e 183, Rua Domingos de Moraes 2518x Rua Pedro de Toledo, Rua Domingos de Moraes 2565.
	Estação Chácara Klabin	R. Desembargador Aragão nºs 134, 154, 194, 184, 176, 191, 181, 177, 167, 165, 155, 153, 195, 207 e 217
	Poço Botucatu	R. Pedro de Toledo 591, 597 e 601x R. Botucatu 801.
	Poço Maurício Klabin	R. Maurício F. Klabin nºs 344, 342, 318, e R. Capitão Rosendo 33.
	Poço Praça Giordano Bruno	Av. Prof. Fábio Prado, s/n x R. Profª. Carolina Ribeiro
	Poço Dionísio da Costa	Rua Flávio de Melo 260 x Rua Dionísio da Costa 287, Rua Dionísio da Costa 287 – aptos. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, 252/269, 263, 253, 241, Rua Flávio de Melo 216, 226 e 236
	Poço Jorge de Melo	Rua Santa Cruz 264 e 276,

4. Etapas do Plano

O Plano de Reassentamento ora tratado será aplicado a uma população que subdivide-se em proprietários e inquilinos, sejam residentes ou comerciantes.

A população de proprietários, pelo processo de desapropriação, receberá indenização de seu bem fixado por perito judicial com base nos valores atuais do mercado imobiliário e conseqüentemente terá livre arbítrio para definir sua realocação, com base em suas necessidades pessoais.

Esse fator não é aplicável aos inquilinos, que, segundo a legislação brasileira, não têm direito à indenização.

Ainda assim, a CMSP dará assistência a este segmento, concedendo os benefícios descritos no item 12– *Crítérios de Elegibilidade*, a saber: atendimento social, despesas com a mudança, e no caso de inquilinos comerciantes, lucros cessantes e fundo de comércio, se devidos, através de ação judicial. Para os inquilinos residentes, a CMSP indenizará a diferença do valor do aluguel para imóveis em condições similares, correspondentes a três (3) meses.

Para o caso das empresas desalojadas e possíveis funcionários desempregados, a CMSP está formalizando convênio com a Secretaria de Estado do Emprego e Relações do Trabalho – SERT, que, já dispoendo de manifestação favorável, colaborará com a CMSP através das seguintes ações:



Empregados que, por razão do deslocamento, possam vir a perder os empregos:

- Verificação antecipada da provável demanda para inserção em programas de recolocação profissional e identificação e cadastramento dos trabalhadores que desejam se valer destes serviços. Este cadastramento será realizado por fundação a ser indicada pela SERT;
- Disponibilização dos Programas: Emprega São Paulo, Qualificação Profissional, Aprendiz Paulista, Jovem Cidadão e demais programas que possam contribuir para a inserção no mercado de trabalho dos empregados afetados e
- Celebração de convênios com órgãos de treinamento, como o SENAC e o SESI, para que atendam preferencialmente este segmento de público.

Empresários:

- Assistência técnico-jurídica quanto a seus direitos e deveres para com os seus empregados;
- Assistência aos empresários que desejam continuar no mesmo ramo, auxiliando na busca de locais propícios para a realocação do negócio, de forma ágil, para que a empresa não tenha que demitir funcionários.

Dessa forma, todo o processo de desapropriação e realocação será conduzido de forma a gerar o menor grau de impacto possível na população afetada, quer seja proprietário e principalmente aos inquilinos e trabalhadores, que se encontram em posição de maior vulnerabilidade.

Para tanto, as seguintes etapas estão sendo desenvolvidas:

a) Dimensionamento e Caracterização da População Afetada

- **Conhecimento do problema:** descrição geral do cenário, principais aspectos e identificação da área do projeto ;
- **Estudos socioeconômicos sobre a população afetada:** realização de censo que cubra os ocupantes atuais da área afetada, características padrões dos domicílios desalojados, descrição dos sistemas de produção, de trabalho e de organização dos moradores, informações sobre os meios de vida, levantamento da magnitude das perdas estimadas, caracterização dos domicílios, famílias, pessoas, atividades econômicas das regiões com base nos aspectos sociais e econômicos. Este estudo já foi realizado através de pesquisas socioeconômicas na região, realizadas entre janeiro e setembro de 2009, e diz respeito ao levantamento dos dados socioeconômicos da população impactada;
- **Estudo das características demográficas das regiões de afetação:** realização de levantamento da infraestrutura geral das regiões, características sociais e culturais das comunidades desalojadas, mapeamento de serviços

públicos, equipamentos urbanos, instituições formais e informais (ong's, organizações comunitárias, associações de bairro, etc.) redes sociais, serviços sociais, infra-estrutura pública, etc.. Este estudo já foi realizado pela CMSP e encontra-se detalhado no item 10 - *Histórico de atendimento à comunidade impactada das áreas de influência da Linha 5-Lilás*;

- **Elaboração de censo completo:**

- Mapeamento e cadastro completo de todos os desapropriados, contendo dados como nome, endereço, telefone, classe socioeconômica, aspectos sociais relevantes, identificação de casos vulneráveis;
- Levantamento cartorial dos imóveis afetados para identificação de proprietários, averbações nos títulos, hipotecas, etc.;
- Levantamento topográfico das regiões;
- Levantamento do grau de fixação das residências e dos comércios nas regiões;
- Levantamento do padrão de vida em cada região;
- Classificação dos desapropriados em categorias: proprietários residenciais, proprietários não-residentes, inquilinos residenciais, proprietários comerciantes; proprietários de comércios alugados; inquilinos comerciantes, por região e
- Identificação de pessoas e/ou grupos considerados vulneráveis, a saber: situados abaixo do limite da pobreza; posseiros; idosos; portadores de necessidades especiais; chefes de família desempregados; famílias numerosas de baixa renda; pessoas que sofrerão perda de fonte de renda.

b) Monitoramento do Processo de Desapropriação e Reassentamento dos Desapropriados

A partir do *Censo* (item 6), do *Estudo das Características da População e Região* (item 7), e *Identificação dos Casos de Vulnerabilidades* (item 8) implementa-se o plano de *Relacionamento com a População Afetada* (item 9) e acompanhamento dos desapropriados e respectivos reassentamentos, que contempla contatos periódicos com todos os casos de desapropriados a partir da desocupação do imóvel, através de visitas em domicílio, a cada 6 meses durante 1 ano. Sempre que se fizer necessário, independentemente da periodicidade pré-estabelecida, o Metrô de São Paulo realizará contato por telefone ou pessoalmente.

Além disso, o Metrô de São Paulo busca estreitar os canais de comunicação com esta população colocando à disposição atendimentos telefônicos e endereço de e-mail.

Face às desapropriações iniciais e imissões na posse, a Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade do Metrô de São Paulo já colocou em execução um planejamento do acompanhamento dos desapropriados.

c) Avaliação do Processo de Reassentamento e Condições de Adaptação da População Afetada

As principais questões a serem verificadas nestas ações de monitoramento consistem em aferir o grau de aceitação da população objeto às novas condições de vida, a situação de conforto e adaptação à nova moradia, restabelecimento da rotina de vida e produtividade, a reinserção social e acesso aos serviços públicos e equipamentos sociais, dentre outras.

Após um ano de realocação, uma pesquisa de avaliação será realizada com a população afetada, abrangendo:

- Adaptação ao novo imóvel e ao novo bairro;
- Variações socioeconômicas;
- Reinserção social e
- Implicações na rotina.

Esta avaliação tem por objetivo não apenas aferir as condições de adaptação das pessoas afetadas, mas também levantar subsídios para a elaboração de novos planos e ações.

5. Polígono de Afetação

Durante os estudos da Linha 5-Lilás e o projeto funcional, o Metrô de São Paulo tem envidado esforços para diminuir, até o mínimo absolutamente necessário, as desapropriações.

Com esse foco utilizou, sempre que possível, locais e terrenos pertencentes à União, à Prefeitura do Município de São Paulo, à Fazenda do Estado de São Paulo, bem como terrenos vazios.

O polígono de afetação para a implantação da expansão da Linha 5-Lilás, Trecho Largo Treze – Chácara Klabin, incluindo o Pátio Guido Caloi, contém aproximadamente 350 imóveis, nos quais se observam 135 com ocupações residenciais e 216 com ocupações não residenciais.

Estas desapropriações incluem ainda, 39 propriedades desocupadas e 30 terrenos.

Assim, este polígono de afetação, é a área mínima necessária para a implantação da expansão da Linha 5-Lilás: Pátio Guido Caloi, Poço Delmiro Sampaio, Estação Adolfo Pinheiro, Estação Alto da Boa Vista, Estação Borba Gato, Poço Paulo Eiró, Poço Alexandre Dumas, Estação Brooklin-Campo Belo, Poço São Sebastião, Poço Roque



Petrella, Poço Conde de Itú, Poço e Subestação Primária Bandeirantes, Estação Água Espaiada/Viaduto Emurb, Poço Jesuíno Maciel, Estação Ibirapuera, Poço Iraúna, Poço Rouxinol, Poço Jandira, Estação Moema, Estação Servidor, Estação Vila Clementino, Poço Chibarás, Poço Indianópolis/Poço Olímpico, Poço José de Magalhães, Estação Santa Cruz, Estação Chácara Klabin, Poço Botucatu, Poço Maurício Klabin, Poço Praça Giordano Bruno, Poço Dionísio da Costa e Poço Jorge de Melo.

No quadro a seguir, encontram-se discriminados os números de famílias/empresas envolvidos na desapropriação, por trecho por tipo de ocupação.



	ESTAÇÕES / PÁTIOS	RESIDÊNCIAS	INDÚSTRIAS	COMÉRCIOS	SERVIÇOS	
Lote 1	Pátio Guido Calói	0	1	2	2	
	Poço Delmiro Sampaio	0	0	6	3	
	Estação Adolfo Pinheiro	6	0	42	14	
	Subtotal	6	1	50	19	
Lote 2	Estação Alto da Boa Vista	1	0	4	1	
	Estação Borba Gato	1	0	8	10	
	Poço Paulo Eiró	0	0	1	0	
	Poço Alexandre Dumas	0	0	0	1	
	Subtotal	2	0	13	12	
Lote 3	Estação Brooklin – Campo Belo	12	0	7	0	
	Poço São Sebastião	0	0	5	1	
	Poço Roque Petrella	0	0	1	0	
	Poço Conde de Itú	0	0	0	0	
	Poço e Subestação Primária Bandeirantes	23	0	1	5	
	Subtotal	35	0	14	6	
Lote 4	Estação Água Espraiada / Viaduto EMURB	44	1	2	4	
	Poço Jesuíno Maciel	3	0	0	2	
	Subtotal	47	1	2	6	
	ESTAÇÕES / PÁTIOS	RESIDÊNCIAS	INDÚSTRIAS	COMÉRCIOS	SERVIÇOS	
Lote 5	Estação Ibirapuera	7	1	11	4	
	Poço Iraúna	8	0	0	0	
	Poço Rouxinol	0	0	2	1	
	Poço Jandira	0	0	2	1	
	Estação Moema	2	0	8	8	
	Subtotal	17	1	23	14	
Lote 6	Estação Servidor	0	0	0	0	
	Estação Vila Clementino	1	0	3	5	
	Poço Chibarás	0	0	2	1	
	Poço Indianópolis / Poço Olímpico	0	0	0	0	
	Poço José de Magalhães	0	0	0	0	
	Subtotal	1	0	5	6	
Lote 7	Estação Santa Cruz	2	0	7	4	
	Estação Chácara Klabin	13	0	0	1	
	Poço Botucatu	0	0	1	1	
	Poço Maurício Klabin	2	0	0	2	
	Poço Praça Giordano Bruno	0	0	0	0	
	Poço Dionísio da Costa	10	0	1	2	
	Poço Jorge de Melo	0	0	0	2	
	Subtotal	27	0	9	12	
	TOTAL	135	3	116	75	TOTAL 329

6. Censo

O censo foi montado a partir da pesquisa socioeconômica realizada entre janeiro e setembro de 2009, e diz respeito ao levantamento dos dados socioeconômicos da população impactada, obtidos durante as entrevistas. A metodologia utilizada está descrita no item 4, subitem a.

7. Características da População e Região

As características da região estão descritas no item 2, subitem “*Características da Área de Influência*”.

a. Análise Socioeconômica

Como já citado, dentro do polígono afetado encontram-se 350 imóveis, dos quais 39 estão desocupados, 30 são terrenos e o restante subdivide-se em: 135 residenciais e 216 não residenciais, dos quais 3 são indústrias, 116 comércios, 75 serviços e 23 institucionais.

Verifica-se uma divergência entre o número de imóveis físicos e o número de ocupações em razão de que alguns imóveis contêm vários tipos de ocupação (por exemplo, mais que um comércio funcionando na mesma edificação, duas ou três residências no mesmo terreno com a mesma matrícula, etc).

Existem, também, 15 imóveis que apresentam ocupações mistas, conforme quadro a seguir, por trecho:



	ESTAÇÕES / PÁTIOS	Misto Serviço e Comércio	Misto Indústria e Comércio	Misto Comércio e Residência	Misto Serviço e Residência
Lote 1	Pátio Guido Calói	1	1	0	0
	Poço Delmiro Sampaio	2	0	0	0
	Estação Adolfo Pinheiro	0	0	4	0
	Subtotal	3	1	4	0
Lote 2	Estação Alto da Boa Vista	0	0	1	0
	Estação Borba Gato	0	0	0	0
	Poço Paulo Eiró	0	0	0	0
	Poço Alexandre Dumas	0	0	0	0
	Subtotal	0	0	1	0
Lote 3	Estação Brooklin – Campo Belo	0	0	1	0
	Poço São Sebastião	0	0	0	0
	Poço Roque Petrella	0	0	0	0
	Poço Conde de Itú	0	0	0	0
	Poço e Subestação Primária Bandeirantes	0	0	1	1
	Subtotal	0	0	2	1
Lote 4	Estação Água Espreada / Viaduto EMURB	0	0	0	0
	Poço Jesuíno Maciel	0	0	0	0
	Subtotal	0	0	0	0
	ESTAÇÕES / PÁTIOS	Misto Serviço e Comércio	Misto Indústria e Comércio	Misto Comércio e Residência	Misto Serviço e Residência
Lote 5	Estação Ibirapuera	0	0	0	0
	Poço Iraúna	0	0	0	0
	Poço Rouxinol	0	0	0	0
	Poço Jandira	0	0	0	0
	Estação Moema	2	0	0	0
	Subtotal	2	0	0	0
Lote 6	Estação Servidor	0	0	0	0
	Estação Vila Clementino	0	0	0	0
	Poço Chibarás	0	0	0	0
	Poço Indianópolis / Poço Olímpico	0	0	0	0
	Poço José de Magalhães	0	0	0	0
	Subtotal	0	0	0	0
Lote 7	Estação Santa Cruz	1	0	0	0
	Estação Chácara Klabin	0	0	0	0
	Poço Botucatu	0	0	0	0
	Poço Maurício Klabin	0	0	0	0
	Poço Praça Giordano Bruno	0	0	0	0
	Poço Dionísio da Costa	0	0	0	0
	Poço Jorge de Melo	0	0	0	0
	Subtotal	1	0	0	0
	TOTAL	6	1	7	1



Para a caracterização do perfil socioeconômico da população impactada dentro deste polígono, foram realizadas 2 pesquisas socioeconômicas:

- a primeira, em janeiro de 2009, pela empresa *Qualidade Brasil*, abrangeu o trecho Largo Trecho até Água Espraiada, incluindo o Pátio Guido Caloi;
- a segunda, finalizada em setembro de 2009, pela empresa *Oficina*, abrangeu o Trecho Água Espraiada até Chácara Klabin.

A partir destas pesquisas, verifica-se que:

Trecho Largo Treze à Estação Adolfo Pinheiro:

Região predominantemente comercial, com poucos imóveis residenciais. Prevaecem as micro e pequenas empresas, que dão atendimento aos consumidores finais de bairros próximos e bairros distantes.

Um terço destas empresas está fixado na região na faixa de 3 a 5 anos e há 8 empresas fixadas na faixa de 11 a 20 anos.

Destas empresas pesquisadas, cerca de 80% funcionam em imóveis alugados, cerca de 15% são próprios e 3% cedidos.

Quanto às principais atividades destaca-se o comércio varejista (alimentação e vestuário), seguido do setor de serviços.

Quanto à fixação na região, cerca de 35% das empresas estão na faixa entre 3 a 5 anos, 19% entre 6 a 10 anos, 14% na faixa de 1 a 2 anos e 11% na faixa de 11 a 20 anos.

Tais empresas, juntas, empregam aproximadamente 3700 trabalhadores.

Quanto aos imóveis residenciais, a maioria é de imóveis alugados. Foram detectadas apenas 1 família que mora em imóvel próprio e outra que mora em imóvel cedido.

Três chefes de família possuem superior completo, e o perfil de renda destas famílias situa-se de 4 a 14 salários mínimos. Apenas uma família recebe o inferior a 4 salários mínimos.

Quanto ao grau de fixação, vale ressaltar que a maioria está morando no bairro há mais de 20 anos. A maioria dos moradores é ativa e trabalha como assalariada.

Trecho Adolfo Pinheiro – Água Espriada, incluindo Pátio Guido Caloi:

Neste trecho há um equilíbrio entre ocupações residenciais e não residenciais.

Foram contatadas 60 residências, onde residem cerca de 200 pessoas. Destas 60 residências, 3 são alugadas, 22 próprias, 23 cedidas e há 12 posses.

A população de moradores é predominantemente jovem, com 88 pessoas na faixa de 21 a 50 anos, 25 pessoas na faixa de 51 a 60 e 31 pessoas com mais de 60 anos.

Detectou-se 25 chefes de família do sexo feminino e 35 do sexo masculino.

Há 24 residentes que estão no imóvel há mais de 20 anos, 21 residentes na faixa de 11 a 20 anos e 9 na faixa de 6 a 10 anos.

Quanto à situação ocupacional dos residentes, 97 são ativos, a maioria assalariada, 36 são autônomos, 31 pensionistas, 10 proprietários e 7 desempregados. Com relação à situação ocupacional dos chefes de família, verificou-se que há 20 autônomos, 18 aposentados, 14 assalariados, 5 proprietários e 3 desempregados. Onze chefes de família trabalham na própria residência, dentre os demais há um equilíbrio entre os que trabalham na vizinhança, que trabalham no bairro ou bairro próximo. Apenas 1 chefe de família trabalha fora da cidade.

Com relação ao grau de instrução dos moradores, 56 têm superior completo e 17 superior incompleto.

Há 19 famílias na faixa C, e ocorre um equilíbrio entre as faixas B2 (12 famílias, A2 (11), B1 (11) e D (7). Apenas 1 família encontra-se na classe A1. (Critério de Classificação ABIPEME*).

Neste perímetro encontram-se 2 casos de invasão: os dois situados na av. Santo Amaro, um local onde residem 9 famílias de renda salarial muito baixa em diversos barracos e outro local com 2 famílias, residindo nas mesmas condições.

Das 69 ocupações **não residenciais** pesquisadas, cerca de 60% são alugueis, 40% próprias, 1 cessão e 1 posse.

Quanto às principais atividades destaca-se o setor de serviços (47%), comércio varejista (19%) e 7 profissionais liberais (10%).

Nesta região predominam as micro empresas ** (40%) seguidas de médias empresas** (23%). Pequenas** e grandes** empresas estão equilibradas – 16 e 17% respectivamente.

O tempo de instalação das empresas nos imóveis apresenta predomínio na faixa dos 6 a 10 anos (30%), 11 a 20 anos (23%), mais de 20 anos (20%). Poucas empresas (6%) têm menos de 1 ano e 4% das empresas estão no local entre 1 a 2 anos. 15% das empresas estão na faixa dos 3 a 5 anos.

As 69 empresas empregam cerca de 1300 trabalhadores. Há apenas 6 empresas (9%) Com mais de 50 trabalhadores.

Trecho Água Espriada – Chácara Klabin:

Nesse trecho foram encontrados os seguintes índices de ocupação: 39% residenciais e 61% não residenciais.

Com relação ao padrão dos imóveis residenciais, verificou-se que 60% são de padrão médio e 38% são de baixo padrão. Somente um imóvel aparece como baixíssimo padrão, representando 2% do total. O tempo de moradia no local é, em média, superior a 20 anos.

Residem nos domicílios pesquisados aproximadamente 115 pessoas, o que representa uma média de 3,08 pessoas por domicílio.

A distribuição dos moradores por gênero aponta uma predominância do sexo feminino, 53% do total.

A idade média dos usuários é de 48 anos, sendo a distribuição etária com maior concentração na faixa entre 21 e 50 anos, seguida pela faixa dos mais de 60 anos.

Quanto ao grau de escolaridade dos moradores, o grupo formado pelos que completaram o ensino médio (antigo 2º grau) representa 56%. Os moradores com ensino fundamental representam 32%, os 12% restantes englobam os não alfabetizados e os que estão em processo de alfabetização.

Dos 23 moradores que estudam, 13 frequentam escola no próprio bairro e oito em bairros próximos. O transporte coletivo favorece mais da metade dos que estudam (52%) e o tempo de deslocamento até a instituição de ensino é de 5 minutos para 65% dos moradores que estudam, devido à proximidade das escolas.

Dos moradores que trabalham 70% atuam na área de serviços. O tempo de deslocamento está entre 15 e 30 minutos para 52% dos que tem ocupação, pois a grande maioria trabalha próxima a residência, porém 40% utilizam o meio de transporte individual (“carro ou táxi”) para este deslocamento.

Dos 69 moradores que informaram sobre a renda individual, 31 não têm renda, 22 recebem menos de quatro salários mínimo, oito recebem entre quatro e sete salários, e os oito restantes recebem acima de oito salários.

Quanto à renda familiar, 52% apresentam renda familiar acima de quatro salários mínimos.

Nesta região ocorre o predomínio de imóveis próprios - 31 casos, seguidos pelos alugados, 4 casos. Dois casos são de cessão do imóvel.

A classificação socioeconômica dos entrevistados revela que 49% pertencem à classe B, seguidos por 32% da classe C e 14% da classe D, segundo a metodologia da ABIPEME*.

Da classe A aparecem apenas 5% e a classe E não aparece nas pesquisas.

Verificou-se ainda que, 73% dos imóveis possuem automóvel.

Com relação aos imóveis não residenciais, predominam os de tipo “sobrado” (71%), seguido por imóveis térreos (17%). Os pequenos edifícios, de até 3 andares e edifícios com mais de 3 andares compõem os demais, com 10% e 2% respectivamente.

Quanto ao padrão dos imóveis, 60% foram classificados como de médio padrão e 38% de baixo padrão. Somente um imóvel foi classificado como baixíssimo padrão, representando 2% do total.

Com relação ao estado de conservação, mais da metade dos imóveis encontram-se na categoria bom e regular.

Sobre as atividades exercidas nos imóveis não residenciais ocorre predominância no setor de serviços, 59% do total, seguido por comércio, 21%.

Quanto ao porte, predominam as micro empresas**, 51%. Em seguida verifica-se 21% de pequenas empresas**. Apenas 11% são consideradas grandes empresas** e 10% médias empresas**.

O tempo de instalação da empresa no imóvel, é, na maioria dos casos, entre 6 e 10 anos, correspondendo a 29% dos imóveis. Os demais imóveis encontram-se com menos de 6 anos ou acima de 10 anos de instalação, e totalizam 35% cada tipo.

Neste tipo de ocupação, não residencial, há um predomínio de imóveis alugados, representando 86% do total. Os imóveis próprios representam os demais 14%.

Dos 54 ocupantes destes imóveis alugados, 22% possuem outra propriedade, sendo que 83% são propriedades residenciais e os restantes 17%, não residenciais.

A maioria do valor dos aluguéis encontra-se na faixa entre 8 e 14 salários mínimos, seguidos por valores na faixa entre 15 até 29 salários mínimos, e entre 4 até 7 salários mínimos.



A grande maioria dos estabelecimentos (76%) têm entre 3 a 10 funcionários, sendo 41%, entre 6 e 10 funcionários e 33%, entre 3 e 5 funcionários.

De maneira geral o consumidor típico das empresas nesta região é o consumidor final, com quase 78% do total.

Diariamente 38% destas empresas atendem de 11 a 50 clientes, e 22%, de 101 a 500 clientes.

(*) classificação socioeconômica baseada em critérios da ABIPEME (Associação Brasileira de Pesquisa de Mercado) que leva em consideração a posse de itens de conforto familiar:

CLASSES	CRITÉRIO Abipeme
A	89 ou mais itens
B	59/88
C	35/58
D	20/34
E	0/19

(**) classificação quanto ao porte das empresas (critério SEBRAE)

- **Microempresas:** receita operacional bruta anual ou anualizada inferior ou igual a

R\$ 1.200 mil (um milhão e duzentos mil Reais);

- **Pequenas Empresas :** receita operacional bruta anual ou anualizada superior a

R\$ 1.200 mil (um milhão e duzentos mil Reais) e inferior ou igual a R\$ 10.500 mil

(dez milhões e quinhentos mil Reais);

- **Médias Empresas:** receita operacional bruta anual ou anualizada superior a

R\$ 10.500 mil (dez milhões e quinhentos mil Reais) e inferior ou igual a

R\$ 60 milhões (sessenta milhões de Reais);

- **Grandes Empresas:** receita operacional bruta anual ou anualizada superior a R\$ 60 milhões (sessenta milhões de Reais).

8. Identificação de Casos de Vulnerabilidade

O conceito de vulnerabilidade adotado por este Plano de Reassentamento é o de que se entende por “vulnerável” todo cidadão que, ao sofrer um deslocamento compulsório, tem grande probabilidade de ter sua situação econômico-financeira significativamente depreciada.

No processo de desapropriação da Linha 5-Lilás detectaram-se casos que podem encaixar-se nesta definição. Entretanto, todos estes casos, que estão descritos a seguir, serão melhor investigados.

Os casos constatados como comprovadamente vulneráveis, receberão serviços especiais para ajudá-los a superar suas deficiências, através do estabelecimento de parcerias com órgãos do Estado e Município de tratam de causas sociais, e outras instituições voltadas ao mesmo assunto.

a. Famílias numerosas com baixa renda

Estação Água Espreiada

- 1). Imóvel cedido. 3 famílias compostas de 10 pessoas; renda entre 4 e 7 salários mínimos
- 2). imóvel cedido. 7 pessoas com renda entre 4 e 7 salários mínimos.
- 3). Imóvel cedido. 3 famílias compostas de 9 pessoas, sendo 2 residentes com mais de 65 anos; renda entre 4 e 7 salários mínimos.
- 4). Imóvel cedido. 2 famílias compostas de 7 pessoas, sendo 3 residentes com mais de 65 anos apresentando doenças crônicas; renda menor que 4 salários mínimos.
- 5). Imóvel cedido. 4 pessoas, sendo 1 residente com mais de 65 anos apresentando doenças crônicas; renda menor que 4 salários mínimos.
- 6). Imóvel cedido. 2 famílias compostas de 4 pessoas, sendo 1 residente com mais de 65 anos apresentando doenças crônicas; renda menor que 4 salários mínimos, chefe de família desempregado.
- 7). Imóvel cedido. 3 famílias compostas de 7 pessoas, sendo 1 morador portador de necessidades especiais; renda menor que 4 salários mínimos.

b. Famílias com baixa renda

Estação Água Espreiada

- 8). Imóvel alugado. 3 moradores; renda menor que 4 salários mínimos.
- 9). imóvel cedido. 2 moradores com mais de 65 anos; renda menor que 4 salários mínimos.
- 10). Imóvel cedido. 4 moradores; renda menor que 4 salários mínimos.
- 11). Imóvel cedido. 4 moradores; renda menor que 4 salários mínimos.
- 12). Imóvel cedido. 2 moradores; renda menor que 4 salários mínimos.
- 13). Imóvel cedido. 3 moradores; renda menor que 4 salários mínimos.

c. Posseiros

Estação Água Espraiada

14). **Imóvel Invaso.** 2 famílias composta de 6 pessoas; renda menor que 4 salários mínimos.

Estação Brooklin-Campo Belo

15). **Imóvel Invaso.** 9 famílias compostas de 17 adultos e 31 crianças; renda menor que 4 salários mínimos, abaixo do limite da pobreza, os adultos ativos trabalham com sucata.

Este caso, comprovadamente de vulnerabilidade, encontra-se em tratamento pela CMSP desde sua detecção: já foram feitas duas visitas ao local para entrevistas e orientações com as famílias (com a presença do jurídico), a CMSP está buscando parcerias com órgãos municipais e estaduais para a realização da realocação destas famílias. O caso está sendo tratado em reuniões de diretoria da CMSP.

A família já constituiu advogado e entrou com processo de usucapião do terreno.

d. Desempregados

Estação Água Espraiada

16). **Imóvel cedido.** 2 Moradores sem renda.

e. Idosos (mais de 65 anos)

Estação Água Espraiada

17). **Imóvel cedido:** 2 idosos com doenças crônicas; renda menor que 4 salários mínimos.

18). **Imóvel cedido:** 1 idoso com renda menor que 4 salários mínimos.

19). **Imóvel cedido:** 1 idoso com renda menor que 4 salários mínimos.

20). **Imóvel cedido.** 2 idosos com renda menor que 4 salários mínimos.

21). **Imóvel cedido.** 2 idosos com renda menor que 4 salários mínimos.

22) **Imóvel cedido.** 2 idosos apresentando doenças crônicas.

Poço e Subestação Bandeirantes

23) **Imóvel cedido.** 1 idoso com renda menor que 4 salários mínimos.

f. Possibilidade de desemprego

Área Coberta (m2)	Setor de Atividade		
	Comércio	Serviços	Indústria
< 50	19	7	0
51 a 100	15	7	0
100,1 a 150	9	8	0
150,1 a 200	14	10	0
> 200	55	39	3
subtotal	112	71	3
Não declarado	4	4	0
Total	116	75	3

Setor de Atividade	Número de Funcionários
Estabelecimentos Comércio	1719
Estabelecimentos Serviços	3307
Estabelecimentos Indústria	Acima de 80
Total	Acima de 5106

Para os empregados das indústrias/comércios/serviços desapropriados, a CMSP envidou esforços no sentido de estabelecer parcerias com todos os setores voltados para a reabsorção destes profissionais no mercado de trabalho, e como fruto estabelecerá convênio com a Secretaria de Estado do Emprego e Relações do Trabalho - SERT, conforme já descrito no item 4. – *Etapas do Plano*.

A CMSP fará o possível para, não apenas dar um tempo suficiente para que as empresas afetadas se restabeleçam, como também voltem a funcionar rapidamente.

Citamos como exemplo um *Call Center* que funcionava na Rua São Benedito, 189/191: através de um processo de relacionamento e diálogo da CMSP com esta empresa, desde o momento da notificação da desapropriação, esta empresa pode realocar-se rapidamente em nova região e encontra-se atualmente funcionando em imóvel melhor estruturado, com 4500 empregados. Assim, sua realocação pode agregar mais 2000 funcionários, e a empresa teve um crescimento com a mudança. O proprietário considerou que o processo foi positivo.

Dessa forma, dos aproximadamente 5100 possíveis desempregos, observa-se que 2500 foram imediatamente reabsorvidos pela mesma empresa, reduzindo este número para 2600.

9. Relacionamento com a População Afetada

A CMSP já implementou um programa de ações para atendimento da população afetada pelas desapropriações. São elas:

- Ação de visitas individuais, por família e por estabelecimento comercial, com o objetivo de levantar e mapear dados mais detalhados sobre a população afetada, ouvir os anseios desta população, prestar esclarecimentos e orientar quanto ao processo de desapropriação, conforme detalhamento no item 10;
- Realização de reuniões e atendimentos individuais, por região, para assegurar que a população afetada seja uniformemente informada sobre suas opções e direitos relativos ao reassentamento, conforme detalhamento no item 10, subitem .c;
- Atendimentos individuais e coletivos para que dúvidas sejam dirimidas e situações especiais possam ser adequadamente encaminhadas na empresa, conforme detalhamento no item 10;
- Reuniões de divulgação da Linha na região: reuniões com diversos segmentos da sociedade civil organizada como Associações de Bairro, Comerciais, etc., para exposição de técnicos sobre o projeto, traçado, o papel da linha na rede de transportes, demanda prevista, benefícios do sistema, etc.; conforme detalhamento no item 10;
- Encaminhamento dos casos especiais para a área jurídica (orientações jurídicas);
- Acompanhamento do processo desde o ajuizamento do imóvel até a mudança;
- Encaminhamento e atendimento pontual dos casos atípicos e vulneráveis;
- Acompanhamento durante e após a realocação;
- Cadastro da região: criação de cadastro de moradores lindeiros, desapropriados ou não, e principais equipamentos públicos, para estabelecimento de canal de comunicação direto através de correspondência nominal, e-mails, envio de peças de campanhas e todos os assuntos de interesse deste público alvo;
- Comunicados aos lindeiros, sempre que necessário, com o intuito de informar a situação geral à população, moderando, assim, a ansiedade gerada pelos impactos do empreendimento;
- Campanhas de comunicação dirigidas à população: campanhas publicitárias para informar sobre o empreendimento e seus benefícios sociais;
- Divulgação no site do Metrô: disponibilização de informações, constantemente atualizadas sobre as desapropriações, o projeto e o cronograma da obra e
- Atendimento personalizado à população impactada, desapropriada ou não, tratando-se caso a caso, além de atender à sociedade civil organizada, através de reuniões, audiências, apresentações etc..

10. Histórico de atendimento à comunidade impactada das áreas de influência da Linha 5-Lilás

A CMSP continua envidando esforços para atender a toda a demanda proveniente da comunidade com relação ao empreendimento.

Para pontuar os atendimentos já dispensados à população afetada, a seguir serão descritas todas as ações desenvolvidas, de forma cronológica e com detalhamento.

Cabe lembrar que o processo de relacionamento com a comunidade é um processo dinâmico, priorizado pela CMSP, no qual participam não apenas os técnicos, como a Diretoria da empresa.

a. Desapropriação da região de Adolfo Pinheiro e Galeria Borba Gato

No dia 3/4/8, foi assinado o Decreto de Utilidade Pública nº 52867, desapropriando uma área correspondente a 40 mil metros quadrados, e cerca de 150 imóveis expropriados, localizados no quarteirão entre a Av. Adolfo Pinheiro e as ruas Isabel Schmidt, Antônio Bento e São Benedito.

O impacto causado pelo anúncio da desapropriação, que afetaria cerca de 98 lojistas na Galeria Borba Gato e demais comerciantes no entorno, para a construção da Estação Adolfo Pinheiro da Linha 5-Lilás do Metrô, teve repercussão na comunidade.

Assim, iniciou-se um processo de diálogo entre a comunidade da região e a empresa, com resultado final conciliatório e democrático.

O Metrô de São Paulo, através da direção da empresa e da área de Relacionamento com a Comunidade, procurou os envolvidos para iniciar o diálogo e mitigar as consequências deste processo de desapropriação.

Por sua vez, para discutir esta desapropriação com o Metrô, a comunidade de lojistas e comerciantes da região formou um comitê, a ALTAP – Associação dos Lojistas e Trabalhadores da Adolfo Pinheiro, cujo objetivo era negociar a mudança do projeto da Estação Adolfo Pinheiro para outra localidade e poupar as desapropriações.

Entretanto, como exposto e fundamentado tecnicamente a esta comunidade, a alternativa de mudança de projeto da Estação ou qualquer outra mudança de traçado de Linhas já estudadas e consolidadas, como era o caso da Linha 5-Lilás, é inviável.

Este fato, por outro lado, levou o Metrô de São Paulo a analisar o que seria possível realizar sem que o projeto fosse alterado.

Como medida primordial, a empresa, através de sua área de Relacionamento com a Comunidade, disponibilizou e manteve atendimento específico, iniciando a gestão do relacionamento com os envolvidos, com vistas a minimizar o impacto que a desapropriação causaria.

Sua primeira ação foi realizar pesquisa (vide item 2) para traçar o perfil e as necessidades dos envolvidos. A Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade do Metrô de São Paulo deslocou-se até a Galeria Borba Gato, e orientou os lojistas, esclareceu dúvidas e realizou um cadastramento socioeconômico de todos, através de mapeamento da situação econômica de cada um deles; existência de dívidas ou

realização de investimentos; quantos empregados possuíam e outras questões relevantes.

Para compreender melhor a dinâmica da região, outra pesquisa foi realizada (vide item 3), na qual levantou-se os equipamentos urbanos ali instalados e suas características de atendimento, bem como a expectativa da chegada do Metrô nessa região. Como resultado desta pesquisa, observou-se que a Linha 5-Lilás vai melhorar muito a qualidade de vida desta população, que enfrenta grandes dificuldades para deslocar-se até as regiões mais centrais, onde estão concentrados empregos, escolas e hospitais.

O assunto foi igualmente discutido em duas audiências públicas, solicitadas pelos expropriados com o intuito de reverter, principalmente, a desapropriação da Galeria Borba Gato.

Após as pesquisas e suas análises, o Metrô de São Paulo deu sequência ao atendimento dos lojistas e proprietários dos comércios no entorno da futura Estação Adolfo Pinheiro. A área de Relacionamento com a Comunidade do Metrô acompanhou individualmente cada caso, intermediando o relacionamento com o Metrô de forma a viabilizar a redução do impacto causado pela desapropriação.

Finalmente, o Metrô, após estudos e análises, encontrou a possibilidade de alteração da **ocupação do canteiro de obras, sem alterar o projeto da estação**.

Esta proposta contemplou não apenas a devolução legal de alguns terrenos remanescentes de imóveis desapropriados, como preservou a maioria das lojas da Galeria, onde apenas quatro lojas foram definitivamente desapropriadas.

As demais, em uma solução de engenharia, foram remanejadas temporariamente para um edifício contíguo à galeria, situado à Rua Padre José de Anchieta, que foi totalmente adaptado para tornar-se um anexo da construção original, possibilitando aos lojistas permanecerem na região e continuarem seus comércios e atividades, na própria Galeria Borba Gato.

Após a conclusão das obras civis da estação, a Galeria Borba Gato será devolvida nas mesmas condições anteriores, e os lojistas retornarão às lojas de origem.

Assim, como resultado final, de um total de 81 estabelecimentos comerciais da galeria, somente 4 lojas foram desapropriadas e foram remanejadas 12 lojas e 12 sobrelojas para o prédio contíguo. As demais lojas permanecerão funcionando normalmente na galeria.

As novas instalações foram unanimemente aprovadas pelos lojistas.

b. Pesquisa com os lojistas e desapropriados da Rua Adolfo Pinheiro, Galeria Borba Gato e adjacências

Com o intuito de conhecer com mais detalhes a população impactada pela desapropriação da expansão da Linha 5-Lilás, trecho Adolfo Pinheiro, foi estabelecida uma estratégia de comunicação com lojistas e comerciantes atingidos pelo decreto expropriatório, a fim de entender com mais profundidade suas necessidades, orientar e informar quanto ao processo de desapropriação e medidas de mitigação que o Metrô de São Paulo possa implementar e, finalmente, interagir com esta população criando-se um canal permanente de relacionamento.

Assim, como estratégia de comunicação, adotou-se a realização de pesquisa, com foco na Galeria Borba Gato e imediações da Rua Adolfo Pinheiro, área em que o impacto foi mais contundente.

O universo da pesquisa incluiu 97 imóveis, que compõem 81 estabelecimentos comerciais e 1 igreja evangélica (antigo cinema) situados dentro da galeria, e 4 estabelecimentos na Rua Adolfo Pinheiro.

Todos estes estabelecimentos foram visitados pela equipe do Metrô e entrevistou-se 68 comerciantes, entre locatários e proprietários da galeria e adjacências, com a ressalva que a maioria dos entrevistados eram locatários, foco deste estudo.

Em poucos estabelecimentos, entretanto, não foi possível visita ou contato, pelos seguintes motivos:

7 donos de comércio estavam ausentes e/ou dificilmente aparecem no local do comércio;

8 estabelecimentos encontravam-se desocupados;

3 comerciantes não aceitaram conversar com a equipe do Metrô.

Nessas entrevistas verificou-se que a localização da Galeria Borba Gato, a boa infraestrutura e segurança são atrativos para o público consumidor, possibilitando aos lojistas manter um equilíbrio entre suas receitas e despesas. A maioria das lojas apresenta superavit; 65% dos estabelecimentos são comerciais e 35% referem-se à prestação de serviços.

Poucos lojistas pagaram pelo ponto comercial; 30% adquiriu recentemente o comércio; 20% são antigos lojistas, sendo que alguns deles estão lá desde sua inauguração. O faturamento mensal situa-se na faixa entre R\$ 15.000,00 e R\$ 40.000,00 (sic) e a maioria possui dívidas oriundas de investimentos em modernização de equipamentos e reformas das lojas.

c. Pesquisa de expectativa – Área de influência da Estação Adolfo Pinheiro da Linha 5-Lilás

Com o intuito de conhecer o perfil da região onde a Estação Adolfo Pinheiro será inserida, bem como criar um canal de relacionamento com os afetados pela obra civil, futuros usuários e clientes do Metrô, durante o mês de maio/08 realizou-se uma pesquisa de expectativa com foco nos principais equipamentos urbanos, instituições e órgãos representativos situados na área de influência desta estação.

Esta pesquisa compreendeu o perímetro das avenidas Adolfo Pinheiro e Mário Leão Lopes, e das ruas Isabel Schmidt, Dr. Antônio Bento, Padre José de Anchieta, Conde de Itú, São Benedito, Bandeira de Mello, entre outras, atingindo um raio de 500 metros da localização da estação.

Neste perímetro, foram mapeados 67 importantes equipamentos, entre institutos, hospitais, bibliotecas, escolas, universidades, faculdades, igrejas, associações, órgãos públicos ou culturais, etc.

Além da geração de cadastro para a gestão do relacionamento com os 67 locais mapeados, entrevistaram-se os responsáveis por 42 destes locais.

Os entrevistados posicionaram-se positivamente em relação ao sistema Metrô: têm a expectativa de que o Metrô melhore a região, trazendo benefícios e qualidade de vida aos empregados e clientes, o acesso será mais fácil e rápido, haverá diminuição do

estresse nos deslocamentos; valorização dos imóveis e reaquecimento das atividades, gerando aumento de demanda.

Verificou-se que 24% dos estabelecimentos mapeados são escolas e 3% são universidades e faculdades, cujas expectativas são aumento na demanda e diminuição da evasão escolar ocasionada pela dificuldade de deslocamento, conseqüente do transporte deficitário.

Os demais estabelecimentos, que subdividem-se em: 9% hospitais, 12% igrejas, 13% serviços públicos, 13% associações de classe e sindicais, 8%; espaços culturais e de lazer, esperam que a nova linha traga mais conforto e facilidade de acesso ao seu público, aumentando a abrangência de sua influência.

d. Cronologia dos atendimentos dispensados à comunidade, sociedade civil, órgãos públicos e privados, e outros, desde o anúncio do empreendimento até atualmente

04/04/08 – Publicado, no Diário Oficial, o DUP 52867 de 03/04/08

04/04/08 – Metrô publica aviso de Audiência Pública, nos principais jornais.

14/04/08 – Metrô realiza Audiência Pública sobre a Linha 5-Lilás no Instituto de Engenharia.

23/04/08 – Metrô realiza reunião nas dependências da Associação Comercial de Santo Amaro, a pedido desta entidade.

06/05/08 – Diretoria do Metrô visita a Galeria Borba Gato, e na ocasião expõe o projeto da Estação Adolfo Pinheiro, convidando proprietários e comerciantes para reunião nas dependências do Metrô, para elucidação de dúvidas. Os comerciantes declinam o convite.

28 e 29/04/08 – A Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade – GMS/CRC do Metrô realiza levantamento/pesquisa com todos os lojistas da Galeria Borba Gato e na ocasião esclarece dúvidas sobre processo de desapropriação e dados sobre o projeto.

21/05/08 – Metrô expõe o Projeto da Linha 5-Lilás na Câmara Municipal de SP.

03/06/08 – Metrô expõe, a convite da Comissão de Transportes e Comunicações, o Projeto da Linha 5-Lilás na Assembléia Legislativa de São Paulo.

05/06/08 – Metrô, através de seu Diretor de Assuntos Corporativos - DA, realiza reunião com representantes da Associação Comercial de Santo Amaro e jornalistas.

12/06/08 – Metrô apresenta o projeto da Linha 5-Lilás no auditório do Campus II UNISA, para alunos, corpo docente e reitor, Dr Osires Silva.

27/06/08 – Metrô faz nova apresentação sobre o Projeto da Linha 5-Lilás no auditório da Associação Comercial de Santo Amaro, para aproximadamente 150 interessados da região.

27/06/08 – Metrô recebe, em suas dependências, representantes de várias Associações de Moradores lideradas pela Ciranda e urbanistas representantes das regiões por onde a Linha 5-Lilás vai passar, apresentando novamente o projeto.

04/07/08 – Metrô realiza reunião para ouvir propostas dos representantes das várias Associações de Moradores / Ciranda e urbanistas, no auditório da FIESP de Santo Amaro.

22/07/08 – Metrô expõe, para a Comunidade de Santo Amaro, no Teatro Paulo Eiró, projeto de reorganização do canteiro de obras da Estação Adolfo Pinheiro, poupando a desapropriação da galeria Borba Gato.

24/07/08 – Metrô, através de seu Diretor de Assuntos Corporativos, expõe, em suas dependências, para a Comunidade de Santo Amaro, estudo e justificativas técnicas para a desapropriação da área para o Poço Delmiro Sampaio.

29/07/08 – Metrô, através de seu Diretor de Assuntos Corporativos, esclarece dúvidas sobre proposta de relocação da galeria Borba Gato para uma Comissão de lojistas.

06/08/08 – Metrô, através de solicitação do Consema, realiza Audiência Pública referente ao Plano de Trabalho para elaboração do EIA-RIMA da Linha 5-Lilás – Trecho Adolfo Pinheiro/ Chácara Klabin, no Teatro João Caetano.

20/08/08 - Reunião Metrô/DA, GJU, GCI e GMS/CRC com ALTAP e inquilinos do supermercado FUTURAMA sobre desapropriação para Estação Adolfo Pinheiro.

20/08/08 - Reunião do Metrô/ DA, GCI e GMS/CRC com Sr. José Maria proprietário da loja 1 da Galeria Borba Gato.

21/08/08 – Reunião do Metrô / DA, GJU, GCI e GMS/CRC com a comunidade da região do poço Delmiro Sampaio.

26/08/08 - Reunião Metrô/DA, GPM, GCI e GMS/CRC com a associação CIRANDA, sobre a Linha 5-Lilás.

8/09/08 - Reunião Metrô / DA, GCI e GMS/CRC com Sr. José Maria proprietário da loja 1 da Galeria Borba Gato.

09/09/08 - Reunião Metrô / DA, GCI, CJU e GMS/CRC com proprietários do supermercado FUTURAMA, inquilinos de imóvel desapropriado na área da Estação Adolfo Pinheiro. Estiveram presentes representantes da Altap.

10/09/08 - Reunião do Metrô / DA e GMS/CRC com Associação Comercial de Santo Amaro.

16/09/08 – Reunião devolutiva à comunidade da região de Adolfo Pinheiro, com presença da Altap, políticos (Deputados Barros Minhoz, Enio Tatto, Major Olímpio, Zico Prado, José Giannazzi), Associação Comercial de Santo Amaro e Subprefeito de Santo Amaro, Geraldo Mantovani.

16/09/08 – Reunião Metrô/DA, CRC e GPM com comissão de moradores dos bairros Campo Belo e Brooklin, para esclarecimentos sobre a Linha 5-Lilás.

18/09/08 – Enviado e-mail para representante de moradores de diversas regiões de influência da Linha 5-Lilás esclarecendo aspectos técnicos desta linha e posição da Estação Água Espreada, conforme solicitado em reunião de 16/9.

19/08/08 – O Metrô / DA, CRC e GJU, receberam a instituição Ciranda, a pedido desta instituição, para nova reunião.

O objetivo foi a comunicação de posição da Ciranda com relação às medidas tomadas nas obras da Estação Adolfo Pinheiro.

22/09/08 – O Metrô / DA, CRC e GCI visitaram a Galeria Borba Gato e realizaram reunião no local com representantes da ALTAP, para devolutiva final sobre a instalação das obras nesta região.

24/09/08 – Enviado e-mail para a ALTAP (anexo) ratificando a posição da Cia., anunciada no dia 22/9, na galeria, em relação à implantação das obras da Estação Adolfo Pinheiro.

22/09/08 – Início dos atendimentos aos desapropriados da região da Estação Adolfo Pinheiro pelo Metrô.

23/01/09 – Reunião com Sr Carlos Alberto Gutilla – Poço Delmiro Sampaio

27/01/09 – Reunião com . Flaminio – Campo Belo

28/01/09 – Reunião com Sr Marcos M. Bigucci – desapropriado na região de Borba Gato

29/01/09 – reunião com comerciantes da Rua Adolfo Pinheiro

27/02/09 – Reunião com sra Samira – comerciante do Poço Delmiro Sampaio

05/03/09 – Reunião com representantes da agência da Nossa Caixa na Rua Pde José de Anchieta



10/03/09 – Reunião com instituição que congrega associações dos bairros Brooklin, Brooklin Novo e Campo Belo, Ciranda

23/03/09 – Reunião com Associação Comercial de Santo Amaro

24/03/09 – reunião com comerciantes da Galeria Borba Gato

14/04/09 – reunião com comerciantes da Galeria Borba Gato

27/04/09 – reunião com comerciantes da Galeria Borba Gato

29/04/09 - Reunião com representantes da incorporadora SAVOI

06/05/09 – Reunião na Subprefeitura de Vila Mariana, a convite do Sr Subprefeito, onde compareceram várias comunidades afetadas pela obra da Linha 5.

07/05/09 – Audiência Pública sobre o EIA-RIMA da Linha 5.

18/05/09 – Reunião com representantes do Shopping Ibirapuera

20/05/09 – Reunião com Deputado Giannazi e comunidade do Poço Iraúna

25/05/09 – Visitas a desapropriados na Linha 5 – Sras Maria de Lourdes e Sonia Maria, parceria do GJU

26/05/09 – Reunião com AMJA – Associação de Moradores do Jardim Novo Mundo

27/05/09 - Reunião com representantes da incorporadora ZKF

28/05/09 – Reunião com representantes da universidade UNIFAI

01/06/09 – Reunião com Associação Comercial de Santo Amaro, participação do Sr DA

03/06/09 – Reunião solicitada pelo órgão Ciranda, participação de corpo técnico do Metrô

08/06/09 – Reunião com Sr DA e deputado José Bruno, representando a comunidade evangélica

09/06/09 – Reunião com Dr. João Thomas Carvalhaes – Centro de Hemodiálise Infantil da Rua Pedro de Toledo

18/06/09 – Reunião com representantes do Colégio Arquideocesano

24/06/09 – Reunião com representantes da universidade UNIFESP



15/07/09 – Atendimento em conjunto com o Jurídico – Sr. Manoel, proprietário das Lojas Mel na Rua Vergueiro

16/07/09 – Reunião com ALTAP - Regina Buttner e Sr DA

16 e 17/07/09 – ação específica de acompanhamento com desapropriados da região das futuras Estação Brooklin e Campo Belo e Água Espraiada

21/07/09 – Reunião com Aeronáutica – solicitação de terreno na av. Ibirapuera

30/07/09 – Visitas à comunidade: Rua Gil Eanes, sra Maria Luisa e Rua Pedro de Toledo – Centro de Hemodiálise Infantil

30/07/09 – Comparecimento a evento de reabertura de cinema na Galeria Borba Gato, representando o Sr DA e o Metrô de SP

10/08/09 – Reunião na CDHU com Chefe de Gabinete + Secretário + GJU + Assessora da DA, para tratar de parceria para moradia aos desapropriados vulneráveis.

13/08/09 – Reunião com Subprefeito de Vila Mariana, Sociedade Bíblica Trinitariana, representante da SIURB. Assunto – piscinão na Rua Jurupis

17/08/09 – Evento de lançamento da Linha 5-Lilás – canteiro de obras Adolfo Pinheiro

19/08/09 – Apresentação sobre a Estação Borba Gato a convite da Ação Comunitária Chácara Sto. Antonio – Vivasp – na Camara Americana

09/09/09 – Visita técnica ao Colégio Arquidiocesano

10/09/09 – Visita técnica à Galeria Borba Gato

23/09/09 – Reunião com representantes da DPaschoal

23/09/09 – Reunião com representantes da Zaffari

23/09/09 – Atendimento da Sra. Mirella – desapropriada da região de Chácara Klabin

30/09/09 – Atendimento à comunidade de lojistas da Galeria Borba Gato – reunião na Igreja da galeria

16/10/09 – Atendimento das comunidades da região da Estação Água Espraiada e Brooklin-Campo Belo, a pedido do deputado Giannazzi

30/10/09 – Visita ao “Museu da Miniatura”, imóvel desapropriado na região da Estação Água Espraiada, para encaminhamento de ações de mudança do acervo

11/11/09 – Atendimento de corpo docente, reitoria e técnicos da UNIFESP para esclarecimentos e orientações sobre os impactos das obras civis na região

18/11/09 – reunião com representantes da família residente à av. Santo Amaro nº 5106, em condições de invasão, para orientações jurídicas

19/11/09 – reunião com diretor do Centro de hemodiálise Infantil, com a presença do Diretor de Assuntos Corporativos da CMSP, para orientações sobre desapropriação



Apresentação do Projeto da Linha 5-Lilás para a comunidade de comerciantes da região de Santo Amaro

Desde a publicação do primeiro decreto, em abril de 2008, até atualmente, a Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade do Metrô já realizou, aproximadamente, **1100** atendimentos individuais.

11. Metodologia de Avaliação do Valor dos Imóveis

O Metrô de São Paulo, para poder construir e implantar um sistema de transporte de alta capacidade em zona de alta densidade demográfica como é a Cidade de São Paulo, necessita promover algumas desapropriações de imóveis particulares de modo a permitir a abertura de frentes de obra e implantação do sistema de estações e túneis. Essas obras são invariavelmente executadas mediante investimentos estatais, o que implica gasto de verba pública, razão pela qual o processo de aquisição dos bens



particulares necessários são sempre precedidos de processo expropriatório, autorizado por força de Decreto Governamental de Utilidade Pública e não de simples compra e venda de imóveis.

As desapropriações, não obstante sejam processadas judicialmente, podem se resolver amigavelmente e não é raro isso ocorrer, quando o expropriado concorda com o valor ofertado pela Companhia, via de regra, um preço muito próximo do preço de mercado. Quando a composição amigável não ocorre, e isso acontece sempre por força de discordância quanto ao preço por parte do expropriado, o Poder Judiciário decide e a Companhia paga o valor decidido pelo Juíz que preside o feito. Essas ações são processualmente simples, não exigindo grandes indagações jurídicas, razão pela qual se resolvem, na sua grande maioria com significativa celeridade. Os casos mais demorados podem ter como causa a falta de documentação de propriedade do imóvel, não providenciada a tempo pelo expropriado, ou ainda a discussão judicial dos valores indenizatórios. Nesses casos, o preço fica depositado em juízo até que o expropriado apresente ao juíz de direito os documentos que provam a propriedade dele sobre o bem desapropriado.ou até que os pontos discutidos sejam judicialmente decididos.

Ao ser ajuizado o processo de desapropriação de um imóvel, o juiz determina a citação do expropriado (proprietário do bem) e a intimação dos ocupantes (pessoas físicas ou jurídicas, locatárias ou não).

Nesse momento, se existir alegação de urgência e requisição de prévia imissão na posse, o juiz nomeia um Perito Judicial de sua confiança para que vistorie o imóvel com urgência a fim de elaborar um *Laudo de Vistoria Prévia*. As partes, ou seja, a Companhia e o desapropriado têm o direito de, cada um, indicar um Assistente Técnico para acompanhar o laudo pericial e criticá-lo se necessário.

Todas as despesas decorrentes desse processo, inclusive o pagamento dos honorários do Assistente Técnico do expropriado, são de responsabilidade da Companhia.

Para elaboração do laudo, o perito avalia o imóvel e atribui seu valor com base nos valores atuais praticados pelo mercado imobiliário da região, definidos em tabela estabelecida pelo Centro de Apoio dos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho- CAJUFA, que é um órgão do Poder Judiciário, que baseia-se na Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e valores de mercado.

Se o Metrô e o expropriado aceitarem o valor afixado pelo perito e tiver cumprido as exigências do artigo 34 do Decreto Lei 3365/41- que exige comprovação da propriedade atual, a prova de inexistência de débitos fiscais relativos ao imóvel e ausência de impugnação após a publicação de editais para conhecimento de terceiros – será formalizado um acordo judicial, e será levantado todo o valor depositado, em dinheiro, de uma só vez.

Assim, neste momento o processo é finalizado e configura-se um acordo amigável.



Se qualquer das partes não aceitar o valor afixado pelo perito, o processo prosseguirá com o Metrô depositando esse valor, sobre o qual o expropriado, uma vez comprovadas a propriedade, a regularidade fiscal do imóvel e inexistindo a impugnação de terceiros, poderá levantar 80% desse preço (o juiz autoriza o levantamento de 80% do valor depositado como margem de segurança entre eventual divergência de preço verificada pelo perito judicial na Avaliação Prévia, ou Provisória efetuada e a Condenação Final) e com a expedição do Mandado de Imissão na Posse, o desapropriado desocupa o imóvel e o entrega à Companhia. Além disso, o perito judicial elaborará o Laudo de Avaliação Definitiva, sobre o qual os Assistentes Técnicos das partes se manifestarão e será fixada pelo Juiz uma audiência de Instrução, Conciliação e Julgamento, quando, então, será proferida Sentença Judicial fixando o valor real e definitivo a ser pago, mais os consectários legais, passando o imóvel a ser incorporado ao patrimônio da Companhia e, portanto, possível de ser utilizado na construção e implantação da obra pública.

Se alguma das partes se opuser ao valor fixado em sentença, poderá recorrer ao Tribunal de Justiça de São Paulo. Da decisão proferida pelo Tribunal Estadual, se a parte ainda discordar de algum ponto, poderá recorrer ao Superior Tribunal de Justiça e/ou ao Supremo Tribunal Federal. Quando não couber mais recurso algum, o expropriado poderá levantar a diferença até então não levantada dos valores depositados, com base na decisão judicial.

A justa indenização na desapropriação, além do valor real de mercado do imóvel, é composta, também e se for o caso, de Juros Compensatórios, devidos a título de compensação em decorrência da perda antecipada da posse sofrida pelo proprietário. Cabem, desde a imissão do expropriante na posse do imóvel na desapropriação direta e a partir da efetiva ocupação do bem na desapropriação indireta. Assim, o expropriado proprietário tem direito a Juros Compensatórios, ou seja, a partir da imissão na posse começa a correr juros em favor do expropriado na ordem de 12% ao ano, até o depósito da indenização. Cabem, igualmente, Juros Moratórios, da ordem de 6% ao ano, caso a Companhia demore em efetuar o pagamento do preço definido na Sentença Judicial.

O denominado Lucro Cessante consiste na privação de um aumento patrimonial esperado em razão de interrupção temporária de atividade comercial em decorrência de determinada situação, no caso aqui, a desapropriação.

Por exemplo, o taxista que tem o seu automóvel abalroado, ou de qualquer outra forma danificado, e por isto deixa de trabalhar durante algum tempo, deixa de auferir a remuneração pelos serviços que ficou impedido de prestar. Sofre, assim, o lucro cessante, consubstanciado no valor dos serviços que deixou de prestar durante o tempo em que o veículo teve de ficar parado para a realização dos reparos.



O lucro cessante tem caráter objetivo e carece de demonstração. É sempre quantificável, ainda que não se exija nessa quantificação uma exatidão matemática, mas deve ser sempre quantificado por perícia .

O fundo de comércio é muito mais que o simples estabelecimento empresarial, é todo o ativo e passivo que engloba a empresa, desde seus bens móveis, utensílios, mercadorias, até seus clientes, lista de fornecedores, empregados e funcionários, marcas, registros comerciais e industriais.

Portanto, como se trata de um conceito jurídico não definido por lei, que engloba direitos de vários tipos, demanda para sua quantificação cálculos periciais complexos.

Lucros Cessantes e Fundo de Comércio são tratados e estabelecidos judicialmente e seu pagamento depende sempre de comprovação contábil, realizada por perito judicial (nomeado pelo juiz do feito) e acompanhada pelos assistentes técnicos indicados pelas partes.

Frise-se que o ato expropriatório objetiva apenas o bem imóvel. Eventuais prejuízos reflexos deverão ser provados, pois o único dano provável, desde o ajuizamento das ações é a perda do bem imóvel (terreno e construções). O Metrô de São Paulo está proibido de indenizar se não houver dano comprovado, ou seja, a mera estimativa não é suficiente para fundamentar o dispêndio de dinheiro público.

Para os comerciantes-proprietários a discussão se dá na própria ação de desapropriação. Já, no que se refere a inquilinos, a discussão se dará em ação própria, por eles proposta.

O requerimento é feito judicialmente, sendo determinada pelo Juiz a perícia contábil, por perito nomeado pelo próprio Juiz, e, da mesma forma que em perícias de engenharia, ambas as partes podem indicar assistentes técnicos para seu acompanhamento.

Finalmente, em ambos os casos, proprietário ou inquilino, apurando-se a existência do prejuízo decorrente da expropriação, ou seja, estabelecendo-se o nexos da causalidade, o Metrô de São Paulo fará a devida indenização.

Perda temporária de Receita encontra-se na categoria Lucro Cessante.

Cabe lembrar que o Metrô de São Paulo analisa casos de maior impacto de forma a dirimir a perda de ativos. Cita-se, como exemplo, indústrias desapropriadas para a implantação da Linha 2-Verde, que atuavam com base no método “Just in Time”, ou seja, sem estoque e com os lucros baseados, portanto, na produção diária. O Metrô efetuou a mudança de localização desta empresa de forma paulatina, obedecendo ao ritmo de produção, desativando gradativamente maquinários e remontando de forma sincronizada, sem a perda da linha de produção, e, portanto, sem a perda de qualquer receita.



Finalizando-se, é imprescindível relatar que a política e prática da CMSP é tomar todas as providências para que o expropriado receba o valor fixado pelo poder judiciário o mais rápido possível. Além disso, é também política e prática da CMSP reduzir a litigiosidade nos processos, já recorrendo quando o benefício almejado pelo recurso se sobrepuser a seus custos.

E ainda, se o valor fixado pelo Perito Judiciário estiver condizente com o parecer do Assistente Técnico da CMSP, em regra, não há recurso nem impugnação.

12. Critérios de Elegibilidade

	Atendimento social pela área de Relacionamento com Comunidade	Indenização pela perda da propriedade	Despesas de mudança	Lucros cessantes/fundo de comércio, se devidos, através de ação judicial	Indenização da diferença do valor do aluguel para imóveis em condições similares, correspondentes a 3 (três) meses
Proprietário residente	X	X	X		
Proprietário não residente	X	X			
Proprietário de imóveis com comércio próprio	X	X	X	X	
Inquilino residente	X		X		X
Inquilino comerciante Possíveis	X		X	X	
Desempregados	X				
Inquilino comerciante e residente	X		X	X	X - pela residência

Categoria	Benefícios
Proprietários residenciais que moram no imóvel - proprietários residentes	Indenização pelo valor de mercado do imóvel; mudança paga; armazenamento de móveis (se necessário).
Inquilinos residentes	Indenização do valor do aluguel para imóvel em condições similares correspondentes a 3 (três) meses ; mudança paga; armazenamento de móveis (se necessário)
Proprietários não residentes	Indenização pelo valor de mercado do imóvel
Proprietários de imóveis com comércios próprios	Indenização pelo valor de mercado do imóvel; mudança paga; armazenamento de móveis (se necessário); lucro cessante e fundo de comércio, se devidos, através de ação judicial.
Proprietários de comércios alugados para terceiros	Indenização pelo valor de mercado do imóvel
Inquilinos comerciantes	Mudança paga; armazenamento de móveis (se necessário); lucro cessante e fundo de comércio, se devidos, através de ação judicial.

Com base no estudo socioeconômico preliminar, as principais categorias que temos na região são residentes e comerciantes, a maioria comerciante. Incluem-se aqui os

proprietários não-residentes e inquilinos. Para cada uma destas categorias será proposto um tratamento específico, oferecendo-se benefícios de maneira a atender as necessidades de cada grupo e suas características.

Como benefícios, o Metrô de São Paulo poderá, a exemplo do que realizou na desapropriação para a construção da Linha 4-Amarela, estabelecer parcerias com instituições financeiras, imobiliárias, de apoio às empresas, etc., para ajudar os realocados a encontrar outra solução para moradia ou local de comércio.

Em desapropriações anteriores da Linha 4-Amarela estabeleceram-se mecanismos de apoio aos reassentados, firmando-se parcerias com o Banco Nossa Caixa, para linhas de financiamento, com o SEBRAE, para programas de desenvolvimento do micro e pequeno empresário e com o CRECI, para orientações quanto ao mercado imobiliário.

13. Tratamento das pessoas vulneráveis

Os casos vulneráveis serão tratados especificamente, e serão adotadas medidas de atendimento destes casos, de acordo com suas condições.

Se for necessário, as pessoas nesta categoria serão encaminhadas para serviços públicos específicos disponíveis na região.

14. Tratamento das Áreas Remanescentes

As áreas remanescentes serão utilizadas para a implantação de equipamentos públicos ou oferecidas de volta aos proprietários, em acordo firmado com a empresa, como rege a lei.

15. Cronograma

O primeiro trecho da obra civil da expansão da Linha 5-Lilás, que inclui o Poço Voluntário Delmiro Sampaio e Estação Borba Gato, já se encontra em execução.

Os demais trechos já descritos neste relatório estão com o início das obras civis previstos para até março de 2010.

O quadro a seguir demonstra as etapas em que se encontram os processos de desapropriação.



TRECHO	Nº DE DESAP.	TIPO DE OCUPAÇÃO	ESTÁGIO DAS DESAPROPRIAÇÕES	IMISSÕES NA POSSE	IMÓVEIS DEMOLIDOS	CASOS NA JUSTIÇA
Pátio Guido Caloi	10	2 estabelecimentos de serviços, 1 indústria, 1 prédio industrial desativado, 2 estabelecimentos comerciais. 6 terrenos, sendo 1 desocupado e 3 usados pelas empresas como estacionamento. O local não contém imóveis residenciais.	As ações de desapropriação restantes já foram ajuizadas e encontram-se em tramitação na justiça.	7 imóveis	0	1 ação de fundo de comércio
Estação Adolfo Pinheiro	44	42 estabelecimentos comerciais, 14 estabelecimentos de serviços, 4 estabelecimentos institucionais, 6 residências ocupadas, 16 imóveis desocupados e 2 terrenos.	-	43 imóveis	43	17 ações de fundo de comércio
Poço Voluntário Delmiro Sampaio	6	6 estabelecimentos comerciais, 3 estabelecimentos de serviços e 1 imóvel desocupado. O local não contém imóveis residenciais.	-	6 imóveis	3	0
Trecho entre a Estação Adolfo Pinheiro (exclusive) e o Poço Bandeirantes	154	29 estabelecimentos comerciais, 24 estabelecimentos de serviços, 11 imóveis desocupados, 1 indústria, 13 estabelecimentos institucionais, 14 terrenos. 84 residências ocupadas	Levantamento cadastral concluído. Casos enviados ao jurídico para ajuizamento	16 imóveis	0	9 ações de fundo de comércio
Subestação Bandeirantes (exclusive) até a Estação Chácara Klabin, com extensão até o Poço Dionísio da Costa	136	37 estabelecimentos comerciais, 32 estabelecimentos de serviços, 6 estabelecimentos institucionais, 10 imóveis desocupados, 1 indústria, 45 residências e 8 terrenos.	Levantamento cadastral concluído. Casos enviados ao jurídico para ajuizamento	0	0	7 ações de fundo de comércio

16. Viabilização da Mudança

A partir da marcação da data da mudança, que será informada pelo jurídico do Metrô com base na imissão de posse do imóvel, o Metrô realiza a mudança do expropriado na sua totalidade, sem qualquer custo para o mesmo. No caso do expropriado necessitar armazenar seus pertences temporariamente, o Metrô providencia e custeia guarda-móveis especializado.

17. Centrais de Relacionamento

As Centrais de Relacionamento com a Comunidade são centrais instaladas ao longo do traçado da linha em construção, com o objetivo de estabelecer canais de comunicação com a comunidade.

São instrumentos de utilidade pública e têm como funções, a elucidação de dúvidas e prestação de informações sobre o projeto da linha; suas obras e esclarecimentos de ordem geral à população, bem como receber e encaminhar à empresa as reclamações e insatisfações da população.

Essas atividades permitem, inclusive, a identificação do perfil do futuro usuário do trecho, auxiliando, a composição de programas de marketing específicos a cada segmento da população atendida pelo Metrô.

Nas centrais atuam monitores treinados pela CMSP, que atenderão à população pessoalmente, por e-mail ou por telefone.

A CMSP implantou, desde 03/03/09, uma Central de Relacionamento com a Comunidade, na região de Adolfo Pinheiro, trecho1 da Linha 5-Lilás, região esta que sofreu os primeiros impactos do empreendimento.

Na Linha 5-Lilás esta não será a única Central de Relacionamento: há um planejamento para a instalação de novas centrais em outros pontos estratégicos das obras civis.



Central de Relacionamento da Linha 5-Lilás



Maquete da Linha 5-Lilás disponível ao público na Central de Relacionamento da Linha 5-Lilás

18. Mecanismos de Reclamações

Qualquer pessoa que não se sentiu satisfeita com o tratamento dispendido pelo Metrô, em qualquer fase do processo, encontra na empresa canais de comunicação para manifestar e registrar reclamações:

A primeira instância de reclamações é a Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade cujos endereços encontram-se disponíveis no site www.metro.sp.gov.br, que recebe as manifestações, protocola e encaminha para sua resolução e fornece a resposta.

Caso o manifestante não se sinta satisfeito com o retorno dado pela primeira instância, ele pode apelar para a Ouvidoria da CMSP, que também protocola a manifestação e dá o tratamento necessário para a mesma, encaminhando para resolução e fornecendo a resposta.

O manifestante poderá, também, enviar *e-mails* e/ou cartas para a Diretoria e Presidência da empresa.



Todas as reclamações e reivindicações recebidas são devidamente encaminhadas para tratamento nas áreas de competência dos assuntos abordados.

Assim, o processo administrativo dá-se pela análise, tratamento e resposta para a reclamação, e acontece no prazo máximo de uma semana. O solicitante recebe a resposta por telefone, *e-mail* ou correspondência, ou ainda, através de visitas técnicas.

19. Avaliação *Ex-Post* e Lições Aprendidas

Com base nas experiências de desapropriações anteriores, a CMSP adotou como prática processar judicialmente as desapropriações.

Este procedimento confere, em tese, ao processo de desapropriação uma imparcialidade na atribuição dos valores de indenização, pois estes são apurados e fixados por peritos nomeados pelo poder judiciário.

A avaliação *Ex-Post* está prevista para ser realizada um ano após o processo total de realocação.

20. Estimativa de Custos

Item	Estimativa
Desapropriação	R\$ 512.019.253,00
Projeto Executivo do Plano de Reassentamento	R\$150.000,00
Execução do Plano de Reassentamento	R\$200.000,00
Total	R\$512.369.253,00

Para a Execução do Plano de Reassentamento, a CMSP trabalhará com equipe matricial de profissionais, ou seja, a equipe da Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade presta os primeiros atendimentos sociais, esclarece dúvidas e realiza orientações, e em segunda instância, convoca profissionais da empresa para atendimento multidisciplinar, de acordo com a demanda.

Por exemplo, demandas sobre projeto e construção civil do empreendimento, são atendidas pelos arquitetos e engenheiros da empresa; demandas jurídicas são atendidas pelos advogados da empresa, demandas de imprensa são atendidas pela assessoria de imprensa, etc.

Cabe ressaltar que a Coordenadoria de Relacionamento com a Comunidade organiza e acompanha todas as reuniões e atendimentos.