

The background of the entire page is a stylized map of a city. The map is composed of a grid of small squares, with some squares colored red and others white, set against a black background. The red areas represent populated or developed zones, while the white areas represent less developed or specific urban centers. The map is partially obscured by a dark red rectangular box in the center, which contains the title and subtitle. There are also several small, semi-transparent circular icons scattered across the map, some of which are red and some are white.

# Cartografias

DA PRODUÇÃO, TRANSITORIEDADE E DESPOSSessão

## dos territórios populares

Observatório de Remoções  
Relatório bianual 2019-2020



# Cartografias

DA PRODUÇÃO, TRANSITORIEDADE E DESPOSSessão

## dos territórios populares

Observatório de Remoções  
Relatório bianual 2019-2020

Este trabalho foi realizado graças ao apoio financeiro da Fundação Ford e das bolsas: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes), Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) e Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ).

ORGANIZAÇÃO DA PUBLICAÇÃO Fernanda Accioly Moreira, Raquel Rolnik e Paula Freire Santoro

MAPEAMENTOS Aluizio Marino (coord.), Pedro Henrique Rezende Mendonça, Ulisses Alves de Castro, Isabella Berloff Alho, Julia do Nascimento de Sá, Luciana Alencar Ximenes, Maurício Lage, Breno Holanda

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO Rita M.da Costa Aguiar e Eliana Kestenbaum

REVISÃO DE TEXTO Mariana Pires, Fernanda Lobo

APOIO ADMINISTRATIVO Bianca Fires

#### PESQUISA



#### APOIO



#### Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares [livro eletrônico] : observatório de remoções : relatório bianual 2019-2020 / [organização Fernanda Accioly Moreira, Raquel Rolnik, Paula Freire Santoro]. -- São Paulo : Raquel Rolnik, 2020.

PDF

ISBN 978-65-00-07667-7

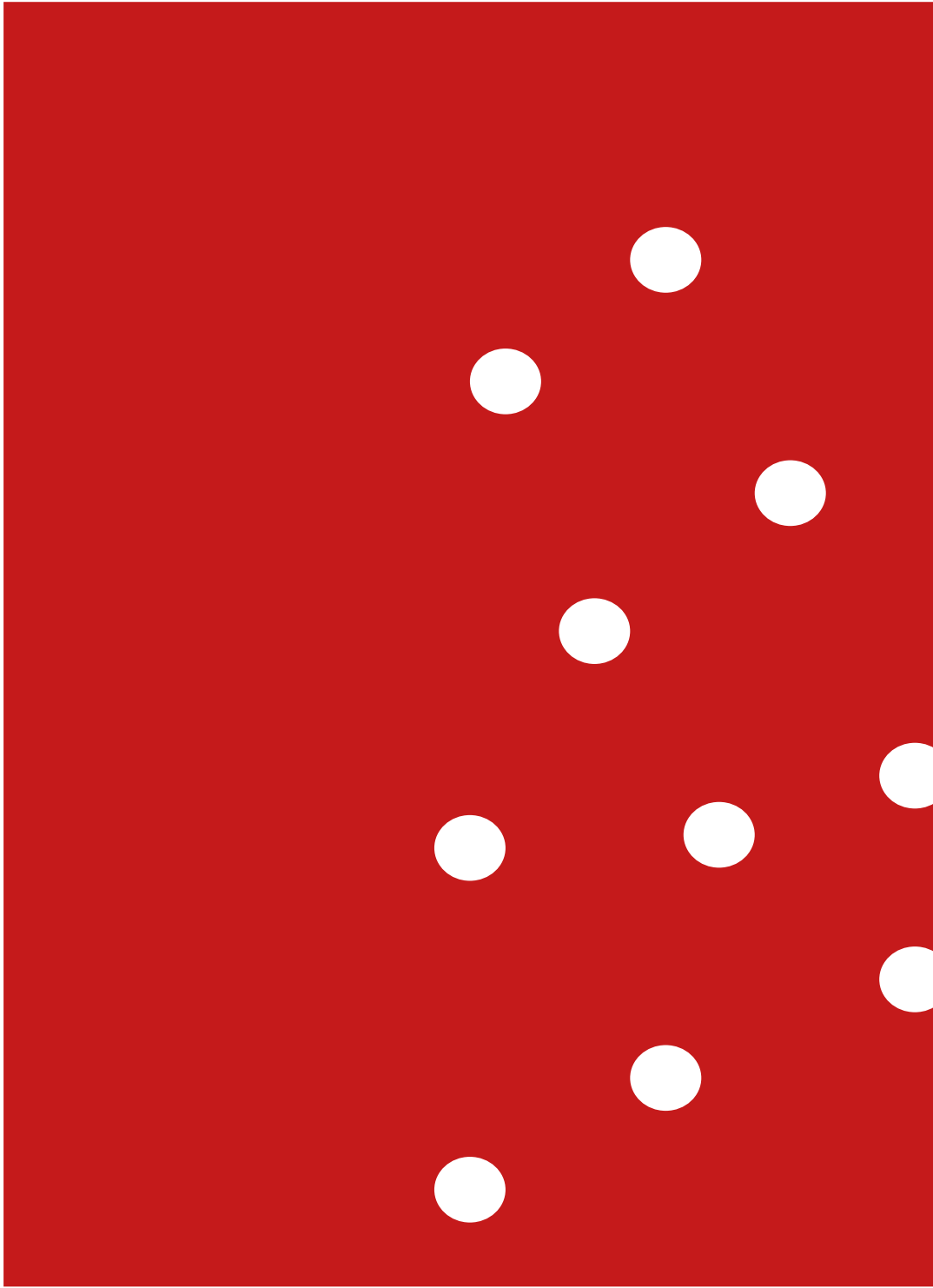
1. Cartografia 2. Geografia histórica - Mapas 3. Planejamento urbano 4. Políticas públicas  
I. Moreira, Fernanda Accioly. II. Rolnik, Raquel. III. Santoro, Paula Freire.

20-42205 CDD-526

#### Índices para catálogo sistemático:

1. Mapas, gráficos e redes : Cartografia geográfica  
526

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427





# Observatório de Remoções | Equipes

## **LabCidade FAUUSP**

Laboratório Espaço Público e  
Direito à Cidade  
Faculdade de Arquitetura e  
Urbanismo da Universidade de  
São Paulo | São Paulo - SP

### **| coordenadoras**

Raquel Rolnik  
Paula Freire Santoro

### **| pesquisadores**

Aluizio Marino  
Débora Ungaretti  
Fernanda Accioly Moreira  
Gisele Brito  
Isadora de Andrade Guerreiro  
Isadora Marchi de Almeida  
Larissa Gdynia Lacerda  
Leonardo Foletto  
Marina Kohler Harkot  
Martim Ferraz  
Pedro Henrique Rezende  
Mendonça  
Renato Abramowicz Santos  
Thamires Araujo Ribamar  
Ulisses Alves de Castro

## **LabJuta/UFABC**

Laboratório Justiça Territorial  
Universidade Federal do ABC  
Santo André - SP

### **| coordenador**

Francisco Comaru

### **| pesquisadoras**

Isabella Berloff Alho  
Talita Anzei Gonsales

## **Projeto Conflitos Fundiários Urbanos UNIFESP**

Instituto das Cidades  
Universidade Federal de São  
Paulo | São Paulo - SP

### **| coordenadores**

Anderson Kazuo Nakano  
Giovanna Bonilha Milano

### **| pesquisadora**

Júlia do Nascimento de Sá

## **PRAXIS-EA/UFMG**

Grupo de Pesquisa Práticas  
Sociais no Espaço Urbano  
Escola de Arquitetura da  
Universidade Federal de Minas  
Gerais | Belo Horizonte - BH

### **| coordenadores**

Denise Morado Nascimento  
Daniel Medeiros de Freitas

### **| pesquisadores**

Carolina de Oliveira Almeida  
Marcos Vinícius Valério Dias  
Marina Lima de São José  
Maurício Lage  
Renata Salas Soares  
Thais Grazielle de Melo Camargos

## **Labá – Direito, Espaço & Política**

Universidade Federal  
do Rio de Janeiro  
Rio de Janeiro - RJ

### **| coordenadora**

Júlia Ávila Franzoni

### **| pesquisadores**

Bruna Cardoso Ribeiro  
Lucas Henrique Justino de Souza  
Luciana Alencar Ximenes  
Mariana Trotta Dallalana Quintans

## **LEHAB UFC**

Laboratório de Estudos da  
Habitação  
Universidade Federal do Ceará  
Fortaleza - CE

### **| coordenador**

Renato Pequeno

### **| pesquisadores**

Breno Holanda  
Kedna Lopes Alexandre  
Laryssa Figueiredo  
Marcelo Mota Capasso  
Valéria Pinheiro  
Vinícius Barreto Saraiva

# Sumário

1. Apresentação, **7**

## CARTOGRAFIAS E METODOLOGIAS

2. Metodologias de pesquisa-ação para promover a justiça habitacional | Ananya Roy, Raquel Rolnik, **17**
3. Observatório de Remoções: múltiplos métodos para mapear o invisível | Aluizio Marino, Pedro Henrique Rezende Mendonça, Isabella Berloff Alho, Júlia do Nascimento de Sá, Ulisses Alves de Castro, **31**
4. Estimativa da população vulnerável a perdas habitacionais residente na Região Metropolitana de São Paulo | Anderson Kazuo Nakano, **55**
5. Cartografias jurídicas: debatendo o mapeamento jurídico-espacial de conflitos fundiários urbanos no Rio de Janeiro | Júlia Ávila Franzoni, Luciana Alencar Ximenes, Bruna Cardoso Ribeiro, Lucas Henrique Justino de Souza, **83**
6. Mais de uma década de remoções em Fortaleza: uma análise espaço-temporal | Renato Pequeno, **115**

## UM OLHAR INTERSECCIONAL

7. Desposseção, violências e a potência transformadora: um olhar interseccional sobre as remoções | Larissa Lacerda, Marina Harkot, Paula Freire Santoro, Isabella Berloff Alho, Gisele Brito, **147**

## ESTADO E POLÍTICAS PÚBLICAS

8. PPPs habitacionais em São Paulo: política habitacional que ameaça, remove e não atende os removidos | Isadora Marchi de Almeida, Débora Ungaretti, Paula Freire Santoro, Ulisses Alves de Castro, **181**
9. Remoções em áreas de risco: repensando práticas de mapeamento com base na justiça territorial e nos saberes da comunidade | Rodolfo Baêso Moura, Talita Anzei Gonsales, Fernando Rocha Nogueira, Francisco de Assis Comaru,| Benedito Roberto Barbosa, Isabella Berloff Alho, **223**
10. Remoções como prática institucionalizada: um olhar sobre os desastres-crimes minerários de Minas Gerais | Denise Morado Nascimento, Daniel Medeiros de Freitas, Marina Lima de São José, Maurício Lage, Renata Salas Soares, Carolina de Oliveira Almeida, Marcos Vinícius Valério Dias, Thais Grazielle de Melo Camargos, **257**

## TERRITÓRIOS

11. Ocupações de moradia no centro de São Paulo: trajetórias, formas de apropriação e produção populares do espaço – e sua criminalização | Renato Abramowicz Santos, Isadora de Andrade Guerreiro, **289**
12. Conflito, produção e gestão dos territórios populares: repertórios do extremo norte de São Paulo | Débora Ungaretti, Fernanda Accioly Moreira, Larissa Lacerda, Thamires Ribamar, **327**
13. Propriedade e violência: uma análise das remoções forçadas na Zona Leste de São Paulo (2017-2020) | Giovanna Bonilha Milano, Júlia do Nascimento de Sá, **365**
14. Planejamento Popular como estratégia de resistência e existência frente à ameaça de remoção do Serviluz/Titanzinho em Fortaleza | Valéria Pinheiro, Renato Pequeno, **389**

## **SOBRE O OBSERVATÓRIO DE REMOÇÕES**

O Observatório de Remoções (OR) surgiu em 2012, a partir da iniciativa do Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade) e do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LabHab), ambos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), e do Laboratório de Justiça Territorial (LabJuta) da Universidade Federal do ABC (UFABC). Em 2014, a proposta do observatório como um projeto de pesquisa-ação foi apresentada à Fundação Ford, com a colaboração da Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA). Com este apoio, iniciou-se uma nova fase, sob a coordenação do LabCidade, envolvendo uma rede nacional de parceiros de universidades públicas. Atualmente, além do próprio LabCidade, compõem essa rede o LabJuta/UFABC, o Projeto Conflitos Fundiários Urbanos do Instituto das Cidades, ligado à Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP); o Grupo de Pesquisa Práticas Sociais no Espaço Urbano (PRAXIS-EA), da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG); o Laboratório de Estudos da Habitação (LEHAB), da Universidade Federal do Ceará (UFC); e o Grupo de Pesquisa Labá – Direito, Espaço & Política, da Faculdade Nacional de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro (FND/UFRJ).

O observatório tem como objetivo monitorar, analisar, compreender e incidir sobre os processos coletivos de remoções em curso, em diferentes regiões metropolitanas, de forma a identificar não apenas quem são os atingidos e quais são os impactos sobre suas vidas, mas também compreender, no quadro das atuais conformações sociais, econômicas e políticas, globais e do país, a natureza dos processos, políticas e programas urbanos que levam à remoção. O trabalho desenvolvido em rede permite não só uma abordagem comparativa para as pesquisas e práticas comprometidas com a justiça habitacional, como dá maior potência à atuação política do Observatório de Remoções e seus parceiros, que vêm gradativamente se consolidando como referência – inclusive, fora da academia – para os parceiros institucionais (como Defensoria Pública e Ministério Público) e, em especial, para os meios de comunicação, denunciando e problematizando o enfrentamento de situações de conflitos fundiários e emergências habitacionais no debate público.



# PPPs habitacionais em São Paulo: política habitacional que ameaça, remove e não atende os removidos

**Isadora Marchi de Almeida**, LabCidade FAUUSP, mestre em planejamento urbano e regional pela Universidade de São Paulo | **Débora Ungaretti**, LabCidade FAUUSP, doutoranda em planejamento urbano e regional pela Universidade de São Paulo<sup>1</sup> | **Paula Freire Santoro**, LabCidade FAUUSP, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo<sup>2</sup> | **Ulisses Alves de Castro**, LabCidade FAUUSP, graduando da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo<sup>3</sup>

## Introdução

A implementação de políticas públicas e de intervenções estatais que levam à ameaça, ao deslocamento forçado e à remoção de populações moradoras de áreas precárias, ocupações e favelas no Brasil não é fenômeno recente (FNRU, 2019; ROLNIK et al., 2017; SANTOS JR., 2012). A realização de grandes obras viárias, a proteção de áreas ambientalmente sensíveis, a execução de obras de infraestrutura, como drenagem, canalização de córregos, são alguns casos da longa lista de intervenções que, por vezes, carregam a contradição de buscar promover o interesse público – melhorar condições de mobilidade, de saneamento, de qualidade ambiental, entre outras – e simultaneamente ameaçar o direito à moradia adequada. No caso das PPPs habitacionais de São Paulo, esse vínculo é ainda mais perverso, pois se trata de remover para fazer habitação, ameaçar para dar segurança, uma contradição no cerne da política (SANTORO et al., 2018c; MENDONÇA, 2017).

As PPPs paulistas vêm ganhando protagonismo como modelo de política habitacional de construção de novas unidades residenciais para compra – promovidas pelos governos estadual e municipal, e despertando interesse do governo federal. Esse lugar de protagonismo tem resultado na construção do modelo de PPP como única política habita-

1 É bolsista de doutorado direto conforme Termo de Outorga concedido no processo nº 2019/09049-9, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

2 É bolsista do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – Brasil, com Bolsa de Produtividade CNPq 2, processo nº 312011/2019-9.

3 É bolsista de iniciação científica do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – (CNPq) – Brasil.

cional, por drenar esforços e recursos governamentais que poderiam ser utilizados em outros programas e em outras formas de acesso à moradia, especialmente as que reconhecem as formas de moradia popular.

Com objetivo de identificar como se desenham as ameaças e remoções promovidas pelas PPPs habitacionais em curso, e sua relação com esse modelo de política e suas lógicas próprias, este texto introduz sinteticamente como se deu a agenda pública em prol da utilização de PPPs, em que obras e serviços públicos são realizados pelo setor privado e, em seguida, descreve as duas PPPs habitacionais em desenvolvimento em São Paulo: a PPP Casa Paulista, promovida pelo governo do Estado de São Paulo desde 2012 e a PPP Casa da Família, promovida pelo governo municipal desde 2018. Cada PPP será apresentada separadamente a partir dos seguintes temas comuns: contextualização; objeto da concessão e prazo; quantidade e tipologias de unidades habitacionais; formas de remuneração privada; riscos e garantias; localização, com perímetros previstos e possíveis; territórios sobre os quais incidem. Posteriormente, serão analisados dados concretos sobre as ameaças e remoções em si, em uma sistematização de diversos casos frequentemente lidos como isolados, mas que compõem um quadro mais amplo de violências, ameaças e remoções das PPPs habitacionais em São Paulo, que afetam a vida de quem vive, mora e trabalha nos perímetros a serem transformados, mas que também podem vir a afetar outras populações, face ao modelo flexível de definição de terrenos nas PPPs, que permite alterações de localização.

Os lotes já contratados das duas PPPs habitacionais em curso em São Paulo, se somados, preveem construir 14.577 unidades de HIS-1, 3.831 de HIS-2, 4.099 de HMP, além de 1.226 de HMC<sup>4</sup> e usos não residenciais, em um processo de transformação urbana considerável, sem compreensão dos territórios nos quais esta política aterrissa, acirrando ameaças e violações. O monitoramento dessas parcerias, até o momento, aponta para alguns processos de violência e de desposseção comuns a ambas, que podem ser associados ao modelo da PPP.

## A agenda pública das parcerias público-privadas

As PPPs no mundo correspondem a um conceito polissêmico (AZEVEDO, 2009, p. 364 *apud* CAVALCANTI, 2013, p. 250) e, de forma geral, pode-se dizer que haverá uma PPP quando estivermos

4 Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e Habitação de Mercado COHAB (HMC).

face a um contrato de colaboração entre atores públicos e privados para a produção de bens ou prestação de serviços, com uma distribuição de receitas e despesas pré-definida, que define a partilha do risco” (SOUZA SANTOS, 2007, p. 308 *apud* CAVALCANTI, 2013, p. 250).

A literatura internacional mostra que, de modo geral, as PPPs são desdobramentos de outras formas de parceria que existiam em seus países. Em alguns deles, inicialmente, tal relação público-privada se deu mediante contrato para prestação de serviço público pelo setor privado, depois privatização de empresas e ativos públicos e, mais tarde, PPPs, também motivadas por uma agenda de implementação de parcerias mobilizada por agências multilaterais (como ONU, Banco Mundial, entre outras) e incorporada por governos que interiorizaram a narrativa que sua capacidade de gerir e financiar políticas, inclusive as habitacionais, tem sido reduzida e ineficiente.

No Brasil, as PPPs ganham regulação federal específica, conhecida como Lei das Parcerias Público-Privadas, em 2004<sup>5</sup>. Teve como ponto de partida a análise das limitações (SUNDFELD, 2007) da regulação de concessões<sup>6</sup> e veio permitir a execução de obras e concessão de serviços cuja exploração econômica seria inviável no modelo de concessão comum. Na concessão comum, a remuneração do parceiro privado não depende de pagamentos realizados pelo poder público, é obtida por meio da cobrança de tarifas dos usuários, além de receitas acessórias. A Lei das PPPs estabeleceu que essas parcerias são um tipo de contrato de concessão, patrocinada ou administrativa, que envolvem o pagamento, pelo poder público, de ao menos parte da remuneração do parceiro privado.

São contratos de médio a longo prazo (de 5 a 35 anos), com valor mínimo de R\$ 10 milhões, e que obrigatoriamente combinam obras e gestão ou provisão de serviços. A remuneração privada é realizada por meio de contraprestações – pagamentos geralmente mensais ou anuais realizados pelo poder concedente – que podem ser combinadas ao aporte de recursos no caso de haver bens que serão revertidos ao poder público no fim do período de concessão. Alguns estados e municípios fizeram regulações próprias, por exemplo, São Paulo, Minas Gerais e Bahia e, por todo o país, as PPPs foram muito disseminadas<sup>7</sup>.

Este artigo não pretende analisar em profundidade o modelo das PPPs, e sim os aspectos dessa política que, de solução habitacional, passa a ser uma ameaça de remoção às famílias dos territórios

5 Lei Federal nº 11.079/04. A legislação foi motivada pelo desejo do governo federal de ter um portfólio de infraestrutura capaz de atrair capital internacional, que identificava as PPPs como saída para essa questão, não mais servindo como “mero mecanismo de financiamento” de obras e serviços públicos, mas como “mecanismo de reforma do Estado” (ATHAYDE, 2017 *apud* NASCIMENTO et al., 2018, p. 21).

6 Lei Geral de Concessões (Lei nº 8.987/95).

7 As de infraestrutura rodoviária, seguidas pelas arenas multiuso motivadas pelos megaeventos esportivos são tidas como experiências mais consolidadas no país. Uma conhecida PPP urbana é a do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. No campo habitacional, quase vinte PPPs foram planejadas desde 2004, conforme informações disponíveis na página Radar PPP, disponível em <<https://www.radardeprojetos.com>>, embora somente se tenha notícia de três aprovadas, as duas aqui estudadas e a Jardins Mangueiral no Distrito Federal.

populares, sem qualquer compensação que melhore sua condição de moradia. O modelo de PPP é apresentado principalmente como uma forma de contratação, mas nos casos analisados o que se identifica é que esse modelo contratual<sup>8</sup> molda a política habitacional, atropela demandas locais e substitui a discussão de planejamento do território. Grande parte dos perímetros delimitados para as PPPs e dos terrenos atualmente usados em seu desenvolvimento estão inseridos em áreas que preveem outras políticas de reestruturação urbana, como as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) e projetos de reestruturação anteriores.

Nesse processo, a política habitacional parece subordinada à lógica privada, mitigando riscos e aumentando garantias do setor privado, enquanto a insegurança é deslocada principalmente para aqueles que vivem, trabalham e usam esses territórios populares, alvos da PPP. Essa lógica, na prática, permite que terrenos para a PPP sejam escolhidos “livremente”, depois da assinatura do contrato, colocando em ameaça de remoção potencial moradores de assentamentos precários marcados pela insegurança na posse; viabiliza a remoção de moradores de áreas que, de acordo com o zoneamento, devem garantir a permanência dos moradores; além de que adia debates sobre seus planos de urbanização ou de realocação para depois de que o contrato da PPP é firmado, postergando as decisões de interesse público, mantendo a população com a vida em suspenso.

## PPPs habitacionais em São Paulo

### PPP habitacional estadual Casa Paulista

Em 2012, o Governo do Estado de São Paulo lançou um chamamento público de Manifestação de Interesse Privado (PMI)<sup>9</sup> com o objetivo de receber estudos e propostas de modelagem de PPP para produzir 10 mil moradias no centro paulistano. A proposta vencedora, elaborada pelo Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole (URBEM), foi modificada e revista, resultando no lançamento do edital da PPP habitacional em 2014<sup>10</sup>. Seu objetivo era realizar a concessão administrativa para construção de 14.124 unidades de habitação de

8 Mike Raco (2014) discute o ganho de protagonismo do contrato como instrumento que molda lógicas, padrões de governança e resultados das políticas elaboradas em formato de parceria público-privada.

9 Chamamento Público nº 04, de 16 de abril de 2012.

10 Edital de concorrência internacional nº 001/2014.

Quantidade de Unidades

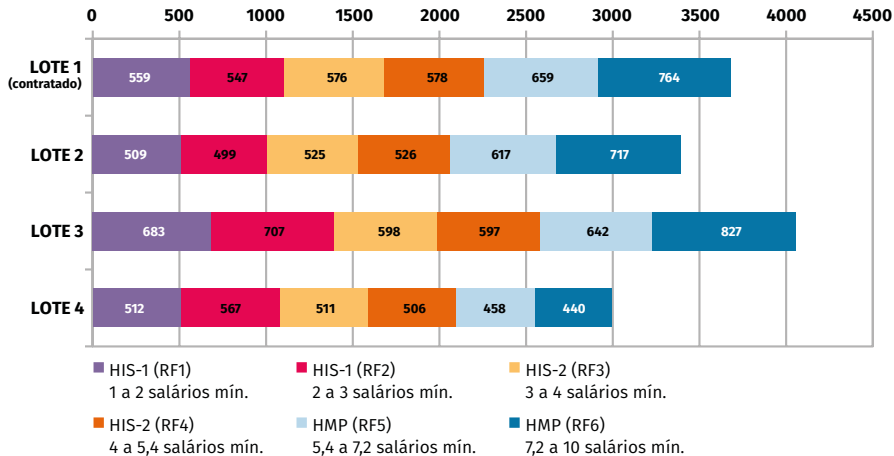


Gráfico 1  
**Unidades habitacionais por tipologia, faixa de renda e lote da PPP habitacional estadual**

Fonte: Elaboração própria a partir do Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014.

interesse social (HIS, 1 a 5 salários mínimos) e habitação de mercado popular (HMP, 5 a 10 salários mínimos)<sup>11</sup>, além da prestação de serviços nos condomínios de HIS<sup>12</sup> por 20 anos e da implantação de usos não residenciais, equipamentos e melhorias urbanísticas, ao custo estimado de contratação de R\$ 7,34 bilhões. O edital foi organizado em quatro lotes, que estabelecem perímetros de intervenção, relacionando-os à quantidade e tipo de unidades a serem produzidas em um período de seis anos, distribuídas em seis tipologias pautadas por faixas de renda dos futuros beneficiários.

A concorrência realizada em 2014 teve apenas uma proposta para o Lote 1, apresentada pela construtora mineira Canopus Holding S/A, que, em 2015, assinou o contrato no valor estimado de R\$ 1,86 bilhões, com a responsabilidade de construir 3.683 unidades habitacionais, a princípio, em perímetro de cerca de 400 mil m<sup>2</sup> na região da Barra Funda (ver gráfico 1). Os três lotes não contratados nunca foram relançados, embora outros editais para a implantação desta PPP habitacional em regiões diversas tenham sido lançados posteriormente sem sucesso<sup>13</sup>. Por esse motivo, o enfoque adotado para a apresentação da PPP habitacional estadual será voltado ao centro de São Paulo, única área com intervenções dessa PPP em andamento.

A estratégia de lançar uma parceria público-privada de habitação no centro paulistano insere-se na agenda de políticas e ações pela “reativação” ou “revitalização” da região central, incorporando justi-

11 As faixas de renda para HIS e HMP citadas seguem o critério do Estado de São Paulo, que é diferente do critério utilizado pelo Plano Diretor de São Paulo de 2002, leis posteriores e Decreto Municipal nº 44.667/04, então vigente, para o qual HIS envolvia faixas de renda familiar de 0 a 6 salários mínimos e HMP, de 6 a 10. Esses valores foram revistos no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014.

12 De acordo com o edital (Concorrência Internacional nº 001/2014), a prestação de serviços engloba o apoio à gestão condominial, a gestão da carteira de mutuários, os trabalhos técnicos de pré e de pós-ocupação e a manutenção predial.

13 Por exemplo, as PPPs estaduais lançadas com a chamada PPP Cidade Albor, em 2016, que previa a construção de 10 mil unidades em uma gleba lindeira ao Rodoanel Mário Covas e no limite dos municípios de Itaquaquecetuba, Guarulhos e Arujá; e a PPP Lote 2, apelidada de “PPP dos trilhos”, em 2017, que previa produzir 7 mil unidades habitacionais sobre três estações da Linha 3 – Vermelha do Metrô (Brás, Bresser-Moooca e Belém) (Mendonça, 2018). Ambos foram lançados e não apareceram interessados.





preendimentos previstos ou em obras (ver Mapa 2). Trata-se de um território popular, no qual duas PPPs lançadas pelo governo estadual atualmente fazem parte das iniciativas estatais de reestruturação urbana. Além da PPP Habitacional, a Quadra 36 foi demolida para dar lugar ao novo Hospital Pérola Byington, que hoje está em construção e é um dentre os três hospitais previstos pela PPP dos Complexos Hospitalares. Nesse contexto, o caminho buscado pelo governo para viabilizar a implantação das PPPs naquele território parece ser uma tentativa de completo apagamento dessas camadas populares diversas, por meio da reestruturação territorial e do deslocamento forçado dos moradores, usuários e trabalhadores do local, como veremos adiante (item 4.2).

Até março de 2020, a PPP habitacional estadual havia entregue 33% das 3.683 unidades contratadas (das quais 2.260 são HIS), em 4 empreendimentos, que somam 1.227 HIS: na Rua São Caetano (126 HIS, em 2016); na Alameda Gleite (91 HIS, em 2018); na Av. Duque de Caxias, conhecido como Complexo Júlio Prestes I (quadra 49), 914 HIS<sup>15</sup>, cujas 5 torres foram entregues entre abril e julho de 2018; e um na Rua dos Gusmões (96 HIS, em 2019). Além desses, estão previstos os seguintes empreendimentos: Complexo Júlio Prestes II (quadra 50) com 288 unidades em fase final de execução (216 HIS e 72 HMP); edifício na quadra 69 com 210 HIS em obras (Secretaria Estadual da Habitação, 2019); e empreendimentos nas quadras 37 (261 HIS) e 38 (312 HIS e 108 HMP), ambas atualmente em processo de desapropriação<sup>16</sup>.

## PPP habitacional municipal Casa da Família

Em 2017 – possivelmente inspirado na estrutura de PPPs estadual – o município reorganizou a estrutura municipal administrativa das parcerias público-privadas, com a criação do Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (CMDP), que administra um fundo com recursos provenientes de processos de desestatização<sup>17</sup>. O processo público de estruturação da PPP habitacional municipal foi mais breve do que no caso estadual. Em janeiro de 2018, a PPP foi anunciada com o lançamento de uma consulta pública (SEHAB, 2018). Em março do mesmo ano, o edital foi publicado, com a previsão de construção de 31.170 unidades habitacionais<sup>18</sup> em 12 lotes no período de 6 anos. O edital recebeu nova versão em dezembro de 2018, com os mesmos

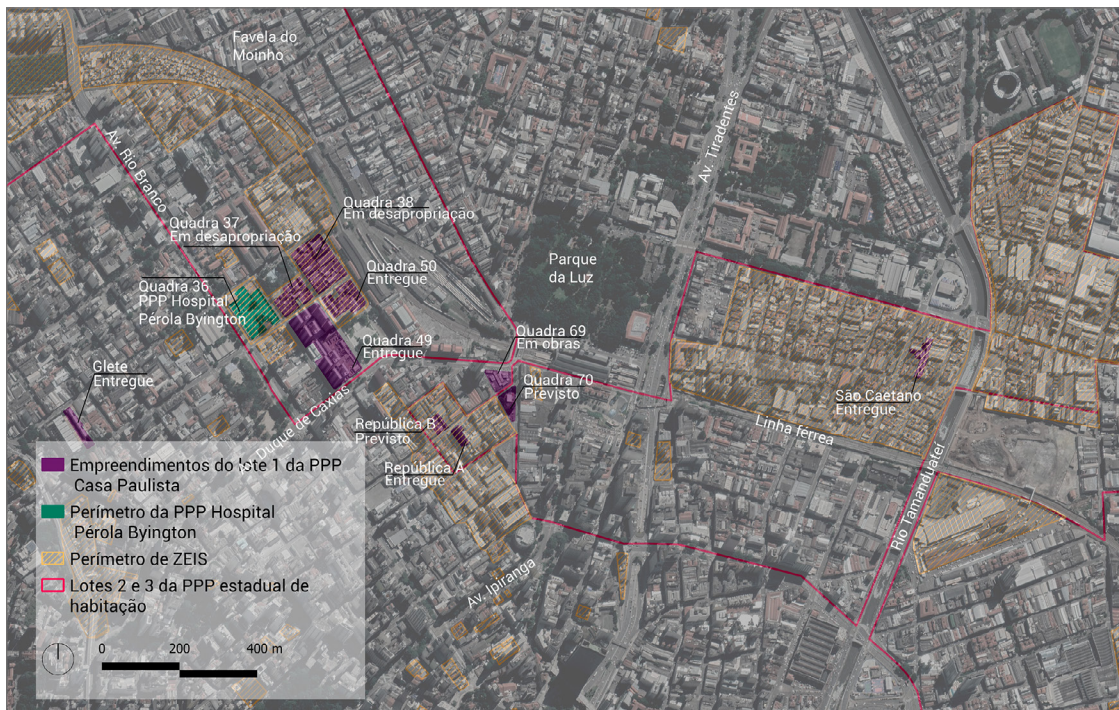
15 Além das residências, o Complexo Júlio Prestes I tem 66 unidades comerciais.

16 De acordo com Mendonça (2018, p. 28), os outros empreendimentos seriam na quadra 77 (90 HIS), Mauá – Quadra 60 (128 HMP) e Subsetor A1 – Etapa 1 OUCAB (572 HIS e 156 HMP), além do empreendimento República B (116 HIS)

17 As PPPs municipais eram gerenciadas por conselhos gestores específicos até a criação, em 2017, do CMDP (Lei Municipal nº 16.651/17) que assumiu tal responsabilidade. O conselho administra o Fundo Municipal de Desenvolvimento (FMD), criado na mesma lei, com o objetivo de destinar recursos para investimentos nas áreas de saúde, educação, segurança, habitação, transporte, mobilidade urbana e assistência social. Os recursos do fundo são provenientes de desestatizações de bens públicos, alienação de participações societárias, doações de pessoas físicas ou jurídicas e rendimento a partir da aplicação de patrimônio próprio.

18 Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018. Esse número incluía 8.930 unidades em seis lotes que previam “expansão da implantação”, que simplificada mente era uma espécie de previsão para aditivo de contrato futuro caso a parceria fosse considerada bem-sucedida.





Mapa 2  
**Região que concentra empreendimentos do lote 1 da PPP Estadual**

Fonte: Mendonça, 2018, p. 20, sobre imagem Google Satellite. Elaboração: Ulisses Castro / LabCidade, maio 2020.

<sup>19</sup> Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 – Consolidado. A principal diferença em relação ao número de unidades entre editais se deveu à retirada da previsão da chamada “expansão da implantação”.

<sup>20</sup> Desenvolvimento de trabalho social, de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial, apoio à gestão da lista de beneficiários e de manutenção predial e de espaços livres e áreas verdes (item 1.1 do edital).

lotes, mas para 24.950 unidades habitacionais<sup>19</sup>. Também tinha como objeto a construção de equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais, incluindo alguns ligados à logística, e infraestrutura em formatos específicos para cada lote, além da prestação de serviços, principalmente ligados à gestão dos empreendimentos habitacionais<sup>20</sup>.

Essa PPP prevê a produção de unidades para faixas de renda ainda maiores do que as consideradas na PPP Estadual, além da ampliação dos usos não residenciais. A PPP municipal prevê atender famílias que recebem mensalmente entre 1 e 20 salários mínimos, organizadas pelo edital em 12 categorias de faixas de renda, em empreendimentos com 13.313 unidades de HIS-1, 4.947 de HIS-2, 5.098 de HMP e 1.592 de HMC, uma nova categoria criada pela COHAB, para atender famílias com renda mensal de 10 a 20 salários mínimos.

A PPP prevê que a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) direcione até 15% das unidades de HIS-1, correspondente às faixas de renda 1 a 6, que estejam sendo construídas em áreas demarcadas como ZEIS na legislação urbanística, para famílias em situações de maior vulnerabilidade, como que tenham um membro idoso; ou que



tenham tido o financiamento indeferido pelo agente financeiro. O direcionamento também pode ser para outras políticas, como a de locação social. Nesses casos, a COHAB será o agente financeiro, mediante repasses da SEHAB para adiantamento do valor financiado. Até o momento não foi apresentada a política de locação social e, além disso, não há qualquer levantamento apresentado mostrando que o total de unidades produzidas dentro desses 15% serão suficientes para atender todas as famílias que serão removidas.

Ao fim da concorrência, houve interessados em 6 dos 12 lotes, para os quais foram assinados contratos envolvendo R\$ 2,20 bilhões e totalizando a previsão de construção de 13.180 unidades habitacionais, sendo 9.470 de HIS. Na prática, não houve concorrência de fato, visto que nenhum lote contratado – os lotes 1, 5, 7, 9, 11 e 12 – recebeu mais de uma proposta. Para cada um deles, será elaborado um projeto de implantação baseado nas diretrizes colocadas no edital.

Os seis lotes não contratados no edital da PPP municipal foram incorporados a uma nova versão da concorrência, lançada em janeiro de 2020, para implantação de mais 11.790 unidades habitacionais. A

Figura 1  
Terreno e obras da PPP do Hospital, com edifícios da PPP habitacional ao fundo.

Foto: Isadora Marchi de Almeida, nov. 2019.

Gráfico 2

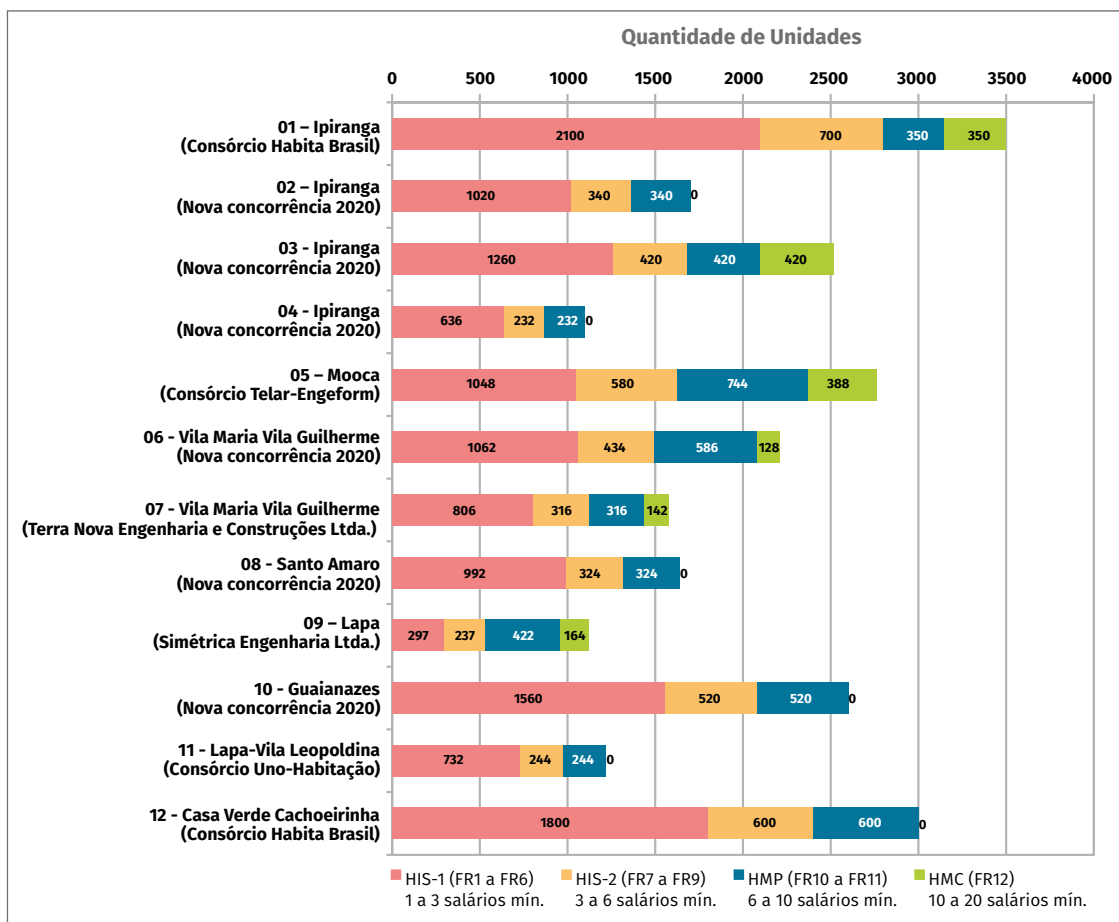
### Unidades habitacionais por tipologia, faixa de renda e lotes da PPP habitacional municipal, separados em lotes contratados e previstos na concorrência de 2020

Fonte: Elaboração própria a partir de excertos de contratos apresentados no Diário Oficial do Município em 2019 e Edital de Concorrência nº COHAB-SP 001/2020.

segunda versão do edital buscou interessados para os lotes 2, 3, 4, 6, 8 e 10 em condições de contrato muito semelhantes às do primeiro, envolvendo um valor de contrato estimado de R\$1,8 bilhão.

Os dois editais juntos projetam a produção de 24.950 unidades habitacionais, envolvendo recursos da ordem de R\$ 4 bilhões, sendo apenas um pouco mais da metade (13.313, ou 53%) das unidades para as faixas entre 1 e 3 salários mínimos, que correspondem ao maior percentual do déficit habitacional de São Paulo e nenhuma unidade para as faixas entre 0 e 1 salário mínimo, condição de renda fartamente encontrada nas áreas previstas para esta PPP.

Diferentemente da PPP habitacional estadual, a PPP municipal não possui uma estratégia territorial facilmente identificável ou





publicamente apresentada, a não ser pelo fato de os 12 lotes estarem distribuídos em diversas áreas da cidade (ver figura 3): não é possível entender por que esses bairros e imóveis foram escolhidos. A escolha de áreas dispersas poderia ser entendida como tentativa de atuação mais diversificada frente ao quadro de necessidades habitacionais paulistano. No entanto, como será discutido adiante, a fragilidade ou ausência de leituras territoriais capazes de mostrar tal diversidade no processo desta PPP contradizem tal interpretação e tornam complexo identificar se há e quais são os critérios de planejamento considerados na escolha dos bairros e terrenos para a PPP habitacional municipal.

Parte das áreas destinadas a essa PPP parece ter sido determinada por serem compostas de terrenos vistos como oportunidades, especialmente de listagem de imóveis públicos ou de empresas públicas<sup>21</sup>, em especial terrenos da COHAB. Muitos desses terrenos, no entanto, já estavam destinados a outros usos. É o caso de um terreno do lote 07, no distrito de Vila Medeiros, que seria destinado à implantação de uma central de triagem de resíduos sólidos e que, na PPP Habitacional, passou a ser destinado a uso comercial, ou de um dos terrenos do lote 06, no distrito de Vila Guilherme, onde funciona um centro de acolhida para população em situação de rua, cuja manutenção será decidida na etapa preliminar da execução do contrato.

Muitos desses terrenos também estão ocupados por assentamentos precários, além de que parte dos terrenos da COHAB incluídos no primeiro edital lançado já estavam cedidos, após a realização de chamamentos públicos, a movimentos, organizações e entidades para construção de habitação em regime de autogestão com financiamento do Minha Casa Minha Vida – Entidades. Com o corte de recursos do Governo Federal, as entidades não têm como viabilizar as obras. Por conta da inviabilidade jurídica em cancelar as cessões dessas áreas às entidades, o edital precisou ser alterado e as áreas foram retiradas. No entanto, o poder público passou a pressionar as entidades para que abrissem mão dos terrenos em troca da possibilidade de indicarem demanda para as unidades, sob a ameaça de que a entrega de terrenos para a PPP seria a única forma de as entidades viabilizarem a construção das unidades<sup>22</sup>.

O efetivo uso desses terrenos, assim como a finalidade à qual serão destinados, serão determinados ao término da fase preliminar da PPP, previsto para junho de 2020, podendo ser adiada por até 3 anos (dezembro de 2022)<sup>23</sup>.

21 Conforme identificado a partir do levantamento de proprietários dos imóveis realizado pelo LabCidade, por meio da base de dados de IPTU.

22 Informações obtidas em entrevista com gestor público.

23 Ao final da etapa preliminar, inicia-se a etapa de licenciamento, fase na qual os equipamentos públicos deverão ser detalhados pelo poder concedente e a concessionária elaborar os projetos relativos a cada lote. Essa fase tem duração prevista de um ano e meio e pode ser prorrogada por mais seis meses.

## Aspectos das modelagens comparados

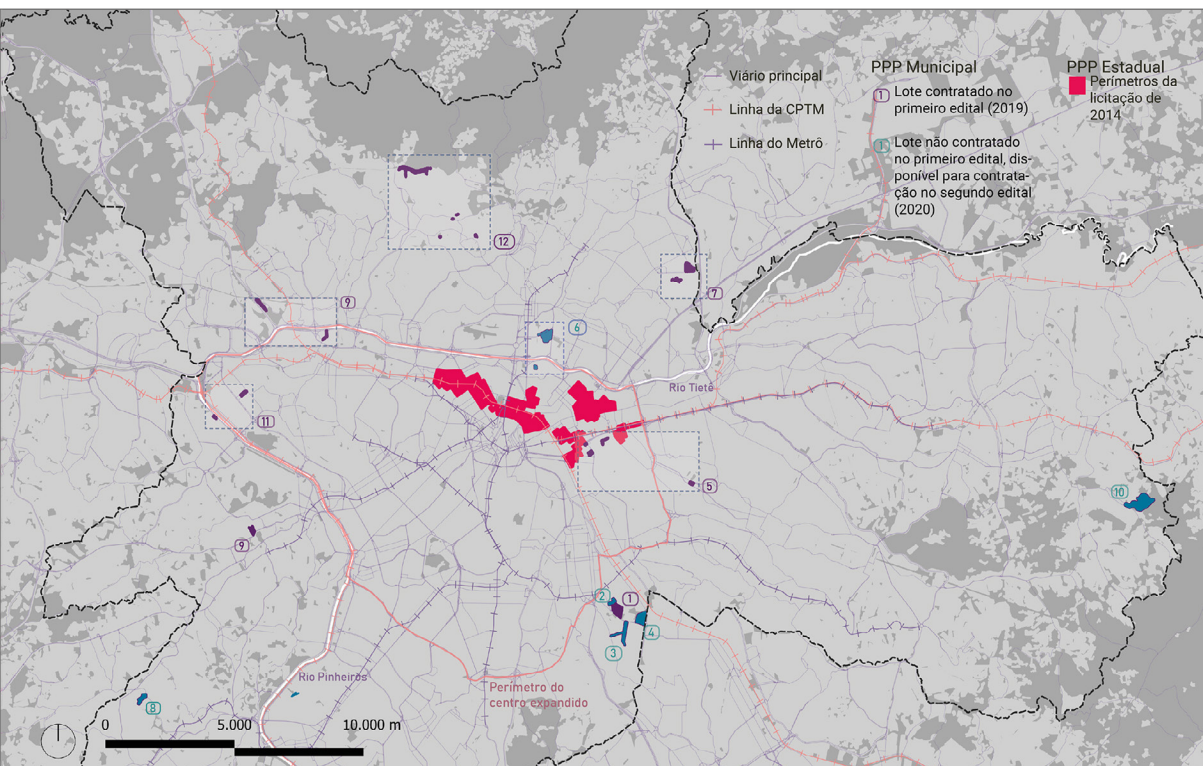
Parte dos aspectos das modelagens destas duas PPPs possui similaridades – inclusive pelo fato de a PPP estadual servir como referência para a municipal, esta parece ser mais uma etapa para a consolidação de um formato de atuação concertada entre setores público e privado para a produção de habitação – e diferenças, como alterações na modelagem que sinalizam para uma revisão de aspectos considerados falhos ou inseguros. Em um esforço comparativo, apresentam-se aspectos básicos das modelagens das PPPs estadual e municipal relativos à remuneração privada, à abordagem de riscos e garantias, ao uso de terras públicas e à relação entre produção de unidades habitacionais e faixas de renda atendidas.

Como em outras PPPs que não envolvem a cobrança de tarifas, a remuneração da concessionária advém principalmente do pagamento de contraprestações (nestes casos, mensais) realizado pelo

Mapa 3

### Perímetros da PPP Habitacional Municipal Casa da Família (situação em 2020)

Fonte: Editais das Concorrências Internacionais nº COHAB-SP 001/2018 e 001/2020, da Concorrência Internacional nº 001/2014 do Estado de São Paulo. Elaboração: Ulisses Castro / LabCidade, maio 2020.





poder público<sup>24</sup>, mas, no caso das PPPs habitacionais, a venda das unidades habitacionais também é um importante componente da remuneração privada. Além da contraprestação mensal, em ambas as PPPs habitacionais, as concessionárias podem explorar receitas acessórias de exploração de atividades econômicas e alienação de áreas não residenciais, cuja arrecadação deve ser compartilhada com o poder público. No caso estadual, a divisão desses rendimentos acessórios prevê que 50% do valor arrecadado pela concessionária seja compartilhado com o governo estadual, enquanto no caso municipal essa proporção foi reduzida, ficando apenas 20% do valor com o poder público.

Na PPP estadual, a contraprestação mensal é calculada a partir da somatória de três parcelas<sup>25</sup> relativas à construção de unidades de HIS (parcela A, que prevê maiores remunerações para a construção de unidades para faixas de menor renda), serviços (parcela B) e obras de usos não residenciais (parcela C). As unidades de HMP não são pagas pelo poder público, a menos que não tenham liquidez de venda, e neste caso a concessionária pode ofertá-las para o poder público pelo valor de uma HIS. Já na PPP municipal, a contraprestação mensal teve seu cálculo simplificado e é resultado da multiplicação da quantidade HIS aceitas pelo poder público no mês anterior por um valor predefini-

Figuras 2 e 3  
Áreas da PPP Municipal, mostrando a diversidade de usos e ocupações. À esquerda, terreno subutilizado da SP Trans no lote 11. À direita, Córrego do Violão e fundo das casas da Favela Aurora e da Favela do Violão, ambas previstas para serem removidas para implantação de parque linear no âmbito de obras do lote 07.

Foto: Isadora Marchi de Almeida, jan. 2020.

Foto: Thamires Ribamar, nov. 2019.

<sup>24</sup> No caso municipal, os pagamentos serão realizados com recursos da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e no caso estadual, de recursos da Secretaria de Habitação.

<sup>25</sup> Contrato SH nº 001/2015, item 7.

do referente a cada unidade de HIS, sendo que a verificadora<sup>26</sup> da PPP deve atestar tanto o aceite das unidades quanto a execução proporcional das demais obras não residenciais e dos serviços, de acordo com o sistema de avaliação de desempenho (anexo V do edital)<sup>27</sup>.

Assim, a produção e a entrega de unidades de HIS – que têm prazo previsto para até 6 anos em ambas as PPPs – são o principal indicador considerado na avaliação de desempenho das PPPs habitacionais, um modelo de avaliação criado com o objetivo de incentivar que as HIS sejam feitas antes das unidades voltadas a rendas mais altas. No caso da PPP estadual, entende-se que isso tem ocorrido, dado que 54% das unidades de HIS contratadas em 2015 já foram entregues, mais 19% estão em obras, e 25% estão previstas para o período após o fim dos processos de desapropriação das quadras 37 e 38, que estão em andamento.

Em uma análise rápida, esses números parecem favoráveis ao modelo promovido pela PPP habitacional estadual, já que a entrega das HIS tem sido prioritária em relação às HMP. Mas é preciso considerar que (i) o período dos 6 anos iniciais também corresponde ao momento no qual a concessionária visa receber os subsídios públicos referentes aos financiamentos das unidades comercializadas<sup>28</sup>, que são valores maiores para beneficiários de menor renda; (ii) possivelmente a renovação urbana de Campos Elíseos ainda não é suficiente, na perspectiva privada, para dar liquidez e lucros adequados por meio da venda de HMP; e (iii) os sorteios das primeiras HIS revelaram um descompasso entre a tipologia das unidades entregues e as demandas habitacionais<sup>29</sup>.

Ao comparar as faixas de renda para atendimento habitacional das duas PPPs (ver Gráfico 3), percebe-se que a proporção de unidades de alta renda é menor na PPP municipal, que, no entanto, previu uma categoria de unidades habitacionais de renda ainda maior do que na PPP estadual, para famílias entre 10 e 20 salários mínimos – tipologia denominada de Habitação de Mercado COHAB, ou “HMC”.

A distribuição de riscos e garantias às concessionárias em PPPs sociais ou de infraestrutura, assim como em outros países da periferia do capitalismo, tem sido assumida em grande parte pelo Estado (ROMERO, 2015; GABOR, 2020). Em ambas as PPPs habitacionais, a necessidade de gerar atratividade para o setor privado levou o poder público a assumir grande parte desses riscos e dar garantias por meio da mobilização de ativos públicos – recursos financeiros (subsídios), imóveis públicos e direitos de construir.

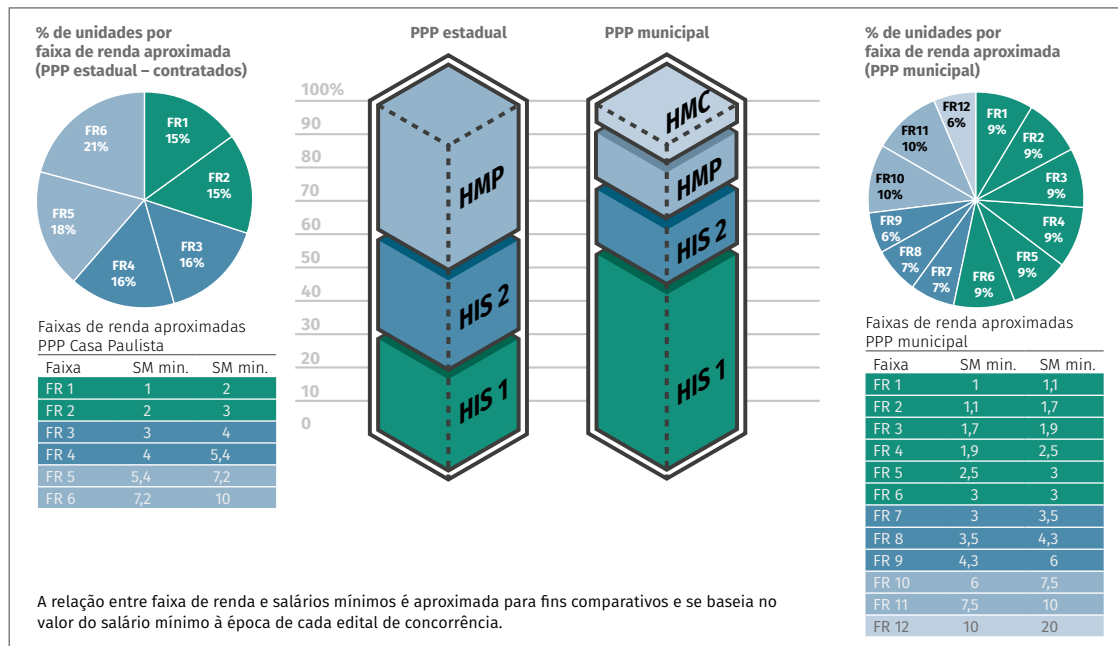
26 A verificadora é uma figura comum em contratos de PPP, uma entidade que deve ter independência técnica para fiscalizar a execução do contrato e aferir o desempenho da concessionária.

27 Anexo III do Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 – consolidado (art. 11).

28 A modelagem da Urbem para a PPP, por exemplo, contava que as famílias conseguiriam obter financiamento federal através do Programa Minha Casa Minha Vida. Entrevistas realizadas com moradores de edifícios da PPP mostraram que, ao menos em parte, essa expectativa se realizou e há financiamento federal para compra de unidades, em geral realizado pela Caixa Econômica Federal.

29 Mais de 50% das 601 primeiras HIS sorteadas foram destinadas às faixas de renda 3 e 4, enquanto o cadastro da demanda concentrava-se na faixa de renda 1 (Mendonça, 2018, p. 47).





Para viabilizar esse modelo, os governos municipal e estadual viabilizaram as PPPs por meio de diferentes estruturas administrativas voltadas a garantir o funcionamento das parcerias e o pagamento de suas contraprestações. No caso estadual, foram mobilizados recursos a serem obtidos com a venda de terrenos públicos (SANTORO et al., 2018a; 2018b) e com a venda de recebíveis da CDHU, de forma que o fundo garantidor das PPPs tivesse liquidez e que as concessionárias não ficassem sem receber as contraprestações no caso de alterações governamentais e mudanças de gestão, frequentemente vistas como risco à parceria. Na PPP municipal, até a assinatura dos contratos não havia sido definida a forma de garantia de pagamento da contraprestação. No entanto, estão em andamento tratativas para a formalização de convênios com a Companhia São Paulo de Mobilização de Ativos (SPDA) para prestação de garantia solidária (SPDA, 2020) e com a CDHU (CDHU, 2020) para utilização da carteira de recebíveis como garantia subsidiária.

Na PPP estadual, a aquisição dos terrenos para construção das obras foi considerada o “calcanhar de Aquiles” da modelagem (PAL-LADINI, 2018; PEREIRA & PALLADINI, 2018), já que determinou quem assumiria os riscos relacionados ao tempo e ao custo para dis-

Gráfico 3  
**Faixas de renda para atendimento habitacional**

Fonte: Editais de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 (mar. 2018 e dez. 2018), Contrato SH nº 001/2015, Mendonça (2018, p. 11). Elaboração: Isadora Marchi de Almeida/LabCidade, mai. 2020.



ponibilização dos terrenos. Ao Estado, coube a responsabilidade de indicar e disponibilizar os terrenos onde seriam construídas as unidades habitacionais de interesse social, bem como de arcar com os respectivos valores de indenização e com os demais custos dos processos de desapropriação. Aos parceiros privados, coube arcar com a aquisição dos terrenos onde seriam construídos os empreendimentos de habitação de mercado popular. Nos casos de aquisição realizada por meio de desapropriação, houve previsão de divisão do risco dos custos processuais e do valor de indenização.

Diferentemente da PPP estadual, a responsabilidade pela aquisição e disponibilização dos terrenos para a PPP municipal é do poder público municipal, inclusive para usos não habitacionais, como empreendimentos logísticos ou comerciais, que não necessariamente têm interesse público. Ao longo do contrato, ainda podem ser incorporadas áreas indicadas pela concessionária desde que necessárias para realização do objeto da parceria.

Existe uma série de riscos não calculados, nem visibilizados em ambas as PPPs: aqueles a que ficam sujeitas as pessoas que são ameaçadas de remoção pelas próprias PPPs habitacionais. O risco de perderem sua moradia a qualquer momento, o risco de não serem consideradas nos projetos e empreendimentos realizados nas PPPs, o risco de não receberem atendimento habitacional definitivo caso sejam removidas, o risco de que as PPPs acirrem violações de direitos cotidianas. Todos esses riscos são facetas da principal garantia que falta às PPPs habitacionais: a do direito à moradia adequada para quem mais precisa.

## **PPPs habitacionais e remoções em São Paulo**

Como apresentado na seção anterior, tanto os projetos previstos nos editais das PPPs habitacionais em São Paulo quanto a execução de lotes contratados incidem em terrenos ocupados, inclusive por assentamentos precários, moradias e comércios populares. Essa identificação é um dos aspectos básicos usados para constatar que tais PPPs têm resultado em remoções e ameaças de remoções, ou seja, que as PPPs têm se constituído como uma política habitacional que remove.

A gravidade dessa constatação não reside somente na contradição da relação quantitativa entre o número de pessoas atingidas e o de pessoas atendidas, mas também na violência a nível individual e coletivo desses processos de ameaça e de remoção resultantes da política habitacional em curso.

Buscando, por um lado, quantificar ameaças e remoções e, por outro, não perder a dimensão da violência desses processos na vida das pessoas, esta seção é dividida em duas partes. A primeira delas busca mostrar que as PPPs habitacionais em andamento em São Paulo ameaçam pessoas de remoção e removem, e discute aspectos quantitativos desses processos. Para isso, confronta informações relativas às pessoas atingidas com o número de unidades por faixa de renda que as PPPs construirão. Tal comparação leva à conclusão de que as narrativas oficiais que justificam essas PPPs – de que irão reduzir o déficit habitacional, reduzir a “fila” do auxílio aluguel e levar mais moradia para o centro ou para a periferia – são falsas. A segunda parte muda a escala de análise para explorar os significados dessas ameaças e remoções, identificando as sobreposições de violências a partir dos casos da implantação da PPP habitacional estadual nos Campos Elíseos, na região da Luz, e do projeto de implantação da PPP habitacional municipal no Peri Alto, na Zona Norte.

As PPPs habitacionais ameaçam e removem... mas como e quanto?

É difícil levantar com precisão quantas pessoas são ameaçadas de remoção pelas PPPs habitacionais em São Paulo, por diferentes motivos. Um deles é a flexibilidade dos contratos, que faz com que a definição dos terrenos que serão utilizados para construção dos empreendimentos possa ser alterada a qualquer momento. Essa flexibilização diminui as possibilidades de articulações e resistências nos territórios ameaçados, já que não se sabe quem de fato será removido e em quais condições. À flexibilidade dos contratos, soma-se o fato de que o processo de definição das áreas não é público e nem acompanhado de justificativas da escolha, o que dificulta o acompanhamento e a incidência pelos moradores atingidos, por movimentos de moradia, universidades e entidades que atuam com o tema. Outro fator que

impossibilita o acompanhamento e incidência é o fato de que, quando há definição sobre as áreas que serão usadas na PPP, não há um levantamento prévio sobre quem são os moradores e ocupantes, tampouco sobre as formas de ocupação.

Mesmo antes de as PPPs habitacionais serem estruturadas, ameaças e remoções surgiram em decorrência da estrutura administrativa criada no âmbito do Estado de São Paulo para viabilizar os projetos de PPPs, que vinculou o programa de parcerias a uma política de privatização de terras públicas (MENDONÇA, 2017).

As ameaças por conta dessa estrutura estadual para PPPs tiveram como marco, portanto, a mesma lei estadual que criou o Programa de PPPs e a CPP, em 2004, e que autorizou a alienação de terras públicas. Parte dessas terras se concentrava na região da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas, e era remanescente das desapropriações para abertura de anel viário e para a abertura da Avenida Água Espraiada (hoje Avenida Roberto Marinho) (MENDONÇA, 2017). Muitos desses terrenos estão ocupados, são assentamentos precários e bairros populares que se estabeleceram em terras públicas estaduais, cuja ocupação remonta, por vezes, à década de 1970. Hoje, muitas pessoas ali estão ameaçadas de remoção, já que os terrenos em que vivem podem ser vendidos para garantir pagamentos dessa política de privatizações e PPPs.

Em dezembro de 2016, foi aprovada mais uma lei estadual que autoriza alienação de terras públicas, incluindo todos os terrenos de área igual ou inferior a 5 mil metros quadrados, bem como a integralização em fundos imobiliários, fundos de participação e de investimentos<sup>30</sup>, um verdadeiro cheque em branco para o Governo do Estado. A autorização em massa da venda de terras públicas foi um passo no sentido do ganho de liquidez dos imóveis, já que evita o procedimento mais demorado e de maior risco para a venda de terras: a sua discussão e aprovação na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (ALESP).

Em 2017, foi estruturado o fundo de investimento imobiliário (FII) do Estado de São Paulo, fundamentado na Lei nº 16.499/2017 e justificado com base nas dificuldades encontradas para efetivação das transações imobiliárias. Inicialmente, foram selecionados 292 imóveis para compor o FII, com o valor estimado de 1,57 bilhão de reais<sup>31</sup>.

Em Nota Técnica, a UPPP e a Secretaria da Fazenda apresentam, entre os critérios para seleção dos imóveis para transferência ao

30 Lei 16.338/2016. Também autoriza a alienação de 79 imóveis da Fazenda do Estado e do DER listados nos anexos da lei, estimados em 1,43 bilhões de reais. Em decorrência dessa medida legal, 19.029 dos 30.150 imóveis do Estado de São Paulo estavam autorizados a serem alienados, sendo 569 imóveis expressamente listados em leis autorizativas; e outros 18.460 que possuíam área inferior a 5 mil metros quadrados (SÃO PAULO, 2017).

FII, a exclusão de imóveis “favelizados” (São Paulo, 2017). No entanto, apontam como uma das limitações do portfólio o fato de alguns imóveis estarem ocupados, seja “invadidos por terceiros”, seja utilizados por órgãos ou membros ativos ou aposentados da Administração Pública (ibidem, p. 8). Ainda segundo o documento, os ocupantes desses imóveis serão realocados a partir de esforços da Secretaria de Governo. Em resposta às privatizações pretendidas e às ameaças de realocação, moradores dos imóveis do Estado remanescentes de desapropriação de áreas na Zona Sul paulistana se organizaram e se articularam em busca de respostas e segurança e, embora esta mobilização tenha levado à proposição de uma Ação Civil Pública pela Defensoria Pública<sup>32</sup> e de um projeto de lei que autoriza a regularização de moradias em imóveis do DER nesta região<sup>33</sup>, as ameaças de remoção permanecem.

A estruturação das PPPs e dos mecanismos para garantir seu funcionamento, portanto, estabeleceram vínculos perversos com uma política de privatização de terras, que as submetem à lógica da máxima liquidez e rentabilidade em detrimento dos direitos sociais dos seus ocupantes.

Além dos conflitos envolvendo as terras públicas usadas para garantia de todas as PPPs do governo estadual, disputas variadas permearam a escolha de terrenos para as obras da PPP habitacional estadual. Durante a modelagem da PPP habitacional do Estado de São Paulo, a principal tensão se deu em torno da delimitação da responsabilidade pela indicação e pela aquisição dos terrenos na parceria (PALLADINI, 2018).

A edição de um decreto<sup>34</sup> que declarou como de interesse social 900 imóveis no centro de São Paulo acirrou conflitos e resistências em torno da proposta da PPP habitacional. Grande parte dos proprietários e inquilinos – moradores ou comerciantes – ficaram cientes do projeto por meio de cartas com ofertas de serviços de escritórios de advocacia (MURIANA & DURAN, 2013) e se articularam na elaboração de um mapeamento que identificou que 86% dos imóveis estavam em uso (ibidem), indicando que a PPP propunha um modelo de terra arrasada que contrariava diretrizes do próprio projeto, como o aproveitamento de áreas subutilizadas. Esses moradores e comerciantes passaram a pressionar o poder público contra as desapropriações e a Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de São Paulo propôs uma Ação Civil Pública com pedido de suspensão do

31 Do total, 197 imóveis (67%) estão na capital e 206 (71%) na Região Metropolitana de São Paulo.

32 Informações disponíveis no processo administrativo nº 59/2013 do Núcleo de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

33 O projeto de lei nº 147/2019 foi proposto pelo Deputado Carlos Giannazi (PSOL).

34 Decreto nº 59.273/2013.

processo licitatório da PPP em decorrência da insuficiência da participação na concepção do projeto. Apesar de acumular sucessivas derrotas no judiciário, o decreto foi revogado.

O edital da PPP habitacional estadual lançado em 2014, por fim, determinou que o Estado seria responsável por disponibilizar os terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social no âmbito da PPP habitacional. No entanto, não delimitou a localização dos empreendimentos, apenas indicou os perímetros de cada um dos quatro lotes, que poderiam ou não ser atendidos ao longo da parceria, o que inviabilizou levantamentos sobre pessoas afetadas pelas obras.

O edital da PPP habitacional municipal, por sua vez, delimitou para cada lote quais terrenos seriam usados para a implantação dos empreendimentos. No entanto, os contratos das PPPs possuem termos que garantem certa flexibilidade para permitir alterações de terrenos escolhidos, ou seja, o período de implantação dos contratos das PPPs habitacionais é o que dá materialidade na territorialização dos empreendimentos, e está sendo marcado por surpresas e novas ameaças. No caso estadual, já com o contrato assinado, o governo do Estado de São Paulo e a prefeitura decidiram implantar empreendimentos de HIS em diversas quadras no centro de São Paulo e, por conta disso, a PPP habitacional estadual passou a ameaçar diretamente famílias de baixa renda moradoras de pensões, cortiços e outras formas de moradia popular nas quadras 37 e 38 do Campos Elíseos. De forma similar, em 2020, no âmbito da PPP municipal e sem qualquer discussão pública, a COHAB incluiu no projeto do lote 12 três imóveis que não estavam inicialmente indicados, ocupados por cerca de 350 famílias (ver Figura 6 no item seguinte). As áreas estão bem distantes do perímetro inicialmente proposto, o que mostra que, de fato, a delimitação territorial da PPP habitacional é muito abrangente, o que amplia a sensação de ameaça de remoção de ocupações habitacionais marcadas pela insegurança na posse.

Apesar da flexibilidade dos contratos, a definição dos terrenos já no edital de concorrência da PPP municipal possibilitou o mapeamento de quais áreas estão ocupadas. Estimou-se, em leitura inicial, que metade dos lotes no edital de março de 2018 estava em terrenos nos quais há pessoas morando (ALMEIDA & MARINO, 2019), configurando uma importante frente de ameaças de remoção, que se man-

teve no edital relançado em 2020 (UNGARETTI et al., 2020), quando o número de famílias ameaçadas de remoção chegou a mais de 5 mil<sup>35</sup>.

A delimitação dos imóveis por lote na PPP municipal também permitiu análises a partir da sobreposição com outras informações, como o zoneamento. Entre lotes contratados em 2019 ou reapresentados na concorrência em 2020, 78,8% das áreas previstas na PPP municipal são demarcadas como ZEIS<sup>36</sup>, sendo que muitos perímetros delimitados estão ocupados. Dos 12 lotes da PPP municipal, envolvendo os contratados e os descritos na nova concorrência, 11 incluem terrenos que estão em ZEIS.

A princípio, isso não seria contraditório se essas ZEIS fossem de vazios urbanos e não estivessem ocupadas ou, ainda, se a PPP propusesse um modelo habitacional discutido a partir das necessidades específicas de cada território em vez da premissa da construção de unidades a partir de terrenos “limpos”, que fomenta uma política de terra arrasada como base para seus empreendimentos. No entanto, parte das áreas são demarcadas como ZEIS 1 e ZEIS 3 e, parte delas, apesar de serem ZEIS 2 ou 5, estão ocupadas por assentamentos precários. De acordo com o Plano Diretor Estratégico de 2014 e com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) de 2016, além de terem percentuais mínimos de HIS, as ZEIS 1 e ZEIS 3 devem garantir a permanência dos moradores, constituindo conselhos de ZEIS para elaborar e aprovar seus planos de urbanização.

Para dar alguns exemplos, o Lote 7 (Vila Maria – Vila Guilherme) prevê que suas “intervensões habitacionais servirão para erradicar a favela existente ao longo do Córrego do Violão”<sup>37</sup> (ver Mapa 4). Apesar da indicação no edital de que os serviços contratados devem contemplar o reassentamento das famílias, não há qualquer menção à quantidade e a quem são as pessoas vivendo nesta área ocupada, que é composta por três terrenos demarcados como ZEIS 1 e que, de acordo com dados do portal GeoSampa, concentram 500 domicílios, com ocupação iniciada em 1975. No Lote 10 em Guaianases (Zona Leste), que é uma ZEIS 2, os 504 domicílios mapeados pela contagem de tetos feita pelo LabCidade estão ameaçados de remoção em cenário ainda mais indefinido quanto ao destino das famílias. Quando as ocupações são mais recentes e o zoneamento não reconhece como área prioritariamente destinada para a população moradora (como na ZEIS-2, que prevê a destinação para provisão habitacional), a PPP tem acelerado

35 Estimativas feitas com base em dados oficiais da Prefeitura, contagem de tetos (desenhada a partir de imagem de satélite disponível no Google) e número médio de moradores por “teto” (UNGARETTI et al. 2020).

36 De acordo com nosso levantamento, 63,3% do total da área dos lotes contratados em 2019 são em ZEIS e 89,6% das áreas dos lotes da concorrência de 2020 são em ZEIS.

37 Edital da concorrência internacional nº COHAB-SP 001/2018 – consolidado (p. 115).





Mapa 4

### Lote 07 da PPP Casa da Família

Fonte: Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2020. Elaboração: Ulisses Castro, LabCidade FAUUSP, fevereiro de 2020.

processos de remoção que já estavam em curso por outras justificativas, apartando mais ainda as famílias do processo decisório e de qualquer atendimento habitacional (ver Mapa 5).

Ou seja, a PPP municipal segue no sentido inverso do que é exigido pelo Plano Diretor para intervir em áreas ocupadas: primeiro contrata (já com quantidades e tipologias definidas), depois dimensiona e especifica as soluções para as pessoas afetadas, em vez de montar os conselhos gestores para que estes identifiquem demandas específicas e elaborem planos de urbanização, cuja intervenção recomendada poderia inclusive não vir a ser uma PPP nesses moldes. O agravante é que esse procedimento é oficial, previsto em contrato. É na etapa preliminar da contratação que o poder público deverá apresentar a definição, o dimensionamento e as especificações dos investimentos relativos a infraestrutura e equipamentos públicos, além de constituir – nos termos do edital – os conselhos gestores das áreas localizadas em ZEIS 1 e 3.

A despeito do fato de, em São Paulo, os conselhos de ZEIS estarem esvaziados da função de elaborar planos de urbanização, se trans-





formaram em arena de mobilização, luta e resistência (BROMFIELD & SANTORO, 2019; GATTI, 2015), principalmente em torno do tema da remoção – tanto para barrar as remoções quanto para garantir o mínimo de discussão sobre o cadastro das famílias, sobre as propostas de relocação, sobre a aferição do enquadramento das famílias à proposta de renda familiar para as novas unidades, entre outros.

Além das ameaças colocadas pelas PPPs como política habitacional se sobrepondo (e se contrapondo) a determinações da política de planejamento e de gestão democrática, o que é agravado nos casos de áreas demarcadas como ZEIS, nas PPPs também há previsão de remoções para usos não habitacionais e, também para estas, o edital e o contrato não definem qual será a solução habitacional para os ocupantes destas áreas.

É o caso do Lote 3 (concorrência de 2020), que prevê a possibilidade de abertura de avenidas e alargamento de viários na favela de Heliópolis, com “substituição residencial” por usos não residenciais. Ao menos 246 domicílios poderão ser removidos, com

Mapa 5  
**Lote 10 da PPP  
Casa da Família**

Fonte: Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2020. Elaboração: Ulisses Castro, LabCidade FAUUSP, fevereiro de 2020.



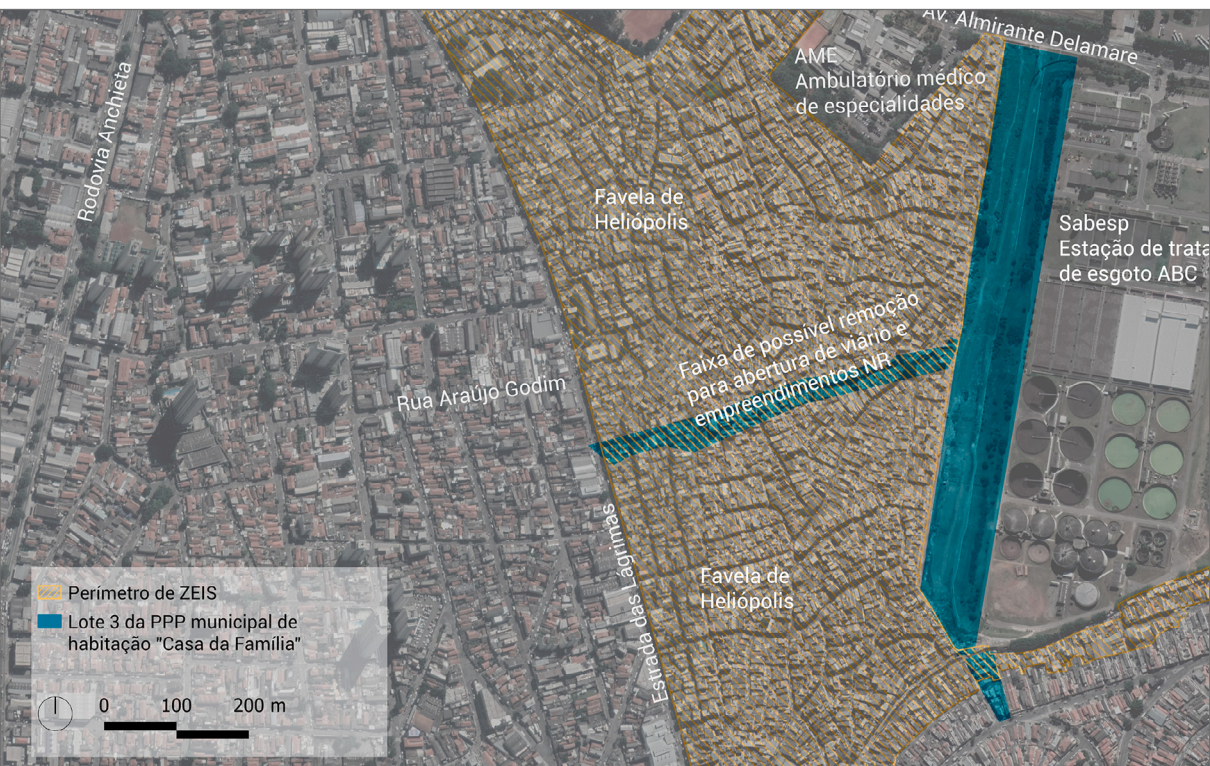
base na contagem de tetos de domicílios feita pelo LabCidade (Figura 6). A decisão sobre o uso do espaço caberá à futura concessionária, que poderá optar pela implantação dos usos não residenciais no entorno da avenida. Até o momento não foi disponibilizado nenhum levantamento socioeconômico dos moradores, sendo difícil estimar se serão atendidos nos empreendimentos habitacionais que serão construídos.

Mapa 6

**Lote 03 da PPP Casa da Família que prevê utilização de terreno da SABESP e abertura e alargamento de viário sobre área ocupada em Heliópolis, demarcada como ZEIS-1**

Fonte: Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2020. Elaboração: Ulisses Castro, LabCidade FAUUSP, fevereiro de 2020.

No Lote 6 (Figura 7), na Vila Maria-Vila Guilherme, está prevista a implantação de usos habitacionais e não habitacionais em áreas ocupadas hoje por equipamentos públicos, além da possibilidade de demolição de um conjunto habitacional de 35 prédios de cinco andares que abriga cerca de 750 famílias. A galeria de águas pluviais do conjunto tem problemas estruturais que resultaram na abertura de uma cratera de 30 metros em 2019 no estacionamento, e na consequente realização de obras emergenciais. O destino dos moradores, no entanto, será decidido pela futura concessionária, que poderá optar pela



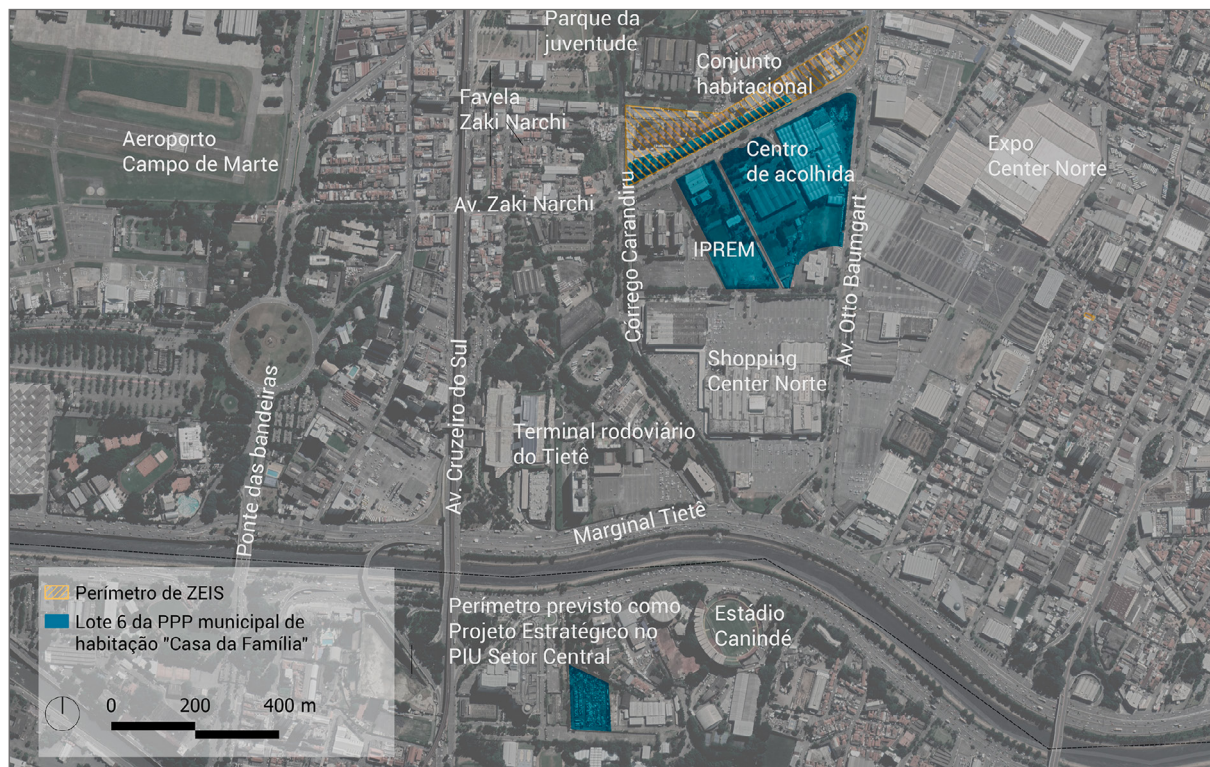
demolição dos prédios para construção de usos não residenciais. Nesse caso, os moradores deverão ser atendidos no empreendimento habitacional que será construído do outro lado da Avenida Zaki Narchi, no âmbito do contrato da PPP, apesar de não terem sido especificados parâmetros e condições para o atendimento das famílias.

A materialização das PPPs nos territórios nos traz elementos quantitativos e qualitativos que complexificam a discussão sobre as ameaças e sobre as remoções. Quando as PPPs finalmente tocam o chão e as ameaças se tornam reais, percebemos que atingem territórios que, muitas vezes, já eram marcados para “sumir do mapa”. Ali vivem pessoas que já passaram por múltiplas ameaças de remoção. São territórios marcados pela insegurança na posse e pela transitoriedade permanente. As PPPs funcionam, portanto, como catalizadoras de processos de exclusão socioterritorial que já estavam instaurados e, portanto, é urgente compreender de forma mais específica, e para além de números, essas ameaças e remoções.

Mapa 7

**Lote 06 da PPP Casa da Família que prevê a utilização de áreas do IPREM onde hoje há equipamentos públicos e a demolição de um conjunto habitacional**

Fonte: Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2020. Elaboração: Ulisses Castro, LabCidade FAUUSP, fevereiro de 2020.





## Ameaças e remoções para além dos números: sobreposições de violências em Campos Elíseos e Peri Alto

O Observatório de Remoções acompanhou, em uma escala bem próxima, a implantação da PPP habitacional estadual e as ameaças e remoções nos Campos Elíseos, no centro de São Paulo, metodologia denominada “Observando de perto”. A equipe participou, junto com moradores, entidades e coletivos, do Fórum Aberto Mundaréu da Luz, uma articulação para barrar as remoções decorrentes dessa parceria. Foi realizado amplo trabalho de análise da PPP habitacional estadual, com destaque ao acompanhamento, articulações e resistências junto aos moradores removidos ou ameaçados de remoção (MENDONÇA et al., 2017; GATTI & LINS, 2018; LINS & ROLNIK, 2018; SANTOS et al., 2018; ALMEIDA & FRANCO, 2018; VILLELA et al., 2018; MIRANDA et al., 2019). Neste trabalho sobre PPPs habitacionais e remoções, vamos destacar alguns dos aspectos já trabalhados anteriormente pelos autores mencionados em relação à PPP estadual.

O Observatório de Remoções também tem analisado a PPP habitacional municipal desde 2018, além de desenvolver acompanhamento de perto nos casos da Zona Norte paulistana, os lotes 7 (Vila Maria – Vila Guilherme) e 12 (Casa Verde – Cachoeirinha). Quando os casos observados de perto em ambas as PPPs são colocados lado a lado, revelam marcas comuns das duas parcerias e que, portanto, não podem ser lidas como meros acidentes de percurso. O objetivo deste item é discutir esses aspectos comuns a partir dos casos da PPP estadual em Campos Elíseos e do lote 12 da PPP municipal, na região do Peri Alto.

A primeira marca comum entre as PPPs habitacionais advém do fato de que todos os territórios em que os diferentes lotes são implantados têm história: nos casos daqueles que possuem pessoas vivendo e tornam-se ameaçadas de remoção pela chegada da PPP, tratam-se de áreas marcadas pela insegurança na posse e pela transitoriedade permanente.

Muitas remoções antecederam a contratação das PPPs habitacional e do hospital Pérola Byington na Região de Campos Elíseos. Há pelo menos duas décadas a região sofre pressões para que se torne mais atrativa ao capital imobiliário e boa parte dessas tentativas foi conduzida pelo poder público (municipal, estadual e federal) dentro das estratégias de valorização do centro, que desde a década de 1960,

vinha perdendo população, quando viveu a saída das classes médias e sua paulatina transformação em um território popular<sup>38</sup> (NAKANO et al., 2004; SILVA et al., 2009; KARA JOSÉ, 2010; MARQUES & REQUENA, 2013). A combinação de diversos fatores foi fundamental para que esse território tenha resistido a tais pressões, em grande medida: a presença de patrimônio histórico tombado, a propriedade fundiária fragmentada da área, a presença de população de baixa renda com diferentes formas populares de moradia, como cortiços, pensões e ocupações e, desde os anos 1990, a concentração de usuários de drogas, especialmente na região estigmatizada como “Cracolândia”<sup>39</sup> (MENDONÇA et al., 2018).

Por outro lado, esses mesmos elementos também são ou foram mobilizados como motivadores ou justificativas para parte das tentativas de intervenção na área, sintetizando parte das disputas políticas e sociais nesse território. Projetos que visavam transformar a região em polo cultural, na década de 1990, incorporaram edifícios e áreas de interesse para preservação do patrimônio ao mesmo tempo em que demoliram edifícios de uso popular consolidado (KARA JOSÉ, 2010), colaborando com o cenário de degradação e abandono que tem servido como justificativa para uma transformação urbana. A tentativa de Concessão Urbanística da Nova Luz, em 2005, tinha como um de seus objetivos superar a fragmentação fundiária e inserir a região em novas dinâmicas do mercado imobiliário formal. A concentração de usuários de droga é atrelada à presença do tráfico para justificar ações policiais e violência do Estado como combate ao tráfico de drogas, em diversas operações policiais como Operação Limpa Cracolândia (2005), Operação Centro legal (2009), Operação Sufoco (2012), todas lançadas na véspera de debates de projetos urbanos de transformação para a região (GATTI, 2015; PETRELLA, 2017). A existência de população de baixa renda no local (e seu suposto atendimento) foi também argumento para que fosse aprovada a PPP habitacional em 2014.

A história de insegurança habitacional das famílias dos Campos Elíseos também está relacionada a esse histórico de tentativas de reestruturação urbana da área, sendo que, no período recente, remete ao menos à derrubada de 5 imóveis na Rua General Couto Magalhães, em 2007, seguida da demolição de prédios residenciais, comércio e um shopping popular que daria lugar a uma escola de dança na quadra 49, em 2010, e da demolição de imóveis da quadra 50 em 2013 (ALMEIDA, 2018).

38 Além da continuidade do projeto Nova Luz e as PPPs Habitacional e dos Complexos Hospitalares nos Campos Elíseos, esse território do centro de São Paulo também é englobado pelo PIU Setor Central, assim como parte do lote 6 da PPP municipal. Essa PPP ainda tem outros lotes em áreas destinadas à reestruturação urbana: o lote 8 é parte do perímetro da OUC Água Espraiada; o lote 11 é parte dos PIUs Arco Pinheiros e Vila Leopoldina – Villa-Lobos; o lote 9 e parte do lote 6 estão no perímetro do PIU Arco Tietê; os lotes 1, 2 e 4 estão no perímetro do PIU Bairros do Tamanduateí; além de que o lote 7, embora não esteja dentro de nenhum PIU em desenvolvimento, é parte da Macroárea de Estruturação Metropolitana delimitada pelo PDE 2014 como territórios destinados à reestruturação urbana.

39 Rui (2016) conta que o termo “Cracolândia” aparece pela primeira vez nos jornais em 1995, associado à região de produção e tráfico de droga. Almeida (2018, p. 33-34), atualizando o trabalho feito por Taniele Rui, afirma que segue aparecendo um apoio à “requalificação” proposta, reproduzido na narrativa hegemônica nos principais jornais de São Paulo, que trazem um discurso de criminalização e desmoralização da população que vive precariamente no Centro, frequentemente tratada como “invasora”, “viciada”. A parte da cidade é vista como lugar que precisa ser “limpo”.

Na época, foram removidos moradores de diversos imóveis desse tipo, que receberam da CDHU a promessa de atendimento habitacional definitivo, o que até hoje não ocorreu. Naquele momento, a PPP estava ainda na fase de elaboração do edital de concorrência, com muitas indefinições sobre o local onde seria implantada. No entanto, a interrupção dos projetos previstos para as quadras 49 e 50 após as remoções e demolições configuraram, posteriormente, “oportunidades” para a construção das unidades habitacionais da PPP em terras que já haviam sido adquiridas pelo poder público.

O imbricamento perverso de ações policiais, demolições e projetos urbanos, portanto, já era conhecido quando, em maio de 2017, uma megaoperação policial, combinada com a lacração de comércios e o início da demolição de edifícios com pessoas dentro na quadra 38, na Alameda Dino Bueno com a Rua Helvétia, foram seguidos do anúncio da implantação de um verdadeiro projeto urbano de revitalização do centro (LINS & ROLNIK, 2018). Tratava-se de um convênio do estado com a prefeitura para construção de empreendimentos habitacionais no âmbito da PPP habitacional, nas quadras 37 e 38, junto com a implantação do Hospital Pérola Byington na quadra 36, também por meio de uma PPP.

Contraopondo-se à história das violências, temos a história das resistências, que já existiam na região (ibidem) e que, frente a essa nova rodada de violações, articularam-se e denunciaram as ilegalidades das lacrações, das demolições e da previsão de implantação de um projeto em uma zona especial de interesse social sem formação de conselho gestor e sem consulta aos moradores. Uma das pressões realizadas em diversas frentes foi pela criação de Conselho Gestor de ZEIS das quadras 37 e 38, que foi formado em julho de 2017 e começou a se reunir no final de agosto do mesmo ano. Desde então, a população dessas quadras demarcadas como ZEIS 3, que vive em pensões, hotéis, ocupações e outras formas de moradia popular ou que trabalha nos comércios, luta pela garantia de que receberão atendimento habitacional definitivo antes de serem removidas para a construção de novos edifícios da PPP habitacional estadual (ibidem).

Por fim, o projeto da PPP habitacional estadual tenta sobrepor outras narrativas a esse território para justificar a sua implementação e negar todas as violências: a de que se trata de um lugar “vazio”, em um primeiro momento e, quando é impossível reafirmar isso, a de que vai atender as pessoas removidas e, até, garantir melhores condições de

vida. No entanto, a impossibilidade desse atendimento habitacional revela mais uma vez a contradição no cerne da política habitacional promovida pelas PPPs habitacionais: os empreendimentos são voltados para famílias de faixas de renda mais altas do que aquelas que estão sendo removidas, tanto por conta das possibilidades de financiamento e de subsídios, quanto por conta dos altos custos de manutenção (como condomínio e gás). Também não são voltados para quem depende do comércio existente ali como fonte de renda. Com isso, o conselho gestor é esvaziado de suas atribuições e acaba se tornando um procedimento formal para legitimar o projeto. Embora seja palco de denúncias e resistências, sua composição foi estruturada de tal forma a inviabilizar qualquer enfrentamento efetivo das contradições existentes no cerne do projeto, já que isso iria significar o seu fim<sup>40</sup>.

Três anos depois do anúncio da proposta da PPP habitacional estadual para as quadras 37 e 38 e das mobilizações para paralisação lacrações e demolições, os moradores se veem, mais uma vez, na iminência de serem removidos, dado o andamento dos processos de desapropriação, sem qualquer garantia de atendimento habitacional para além do auxílio aluguel.

No caso da PPP habitacional municipal, o mapeamento colaborativo do Observatório de Remoções revelou que sua existência acelerou os processos de remoção nas áreas onde incide, geralmente tendo como motivação as situações de ocupação de área de risco, mas também outras motivações. A motivação da remoção importa, pois se a remoção for considerada em função das obras da PPP habitacional, o Estado ou a PPP teriam obrigatoriedade de oferecer solução habitacional definitiva para as famílias removidas e pagar auxílio aluguel até fornecer a solução permanente. Quando outras justificativas são usadas, essa obrigatoriedade desaparece e, além disso, no caso de justificativa de remoção por risco, a família poderia receber auxílio aluguel só por até dois anos.

Um desses exemplos é o Lote 12 da PPP Municipal, no Peri Alto, Zona Norte, onde estão localizadas ocupações no entorno do Córrego do Bispo. Entre janeiro e maio de 2019<sup>41</sup> foi realizada a remoção de cerca de 1.200 famílias que viviam em áreas que integram o perímetro desse lote da PPP, sob a justificativa de que as famílias estavam sob risco de sofrer acidentes geotécnicos por ocupar o entorno de um córrego (BARBOSA et al., 2018). A área toda foi considerada como R4 (risco muito alto) com base em levantamento feito em 2010, apesar do questionamento de que

40 Informações de relatos concedidos por conselheira e conselheiro do conselho gestor, Talita Gonçalves e Renato Abramowicz, ambos pesquisadores da equipe do Observatório de Remoções.

41 A decisão de reintegração de posse veio a partir de uma Ação Civil do Ministério Público, o juiz autorizou na véspera do Natal de 2018, mas adiou para janeiro de 2019 sob pressão da atuação da Defensoria Pública, Centro Gaspar Garcia, Fórum dos Direitos da Criança e dos Adolescentes da Cachoeirinha e das associações, além da própria Polícia Militar (Barbosa et al., 2018).

algumas áreas poderiam ser demarcadas com risco menor, diante da escala adotada no levantamento e da sua desatualização, o que tornaria a remoção apenas a última alternativa entre outras soluções possíveis.

A área ocupada é uma ZEIS 1 e, portanto, deveria ser prioritariamente destinada à regularização fundiária para manutenção das famílias no local, com melhorias na qualidade de vida. No entanto, corresponde ao local que prevê um parque a ser executado no âmbito da PPP habitacional, sinalizando para o fato de que a remoção foi acelerada para liberar o terreno para obras da PPP e, mais uma vez, ocorreu como em exemplos citados anteriormente: não houve a constituição de conselho gestor antes da definição de um projeto para a área, ou seja, antes da formalização da PPP, da discussão dos riscos encontrados no local, das alternativas de atuação para mitigação de riscos e da definição da remoção para implantação de um parque linear.

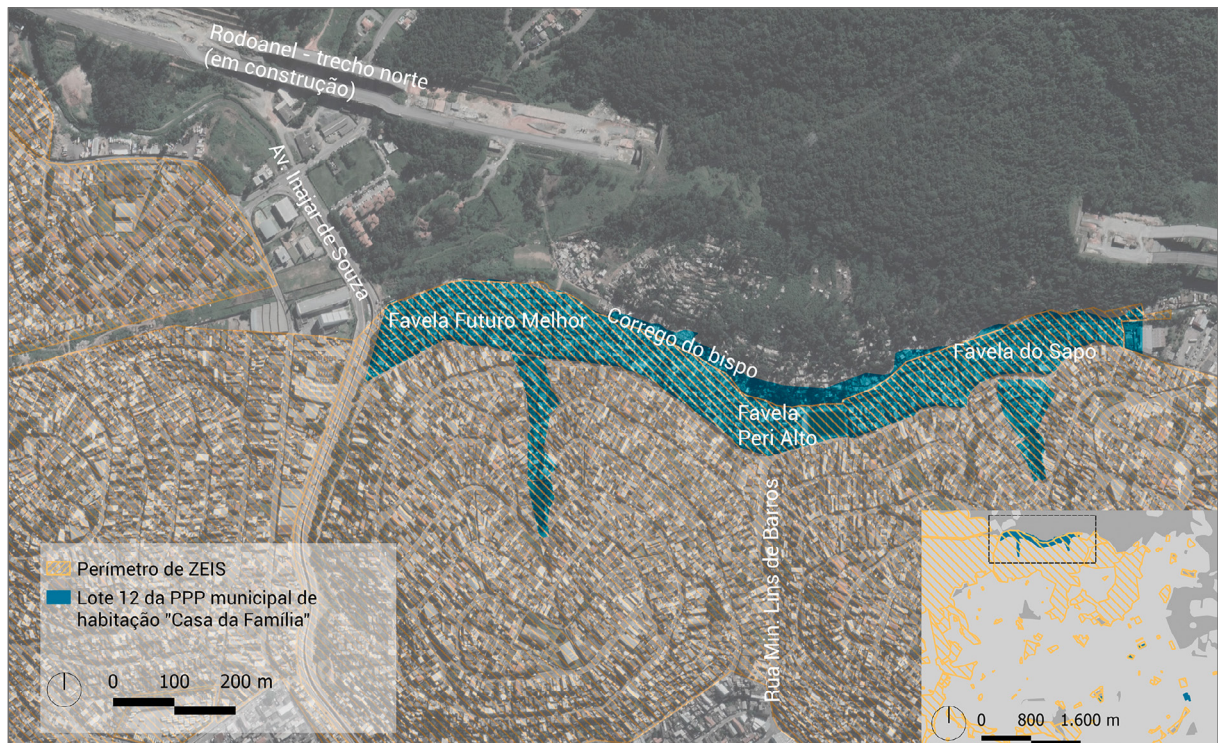
As famílias tiveram quatro meses para deixar suas casas, tempo em que seria feito o cadastro para recebimento de auxílio-aluguel. No entanto, até a data final, diversos motivos impediram o cadastro de mais de 500 pessoas, que sofreram a remoção sem garantia de que seriam atendidas pelo auxílio-aluguel (UNGARETTI & LACERDA, 2019).

Sem perspectiva de atendimento pelo programa habitacional, a maior parte das famílias passou a receber auxílio-aluguel de R\$ 400 por um ano, renovável por mais um, destinado a quem é removido por risco. Por estarem em perímetro da PPP, no entanto, as famílias deveriam receber o auxílio-aluguel por tempo indeterminado, até terem acesso ao atendimento definitivo, que deveria ser assegurado<sup>42</sup>. Guerreiro (2020) entrevistou famílias que foram removidas e passaram a receber o auxílio-aluguel. A autora denuncia que, se as famílias estavam em situação precária morando, por vezes, na beira do córrego, a remoção só reproduziu e aprofundou a precariedade: a maioria das famílias entrevistadas tinha entrado no mercado de locação residencial pela primeira vez na vida, em função da política pública, tendo vivido anteriormente no sistema de autoconstrução em lotes comprados ou ocupados. Antes, seus parcos rendimentos se direcionavam prioritariamente para a alimentação; agora, têm sido afetados pelas novas prioridades com moradia, que excedem o valor do auxílio municipal.

As alterações na regulação do auxílio-aluguel têm sido constantes em São Paulo (GUERREIRO, 2019) e a mais recente retirou a possibilidade de renovação por mais um ano para famílias que foram retiradas de área

42 As Portarias Sehab 131/2015 e 68/2019 estabelecem as regras do atendimento habitacional provisório, conhecido como auxílio-aluguel.





de risco. Essa alteração atingiu os removidos do Córrego do Bispo (Lote 12), que ficaram sem receber o auxílio-aluguel em fevereiro de 2020. Em suma, como argumenta a autora, “a remoção não está associada apenas ao risco, mas também à implantação do projeto da PPP Habitacional no local, que prevê a construção de um parque para a área” (GUERREIRO, 2020, *on-line*) o que vem sendo apontado pelo Observatório de Remoções (BARBOSA et al, 2018; UNGARETTI & LACERDA, 2019).

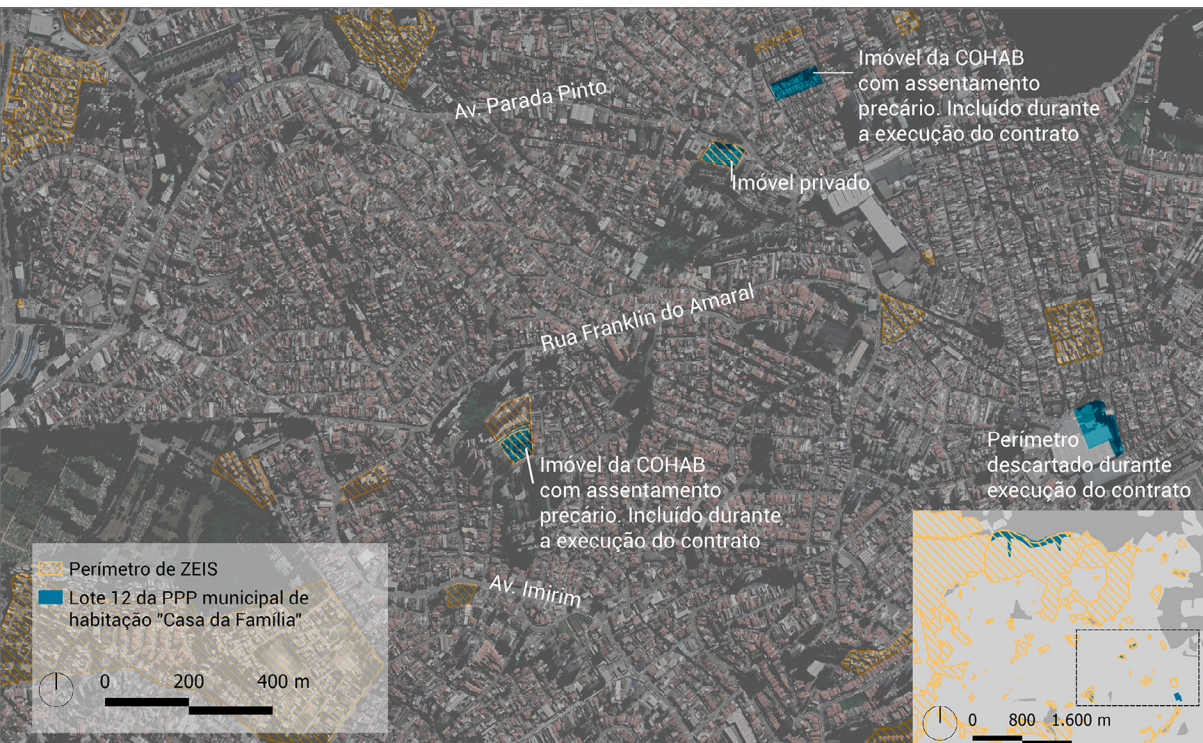
Visitas feitas pela autora para compreender a situação em que as famílias se encontram, mostraram que “existem casos de novas ocupações, adensamento de ocupações existentes, permanência em área de risco, co-habitação, aluguel de famílias grandes em cômodos exíguos, precários e insalubres, e até mesmo pessoas que estão na rua” (GUERREIRO, 2020, *on-line*). Além disso, as famílias afirmam que estão gastando mais recursos com o aluguel, antes não contabilizados nas despesas da casa própria autoconstruída.

O que a análise das motivações para remoção em áreas de PPPs habitacionais revela é que existem decisões discricionárias envolvidas.

Mapa 8  
**Lote 12 da PPP Casa da Família (Parte Norte) prevê desapropriações e a remoção de milhares de famílias**

Fontes: Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 e mapeamento colaborativo do Observatório de Remoções. Elaboração: Ulisses Castro / LabCidade, fevereiro 2020.





Mapa 9

**Lote 12 da PPP Casa da Família (Parte Sul) prevê a implantação em áreas da COHAB onde há ocupações organizadas**

Fontes: Edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 e mapeamento colaborativo do Observatório de Remoções. Elaboração: Ulisses Castro / LabCidade, fevereiro 2020.

Se, por um lado, são retomadas motivações preexistentes (como o risco) para viabilizar remoções “fora da conta” dessas PPPs, em outros casos, o que acontece é o contrário: a Prefeitura mobiliza o projeto da PPP para fortalecer justificativas antes insuficientes para efetivar as remoções. É o caso de três ocupações em áreas da COHAB, na Zona Norte de São Paulo, que estavam ameaçadas de remoção por conta de processos judiciais de reintegração de posse. Em uma dessas ações, a justiça paulista tinha indeferido a remoção, que não se justificava já que a empresa pública não tinha outro uso a ser dado para a área. Pois bem, a solução foi muito simples: depois dessa decisão, a COHAB incluiu a área no âmbito do contrato do Lote 12 já formalizado no âmbito da PPP Habitacional (ver Figura 6). Isso justificou a revisão da decisão judicial, dessa vez concedendo a reintegração de posse, mais uma vez, sem qualquer exigência de atendimento das famílias, já que o motivo “principal” da remoção era o esbulho possessório ou “invasão”, termos técnico e leigo, respectivamente, frequentemente usados para se referir às ocupações de terra.

Essas situações nos mostram a violência com que as PPPs habitacionais chegam aos territórios populares, valendo-se dos mais diversos subterfúgios para ameaçar, remover, não garantir qualquer forma de atendimento, temporário ou definitivo, não garantir a participação dessas pessoas sobre o futuro das suas vidas e moradias.

## Considerações finais

Este texto procurou identificar as ameaças e remoções promovidas pelas PPPs habitacionais em curso na cidade de São Paulo e as relações entre tais processos de despossessão com a lógica própria dessa política habitacional. Os processos, ameaças e remoções identificados são apenas parte das violências estruturais e cotidianas vividas por pessoas que, em vez de atendidas pela política, tornam-se afetadas por ela de diversas formas, aqui agregadas em colocações que buscam retomar e amarrar o conteúdo apresentado anteriormente.

Um dos fatos comuns às duas PPPs habitacionais é a ausência ou a fragilidade da leitura socioterritorial das áreas destinadas a receber as obras. Isso se revela de múltiplas formas, a começar pela ausência de informações sobre terrenos que estão ocupados, por quais usos e, principalmente, por quem. Além disso, a possibilidade contratual de que os perímetros das PPPs sejam alterados deixa em aberto quais os critérios para a escolha de tais áreas. Essa falta de leitura de quem usa ou trabalha nas áreas das PPPs e de suas formas de morar – em casas, barracos, ocupações, pensões, cortiços e outras –, impede que parte das ameaças e remoções sejam contabilizadas como impacto dessa política. Um dos resultados desse processo é a falta de coerência entre as propostas das PPPs habitacionais e as necessidades dos territórios afetados, inclusive aqueles demarcados como ZEIS, o que se mostra inclusive pelo descolamento entre o padrão da moradia produzida e as necessidades habitacionais, tanto dos que vivem nos perímetros das PPPs quanto da metrópole paulista como um todo.

A sobreposição dos perímetros das PPPs com outros projetos urbanos (PIUs, OUCs ou outros), revela-nos que as PPPs habitacionais têm sido utilizadas para promoção da reestruturação urbana e que o apagamento territorial por elas promovido não deve ser encarado como efeito

colateral indesejado, mas sim como parte integrante do desenho da política, reforçando o enlace entre tais aberturas de frentes para o capital imobiliário-financeiro e diversas violações em territórios populares.

As PPPs habitacionais agem como políticas de substituição de população, alterando de modo mais imediato o padrão dos residentes nos casos em que remove famílias, já que estas em geral não são atendidas pelos empreendimentos, uma vez que o modelo da política demanda maior renda, além de as restrições bancárias e de crédito impedirem o acesso das camadas de mais baixa renda da população. Além de agravar as ameaças de remoção, os modelos de atendimento habitacional das PPPs não têm como objetivo o atendimento dessas pessoas, e o desconhecimento de seu perfil é parte deste problema. Privilegiam-se famílias com rendas mais altas, que podem adquirir os imóveis, com a substituição de territórios populares por espaços de uso misto para a classe média ou alta, utilizando o planejamento urbano não para transformar os territórios populares a favor de quem ali vive, mas para mudar o sujeito que habita esse espaço.

Nesse processo, baseado em lógicas de rentabilidade privada, as PPPs mobilizam ativos públicos – recursos, imóveis – inclusive prevenindo a substituição de parte desses ativos por usos mais rentáveis. Isso constitui, em parte, o argumento trazido neste trabalho sobre a PPP como “política única” habitacional: tem ganhado protagonismo, drenando recursos e substituído políticas em curso, como acontece ao prever que imóveis pertencentes a movimentos de moradia sejam repassados à PPP municipal, em vez de serem geridos e construídos pelos próprios movimentos. Também é o caso da nova concorrência da PPP municipal, na qual vemos mais uma vez a disponibilização de terras públicas para usos que atendam o mercado imobiliário. Isso se manifesta, por exemplo, na previsão de construção de unidades habitacionais para famílias com rendimentos entre R\$10 mil e R\$20 mil e na projeção de áreas para outros usos não comerciais, como o de logística. Além disso, o custo social das remoções e seu impacto orçamentário – por exemplo, do auxílio-aluguel para as famílias removidas – não são considerados na modelagem (UNGARETTI et al., 2020), o que reforça o papel do poder público como quem arca com os riscos das PPPs.

Em ambas as PPPs, diferentes motivos são mobilizados para “limpar” os terrenos que serão disponibilizados para as obras. É caso das alegações de que as áreas destinadas às PPPs apresentam risco à

vida de seus ocupantes (geotécnico no caso da municipal, de segurança das edificações do caso estadual), além de justificativas de combate ao crime, à corrupção e à irregularidade, notáveis em várias operações policiais que antecederam as PPPs e, seguem acontecendo em diversas áreas, como a da PPP estadual. Nesse processo, intensificam-se ameaças preexistentes, levando a remoções que estão em curso, buscando desvincular as remoções do projeto que seria implantado. Com isso, a PPP intensificou e acelerou processos de ameaça que estavam em curso, por vezes levando à remoção.

Considerando que os contratos permitem a inclusão de novas áreas para desenvolvimento das obras, a identificação e a definição de quem está ameaçado pelas PPPs assumem um caráter volátil, em constante transformação. Ou seja, durante a execução dos contratos podem variar – e têm variado – as definições de terrenos que receberão unidades habitacionais, resultando em uma estratégia flexível das PPPs em relação aos territórios em que incidem. Como apresentado anteriormente, essa estratégia tem aterrissado justamente em territórios populares. Se, inicialmente, a motivação da PPP estadual era trazer habitação para o centro, as versões em andamento hoje parecem escolher seus territórios ora por oportunidade, quando existem imóveis públicos disponibilizados; ora por inclusão de áreas contíguas; como na PPP municipal, disseminada por todo o território municipal; ora em áreas onde pode acelerar a transformação de áreas ocupadas.

Nos casos de ameaça e de promoção de remoções pelas PPPs habitacionais, o atendimento dos removidos tem sido negociado caso a caso, etapa por etapa, sendo que, pelo menos no caso da PPP estadual, as formas de atendimento habitacional e sua obrigatoriedade para todos os removidos não fazem parte da conta e da modelagem da PPP. Ou seja, a responsabilidade de garantir o direito à moradia adequada continua inteiramente do Estado, mesmo quando a remoção é realizada para viabilizar rentabilidades privadas por meio da PPP.

Violações e desinformações fazem parte do processo desde o início da PPP, no cadastramento das famílias a serem removidas, na não utilização das informações sobre o perfil dessas famílias para determinar a produção habitacional da PPP, nas indefinições e inseguranças quanto ao atendimento habitacional provisório e definitivo que resultam no fato de que as PPPs não trazem garantias de que removidos serão relocados na área.

Trata-se de situações nas quais “a conta não fecha”. As PPPs habitacionais preveem que muitas pessoas serão removidas, muito mais removidas que realocadas, principalmente levando-se em conta as realocações na mesma região ou nos próprios empreendimentos das PPPs, que, em geral, produzem quantidade insuficiente de unidades para rendas mais baixas, além de restringirem-se ao modelo de aquisição por financiamento. Os reassentamentos são postergados por muito tempo, em processos que levam anos ou nunca são efetivados (SANTORO et al., 2018), mantendo a população removida com atendimento provisório por meio do auxílio-aluguel, como já diversas vezes mencionado.

Além de provisória, essa situação revela-se precária, com cancelamentos frequentes, renegociações a cada ano ou alteração de gestão pública (LABCIDADE, 2020; GUERREIRO, 2019), mantendo essas pessoas em situação de transitoriedade permanente (ROLNIK, 2015). Em alguns casos analisados, outras justificativas de remoção, como risco à vida, são mobilizadas no lugar das obras da PPP, que reduz o tempo obrigatório de pagamento do auxílio-aluguel, levando a mais renegociações e cancelamentos. O processo que se repete sempre é a incerteza do futuro das famílias removidas, com a impressão de que o atendimento definitivo nunca vai acontecer.

Há um descolamento entre as propostas da PPP e a regulação urbanística local, o que, na prática, significa que as PPPs habitacionais se tornam a própria política de planejamento urbano, criando por meio do instrumento contratual as flexibilizações e garantias necessárias ao seu funcionamento, o que inclui supostas “permissões” ou mecanismos para alterar ou fugir de obrigаторiedades dadas por outras regulações, como as de ZEIS. Mesmo em casos em que ocorreu a realização de parte dos procedimentos obrigatórios, como a criação de conselhos de ZEIS (na PPP estadual), isso não significou o desenvolvimento de propostas com os conselheiros e os moradores. Embora importante para articulações locais e questionamentos públicos, o alcance desses conselhos de ZEIS é, em geral, reduzido a uma instância de aprovação e/ou legitimação de propostas que não respondem às demandas locais, processo semelhante ao de outros conselhos gestores de ZEIS (BROMFIELD e SANTORO, 2019).

Esses territórios paulistanos sobre os quais as PPPs habitacionais aterrissam muitas vezes já são alvo de diferentes formas de vio-



lências e ameaças. Nesse quadro, as PPPs habitacionais têm influência sobre e acirram as violências e inseguranças cotidianas dos territórios populares destinados à realização de obras e PPPs. Tal processo mantém a vida das pessoas que vivem e trabalham nesses locais em suspenso, além de ter marcadores de raça e gênero. As incertezas e ameaças criadas ou potencializadas pelas PPPs habitacionais tornam-se, assim, uma violação cotidiana, lenta e contínua, que afeta pequenas e grandes decisões daqueles que vivem nos territórios populares, sujeitos a receber obras das PPPs habitacionais.

## Referências bibliográficas

- ALMEIDA, C.** Remoções sistemáticas no centro de São Paulo prejudicam a cidade inteira. *Fórum Aberto Mundaréu da Luz*, 04 maio 2018. Disponível em: <https://mundareuda-luz.org/author/mundareudaluz160318/>. Acesso em: 19 jul. 2020.
- ALMEIDA, C.; FRANCO, F.T.S.R.** Cotidiano e espetáculo: territórios e narrativas em disputa na Cracolândia. In: LINS, R.D.; ROLNIK, R. (Org.). *Observatório de Remoções 2017-2018: relatório bianual*. 1. ed. São Paulo: FAU USP, 2018. v. 1. p. 153-170.
- ALMEIDA, I. M. de; MARINO, A.** Nova parceria público-privada de habitação, novas ameaças de remoção. *LabCidade*, 22 abr. 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/nova-parceria-publico-privada-de-habitacao-novas-ameacas-de-remocao/>. Acesso em 10 de abr. de 2020.
- AMÂNCIO, T.** Governo de SP entrega obras de creche na cracolândia. *Folha de S. Paulo*, 30 jan. 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2020/01/governo-de-sp-entrega-obras-de-creche-na-cracolandia.shtml>. Acesso em 15 de abr. de 2020.
- ATHAYDE, L. A.** Entrevista concedida a Denise Morado Nascimento, Daniel Medeiros de Freitas e Thais Mariano Nassif Salomão. Belo Horizonte, 29 mar. 2017, apud NASCIMENTO, D. M. et al. O mecanismo da parceria público-privada como reforma do Estado. In: ROLNIK, R. et al. (Org). *Cidade, Estado Capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, 2018.
- AZEVEDO, M. E.** *Parcerias público-privadas: instrumento de uma nova governança pública*. Coimbra: Almedina, 2009.
- BARBOSA, R. B.; ROLNIK, R.; UNGARETTI, D.; MENDONÇA, P.; GONSALES, T. A.** Parque, PPP habitacional e... milhares de pessoas na rua na Zona Norte de São Paulo. *LabCidade*, 20 dez. 2018. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/parque-linear-ppp-habitacional-e-milhares-de-pessoas-na-rua-na-zona-norte-de-sao-paulo/>. Acesso em: 09 de abr. de 2020.
- BETIM, F.** Gestão Doria inicia demolição de prédio na cracolândia com moradores dentro. *El País*, 24 mai. 2017. Disponível em [https://brasil.elpais.com/brasil/2017/05/24/politica/1495579264\\_276005.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2017/05/24/politica/1495579264_276005.html). Acesso em 13 de abr. de 2020.

- BROMFIELD, H.; SANTORO, P. F.** Conselhos gestores de ZEIS como um instrumento de resistência aos planos de reestruturação urbana em São Paulo. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico (RBDU)*, n. 8, Belo Horizonte, jan./jun. 2019.
- CAVALCANTI, F.** “Da Limitação das Parcerias Público-Privadas ao modelo de concessões: equívocos do legislador brasileiro”. In: CAVALCANTI, B. CORREA, A. M. (Coords.). *Estudos Latinoamericanos sobre Concesiones y PPP*. Salamanca/São Paulo: Ratio Legis Librería Jurídica, 2013.
- CDHU.** Ata da seiscentésima vigésima sexta reunião do Conselho de Administração da CDHU realizada em 27 de novembro de 2019. In: Diário Oficial da Cidade de São Paulo, caderno empresarial. São Paulo: Imprensa oficial. Publicação do dia 11 de fevereiro de 2020, p. 17.
- FÓRUM ABERTO MUNDARÉU DA LUZ.** *Campos Elíseos Vivo. Um projeto urbanístico e social elaborado com a comunidade Fórum Aberto Mundaréu da Luz*. São Paulo, 2018. Disponível em: <[https://mundareudaluz.files.wordpress.com/2018/04/completo\\_caderno-plano-alternativo-luz-r09-2018-04-10\\_web1.pdf](https://mundareudaluz.files.wordpress.com/2018/04/completo_caderno-plano-alternativo-luz-r09-2018-04-10_web1.pdf)>. Acesso em 15 de abr. de 2020.
- FÓRUM NACIONAL DE REFORMA URBANA (FNUR) – GT CONFLITOS.** *Panorama dos conflitos fundiários urbanos no Brasil. Relatório de 2018*. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <<http://www.cdes.org.br/wp-content/uploads/2019/11/panorama-dos-conflitos-2018-5.pdf>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.
- GABOR, D.** The Wall Street Consensus. SocArXiv, 2020, web. Disponível em: <<https://osf.io/preprints/socarxiv/wab8m/>>. Acesso em: 09/07/2020.
- GATTI, S. F.** *Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2015.
- GATTI, S. F.; LINS, R.** Descrevendo a gênese do Fórum Aberto Mundaréu da Luz e a invenção do Projeto Campos Elíseos Vivo. In: LINS, R.D.; ROLNIK, R. (Org.). *Observatório de Remoções 2017-2018: relatório bianual*. 1. ed. São Paulo: FAU USP, 2018. v. 1. p. 91-116.
- GUERREIRO, I. de A.** Como funciona o Auxílio-Aluguel em São Paulo. *LabCidade*, 29 ago. 2019. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/como-funciona-o-auxilio-aluguel-em-sao-paulo/>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.
- \_\_\_\_\_. Removidos do Córrego do Bispo e agora sem receber o auxílio aluguel. *LabCidade*, 02 mar. 2020. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/removidos-do-corrego-do-bispo-e-agora-sem-receber-o-auxilio-aluguel/>>. Acesso em: 10 de abr. de 2020.
- IZAR, P.** Can public-private partnerships help achieve the right to the city in Brazil? The case of Casa Paulista program in São Paulo. *Journal of Urban Affairs*, 2019.
- KARA JOSÉ, B.** *A popularização do Centro de São Paulo: um estudo das transformações ocorridas nos últimos 20 anos*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.
- LABCIDADE.** Moradores e comerciantes do Campos Elíseos exigem retomada do pagamento do Auxílio-Aluguel. *LabCidade*, 09 abr. 2020. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/moradores-e-comerciantes-do-campos-elisios-exigem-retomada-do-pagamento-do-auxilio-aluguel/>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.

\_\_\_\_\_. Para onde foram as famílias removidas da quadra 36? *LabCidade*, 12 jun. 2018. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/para-onde-foram-as-familias-removidas-da-quadra-36/>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.

**LINS, R.D.; ROLNIK, R. (Org.).** *Observatório de Remoções 2017-2018: relatório bianual*. 1. ed. São Paulo: FAU USP, 2018. v. 1. 220p

**MARQUES, E; REQUENA, C.** O Centro voltou a crescer? Trajetórias demográficas diversas e heterogeneidade na São Paulo dos anos 2000. *Novos estudos CEBRAP*, n. 95, São Paulo, 2013.

**MENDONÇA, P. H. R.** Três contradições das PPPs paulistas: da provisão habitacional aos negócios imobiliários-financeiros. Artigo apresentado no *XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. São Paulo, 22 a 26 de maio de 2017.

\_\_\_\_\_. *A mobilização de terrenos públicos para a estruturação das parcerias público-privadas de habitação na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo: FAPESP, 2018. Relatório final de pesquisa.

**MENDONÇA, P.; LIMA, P.; MARTIN, I.; BRITO, G.; ROLNIK, R.** Região da Luz em Disputa: Mapeamento dos processos em curso. *LabCidade*, 09 jun. 2017. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/regiao-da-luz-em-disputa-mapeamento-dos-processos-em-curso/>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.

**MIRANDA, F. V. de; ROLNIK, R.; LINS, R. D.; SANTOS, R. A.** Planejando contra moradores de ZEIS no centro de São Paulo. *XVII Enanpur*. Natal, 2019. Disponível em: <<http://enanpur.org.br/xviienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=997>>. Acesso em 14 de abr. de 2020.

**MURIANA, Fabrício; DURAN, Sabrina.** 2013. PPP de Habitação: parceria entre governo estadual de SP e capital imobiliário ameaça até classe média. In: *Arquitetura da Gentrificação. São Paulo: Repórter Brasil*. 06 de dezembro de 2013. Disponível em: <https://gentrificacao.reporterbrasil.org.br/ppp-de-habitacao-parceria-entre-governo-estadual-de-sp-e-capital-imobiliario-ameaca-ate-classe-media/index.html>. Acesso em 09 de jul. de 2020.

**NAKANO, A. K.; CAMPOS, C. M.; ROLNIK, R.** Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. In: *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: PMS/Cebrap/CEM, 2004, p. 123-158.

**NASCIMENTO, D. M.; ROMEIRO, P.; ROSA, S. V.; MOURA, R. C. de; FRANZONI, J. A.; MENDONÇA, P.** O mecanismo da parceria público-privada como reforma do Estado. In: ROLNIK, R.; SANTORO, P. F.; NASCIMENTO, D. M.; FREITAS, D. M.; RENA, N.; PEQUENO, L. R. B. *Cidade, Estado Capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, 2018.

**PALLADINI, G. M.** *Parceria público-privada para produção de moradia popular no Estado de São Paulo: O Programa Casa Paulista*. Dissertação de mestrado. São Paulo, FAUUSP, 2018.

**PEREIRA, A. L. dos S.; PALLADINI, G. M.** Parceria público-privada para construção de moradia popular: fundamentos institucionais para a expansão do mercado de habitação em São Paulo. *Cadernos Metrôpole*, São Paulo, v. 20, n. 43, pp. 879-903, set/dez. 2018.

- PETRELLA**, Guilherme Moreira. *A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI*. 2017. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/T.16.2018.tde-29062017-132232. Acesso em 28 de abr. de 2020.
- RACO**, M. Delivering Flagship Projects in an Era of Regulatory Capitalism: State-led Privatization and the London Olympics 2012. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 38, n. 1, p. 176-197, 2014.
- ROMERO**, M. J. *What lies beneath. A critical assessment of PPPs and their impact on sustainable development*. Brussels: Eurodad, 2015.
- REZENDE**, H. D. de. *FormaReformaDesforma: o novo formato da política pública para favelas*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, Habitat, 2015.
- \_\_\_\_\_. “Ouvi dizer que vai sair” – política de urbanização de favelas do município de São Paulo – Favela do Real Parque. *Seminário URBFAVELAS*. Rio de Janeiro, 2016.
- ROLNIK**, R. *Guerra dos lugares – A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 01. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015. 424p.
- ROLNIK**, R. et al. (coords.). *Observatório de Remoções 2015-2017. Relatório final do projeto*. São Paulo: LabCidade FAUUSP, LabHab FAUUSP, Labjuta UFABC, Fundação Ford, 2017.
- SANTORO**, P. F.; UNGARETTI, D.; MENDONÇA, P. H. R. O papel das terras públicas na mobilização do Estado pelo capital em São Paulo. In: ROLNIK, R. et al. (orgs.). *Cidade Estado capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo*. São Paulo: LabCidade FAUUSP, 2018a.
- \_\_\_\_\_. “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. H. B. M.; MENDONÇA, P. H. R. Parcerias público-privadas e habitação social: vínculos perversos. In: ROLNIK, R. et al. (orgs.). *Cidade Estado capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo*. São Paulo: LabCidade FAUUSP, 2018c.
- SANTOS**, R.A.; GONSALES, T.A.; MARINO, A. A formação dos conselhos gestores nos Campos Elíseos e disputas para além da esfera institucional. In: LINS, R.D.; ROLNIK, R. (Org.). *Observatório de Remoções 2017-2018: relatório bianual*. 1. ed. São Paulo: FAU USP, 2018. v. 1. p. 139-152
- SANTOS**, R. A.; MOREIRA, F.; UNGARETTI, D.; ROLNIK, R. Ministério Público denuncia violações do direito de moradia no centro de São Paulo. *LabCidade*, 09 mar. 2020. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/ministerio-publico-denuncia-violacoes-do-direito-a-moradia-no-centro-de-sao-paulo/>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.
- SANTOS**, R. A.; VILLELA, F. Último refúgio da quadra 36 é destruído por obra irregular do Pérola Byington. *Observatório de Remoções*, 13 jun. 2018. Disponível em <<https://www.observatorioderemoco.es.fau.usp.br/tag/cracolandia/>>. Acesso 09 de abr. de 2020.
- SANTOS JÚNIOR**, O. A., SANTOS, M. R. M.. Megaeventos e o direito à moradia: questões e reflexões a partir do contexto do Rio de Janeiro. Megaevents and the Right to Housing: Questions and Reflections from the Context of Rio de Janeiro. In: OLIVEIRA, F. L et al. *Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012, pp. 287-313.

- SÃO PAULO** (Governo do Estado). Fundo de Investimento Imobiliário – Nota técnica. São Paulo, 2017. Disponível em: <[http://www.imeis.sp.gov.br/anexos/Nota%20T%C3%A9cnica\\_assinada.pdf](http://www.imeis.sp.gov.br/anexos/Nota%20T%C3%A9cnica_assinada.pdf)>. Acesso em: 09 de jul. de 2020.
- SEHAB**, 2018. Prefeitura publica edital de Consulta Pública da primeira PPP da Habitação da cidade de SP. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=248614>>. Acesso em: 09 de jul. de 2020.
- SUNDFELD**, Carlos Ari (Org.). *Parcerias Público-Privadas*. São Paulo: Malheiros, 2007: Sociedade Brasileira de Direito Público: Fundação Getúlio Vargas, Direito GV.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**. SP firma convênio para viabilizar a PPP Municipal da Habitação. *SP Notícias*, 18/05/2019. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/estado-firma-convenio-para-viabilizar-recursos-da-ppp-municipal-da-habitacao/>>. Acesso em 28 de abr. de 2020.
- SECRETARIA DE HABITAÇÃO**. Secretaria de Estado da Habitação entrega em São Paulo 96 apartamentos do Residencial Gusmões, da PPP do Centro. *Portal CDHU*, 31/10/2019. Disponível em <<http://www.cdhu.sp.gov.br/-/secretaria-de-estado-da-habitacao-entrega-em-sao-paulo-96-apartamentos-do-residencial-gusmoes-da-ppp-do-centro>>. Acesso em 09 de abr. de 2020.
- SECRETARIA DE HABITAÇÃO** (Prefeitura Municipal da Cidade de São Paulo). *Diretrizes de intervenção: Quadras 37 e 38 – Campos Elíseos*. São Paulo: Sehab, 2018.
- SILVA**, H. M. B.; BIAVA, A. H.; SÍGOLO, L. M. *Tributos imobiliários e imóveis vazios no Centro de São Paulo*. São Paulo: LabHab, 2009. Relatório Final.
- SOUZA SANTOS**, B. (dir.); GOMES, C. (coord.); SOUZA, F.; FERNANDES, D. REIS, J.; TRINCÃO, C.; FERNANDO, P.; SOARES, C. *Parcerias público-privadas e justiça: uma análise comparada de diferentes experiências*. Coimbra: CESS-Universidade de Coimbra, 2007.
- SPDA**. Relatório da administração. In: *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*. São Paulo: Imprensa oficial. Publicado em 18 de abril de 2020, p. 69. Disponível em: <[https://www.imprensaoficial.com.br/DO/BuscaDO2001Documento\\_11\\_4.aspx?link=-2f2020%2fdiario%2520oficial%2520cidade%2520de%2520sao%2520paulo%2fabril%2f18%2fpag\\_0069\\_44343c61b5f54462c6e358a395a9017d.pdf&pagina=69&data=18/04/2020&caderno=Di%C3%A1rio%20Oficial%20Cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo&paginaordenacao=100069](https://www.imprensaoficial.com.br/DO/BuscaDO2001Documento_11_4.aspx?link=-2f2020%2fdiario%2520oficial%2520cidade%2520de%2520sao%2520paulo%2fabril%2f18%2fpag_0069_44343c61b5f54462c6e358a395a9017d.pdf&pagina=69&data=18/04/2020&caderno=Di%C3%A1rio%20Oficial%20Cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo&paginaordenacao=100069)>. Acesso em 5 de mai. de 2020.
- UNGARETTI**, D.; CASTRO, U.; SANTORO, P. F. PPP Habitacional em São Paulo: nova concorrência e novas ameaças de remoção. *LabCidade*, 17 mar. 2020. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/ppp-habitacional-em-sao-paulo-nova-concorrenca-e-novas-ameacas-de-remocao/>>. Acesso em 13 de abr. de 2020.
- UNGARETTI**, Débora.; LACERDA, L. G.. Remoção no Córrego do Bispo reproduz cenário de precariedade habitacional. *LabCidade*, 09 maio. 2019. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/justica-paulista-e-politica-habitacional-reproduzem-cenario-de-precariedade-habitacional-no-corrego-do-bispo/>>. Acesso em: 09 de jul. de 2020.
- VILLELA**, F.; ROLNIK, R.; LINS, R.D.; SANTOS, R.A. Como atingidos por PPPs no centro de São Paulo perderam suas casas. In: LINS, R.D.; ROLNIK, R. (Org.). *Observatório de Remoções 2017-2018: relatório bianual*. 1. ed. São Paulo: FAU USP, 2018. v. 1. p. 117-138.