

**ENAN  
PUR 2023**  
Belém 22 a 26 de maio



## PPP Habitacional do Município de São Paulo: mobilização de terras públicas e remoção de territórios populares

**Amanda Silber Bleich**

Pesquisadora de Iniciação Científica - LabCidade (FAU-USP)<sup>1</sup>

### Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

---

**Resumo.** A presente pesquisa objetivou investigar a Parceria Público-Privada (PPP) Habitacional Municipal “Casa da Família” como um dos instrumentos contemporâneos de mobilização das terras públicas na cidade de São Paulo, compreendendo a forma de incorporação deste ativo no edital da PPP e sua efetiva utilização no Lote 7, localizado no Jardim Julieta, Zona Norte de São Paulo. Em uma escala local, realizou uma leitura urbana e uma análise temporal das formas de ocupação, planos e políticas para o território popular onde incide o Lote 7 da PPP, na tentativa de compreender as características desse território que fizeram com que houvesse interesse, por parte do poder público, de transformá-lo através do modelo da PPP Habitacional. Buscou, ainda, tensionar as contradições deste modelo de política, investigando se a provisão de unidades habitacionais contemplará os moradores do território onde está inserido o Lote 7, principalmente aqueles que habitam a Favela do Violão, Aurora e Aaron Master e da Ocupação Viva Jardim Julieta.

*Palavras-chave.* PPP Habitacional do Município; terras públicas; privatização; remoção; territórios populares.

### São Paulo’s Housing PPP: the mobilization of public land and the eviction of popular territories

---

**Abstract.** The present research aimed to investigate the Public-Private Partnership (PPP) Municipal Housing “Casa da Família” as one of the contemporary instruments of public land mobilization in the city of São Paulo, understanding the forms of incorporation of this asset in the PPP’s public notice and its effective use in Lot 7, located in Jardim Julieta, North Zone of São Paulo. On a local scale, it carried out an urban reading and a temporal analysis of the forms of occupation, plans and policies for the popular territory where Lot 7 of the PPP falls, in an attempt to understand the characteristics of this territory that led to an interest, on the part of public power, to transform it through the PPP Housing model. It also sought to stress the contradictions of this policy model, investigating whether the provision of housing units will include residents of the territory where Lot 7 is located, especially those who inhabit Favela do Violão, Aurora and Aaron Master and from Ocupação Viva Jardim Julieta.

*Keywords:* Municipal Housing PPP; public land; privatization; eviction, popular territories

### PPP Habitacional de Vivienda del Municipio de São Paulo: la movilización de tierras públicas y el desalojo de territorios populares

---

**Resumen.** La presente investigación tuvo como objetivo investigar la Vivienda Municipal de Asociación Público-Privada (APP) “Casa da Família” como uno de los instrumentos contemporâneos de movilización de tierras públicas en la ciudad de São Paulo, entendiendo la forma de incorporación de este activo en el público. aviso del PPP y su uso efectivo en el Lote 7, ubicado en Jardim Julieta, Zona Norte de São Paulo. A escala local, realizó una lectura urbana y un análisis temporal de las formas de ocupación, planes y políticas del territorio popular donde se ubica el Lote 7 del PPP, en un intento por comprender las características de este territorio que condujo a una interés, por parte del

---

<sup>1</sup> O presente artigo é fruto da pesquisa de iniciação científica da autora, que foi desenvolvida com fomento da bolsa PIBIC do CNPq

*poder público, de transformarla a través del modelo de Vivienda PPP. También buscó subrayar las contradicciones de este modelo de política, investigando si la provisión de unidades de vivienda incluirá a los residentes del territorio donde se ubica el Lote 7, especialmente a los que habitan Favela do Violão, Aurora y Aaron Master y de Ocupación Viva Jardim Julieta.*

*Palabras clave: PPP Municipal de Vivienda; tierras públicas; privatización; desalojo; territorios populares*

## Introdução

O presente artigo é fruto de uma pesquisa em andamento que estuda as mudanças na forma de mobilização das terras públicas em projetos urbanos e habitacionais na cidade de São Paulo.<sup>2</sup> Historicamente, a destinação de terras públicas é alvo de disputas urbanas, que resultaram em padrões de apropriação do patrimônio público em favor das elites. A hipótese que motiva a pesquisa é que as terras públicas, mesmo sendo indispensáveis para o funcionamento institucional do Estado e a execução de diferentes políticas setoriais, têm sido mobilizadas pelo poder público como ativos (HARVEY, 2013) cada vez mais submetidas às lógicas imobiliário-financeiras (SANTORO et al., 2018). Sua apropriação por parte dos agentes privados é possível, inclusive, por uma confusão de dominialidade, pela ausência de mapeamento, cadastramento e demarcações, que favoreceram a manutenção destas em prol dos interesses das elites. O cenário de desconhecimento a respeito das terras públicas municipais e as irregularidades nas formas de concessão que se revela na cidade de São Paulo não é diferente do restante do país.

É sob esta ótica que a pesquisa investiga a Parceria Público Privada Habitacional do município de São Paulo, que aparenta ser desenhada como uma nova forma de desestatização e privatização de terras públicas na cidade.

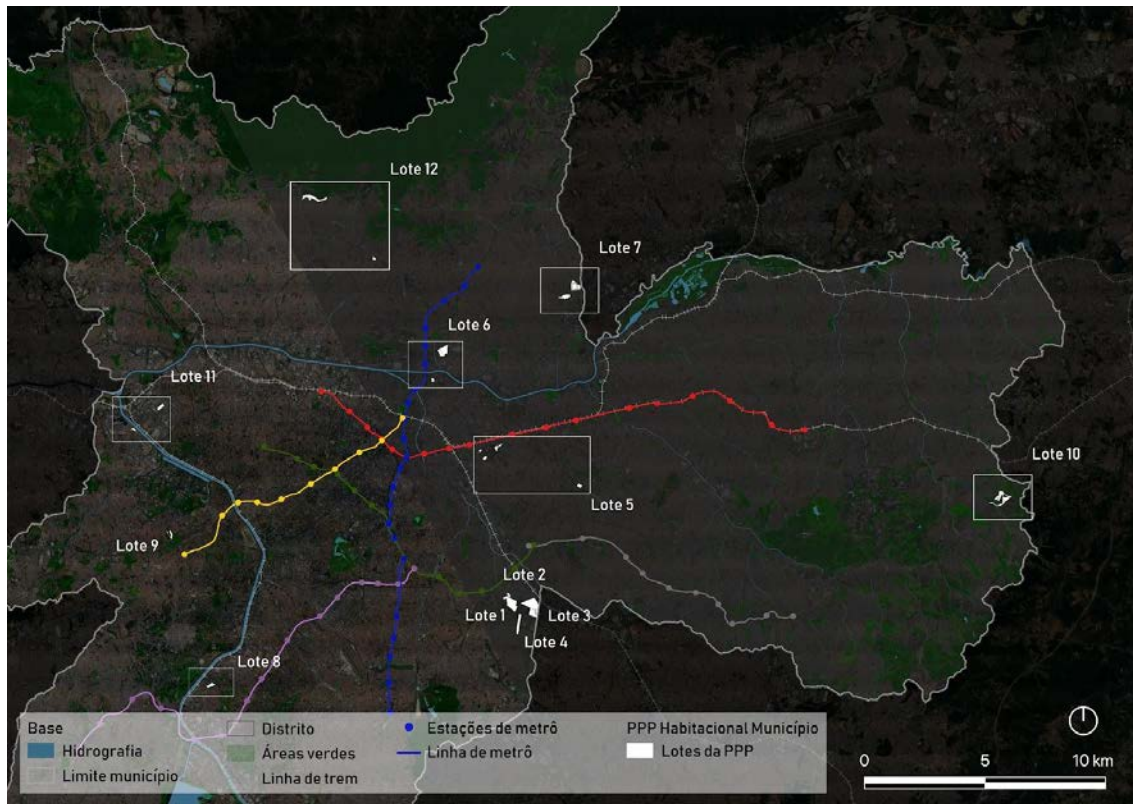
São Paulo elaborou duas PPPs Habitacionais: (i) a **PPP habitacional Casa Paulista**, estruturada em 2012 e lançada pelo Governo do Estado de São Paulo em 2014 (MENDONÇA, 2017, 2018; VILLELA et al., 2018; SANTORO et al. 2018a, 2018b, 2018c; SANTORO & ROLNIK 2020; PALLADINI, 2018; PEREIRA & PALLADINI, 2018; IZAR, 2019; ALMEIDA et al., 2020); e a (ii) a **PPP habitacional municipal Casa da Família**, objeto desta pesquisa, lançada em 2018 (ALMEIDA et al., 2020; UNGARETTI et al., 2019). Ambas baseiam-se em alguns aspectos em comum, como a designação ao parceiro privado da responsabilidade pela construção de unidades habitacionais de interesse social e de mercado, de equipamentos públicos e infraestrutura urbana, além da responsabilidade pela gestão física e administrativa dos edifícios por 20 anos, recebendo do poder público pagamentos mensais pela execução do contrato, além da possibilidade de explorar receitas acessórias (UNGARETTI et al., 2022).

Com edital lançado em 2018, estruturado na forma de 12 lotes (11 deles contratados) e prevendo a construção de cerca de 22.950 mil novas unidades habitacionais<sup>3</sup>, a PPP Habitacional passa a ser peça central do poder público municipal na provisão habitacional da cidade. A maior parte dos lotes se localiza em regiões distantes do centro da cidade e de linhas de transporte de alta capacidade (ver figura que segue). Cerca de 53% das unidades habitacionais construídas (13.313) serão para famílias com renda até 3 salários mínimos (habitação de interesse social do tipo 1 - HIS 1). Além das moradias, a PPP envolve a construção de equipamentos públicos – que podem ser, por exemplo, creches, unidades básicas de saúde, dentre outros – e áreas para exploração comercial. A Prefeitura oferece imóveis públicos para a construção (podendo inclusive

<sup>2</sup> O presente trabalho está inserido em uma pesquisa mais ampla em andamento no LabCidade FAUUSP, que tem monitorado o andamento de Parcerias Público-Privadas (PPPs) Habitacionais no Centro e na Zona Norte de São Paulo, territórios que refletem o enlace entre as dinâmicas próprias aos territórios populares e as políticas, planos ou projetos de intervenção públicos que incidem sobre estes, procurando reestruturá-los e abrindo frentes de expansão imobiliárias residenciais e econômicas, como as de logística. Faz-se relevante ressaltar que esta pesquisa é uma continuidade do trabalho desenvolvido por pesquisadores que se dedicaram a extensos estudos da região da Zona Norte nos últimos anos, como Fernanda Accioly Moreira (coordenação), Débora Grama Ungaretti, Larissa Lacerda, Gisele Brito, Julia Terron, Martim Ferraz Furtado, Paula Freire Santoro, entre outros.

<sup>3</sup> Considerando a projeção dos dois editais de licitação lançados em 2018 e 2020 (Ungaretti et al., 2020).

desapropriar imóveis para dar lugar à PPP), paga pelas unidades construídas e contraprestações mensais à empresa, pela gestão dos serviços. Os valores dos contratos previstos nos editais somam cerca de R\$ 4,3 bilhões. (UNGARETTI et al., 2022, p. 14).



**Figura 1.** Lotes da PPP Habitacional do Município e com os transportes de alta capacidade. Elaboração própria com dados do LabCidade e da Gestão Urbana, 2022

Assim, a PPP Casa da Família é um programa que vai além da promoção habitacional, prevendo a construção de equipamentos públicos, edificações institucionais e empreendimentos não residenciais destinados à exploração econômico-financeira pela concessionária. A maioria – senão todas – as construções são viabilizadas em terrenos públicos, com a disponibilização de 700 mil m<sup>2</sup> de terras aos parceiros privados para o desenvolvimento dos projetos. Estes espaços estão atualmente ocupados por diferentes usos – institucionais, equipamento de saúde, armazéns petroquímicos, campo de futebol, galpão de escola de samba, centro de acolhida para moradores de rua, favelas, bairros consolidados e conjuntos habitacionais, e serão mobilizados pela iniciativa privada para a realização de transformações territoriais (UNGARETTI, et. al, 2020), sem necessariamente garantir o cumprimento de interesses públicos.

Para compreender como estas terras públicas estão sendo utilizadas, se a garantia de sua destinação social está sendo cumprida, ou se estão sendo mobilizadas em prol da exploração financeira e comercial, optou-se aqui por uma análise mais aprofundada de um de seus lotes, o Lote 7 da PPP, localizado na Zona Norte de São Paulo, no bairro Jardim Julieta. O Lote 7 engloba distintas territorialidades, como as Favela do Violão I e II, Aurora e Aron Master, que tiveram sua ocupação iniciada em meados dos anos 1970 e, mais recentemente, pela Ocupação Viva Jardim Julieta, formada em 2020 que, somadas, abrigam mais de 1.600 famílias. Além desses assentamentos, o lote está próximo do Terminal de Cargas Fernão Dias, o maior terminal de cargas da América Latina, e de quadras inteiras de estacionamentos de caminhões irregulares, estruturas logísticas complementares ao terminal.

Como **método**, foi realizada uma análise documental de programas, projetos e marcos regulatórios da política urbana da cidade e para a região, especialmente a leitura do edital da PPP,

do contrato e da investigação do processo administrativo da concessão, com a averiguação de todos os documentos referentes ao Lote 7 abertos ao público, buscando compreender o projeto pretendido, as responsabilidades do poder público e da concessionária, e as fases de sua implementação. Embora os documentos administrativos estejam disponíveis no Sistema Eletrônico de Informações (SEI), a grande maioria se encontra em sigilo. Tentativas de obter os documentos fechados foram realizadas, mas não foram bem sucedidas. Deste modo, a análise foi realizada a partir dos documentos abertos, que foram suficientes para tecer uma compreensão a respeito do processo. Ainda, foram feitas visitas de campo, conversas e entrevistas com as lideranças locais, que apontaram as promessas, os conflitos e as ameaças que este projeto traz para o território.

Com o estudo de caso no Lote 7, foram identificados três grandes conflitos, que serão aprofundados ao longo deste artigo: (i) o atraso e a sobreposição das etapas contratuais; (ii) o atraso na constituição do Conselho Gestor de ZEIS, que conta ainda com um escopo limitado de atuação; e (iii) o conflito de terras com o Metrô, que apresenta uma proposta de remoção das famílias mais estruturada e coerente do que a própria PPP Habitacional. Corroborando com estudos já realizados sobre o tema (MENDONÇA, 2018; SANTORO et. al, 2018a, SANTORO et. al, 2018b), os conflitos identificados somam à uma série de contradições inerentes ao modelo da PPP Habitacional, que vão desde a exploração comercial das terras públicas em prol da concessionária até a remoção de famílias que não serão atendidas pelo programa.

### **Breve histórico sobre a mobilização de terras públicas em São Paulo**

Para compreender a PPP Habitacional do Município como um novo instrumento de mobilização das terras públicas na cidade, é necessário voltar algumas décadas na história. Nos anos 2000, uma série de denúncias sobre irregularidades na destinação das terras públicas municipais de São Paulo, embasadas na hipótese que não estavam cumprindo sua destinação social, motivaram a criação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) na Câmara dos Vereadores. A investigação da CPI atestou a concessão de uma parcela das terras públicas para entidades privadas, como clubes, associações, bancos, institutos, concessionárias, supermercados, motéis, shoppings, postos de gasolina, etc. (CPI Áreas Públicas, 2001). A CPI revelou certas problemáticas nas concessões, como contrapartidas pequenas e nem sempre cumpridas, e uma série de incentivos à concessão por parte do poder público, como isenções de IPTU e execução de melhorias nos terrenos e em seus arredores (MOREIRA, 2008).

O processo revelou, em âmbito municipal, um modelo histórico de apropriação de terras públicas e evidenciou a necessidade de um plano articulado que revertesse a lógica da gestão “caso-a-caso”. Este plano, ainda que tenha sido exigido pelo Plano Diretor Estratégico de 2002, não foi efetivado, e seguiram-se os processos de concessões, alienações e privatizações de áreas públicas. Novamente previsto no Plano Diretor Estratégico de 2014, o plano deveria ser iniciado com uma leitura da situação das terras públicas municipais, sua organização, georreferenciamento e publicização do acervo de áreas municipais, que se deu com a divulgação de uma camada incompleta no Geosampa, com apenas 3.057 áreas públicas cadastradas. Bleich (2020) mostra que o processo encarou gargalos, como a desorganização do acervo, a falta de diálogo intersecretarial, a resistência do corpo técnico até a descontinuidade de gestão. Mostrou também que há um descompasso entre as informações disponíveis sobre as áreas públicas municipais: o Relatório Anual de Áreas Públicas de 2019 contabilizava o total de 17.324 áreas, enquanto os documentos do antigo Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário (DGPI) estimavam um universo que ultrapassa 35.000 áreas públicas municipais (idem).

No entanto, não é apenas a desorganização do acervo das terras públicas que aparenta facilitar sua mobilização em prol de entes privados: diversos instrumentos criados na última década parecem facilitar sua disponibilização. Na esfera estadual já vinha sendo observada uma crescente regulação das terras públicas e de instrumentos urbanísticos para que estivessem disponíveis, podendo ser alienadas ou concedidas a entes privados sem grandes entraves, disponibilizadas

aos mercados, às lógicas de apropriação de renda, sem garantia do cumprimento do interesse público na sua utilização (SANTORO et al., 2018a; SANTORO; UNGARETTI, 2021; ROJAS; LEONELLI, 2019; D'ALMEIDA, 2020). Para isso, vinham sendo articulados diversos instrumentos facilitadores da disponibilização de terras públicas a entes privados, a exemplo dos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) e das Parcerias Público-Privadas (PPP).

No município, o Plano Diretor de 2014 construiu uma agenda de projetos urbanos que veem as terras públicas como âncoras para as transformações urbanas pretendidas, muitas vezes inseridas em “projetos estratégicos” como os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs). Ao mesmo tempo, as gestões públicas que o seguiram estruturam-se a partir de projetos de intensa desestatização, e alterações institucionais que os viabilizassem<sup>4</sup>. Algumas propostas de desestatização não se restringiam apenas a um serviço ou uma área, e sim a um espaço urbano, como um PIU ou através da Parceria Público-Privadas (PPP) Habitacional do município.

“O caso das parcerias público-privadas na gestão pública, [que é] obrigada a buscar recursos alternativos em função das restrições orçamentárias produzidas pelo seu próprio endividamento, gerando oportunidades de investimento privado em estruturas coletivas que vão desde estádios de futebol de propriedade pública até o caso extremo dos presídios.” (TONUCCI FILHO e MAGALHÃES, 2017, p. 440).

“Não se trata, portanto, de um cenário institucional de escassez de recursos, como o senso-comum neoliberal postula, mas de uma renúncia deliberada de certas capacidades e possibilidades institucionais em prol de outras, vinculando-se à viabilidade econômica de ações conjuntas público-privadas.” (MENDONÇA, 2018, p.8)”

Com este breve panorama, é possível reconhecer uma perversa inversão: da necessidade de um plano estruturado que revertesse a lógica empregada de “gestão caso-a-caso” e “privatização / desestatização” das terras públicas, foi criada uma articulação de diversos instrumentos para a sua disponibilização sistemática a entes privados, de diversas formas. Desta forma, identifica-se contradições no planejamento municipal, que prevê a destinação social das terras públicas ao mesmo tempo que promove mecanismos para a sua privatização/desestatização (SANTORO et al., 2018a; SANTORO; UNGARETTI, 2021).

### **A PPP Casa da Família: ameaça de remoção e ilusão do combate ao déficit habitacional**

É neste contexto de desestatização institucional e sistemática que a PPP Habitacional do Município é estruturada. A parceria com a iniciativa privada para a provisão de unidades habitacionais é anunciada como uma “alternativa inovadora para combater o déficit habitacional na cidade”<sup>5</sup>, uma vez que, “contando apenas com suas próprias forças, o orçamento de investimentos para novas moradias, as condições atuais de crescimento econômico e supondo evolução zero das carências, o Município levaria dois séculos para eliminar o déficit de 358 mil moradias para a população que mais precisa de moradia hoje” (SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, 2017). No entanto, ao que se parece, o modelo desenhado pela PPP está longe de solucionar o déficit habitacional para as famílias em maior situação de vulnerabilidade.

Para além de programa de provisão habitacional, a PPP se conforma como um modelo de reestruturação urbana, viabilizado por meio da desapropriação de quadras inteiras para a implantação de um novo tecido urbano. A maioria destas desapropriações é vinculada à remoção

<sup>4</sup> Logo em 2017, a gestão criou a Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias (Decreto n. 57.576/2017), elaborou um Plano Municipal de Desestatização (PMD) (Lei n. 16.703/2017), concebeu o Conselho Municipal de Desestatização e o Fundo Municipal de Desenvolvimento, para além da formação das empresas públicas SP-Parcerias e SP-Negócios, facilitadoras no processo de disponibilização dos ativos municipais.

<sup>5</sup> Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=269149> Acesso em: 07/07/2022

de territórios populares, com a promessa de que a população será contemplada com as unidades construídas. Como afirmado por Ungaretti et al (2021) e corroborado adiante nesta pesquisa, a projeção da produção habitacional e suas divisões nas faixas de renda muitas vezes não corresponde à realidade das famílias removidas.

No caso do Lote 7, estão previstas intervenções em 13 quadras públicas, dentre as quais estão localizadas as Favelas do Violão I e II, Aurora e Aron Master, e a ocupação recém formada Viva Jardim Julieta, que juntas, somam mais de 1.600 famílias sob risco de remoção. O edital menciona expressamente a “erradicação da favela existente ao longo do Córrego do Violão” (EDITAL n° 001/2018, p. 115), e garante que as famílias removidas serão atendidas pelas novas moradias. No entanto, prevê a construção de 1.580 unidades habitacionais, com apenas 51% delas na faixa HIS-1, equivalente a 806 unidades, um pouco mais da metade do número total de famílias que moram neste território. Estes números demonstram que, nem se a PPP destinasse todas as unidades habitacionais à primeira faixa de renda, as famílias removidas seriam contempladas. Lacerda et. al (2019) explicam que a divisão em faixas de renda foi realizada antes do cadastro dos moradores pela SEHAB, o que demonstra que a disponibilização de unidades habitacionais não foi pensada de acordo com a realidade das famílias destes territórios.

“(…) Serão construídas mais 316 unidades para HMP (6 à 10 SM) e 142 para HMC (até 20 SM), como consta do Edital de licitação. Isso significa dizer que na PPP que foi anunciada como um projeto cuja única “razão de ser” é atender as famílias do Violão, 1/3 das unidades serão destinadas às famílias que ganham entre R\$ 5.622,00 à R\$18.740,00, que não corresponde à renda de quem mora ali.” (LACERDA, et. al, 2019)

Em relação ao atendimento das famílias e o financiamento das unidades, não há uma definição contratual dos critérios para a constituição e hierarquização da lista de famílias a serem beneficiadas. Ainda, o estabelecimento de critérios para o acesso ao crédito será determinado por um agente financeiro terceirizado, contratado pela concessionária. Como este processo será feito? Quem será este agente contratado? Com base nos demais programas de provisão habitacional do país, sabe-se que o financiamento passa por critérios de comprovação de renda e formalizações que não condizem com a realidade das famílias sob ameaça de remoção.

No contrato não há nenhuma menção aos moradores do Violão I e II, Aurora e Aron Master, e nenhuma diretriz específica para garantir o seu atendimento habitacional, mesmo diante da realidade informal que dificulta a comprovação de renda. Com três anos de vigência da PPP, estas informações ainda não foram divulgadas nos canais de comunicação da prefeitura. Sem menção alguma à população atingida no contrato, sem definição dos critérios de seleção das famílias e nem dos requisitos para obtenção de crédito, e principalmente, com uma projeção unidades habitacionais menor do que o número de famílias removidas, como a PPP poderá garantir a promessa feita em edital de que estas serão atendidas pelo programa?

“O desconhecimento das formas, localização e das camadas de vulnerabilidade das famílias afetadas pelos projetos de reestruturação urbana conduzidos pelo Estado-capital é deliberado e fundamental para definir a estratégia habitacional única que propõe: a construção de novas unidades ou provisão habitacional, anunciada como meta numérica a ser cumprida” (SANTORO et. al, 2018, 118)”

Por fim, é importante salientar que uma parte significativa das áreas públicas englobadas no Lote 7 é destinada à construção de empreendimentos não residenciais privados, descritos pelo edital como “empreendimentos associados à implantação destinados à exploração mercantil e/ou alienação pela concessionária” (EDITAL N° 001/2018, p.116). Testemunha-se então outra grande contradição: terras públicas destinadas a um programa de habitação social sendo utilizadas para a exploração comercial do parceiro privado, enquanto as unidades habitacionais construídas não atendem as famílias removidas.

### **Jardim Julieta: o Lote 7 da PPP Casa da Família**

A área denominada pela PPP como Lote 7 está localizada às margens da Rodovia Fernão Dias, no pequeno bairro Jardim Julieta, parte da subprefeitura de Vila Maria - Vila Guilherme. Na divisa com Guarulhos, o bairro foi fundado oficialmente no ano de 1981 sob as margens do Córrego do Violão, mas seu histórico de ocupação e conflitos fundiários antecede sua conformação oficial na cidade.

De acordo com o relato de moradores, a beira do Córrego do Violão passou a ser ocupada a partir da década de 1970, e ao longo dos anos conformou favelas distintas: a Favela do Violão I e II, Aurora e Aron Master, consolidando sua ocupação em terras municipais. O território passou a ser palco de tensões com a construção do Terminal de Cargas Fernão Dias, na década de 1980, que atraiu novos moradores devido à oferta de trabalho, infraestrutura de serviços e mobilidade, intensificando a ocupação da Favela do Violão (LACERDA, et. al, 2021). Apenas a primeira fase de obras do Terminal foi implementada, resultando na ociosidade e posterior ocupação de terrenos públicos por estacionamentos irregulares de caminhão.

Durante as últimas quatro décadas, diversos planos urbanos e programas habitacionais foram desenvolvidos para o local, prevendo a remoção total ou parcial das famílias para sua realocação em novas unidades habitacionais. O único plano que saiu do papel, por mais que parcialmente, foi o Programa PROMORAR com a construção da COHAB Fernão Dias, tendo a sua primeira fase implementada na década de 1980 através da construção de torres habitacionais ao lado do território demarcado como Lote 7 pela PPP. Nas décadas seguintes, grandes planos urbanos e habitacionais com soluções para a área do Violão, como o Plano de Urbanização e Regularização Fundiária para o Violão (SEHAB, 2006-2007) e o Plano Municipal de Habitação (SEHAB, 2010) foram desenhados, mas não foram executados.

Entre 2014 e 2015, a Prefeitura de São Paulo, por meio da SP Urbanismo, estruturou um projeto intersecretarial através do Plano Regional da Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme (2015) e do Plano Fernão Dias (2015), que já havia sido discutido e validado em instâncias com participação da sociedade civil. O projeto previa a construção de equipamentos públicos de saúde e educação, a urbanização e a regularização fundiária das favelas da região que estavam previstas desde o plano elaborado pela SEHAB em 2006, além da produção de novas unidades habitacionais. No entanto, “sem nenhum aviso ou discussão nas instâncias participativas, em 2018 o projeto foi abandonado e os terrenos da SP Urbanismo foram incluídos no Lote 7 da PPP Habitacional da COHAB para construção de empreendimentos habitacionais e comerciais a serem explorados por uma concessionária.” (UNGARETTI et. a, 2020)

É neste complexo tecido urbano, com um vasto histórico de programas habitacionais e urbanísticos e de conflitos fundiários, que o Lote 7 da PPP se configura. Nos últimos dois anos, uma nova camada de complexidade foi adicionada ao panorama apresentado. Em maio de 2020, com o agravamento da pandemia de covid-19, cerca de 400 famílias ocuparam terrenos públicos próximos ao território conformado pelo Violão, Aurora e Aron Master. De acordo com Lacerda et. al (2020), a ocupação foi composta, majoritariamente, por pessoas que viviam de aluguel no Jardim Julieta e no Parque Novo Mundo e que perderam suas fontes de renda por conta da pandemia e não conseguiam arcar com os custos do aluguel. Estas famílias não são contempladas pelo edital da PPP Habitacional, e correm o risco de serem removidas sem garantia de atendimento habitacional.



**Figura 2.** Destinação e uso das quadras do Lote 7. Elaboração própria com dados do LabCidade e do edital da PPP Habitacional do Município, 2022

**Quadro 1.** Zoneamento, finalidade, proprietários e uso atual das quadras do Lote 7 (Fonte: elaboração própria)

CÓDIGO DA ÁREA	LPUOS	FINALIDADE	PROPRIETÁRIO	USO ATUAL
11MN7	ZDE-2	Habitação	SP Urbanismo / SP Obras	Estacionamento (cargas)
11MN8	ZDE-2	Habitação	SP Urbanismo / SP Obras	Estacionamento (cargas)
11MN9	ZDE-2	Não Residencial Privado	SP Urbanismo / SP Obras	Estacionamento (cargas)
11MN10	ZDE-2	Não Residencial Privado	SP Urbanismo / SP Obras	Estacionamento (cargas)
11MN11	ZDE-2	Não Residencial Privado	EMURB	Estacionamento (cargas)
11MN12	ZDE-2	Não Residencial Privado	EMURB	Estacionamento (cargas)
11MN13	ZDE-2	Habitação	Município de São Paulo	Ocupação irregular
11MS13	ZEIS-1	Recuperação ambiental e áreas públicas	Município de São Paulo	Favelas do Violão I e II, Aurora e Aron Master

Este breve panorama mostra um território de conflitos, com projetos de desenvolvimento econômico, de atividades logísticas e de provisão habitacional que tensionam a permanência das famílias desde a década de 1980. Frente ao que foi apresentado, se fez necessário realizar uma investigação aprofundada sobre o andamento da concessão do Lote 7 desde a assinatura do contrato, analisando como a população está envolvida no processo de formulação e implementação do projeto, e se a garantia em edital de reassentamento nas unidades



habitacionais construídas será cumprida - mesmo que as contradições encontradas até aqui demonstrem o contrário.

### **Conflitos na concessão do Lote 7**

A leitura dos documentos do processo administrativo, do edital e do contrato do Lote 7 permitiu a identificação de três grandes conflitos no processo da concessão: o primeiro deles é em relação à prorrogação e sobreposição das etapas contratuais, que vem se sucedendo desde a assinatura do contrato, de modo, três anos após o início da concessão, nenhuma etapa foi concluída. O segundo é relativo ao Conselho Gestor de ZEIS, não apenas no que diz respeito à demora para a sua constituição, mas também sobre o seu escopo de atuação limitado dentro da PPP. O terceiro é a sobreposição de projetos públicos em terrenos cedidos para a concessionária, com a descoberta da intenção do Metrô em construir uma estação da Linha 19 - Celeste em uma das quadras da PPP. Como será evidenciado, estes conflitos não são separados, estão diretamente relacionados e apontam para contradições intrínsecas no modelo da PPP Habitacional.

#### *O atraso e a sobreposição de etapas contratuais*

O contrato do Lote 7 determina que a implementação da PPP deve ser dividida em três fases: (i) Etapa Preliminar; (ii) Etapa de Licenciamento (iii) Etapa de Execução. A Etapa Preliminar tem duração de até 6 meses a partir da assinatura do contrato, e dentro deste prazo, o poder concedente deve emitir as autorizações para que a concessionária possa ingressar livremente nas áreas destinadas à implantação do projeto, especificar e dimensionar a infraestrutura pública e os equipamentos públicos a serem construídos e constituir o Conselho Gestor de ZEIS - que será discutido com mais detalhes mais à frente. É garantido no contrato a possibilidade de estender esta etapa por até 3 anos (36 meses).

A Etapa de Licenciamento tem duração de 16 meses a partir do fim da Etapa Preliminar, e consiste, entre outras atividades, na elaboração do projeto executivo, na obtenção das aprovações licenças e alvará e do registro do parcelamento do solo e dos memoriais de incorporação. O contrato também garante a possibilidade de prorrogação do prazo desta etapa.

A Etapa de Implantação deve ser concluída no prazo máximo de 6 anos a contar do término da Etapa de Licenciamento, e é o momento em que se executa o que foi planejado, elaborado e licenciado nas etapas anteriores, por meio da construção das unidades habitacionais. É de competência da concessionária a execução das obras e serviços de engenharia da infraestrutura pública, dos equipamentos públicos e empreendimentos não residenciais privados, enquanto o poder público, para além de ser responsável por acompanhar e fiscalizar a implantação do projeto, é encarregado de garantir a comunicação com a sociedade civil afetada diretamente pela implantação até a imissão da concessionária na posse das áreas disponibilizadas.

Ao fim dos 6 primeiros meses de concessão, a COHAB não havia realizado as atividades previstas na Etapa Preliminar, e solicitou a prorrogação do prazo por mais 6 meses. Este prazo foi prorrogado mais duas vezes, até que, em dezembro de 2020, o órgão emitiu uma nota técnica solicitando que a Etapa Preliminar passasse a ocorrer concomitantemente à Etapa de Licenciamento, obtendo as licenças necessárias para a construção dos equipamentos previstos, ao passo que desenvolvesse as atividades preliminares citadas anteriormente.

A nota afirma que a COHAB está mantendo tratativas com a SEHAB, responsável pela Constituição do Conselho Gestor de ZEIS, e que o Conselho atuará apenas na área da Favela do Violão, onde está proposta a implantação de infraestrutura pública visando a requalificação ambiental do Córrego do Violão. Nesse sentido, sua atribuição será apenas discutir questões relativas à obra de infraestrutura pública e recuperação ambiental onde atualmente a favela se

encontra, sem ter relação direta com a produção habitacional pretendida, a ser construída em quadras demarcadas como Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2). Argumenta-se então que a efetivação do Conselho durante a Etapa de Licenciamento não traz prejuízo ao projeto, uma vez que não há impacto direto nas áreas destinadas à produção habitacional.

O pedido foi concedido, e a partir de fevereiro de 2021, os encargos e atividades previstos na Etapa Preliminar foram transferidos para a Etapa de Licenciamento. No entanto, essa medida não parece ter surtido grandes efeitos no desenrolar da implementação da PPP no Lote 7. A SEHAB, encarregada da imissão na posse das áreas, não conseguiu cumprir o novo prazo estipulado de 60 dias. Seis meses depois, após três novas prorrogações de prazo, a concessionária conseguiu a imissão na posse de 30 imóveis nas quadras 11MN7 e 11MN9 da PPP, a primeira destinada à provisão habitacional, e a segunda aos empreendimentos não residenciais. Até o fim desta pesquisa, o prazo foi prorrogado mais três vezes e a imissão na posse dos demais imóveis da concessão não foi concluída. Em setembro de 2022, a Etapa de Licenciamento foi prorrogada por mais 12 meses. Mesmo 18 meses após a transferência de encargos da Etapa Preliminar para a Etapa de Licenciamento, nenhuma das atividades previstas foi concluída.

O atraso e a sobreposição de etapas contratuais indica uma contradição na principal justificativa para a adoção do modelo da PPP como forma de provisão habitacional: o discurso da ineficiência e desoneração do poder público. Além da modelagem administrativa desenhada na parceria já pressupor a oneração do poder público com o pagamento de contraprestações mensais à empresa privada, vê-se que o andamento do Programa como um todo continua condicionado ao tempo e aos procedimentos burocráticos do poder público. Nesse sentido, a suposta “ineficiência” do poder público na implementação do programa continua ditando o andamento da PPP Habitacional, visto que, em três anos de concessão, o parceiro privado continua aguardando a permissão para ingressar nas áreas.

#### *O atraso no estabelecimento no Conselho Gestor de ZEIS e o seu escopo limitado de atuação*

Como visto, a área em que se situam as Favelas Violão I e II, Aurora e Aron Master é demarcada como ZEIS-1, e por determinação da lei, a prefeitura deve constituir um Conselho Gestor composto por representantes de moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas neste território. (PDE, 2014, art. 48). O Plano Diretor garante que a constituição do Conselho Gestor deve preceder a elaboração do plano de urbanização, e que este deve ser aprovado pelo Conselho antes de sua implementação (PDE, 2014, art. 48, §4). Por fim, é determinado que todo plano de urbanização em ZEIS-1 deve conter o cadastramento socioeconômico dos moradores da área, feito no âmbito do Conselho Gestor (art. 51, II, do PDE) e que a manutenção dos moradores na área deve ser garantida (art. 51, XIX PDE). Por estes motivos, assim que o contrato do Lote 7 foi assinado, a 3ª Promotora de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital do Ministério Público de São Paulo emitiu uma recomendação à COHAB para que suspendesse o processo de concessão até que o Conselho fosse constituído.

Em resposta à recomendação, o diretor da COHAB se comprometeu a constituir o Conselho Gestor de ZEIS nos primeiros 6 meses da concessão, e como visto, a promessa não foi cumprida. Ainda, afirmou que, apesar das quadras em que serão construídas as unidades habitacionais não serem ZEIS e nem estarem ocupadas por moradias, será prerrogativa do poder público destinar as HIS construídas em ZDE-2 para o reassentamento das famílias da Favela do Violão, àquelas “famílias que fizerem jus”. Fica ambíguo na fala do diretor o que significa “fazer jus” ao atendimento habitacional... será as famílias que se enquadram nos critérios de financiamento? Mas, como saber quais famílias “fazem jus” se os critérios de financiamento até agora não foram divulgados pela Prefeitura? E ainda, frente à prerrogativa do Plano Diretor de que as famílias devem ser mantidas na área e o próprio edital garantir que as famílias serão contempladas pela PPP, como pode o diretor da COHAB afirmar que só serão atendidas as famílias “que fizerem jus”?

Após as primeiras prorrogações de prazo da Etapa Preliminar, a SEHAB afirmou que havia iniciado o processo de contato com os moradores, mas que devido à pandemia, as reuniões, sessões, audiências, oficinas e eventos tiveram que ser adiados (Decreto Municipal n. 59.283/20). No entanto, foi só em setembro de 2022, mais de três anos após o início da concessão, que a SEHAB estabeleceu o primeiro contato com os moradores do Violão para a formação do Conselho Gestor de ZEIS.

Faz-se pertinente questionar não só o atraso para a constituição do conselho, como o seu escopo de atuação. Como visto, um dos argumentos utilizados pela COHAB para conseguir a transferência de encargos da Etapa Preliminar para a Etapa de Licenciamento é que o Conselho Gestor de ZEIS só teria direito de atuar na área em que estão localizadas as favelas (demarcada como ZEIS-1), que, pelo projeto da PPP, são destinadas à recuperação ambiental e à construção de equipamentos públicos. Com a sobreposição das etapas contratuais, o licenciamento do projeto pode ocorrer concomitantemente à formação do Conselho Gestor de ZEIS, o que é em si contraditório. A formação do Conselho Gestor deve preceder a elaboração de qualquer projeto urbanístico para o local, tendo que ser discutido e aprovado pelo Conselho antes de ser licenciado e implementado.

Diante da garantia pelo Plano Diretor à permanência das famílias no território, como podem os moradores do Violão, Aurora e Aron Master não terem voz no futuro da região, apenas porque as torres habitacionais serão construídas algumas quadras acima de onde eles atualmente moram? Não deveriam os moradores participar da decisão sobre a localização dos empreendimentos habitacionais?

#### *A sobreposição de áreas com o metrô e o reassentamento das famílias atingidas*

O terceiro conflito diz respeito às disputas sobre as terras públicas cedidas à concessionária. Em paralelo à tramitação sobre a prorrogação de etapas contratuais e dos questionamentos em relação ao Conselho Gestor, no começo de 2020, a Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô) divulgou em seu site uma notícia sobre a realização de estudos para a implantação da Linha 19-Celeste, abrindo licitações para realização de levantamentos topográficos e mapeamento das redes de utilidades para subsidiar o projeto de extensão da malha metroviária<sup>6</sup>.

Nos croquis publicados pelo Metrô, a Estação Jardim Julieta da Linha 19-Celeste estaria localizada na quadra 11MN13 do Lote 7 da PPP Habitacional do Município. Frente a este conflito, a SEHAB, a COHAB, a Concessionária e o Metrô iniciaram um diálogo para compreender a sobreposição de áreas e quais medidas precisavam ser tomadas para que ambos os projetos pudessem seguir. Como o contrato da PPP garante a possibilidade de substituição de áreas, prioritariamente por outras localizadas na mesma subprefeitura, a Prefeitura começou a buscar outros terrenos para construir as 142 Unidades Habitacionais de Mercado (HMC) destinadas à quadra comprometida.

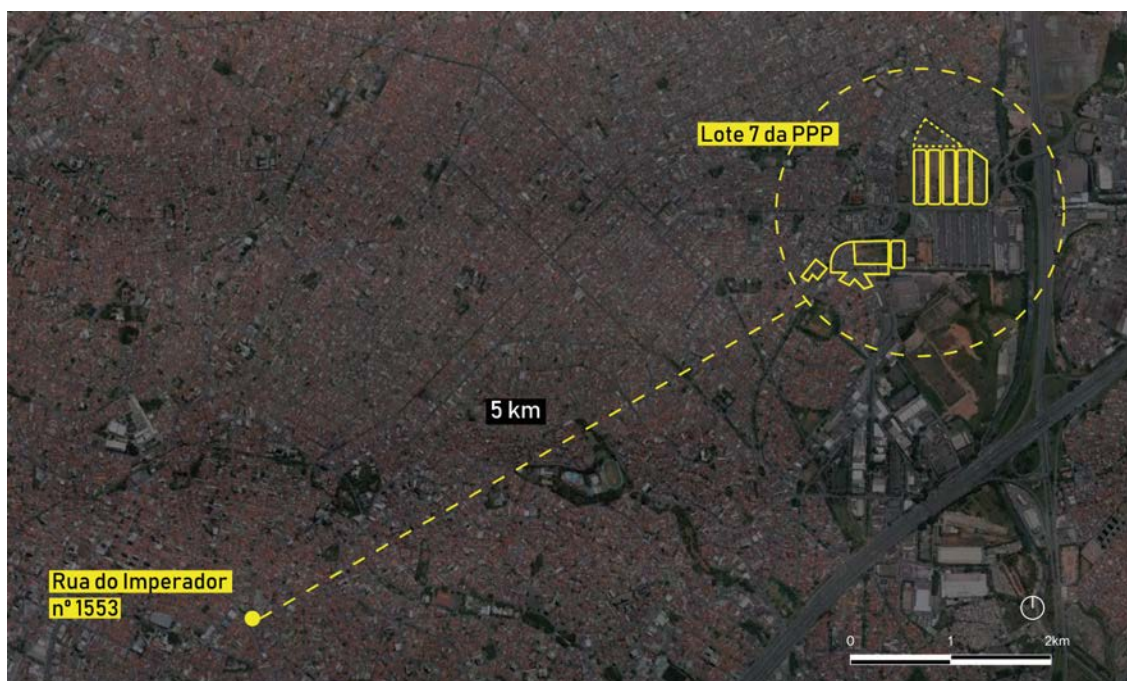
---

<sup>6</sup> Disponível em: <<https://www.metrocptm.com.br/metro-da-inicio-aos-estudos-mercadologicos-da-linha-19-celeste/>>  
Acesso em: 07/07/2022



**Figura 3.** Mapa com sobreposição das áreas do Lote 7 e das áreas passíveis de reassentamento. Elaboração própria com base nos dados da Companhia do Metropolitano de São Paulo e do edital da PPP, 2022.

O conflito de disponibilização de áreas levou a COHAB a procurar um novo terreno para a implantação das unidades de HMC, e, ao invés de escolher uma área pública em ZEIS-2, selecionou um terreno privado localizado a 5 km de distância das demais intervenções da PPP, com um valor avaliado em R\$12.265.000,00. Mas não era justificativa da PPP Habitacional do Município a desoneração do poder público por meio da utilização de terras públicas para a construção de unidades habitacionais e demais equipamentos, de maneira terceirizada? O gasto público com a desapropriação de um terreno de 12 milhões não vai contra esta premissa? Ainda, a PPP “Casa da Família” não se propõe a ir além da construção de unidades habitacionais, criando um polo de comércio, serviços e demais infraestruturas para os novos moradores? Como isso será acessível à população localizada nos empreendimentos habitacionais a 5 km de distância deste novo polo?



**Figura 4.** Localização do terreno estudado para substituir a quadra 11MN13 do Lote 7 da PPP. Elaboração própria, 2022

Em julho de 2022, a Companhia do Metropolitano de São Paulo organizou uma Audiência Pública<sup>7</sup>, na qual representantes do Conselho Estadual do Meio Ambiente (CONSEMA) e do Metrô apresentaram o projeto e o seu cronograma de implantação, e os principais pontos levantados no Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), que incluíam as áreas passíveis de reassentamento e detalhes sobre o processo de desapropriação.

Como visto nos documentos do processo administrativo, a Estação Jardim Julieta está prevista para ser implementada na quadra 11MN13 da PPP. No entanto, esta não é a única quadra que foi considerada área passível de reassentamento pelo EIA-RIMA do projeto: as áreas que coincidem com as quadras 11MN9, 11MN8, 11MN11 e 11MN12 também foram incluídas no estudo. A Prime Engenharia, empresa responsável pela elaboração do documento, mapeou aproximadamente 347 moradias a serem reassentadas por conta das obras do metrô. É importante ressaltar que em nenhum momento foi realizado um levantamento como este das ocupações e das famílias a serem removidas pela PPP Habitacional.

<sup>7</sup> Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=zZmHTjj0VSA>> Acesso em: 28/09/2022



**Figura 5.** Áreas passíveis de reassentamento pelo Metrô, com o quantitativo das ocupações. Elaboração própria com base nos dados da Companhia do Metropolitano de São Paulo e do LabCidade, 2022.

O procedimento do metrô para o reassentamento das famílias, tanto em assentamentos regulares quanto irregulares, foi explicado durante a audiência. Para os irregulares, que é o caso do terreno analisado, a primeira etapa seria a regulação de assentamentos de famílias e comércios vulneráveis, no qual as famílias passam por um processo de gerenciamento social, com um arrolamento e verificação de documentação. Tendo passado por este processo, as famílias têm a opção de escolher entre a indenização pelo valor das benfeitorias e da moradia que tem posse ou a provisão de uma nova unidade habitacional, que fica a encargo da Companhia em projetar, construir e entregar.

Na eventualidade de um descasamento entre o cronograma da implantação do metrô e das unidades habitacionais e se for necessário que as famílias desocupem a área e as famílias antes que as unidades estejam prontas, é pago um auxílio moradia mensal até que seja possível receber as chaves do novo imóvel. Os que optarem pela indenização, a recebem no momento da desocupação e o processo se encerra para as duas partes.

Uma questão que chama atenção ao comparar o processo de reassentamento do Metrô e o edital da PPP é a falta de estabelecimento, clareza e transparência dos procedimentos para a provisão habitacional das famílias removidas pela PPP. Por mais que alguns pontos importantes para a provisão habitacional por parte do Metrô não tenham sido explicitados na audiência pública - como a localização das novas unidades -, o procedimento de reassentamento foi detalhado ao público. Ainda, foi disponibilizado o contato de uma representante da Coordenadora das Partes Interessadas para sanar eventuais dúvidas. No caso da PPP, não há detalhamentos a respeito do procedimento no edital e em seus anexos, apenas a garantia de que a população removida será atendida pelo programa. No entanto, frente à ausência de definição dos requisitos para atendimento da PPP e para obtenção de crédito e às demais problemáticas apresentadas anteriormente, suscitam-se dúvidas se este atendimento de fato ocorrerá.

## Considerações finais

A PPP Habitacional do Município, “Casa da Família”, apresenta-se como uma solução para o déficit habitacional na cidade, sendo uma aposta do município no modelo de parceria público privada para a construção de habitações de interesse social. O referencial teórico utilizado na pesquisa trouxe diversos questionamentos em relação a este modelo, tanto no sentido de apresentar as contradições de uma política financeirizada de habitação - que vão desde a realização de editais que não consideram as realidades dos territórios atingidos, à incompatibilidade de financiamento das unidades por parte das pessoas removidas -, quanto de indicar a problemática da utilização das terras públicas para exploração comercial pelo parceiro privado.

Frente ao panorama apresentado neste trabalho, é possível compreender como a PPP, para além de um programa de provisão habitacional, se conforma como um modelo de reestruturação urbana, viabilizado por meio da remoção de ocupações e da utilização de terras públicas para a implantação de um novo tecido urbano. No Lote 7, localizado no Jardim Julieta, Zona Norte de São Paulo, a reestruturação se dará a partir da remoção de territórios populares de terras municipais, com a promessa em edital de que a população será atendida pelo programa. No entanto, logo à primeira vista, suscitaram-se dúvidas se a população atingida de fato será contemplada, uma vez que os requisitos para acesso ao financiamento normalmente seguem lógicas de formalização que não necessariamente se aplicam à realidade desses territórios, e que o número de habitações previstas em HIS-1 corresponde apenas a metade das famílias que ocupam o local.

O estudo de caso realizado no Lote 7 contribuiu para dimensionar as problemáticas do programa habitacional no território. A análise do edital, contrato e do processo administrativo do Lote 7 da PPP demonstraram como o programa desconsidera as ocupações pré existentes no território, tendo apresentado o quantitativo das unidades habitacionais e as faixas de renda antes da realização de um cadastro da população do território. A incompatibilidade do número de unidades habitacionais a serem construídas com as famílias a serem removidas coloca em cheque a promessa em edital de que a população das “favelas erradicadas” será atendida pelo programa.

A leitura do processo administrativo levantou uma série de contradições, que materializam as questões abordadas pelo referencial teórico. A primeira delas é relativa à possibilidade de um mesmo terreno ser comprometido por dois projetos públicos distintos. Como pode um terreno que já havia sido destinado a um programa municipal de habitação, com licitação realizada e contrato assinado, ser considerado pelo Metrô como local de implantação de uma estação? A sobreposição de projetos públicos nestes terrenos aparenta apontar para as falhas do cadastramento das áreas públicas da cidade, para uma gestão fragmentada e ausência de diálogo entre as esferas do poder público. Ainda, há uma questão que está no cerne da problemática da PPP Habitacional: como pode o Metrô ter um plano de provisão habitacional para as famílias realocadas mais detalhado do que a própria PPP Habitacional? Como pode o Metrô ter feito um levantamento quantitativo das ocupações irregulares no território, e a PPP Habitacional ainda não tê-lo feito?

E por fim, como pode este modelo ser construído sem o diálogo com a população residente do Violão, Aurora e Aron Master, e sem transparência com os demais setores da sociedade? Como pode a população da Favela do Violão só ter voz no que diz respeito ao futuro da área em que a favela se encontra, e não em relação às outras construções pretendidas pela PPP? Por mais que com um escopo de ação limitado, como pode o Conselho Gestor de ZEIS só ter começado a ser instituído em Setembro de 2022, três anos após o início do Programa? E ainda, como pode a maioria dos documentos do Lote 7 da PPP estar em sigilo dentro do Portal de Processos Administrativos, sem que a população geral tenha acesso às tratativas realizadas entre o poder público, a concessionária e as outras partes envolvidas?

## Referências bibliográficas

ALMEIDA, I. M.; UNGARETTI, D. SANTORO, P. F.; CASTRO, U. “PPPs habitacionais em São Paulo: política habitacional que ameaça, remove e não atende os removidos”. In: Fernanda Accioly Moreira, Raquel Rolnik, Paula Freire Santoro (orgs.). **Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares**. Observatório de Remoções. São Paulo, 2019

BLEICH, A. S. **Espaços públicos ociosos e as implicações práticas da gestão de áreas públicas em São Paulo**. Trabalho final de graduação. São Paulo, Escola da Cidade, 2020.

D’ALMEIDA, C. H. **Concessa Venia. Estado, empresas e a concessão da produção do espaço urbano**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Relatório da CPI de Áreas Públicas**. São Paulo, 2000-2001.

Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras Perímetros de Ação: Vila Maria/Vila Guilherme. SMDU PMSP. São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/planos-regionais/arquivos/>> Acesso em: 23/12/2022

EDITAL DA CONCORRENCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018. PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA. São Paulo, 2018.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013 [1982].

IZAR, Priscila. **Housing Provision through Real Estate Development: adopting Public-Private Partnerships for affordable housing delivery in Brazil**. Alexandria: 228 Tese de Doutorado apresentada à School of Public and International Affairs da Virginia Polytechnic Institute and State University, 2018.

LACERDA, L.; UNGARETTI, D.; BRITO, G. **Lote 7 da PPP Casa da Família tem início sem respeitar a legislação urbanística municipal**. Blog LabCidade, 08 ago. 2019. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/lote-7-da-ppp-casa-da-familia-tem-inicio-sem-respeitar-a-legislacao-urbanistica-municipal/>>. Acesso em: 23/12/2022

LACERDA, L; MOREIRA, F. A.; SANTORO, P F.; UNGARETTI, D.; BRITO, G.; ALMEIRA, I. M. **Parceria Público-Privada Casa da Família na zona norte de São Paulo-SP: política habitacional como disparador de conflitos em territórios populares**. IV Encontro Internacional de Planejamento em Contexto de Conflito Social. São Paulo, 2021.

MENDONÇA, P. H. R. **A mobilização de terrenos públicos para a estruturação das Parcerias Público-Privadas de Habitação na Região Metropolitana de São Paulo**. Relatório parcial de Pesquisa de Iniciação Científica. São Paulo: FAPESP, FAUUSP, jan. 2018.

MOREIRA, T. **Áreas públicas: fontes de destinação social ou privada**. Referências às novas políticas habitacionais brasileiras. Oculum Ensaios, n. 7\_8, p. 136-145, 2008.

PALLADINI, G. **Parceria público-privada para produção de moradia popular no estado de São Paulo: o Programa da Casa Paulista**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

PEREIRA, A. L. S. P; PALLADINI, G. **Parceria público-privada para construção de moradia popular: fundamentos institucionais para a expansão do mercado de habitação em São Paulo**. In:



**Dossiê: as metrópoles no atual padrão de expansão do capitalismo.** Caderno Metropole 20, São Paulo, 2018

ROJAS, V. E. M. dos; LEONELLI, G. C. V. **A venda de terras públicas pelo Fundo Imobiliário do Estado de São Paulo Formação e Questionamentos.** Anais do X Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Palmas, 2019.

SÃO PAULO. Lei n. 13.430 de 31 de Setembro de 2002. Revoga a lei No 10.676/88 e dispositivos das leis Nos 13.260/01, 8.881/79, 9.049/80, 9.411/81 e Institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. São Paulo, Brasil.

SÃO PAULO. Decreto nº 59.283. Declara situação de emergência no Município de São Paulo e define outras medidas para o enfrentamento da pandemia decorrente do coronavírus. São Paulo, 16 de março de 2020.

SANTORO, P. F.; LIMA, P. H. B. M.; MENDONÇA, P. H. R. Parcerias público-privadas e habitação social: vínculos perversos, in: Rolnik, R. et al. (Eds) **Cidade Estado capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo** (São Paulo: LabCidade FAUUSP), 2018a.

SANTORO, P. F.; UNGARETTI, D.; MENDONÇA, P. H. R. **‘Destruir’ terra pública no processo de financeirização: o caso de São Paulo.** Anais do Seminário Internacional Financeirização e Estudos Urbanos. Resumo. São Carlos, IAU USP, maio 2018b.

SANTORO, P. F.; LIMA, P.; MENDONÇA, P. Parcerias Público-Privadas e Habitação Social: vínculos perversos. In: **Cidade Estado Capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo.** 2018c.

TONUCCI FILHO, J. B. M.; MAGALHÃES, F. N. C. A metrópole entre o neoliberalismo e o comum: disputas e alternativas na produção contemporânea do espaço. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 433-454, Aug. 2017.

UNGARETTI, D.; LACERDA, L.; MOREIRA, F. A.; RIBAMAR, T.; ROLNIK, R. O conflito que o Judiciário paulista ignora na remoção de 400 famílias em São Paulo. Blog do LabCidade, 26 jun. 2020. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/o-conflito-que-o-judiciario-paulista-ignora-na-remocao-de-400-familias-em-sao-paulo/>>, Acesso em: 23/12/2022

UNGARETTI, D.; SANTORO, P. F.; PINHEIRO, T. N. V.; SOUSA, V. R. I.; FERREIRA, A. R. **Conselhos gestores para urbanização x remoção por PPP habitacional.** Artigo no prelo, 2022.

UNGARETTI, D. et al. Articulação #AtingidospelaPPP: relatos de uma experiência de resistência contra remoções. **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**, v. 6, n. 31, p.92-122, 2021.

VILLELA, F.; ROLNIK, R.; SANTOS, R. A.; LINS, R. D. (2019) **Permanent transitoriness and housing policies: inside São Paulo’s low-income private rental market**, Radical Housing Journal, 1(2), pp. 27–43, 2019.