




XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



Três contradições das PPPs paulistas: da provisão habitacional aos negócios imobiliário-financeiros

Three contradictions of São Paulo State PPPs: from housing provision to real estate and financial business

Pedro Henrique Rezende Mendonça, graduando FAUUSP, bolsista de iniciação científica PIBIC-CNPq (2015-2016) e pesquisador do LabCidade FAUUSP, pedro.hrm@live.com

RESUMO

As parcerias público-privadas se disseminaram no Brasil nos anos 2000, derivando do regime de concessão. A partir do programa de parcerias do Governo do Estado de São Paulo e de sua primeira PPP Habitacional, é possível observar como a inclusão dos interesses da iniciativa privada nos processos de planejamento urbano desse período compete com as possibilidades de atendimento a necessidades sociais reais, colocando os projetos em função da sua possibilidade de exploração econômica.

O modelo paulista de garantias aos parceiros privados – essencial para dar atratividade aos projetos de PPP – gera conflitos e ameaças de remoção em áreas alvo de reestruturação urbana. Isso se dá pela disponibilização de terras públicas como fontes de ativos, desvinculando-as de seu valor de uso urbano e associando-as a seu valor imobiliário-financeiro.

No atual cenário de crise econômica e fiscal, a escolha política pelas PPPs como alternativa ao desenvolvimento se difunde entre as práticas de gestão neoliberal. O modelo é cada vez mais motivador de uma transformação institucional e contratual, que gera resultados socioterritoriais – abre frentes de expansão, determina morfologias e tipologias contraditórias quanto à sua capacidade de combate às disparidades sociais no espaço urbano.

Palavras Chave: Parcerias Público-Privadas, projetos de reestruturação urbana, política de terras, habitação de interesse social, Neoliberalismo.

ABSTRACT

The public-private partnership model spread over Brazil in the 2000's, originating from a previous compromise regime. Watching the São Paulo State Government program on partnerships and its first Housing PPP, it's possible to trace how new planning methods to include private participation diminishes the possibilities of attending social needs, while projects are analyzed under its profitability.

In other scale, the paulista warranty model offered to private partners – essential for project attractiveness – creates conflicts and eviction threats inside urban renewal perimeters, due to the use of occupied public land as an asset for partnership securitization. In this process, land is disassociated from its use value in urban space and understood only as a resource for Real Estate development.

In a context of economic and tax crisis, PPPs propagate as a solution in neoliberal governance. The model is growing on institutional planning practices, unfolding questionable social and morphological outcomes about how capable of reducing urban disparities the partnership model could ever be.

Keywords: PPP, warranties, public land, housing, Neoliberalism.

A AGENDA DA CONCERTAÇÃO PÚBLICO-PRIVADA NO BRASIL

A concertação público-privada é cada vez mais estrutural na governança neoliberal. Sua prática é recorrente e de longa data na História: referências do direito administrativo apontam a existência dessa associação entre Estado e iniciativa privada pelo menos desde o século XVIII (Marques Neto, 2015). Harvey (1996 [1987]) faz uma leitura atual observando as alterações nas formas de governança urbana iniciadas nos anos 1980 nos EUA – semelhante ao que ocorreria no Brasil a partir de 1990 –, como uma transformação da forma de governança urbana administrativista para uma gestão neoliberal, orientada pelo ‘empresarialismo’ ou ‘empreendedorismo’¹, com um Estado em crise fiscal competindo por investimentos privados como um *player* em um mercado globalizado. Apresenta um Estado em constante contradição com seus mecanismos de legitimação, uma vez que a necessidade de garantir a rentabilidade econômica para atração de investimentos privados – vista como uma boa prática de gestão – leva muitas vezes à manutenção e reprodução de situações de vulnerabilidade e desigualdade social.

Os modelos de concertação público-privada são estratégicos para o empreendedorismo por regulamentarem a introdução da iniciativa privada na consecução de atividades de interesse comum (Marques Neto, 2015; Harvey, 1996). No Brasil, como em grande parte do mundo, há uma vinculação histórica das estratégias de concertação à produção de infraestrutura, que inclusive estruturou e deu relevância às grandes empreiteiras nacionais a partir do governo Vargas (Bercovici, 2015; Rolnik, 2015). O modelo atual de concertação começa a ser regulamentado na gestão Fernando Henrique Cardoso, com a Lei das Concessões (1995), e avança sobre as décadas seguintes, quando a primazia da infraestrutura se dilui e a concertação passa a ser estimulada e praticada em qualquer área de atuação do Estado.

A década de 2000 foi marcada por um avanço hegemônico das operações entre poder público e iniciativa privada no país. Nem mesmo a mudança de orientação política no governo federal alterou esse processo: o tom das gestões do Partido dos Trabalhadores nos anos 2000 foi de conciliação entre o atendimento às grandes carências do país e a liberalização da economia, a exemplo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) ou das concessões de aeroportos, ferrovias e rodovias. A transposição da última fronteira para a privatização – a inviabilidade de se obter retorno financeiro em serviços estatais subsidiados – torna-se possível a partir de 2004, com a instituição da contraprestação estatal em parcerias público-privadas (PPPs). Quase simultaneamente, as PPPs são regulamentadas em âmbito federal, estadual e municipal, respondendo a uma agenda nacional pró-parcerias com forte lobby das organizações internacionais multilaterais (Arantes, 2006).

Da mesma forma, o planejamento urbano tem cada vez mais exemplos de práticas concertadas. O Estatuto da Cidade, promulgado em 2001, elenca uma série de instrumentos urbanísticos para este fim. A literatura e da prática urbana se concentraram na análise das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), cuja relação público-privada é bastante diferente das concessões urbanísticas e PPPs uma vez que não é regida por contrato. A incorporação dos serviços públicos ao alcance das PPPs em 2004 cria um novo cenário regulatório, aumentando as possibilidades de exploração e privatização de serviços urbanos, inclusive de habitacional de interesse social. Este processo tem estruturado uma diferenciação entre as PPPs de reestruturação urbana ou imobiliárias, como é o caso das operações urbanas, e as PPPs de políticas setoriais, que estruturam

¹ As duas nomenclaturas são encontradas em diferentes traduções deste texto.

a construção de edificações para a política, associando à esta atividade a prestação de serviços, aproveitando-se da regulação das concessões e PPPs.

No Estado de São Paulo, essa possibilidade se concretiza na estruturação de PPPs Habitacionais. A política habitacional paulista esteve historicamente concentrada na produção de novas unidades e, por isso, sempre foi limitada. Nessa política, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, empresa estatal criada no governo militar, foi a provisor de novos conjuntos habitacionais, de grande escala e frequentemente em áreas periféricas das cidades paulistas, não necessariamente associada ao déficit habitacional, mas em geral vinculada à oferta de terrenos pelas prefeituras. O PMCMV (2009) e as políticas de ampliação do crédito habitacional e de subsídio à demanda estruturam uma política econômica anticíclica de incentivo à construtoras e incorporadoras, e uma reorganização do Estado, que passa a atuar como comprador ou doador de terrenos, além de complementar dos subsídios do programa, procurando viabilizar o negócio ao empreendedor (Santo Amore et al., 2015).

No caso do conjunto de PPPs Habitacionais paulistas, o papel de fornecedor de terras, além de recursos financeiros, para a produção habitacional ficou evidente desde o primeiro edital. Na estruturação da primeira PPP, contratada com objetivo de produzir 3.686 unidades de HIS e HMP no centro expandido da Região Metropolitana de São Paulo, os empreendedores sinalizaram sobre a necessidade de obtenção de terras da Prefeitura e o Governo do Estado para produção das unidades HIS, e a possibilidade de utilizar o instrumento da desapropriação para obtenção dos terrenos destinados às HMPs. Segundo estes, os terrenos caros em área central inibiam a participação no edital. Mas, apesar da PPP querer alterar a lógica de provisão em grandes terrenos periféricos para pequenos empreendimentos em área central – respondendo a uma crítica de longa data sobre a localização dos empreendimentos – não é verdade que as PPPs Habitacionais encerraram definitivamente a produção de unidades na periferia. A segunda proposta de PPP Habitacional, localizada nas margens do trecho leste do Rodoanel, tem escala de produção de unidades três vezes maior que a PPP em área central e está igualmente vinculada à existência de terrenos públicos.

Uma das contradições da PPP Habitacional é que se justifica pela falta de recursos públicos para se fazer a política, no entanto, há um comprometimento grande de recursos públicos que envolve a disponibilização de terras e contraprestações em dinheiro para que o serviço seja prestado por 20 anos, chegando a comprometer recursos públicos por mais de uma gestão. Sinaliza, desta forma, que são desenhadas muito mais para estruturar a entrada de capital imobiliário-financeiro do que em função da falta de recursos.

Para além da questão fundiária intrínseca às PPPs Habitacionais, as terras públicas desempenham um papel central no próprio Programa Paulista de Parcerias como um todo. Estratégicas para aumentar a atratividade ao setor privado, as garantias de pagamento da contraprestação pelo Estado nos contratos de parceria estão lastreadas em ativos imobilizados para este fim e se prestam a qualquer PPP, independente da atividade concedida. No caso de São Paulo, essas garantias são oferecidas por uma companhia garantidora estadual, a Companhia Paulista de Parcerias – CPP, que possui dentre outros recursos, a possibilidade de alienação de imóveis da Secretaria da Fazenda e do Departamento de Estradas e Rodagem localizados no perímetro da Operação Urbana Águas Espraiadas. Dessa forma, PPPs de serviços com aspecto menos eminentemente fundiário ganham indiretamente uma implicação territorial no modelo de garantias prestado. A contradição da PPP Habitacional consiste justamente no fato de que, o mesmo governo que concebe uma PPP com o discurso de promover a construção de moradia popular, mobilizando o tema para garantir o interesse público, remove a população moradora dos

imóveis que servem como lastro das PPPs, que tem direitos de posse sobre estes, ao colocar em leilão os ativos da CPP para viabilizar as contraprestações das parcerias, resultando em ameaça de remoção forçada. Se evidencia a contradição de um Estado empresarialista que para promover habitação e o interesse público, ameaça a garantia do direito à moradia e à cidade.

A INSTITUIÇÃO DAS PPPs NA GESTÃO PÚBLICA

O marco jurídico contemporâneo de instrumentos de gestão concertada passa a ser construído a partir dos anos 1990, sob um contexto político de escalada do neoliberalismo no Brasil. O primeiro papel promulgado nesse escopo foi a Lei das Concessões, de 1995. Ela institui a maneira pela qual se outorga à iniciativa privada a consecução de atividades de interesse público sem que haja a privatização completa do serviço e de sua gestão, mas abrindo a prestação dos serviços públicos à exploração econômica. As concessões baseiam-se na aferição de receita a partir da operação do serviço pela concessionária, com pagamento de tarifa pelos usuários. Com isso, a exploração depende da possibilidade de cobrança e, dessa forma, ainda não se presta como um modelo aplicável a qualquer serviço público.

Concessões desse tipo são observadas principalmente em obras de infraestrutura, como rodovias e aeroportos. O modelo permite a inclusão de execução de obras pela concessionária antes da exploração do serviço, criando um mecanismo de execução de obras públicas de infraestrutura pela iniciativa privada com remuneração aferida a longo prazo, pela cobrança de tarifa. Ainda é permitida a cobrança de uma outorga da concessão pelo Estado em licitações feitas por maior oferta, baseada na ideia de “selecionar a proposta mais vantajosa ao poder público”. As concessionárias AutoBan, Vianorte e Triângulo do Sol, por exemplo, pagam um valor fixo ao Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo (DER-SP) pela operação das rodovias, indicando que o valor pago nas praças de pedágio é mais que suficiente para garantir o retorno financeiro da concessão à concessionária.

Entretanto, a tarifa como fonte exclusiva de retorno financeiro impede a concessão de serviços subsidiados pelo Estado. Com as parcerias público-privadas, modelo instituído no país a partir de 2004, este impasse é resolvido com a contraprestação pecuniária do Estado ao parceiro privado – uma forma de remuneração alternativa à tarifa. As PPPs estrito senso são instituídas como duas novas modalidades de concessão: a administrativa e a patrocinada. Conforme a Lei Federal 11.079 de 2004:

Art. 2º (...)

§ 1º Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

§ 2º Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens.

§ 3º Não constitui parceria público-privada a concessão comum, assim entendida a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando não envolver contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado. (Brasil, 2004).

A coexistência ou exclusividade da tarifa e da contraprestação, portanto, diferem as três modalidades de concessão. A partir desse marco jurídico, serviços sem possibilidade de cobrança de tarifa passam a ser parte da concessão, pois a contraprestação permite o pagamento direto do Estado à concessionária. Entretanto, as PPPs apresentam outras características distintivas, como a necessidade de divisão de riscos entre público e privado no ato do contrato, a inclusão de garantias de pagamento das contraprestações e a possibilidade de resolução de conflitos por mediação privada. Quanto ao parceiro privado, a concessionária deve se organizar em uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) para assinar o contrato, separando o capital vinculado à PPP da estrutura administrativa da empresa.

Uma das implicações do modelo de PPPs é a desvinculação dos projetos ao limite de contratação de créditos pelo Estado. Ou seja, o Estado reserva recursos anualmente para as contraprestações, mas não compromete o valor total das obras, liberando recursos para outras operações evitando o as limitações de capacidade de endividamento. Nas parcerias é o parceiro privado quem pede empréstimos, por conta própria. Assim, as contraprestações, somadas ou não à tarifa, garantem ao privado o pagamento dessa operação ou, no caso de dispêndio direto de recursos, proveem um retorno de longo prazo. Munida de todos esses dispositivos e justificada pelo teto de contratações de crédito pelo Estado ou limite de endividamento, as parcerias dispõem de uma série de variáveis para afinar a atratividade da concessão à disposição dos capitais privados, enquanto é blindada pelo discurso de garantia do interesse público e de responsabilidade fiscal do Estado. No entanto, para o Estado, comprometem-se vários anos de gestão pública com as contraprestações.

PARCERIAS COMO MODELO DE GESTÃO EM SÃO PAULO

Defrontadas a essas novas formas de concessão, as unidades federativas criaram suas próprias estruturas institucionais para gerir as PPPs. Apesar de diferenças sutis, tendem a soluções similares: para deliberar sobre as PPPs, cria-se um conselho ou comitê; para modelagem, cria-se um órgão técnico especializado e; para as garantias, institui-se uma companhia ou fundo garantidor. O Comitê de PPPs e o Fundo Garantidor de Parcerias (FGP) compõem essa estrutura em âmbito federal, mas cada ente federativo pode reproduzir esta estrutura em escala local.

Os Estados de Minas Gerais e São Paulo lideraram o processo de estruturação institucional para as PPPs, regulamentando programas de parcerias público-privadas antes mesmo da Lei Federal de 2004. O caso paulista será aprofundado neste artigo.

A estrutura deliberação-modelagem-garantia para as PPPs paulistas passa a existir com a Lei Estadual nº 11.688 de 2004 e com o Decreto nº 48.867 de 2004 que a regulamenta. Para aprovar ou arquivar projetos de PPP, foi criado o Conselho Gestor do Programa de Parcerias Paulista (CGPPP), composto por membros do primeiro escalão do Governo do Estado. A modelagem das parcerias é feita pela Unidade de Parcerias Público-Privadas (UPPP), da Secretaria de Economia e Planejamento, ou por alguma empresa contratada por ela para este fim. A Companhia Paulista de Parcerias (CPP), responsável por oferecer as garantias por parte do Estado nas parcerias, também participa dos processos de modelagem e também pode contratar estudos independentes. Juntas, a UPPP e a CPP assessoram as deliberações do CGPPP com análises técnicas das propostas.

Em um primeiro estágio do programa de PPPs, os projetos de parceria eram encaminhados pelas secretarias setoriais (de Transporte, de Cultura, etc.) para deliberação do Conselho e, caso aprovadas, passavam a compor um acervo de projetos em estruturação para, posteriormente, terem editais de concorrência publicados. Em 2011, entretanto, o Decreto Estadual nº 57.289

propõe uma nova forma de dar entradas em projetos, resolvendo um “problema” da falta de participação dos interessados privados. A partir dele, o poder público pode abrir um chamamento público para receber Manifestações de Interesse Privado (MIPs) sobre a modelagem de determinados projetos, ou os projetos podem ser espontaneamente apresentados pela iniciativa para avaliação do CGPPP – sempre por sua conta e risco, mas com chance de ser parcial ou integralmente remunerada pelo aproveitamento das suas propostas. Encaminhadas as MIPs, o Conselho Gestor delibera sobre sua listagem no acervo do PPP e, caso aprovadas, estas seguiriam para estruturação jurídica e econômica junto a outras propostas setoriais aprovadas. No caso das manifestações espontâneas, cabe ainda às secretarias dizer sobre a adequação da proposta às suas políticas setoriais ao CGPPP, que tem a palavra final.

O modelo das MIPs foi difundido entre os entes federativos, tendo adesão da União em 2015, com a regulamentação do Procedimento de Manifestação de Interesse (Decreto Federal nº 8.428/2015). Em virtude disso, o governador revisou o procedimento de apresentação de MIPs (Decreto Estadual nº 61.371/15), vinculando o programa de PPPs com o Programa Estadual de Desestatização (PED) (Lei nº 9.361/1996) que passaram a ser administrados como um programa único, com uma interface digital integrada de apresentação de MIPs e comunicação entre Poder Público e iniciativa privada.



Figura 1 - Esquema de aprovação de projetos de PPP pelo estado de São Paulo até julho de 2015. Elaborada pelo autor.

A GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIO-FINANCEIROS PELA COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS

Uma das componentes fundamentais e permanentes em todo esse processo de estruturação institucional, a CPP simboliza uma gestão voltada ao fomento e incentivo ao empreendedorismo. Constituída na forma de sociedade por ações de capital social autorizado, a companhia não possui corpo técnico fixo e não pode receber recursos advindos voluntariamente do Governo do Estado para despesas operacionais. Seu papel nos contratos de PPPs tem se resumido a oferecer serviços de securitização das contraprestações, reduzindo os riscos econômicos oferecidos pelo Estado e aumentando assim a atratividade das parcerias ao privado. Para exercer esse papel, a CPP precisa agregar e mobilizar ativos, dando lastro financeiro às garantias contratadas. Parte da composição desses ativos, o capital social da CPP é integralizado por imóveis públicos a serem alienados, ações de autarquias com titularidade do Estado, títulos da dívida pública e outros bens de propriedade do Estado.

O patrimônio líquido da CPP (composto pelo capital social e por reservas legais e de lucros) é aplicado predominantemente em fundos de investimento exclusivo sob interveniência do Banco do Brasil. O principal deles é o BB CPP Projetos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, de onde proveem as garantias da PPP Habitacional e de outras PPPs. Além desse fundo, a CPP também possui cotas em fundos de títulos públicos e créditos do Tesouro (tabela 1). Na prática, as garantias são concedidas pela de criação de fundos específicos para projetos de parceria (caso da PPP da Linha 4 – Amarela do Metrô, por exemplo), ou pela penhora de cotas de fundos existentes (caso da PPP Habitacional e da PPP da Linha 6 – Laranja do Metrô). A participação da CPP na elaboração de estudos é remunerada pelo rendimento das aplicações das disponibilidades excedentes, conforme o relatório administrativo de 2015.

I - Disponibilidades	R\$	488.736.875,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP	R\$	380.468.817,00
BB Referenciado DI TIT PUBL FI LP	R\$	27.678.764,00
BB Tesouro SP II FI RF Crédito	R\$	80.589.294,00
II - Garantias	R\$	796.466.004,00
BB FI CPP Linha 4 RF - Linha 4/Metro	R\$	438.476.736,00
BB RF CPP FIC FI - Contrato BNDES	R\$	39.353.081,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP - FURP	R\$	50.017.612,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP - Linha 6/Metro	R\$	266.605.742,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP - Habitação	R\$	2.012.833,00

Tabela 1 - Cotas da CPP em fundos de investimento BB (2015). Fonte: Relatório Administrativo da CPP, 2015. Elaborada pelo autor.

Assim, as garantias de pagamento de contraprestação oferecidas aos parceiros privados em PPPs paulistas, conferindo atratividade às propostas, vinculam-se ao valor de ações e títulos de autarquias estatais e de imóveis de propriedade do Estado. Mas apesar de serem um ponto em comum entre os diversos contratos, as garantias da CPP são apenas parte do universo de recursos utilizados para conferir segurança e atratividade a um projeto de parceria. O que interessa na

composição da CPP, do ponto de vista urbanístico, é a forma como se vincula a exploração de infraestruturas de transporte e o valor de mercado de terras públicas ao programa de parcerias, instalando uma ótica empreendedorista do Estado sobre seus próprios recursos.

A maior parte da literatura de planejamento sobre práticas de concertação público-privada se debruça sobre o tema das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), com foco nos perímetros delimitados por elas e nas implicações sociais, espaciais e econômicas da intervenção. Enquanto as OUCs apresentam-se juridicamente como instrumentos eminentemente territoriais, caracterizadas pela emissão de títulos vinculados diretamente à transformação de uma área determinada (os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs), a dimensão urbana das PPPs ainda é uma questão pouco explorada, talvez pela falta de um padrão dentre a diversidade de serviços concedidos. No caso das PPPs Habitacionais, essa dimensão é um pouco mais evidente, manifestando-se na disputa de interesses sobre a terra pública, no poder de desapropriação e no produto arquitetônico da parceria. Contudo, além delas, é possível identificar uma entrada territorial comum a todo o programa paulista de parcerias, configurada pelos diversos ativos que integram o patrimônio de sua companhia securitizadora, a CPP.

Sabe-se que para compor seu capital e aumentar sua capacidade operacional, a CPP pode dispor de títulos, ações e da alienação de uma lista de imóveis disponibilizados em cartas legislativas de 2004 e 2011. Para iniciar as atividades da companhia, uma primeira oferta de ativos foi feita pelo Governo do Estado em 2004, com a transferência de 6,1 bilhões de ações da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), a serem alienadas. Já em 2005, a CPP firmou um contrato com o DER-SP para compra de direitos de créditos relacionados às concessionárias Autoban, Via Norte e Triângulo do Sol, vinculando parte das receitas das praças de pedágio e faixa de domínio a seu patrimônio. Dessa forma, a infraestrutura rodoviária do Estado – objeto de concessões comuns, sem contrapartida – tornou-se um dos primeiros ativos territoriais a lastrear garantias das PPPs. As rodovias afetadas pelo acordo são o Sistema Anhanguera-Bandeirantes e suas extensões, ligando São Paulo a Campinas e a Ribeirão Preto. Entre os anos de 2006 e 2014, esse acordo rendeu R\$ 200 milhões ao patrimônio da CPP. A primeira garantia da companhia foi assinada só em 2006, no contrato de concessão patrocinada de operação da Linha 4 – Amarela do Metrô de São Paulo, com a organização de recursos em um fundo de investimento (BB FI CPP Linha 4 RF). Com outra parte dos recursos, a companhia passou a participar da Companhia Energética de São Paulo S/A (CESP) no mesmo ano, comprando 13,8 bilhões de ações pelo mesmo valor de R\$ 200 milhões (São Paulo, 2015). Nos anos seguintes, a CPP ainda aplicaria parte de seu patrimônio crescente em ações da Agência de Fomento do Estado de São Paulo (Desenvolve SP), da Companhia Paulista de Securitização (CPSEC) e da Companhia Paulista de Eventos e Turismo (CPETUR) e em cotas de um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) pelo valor de R\$ 50 milhões, constituindo-se como uma investidora em produtos financeiros do Estado e retroalimentando um processo de financeirização institucional.

AS IMPLICAÇÕES TERRITORIAIS E OS CONFLITOS URBANOS QUE ESTRUTURAM O PROGRAMA PAULISTA DE PPPS

A permissão para compor o patrimônio da CPP pela alienação de imóveis públicos foi dada pela mesma lei que instituiu a CPP, em 2004. Diferente dos títulos e recebíveis, o valor dos terrenos não está diretamente disponível. Antes de serem executados, os leilões destes imóveis precisam de autorização para ocorrer e, depois da publicação do edital, ainda correm o risco de não

interessarem a nenhum comprador. As propriedades listadas pertencem ao DER-SP, majoritariamente concentrados na região da OUC Águas Espraiadas (OUC AE), e à Secretaria da Fazenda, com gestão de diversas secretarias. Os terrenos da OUCAE são remanescentes do conturbado processo de desapropriação para abertura de anel rodoviário pelo DER e posteriormente para abertura da Av. Água Espraiada (hoje Av. Roberto Marinho) nos anos 1970, catalizador de vários processos de remoção nas décadas seguintes (Fix, 2001; Gomes, 2013). O arquivamento do projeto original da avenida, com largura maior para implantação de vias expressas, poupou temporariamente parte dos terrenos desapropriados. Mas a listagem dessas terras – valorizadas pela operação urbana – como ativos para securitização das PPPs volta a ameaçar seus moradores.

A alienação desses imóveis, estimada em R\$ 384 milhões, foi autorizada por decreto em 2006. Apesar disso, os leilões só começaram a ser organizados entre 2013 e 2014, mesmo período em que uma nova listagem de imóveis destinados à CPP foi feita pela Lei Estadual nº 15.088, somando agora um total de 607 imóveis disponíveis (figura 3). Ainda em 2013, 60 imóveis localizados na OUCAE tiveram editais de leilão *ad corpus* (“no estado físico em que estiverem”) publicados, com uma aparente negligência do Estado sobre a sua condição de ocupação.

Tais terrenos eram ocupados majoritariamente por famílias de baixa renda que se mobilizaram e conseguiram a suspensão do leilão junto à Defensoria Pública. Entretanto, em dezembro do mesmo ano, o então presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Ivan Sartori, suspendeu a liminar e deu prosseguimento ao leilão de 42 dos 60 imóveis. A disputa teve um desfecho favorável aos moradores seis meses depois, com a aplicação da Concessão Especial para Fins de Moradia, prevista na Medida Provisória 2220 de 2001, o que desapontou a expectativa de arrecadação do Estado.

O leilão foi utilizado nesse período (2013-2014) com intuito viabilizar o pagamento dos serviços de modelagem da Companhia Paulista de Desenvolvimento (CPD) e prestar garantias a seis PPPs em projeto naquele ano – sendo três delas para construção e operação de três hospitais públicos e uma para gestão e distribuição de medicamentos. Apesar do insucesso de algumas dessas vendas, o êxito no leilão de outros terrenos gerou R\$ 50 milhões até julho de 2014, dos R\$ 200 milhões esperados para o ano (São Paulo, 2014). Ainda, em dezembro de 2014, foi publicada uma Lei Estadual 15.576, autorizando a utilização de receitas tributárias como garantias em PPPs de serviços ou ações em Saúde.

No caso dos terrenos da OUCAE, as terras do DER-SP valorizaram com a Operação e com construção da Linha 17 – Ouro (Monotrilho), permitindo um maior retorno financeiro ao Estado quando fossem leiloadas, além de abrirem novas frentes imobiliárias para o capital imobiliário. Em nenhum momento aventou-se sobre a possibilidade de não leiloar e fazer parcerias com a Prefeitura, que na região destes mesmos terrenos, vem desapropriando terrenos para fazer moradia para as famílias removidas pela abertura da Avenida, com recursos da Operação.

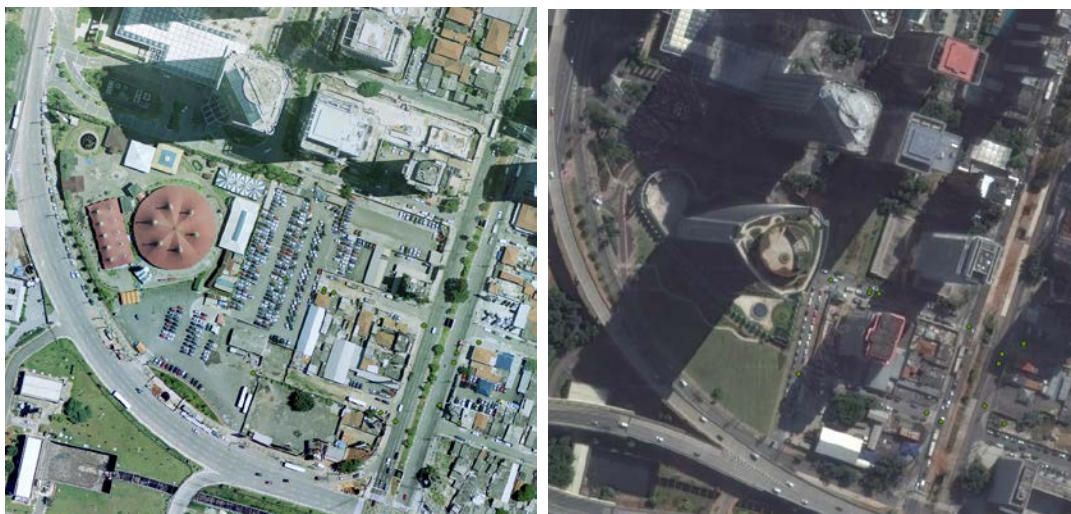
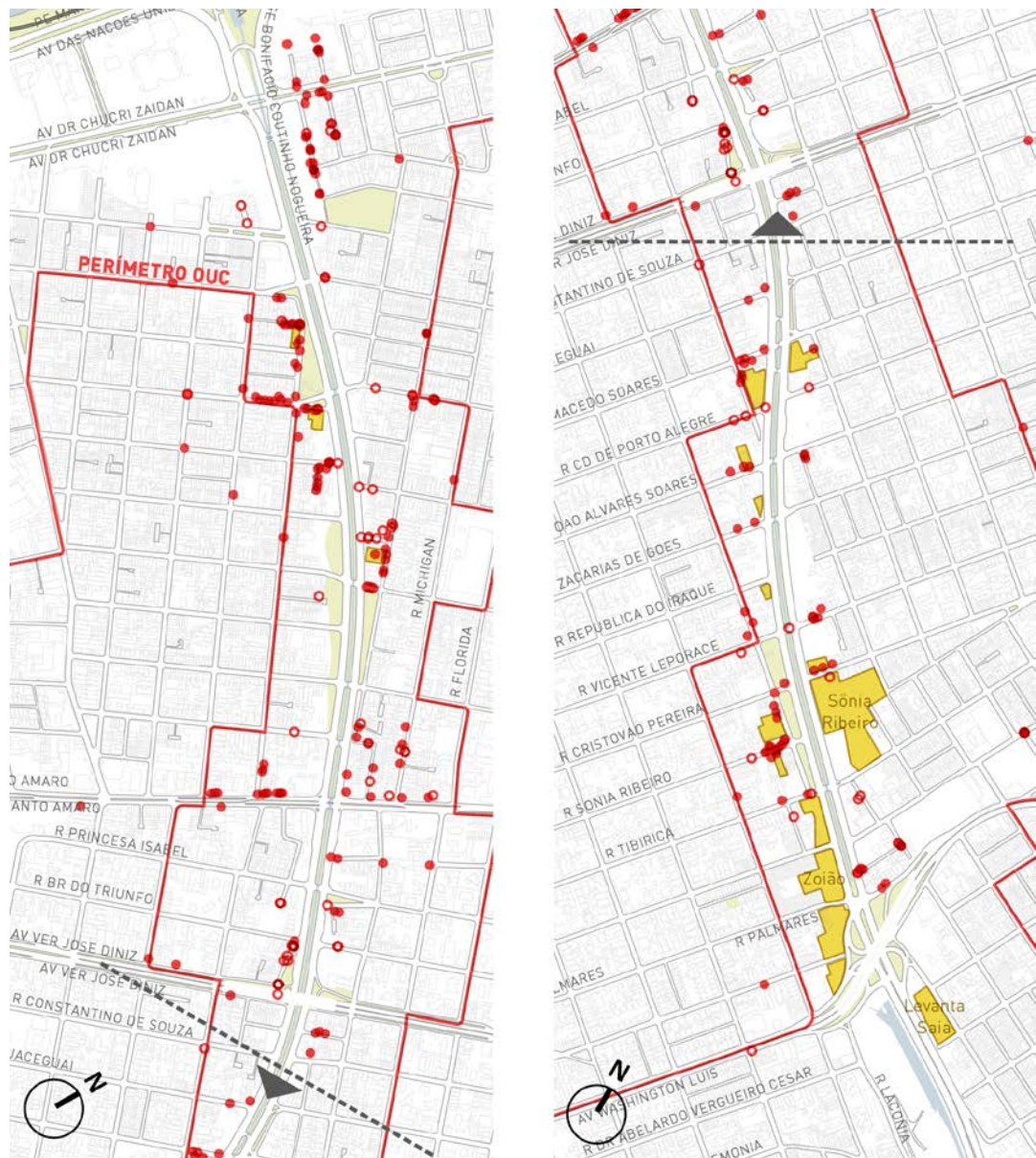


Figura 2 – Ortofotos de terrenos listados para compor o capital da CPP no entroncamento entre a Av. Roberto Marinho e Av. Nações Unidas (Marginal Pinheiros). Trata-se dos terrenos utilizados como estacionamento na imagem à esquerda, de 2004. À direita, vê-se os mesmos terrenos em 2016, ocupados por edifícios corporativos. Fontes: Geosampa, Google.

Mais recentemente, a lista de imóveis gerou um novo conflito com a publicação do edital de leilão de um edifício da Secretaria de Cultura na Rua do Ouvidor, 63 (Centro de São Paulo), que abriga uma ocupação artística desde 2014 (Ramos, 2016). A resistência dos ocupantes não impediu a execução do leilão, no dia 22 de setembro de 2016, mas apesar dos esforços do Estado, não houve interessados na compra do terreno. Como a identificação desses casos de disputa travados sobre a lista de imóveis depende muito da divulgação pela imprensa e das mídias sociais, parte dos leilões ocorreram sem que se tivesse registrado possíveis casos de resistência ou remoção forçada. Mas sabe-se que a resistência dos moradores da OUC e da ocupação Ouvidor 63, mais ou menos incisiva no processo de alienação, são apenas alguns casos dentre diversos leilões “bem-sucedidos”.



LEGENDA

- Favelas (Habisp 2016)
- OUC Água Espreada
- Imóveis listados (2004)
- Imóveis listados (2013)

0 250 500 750 m

Dados: Geosampa, Centro de Estudos da Metrópole.

Figura 3 - Mapa da localização de imóveis listados para compor o capital da CPP pelas Leis Estaduais nº 11.688/2004 e nº 15.088/2013 dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Os pontos foram mapeados por geocodificação (por endereço ou centroide de logradouro, caso não tivessem número de porta) dos anexos das leis. Elaborada pelo autor.

A ENGENHARIA FINANCEIRA DAS PPPs HABITACIONAIS

As PPPs Habitacionais de São Paulo foram escolhidas por representarem a incorporação do instrumento das PPPs às políticas habitacionais de interesse social. No discurso, seriam uma resposta para o alto déficit habitacional paulista, alternativo à provisão construída e subsidiada pelo Estado, tido como menos eficiente e custoso.

O projeto de PPPs Habitacionais foi apresentado pelo Secretário de Habitação Silvio Torres ao CGPPP em 2011, com a proposta de construção de 50 mil unidades habitacionais em PPPs voltadas 1) para o aumento da oferta no centro expandido da Região Metropolitana de São Paulo; 2) para erradicar áreas de risco; e 3) para ofertar moradias no litoral paulista, com vistas a um déficit potencial na área de influência do Pré-Sal. O Secretário possuía bastante confiança da agilidade e eficiência das PPPs, estimando a construção de todas as 50 mil unidades entre 2012 e 2015, além de outras 150 mil unidades a serem providas em associação com o PMCMV (Torres, 2011). Cinco anos depois, em 2016, nenhuma das unidades previstas por PPPs foi entregue e apenas 120 estão em construção – junto a outras 1.200 em projeto.

Para viabilizar as 200 mil unidades, a Secretaria Estadual de Habitação (SEH) passou por uma reorganização interna, com a criação da Agência Casa Paulista. Diferente da CDHU, a Casa Paulista não seria uma provisora estatal, mas uma agente de fomento da iniciativa privada. Dentre suas atribuições estão: a gestão dos fundos da SEH, a complementação de investimentos do PMCMV e a estruturação de PPPs habitacionais. Em 2012, lança um chamamento público de MIP para modelagem de uma PPP com 10.000 unidades habitacionais HIS e HMP na área central de São Paulo. Esse chamamento não tinha como objetivo a contratação da construção das unidades, mas a formulação de um modelo jurídico-econômico para as parcerias habitacionais.

A modelagem teve 31 cadastros de interessados, mas apenas cinco apresentaram uma proposta final. Dentre elas, a que teve maior aproveitamento foi a elaborada pelo Instituto URBEM, coordenada por Philip Yang, Fernando de Melo Franco e Homero da Silva Neves e com participação de grandes escritórios de arquitetura (Andrade Moretin e MMBB), de uma empresa de auditoria (Baker Tilly Brasil) e de um escritório de advocacia especializado em mercado financeiro (Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados). A proposta do URBEM trazia boas propostas de implantação urbana, vinculando os edifícios a usos mistos e a intervenções em espaços públicos. Sua viabilidade econômica era sustentada pela utilização de terrenos subutilizados em perímetros de ZEIS 3 e na adequação das faixas de renda para financiamento do PMCMV. Para criar uma fonte de subsídio cruzado, a proposta criou uma faixa de atendimento superior (com renda de 10 a 16 salários mínimos mensais), capaz de ser financiada pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A tendência de aumento ao atendimento das faixas de maior renda e na mobilização de recursos públicos, procurando diminuir o subsídio a pagar ao privado, continuou nas etapas seguintes da modelagem. No fim de 2012, uma nova modelagem elaborada pela UPPP, baseada nos estudos entregues via MIP, foi entregue ao CGPPP. Dentre as alterações em relação aos estudos contratados em 2011, há um aumento considerável no número de unidades: dos 10 mil iniciais, agora se propunha produzir 20.221 unidades, 12.508 unidades HIS e 7.713 HMP. Apesar do aumento da produção proposto, a nova proporção de atendimento representou mais um retrocesso no atendimento às faixas de menor renda: os atendimentos previstos às famílias com renda mensal de um a três salários mínimos caíram de 50% do total no edital de chamamento da MIP para 34% na proposta do URBEM e, depois, para 32% na proposta da UPPP. Isso indica uma

dificuldade das PPPs em atender as faixas de renda mais afetadas pelo déficit. O atendimento a famílias com renda inferior a um salário mínimo sequer foi cogitado desde a primeira proposta.

Em fevereiro de 2013, a UPPP apresentou na reunião deliberativa do CGPPP um comparativo para justificar a parceria: a unidade produzida via PPP custaria R\$ 129,7 mil para ser construída, segundo suas estimativas, ao passo que as unidades construídas pela CDHU custam R\$ 172,1 mil (São Paulo, 2013). A inclusão de serviços de gestão condominial, a serem prestados por 20 anos pelas futuras concessionárias, garantiria juridicamente que o projeto fosse uma PPP, e não uma simples contratação de obras civis. As unidades seriam divididas em três editais diferentes, para produção em três perímetros de intervenção localizados ao longo do tramo ferroviário central de São Paulo. A reunião terminou com a aprovação da proposta pelo conselho.

Entretanto, para dar prosseguimento à licitação, prevista para junho de 2013, a UPPP postulou duas condições *sine qua non*: 1) a exigência de estoques construtivos solicitados ao município; e 2) a publicação de um decreto de desapropriação por interesse social (DIS) por parte do Estado, garantindo a existência de um estoque de terras para as futuras concessionárias. Assim, em junho de 2013, o Governador decreta de interesse social cerca de 880 imóveis na área central, em uma demonstração de interesse pelo sucesso da PPP. Os perímetros do decreto (nº 59.273/13) foram levantados a partir de “áreas subutilizadas” e expandidos a lotes vizinhos, para garantir a viabilidade dos empreendimentos mesmo se impeditivos judiciais atingissem alguns dos lotes². A responsável por executar as desapropriações desses terrenos seriam as concessionárias, que poderiam escolher a partir da extensa lista os imóveis mais interessantes.

Nessa jogada estratégica, muitos lotes ocupados por comércios, residências e até mesmo condomínios de renda média foram afetados pelo DIS e os proprietários se mobilizaram contra o decreto. Um mapeamento realizado pelos afetados mostrou que apenas 10% dos imóveis listados de fato estavam vazios, e que muitos eram ocupados com habitações precárias (Muriana, 2013). Organizando-se por redes sociais, os afetados rechaçaram a apresentação do projeto por Reinaldo Iapequino (Subsecretário da Agência Casa Paulista), apontando falta de participação popular em sua elaboração.

No mesmo mês, o Ministério Público de São Paulo moveu uma ação civil pública pela suspensão da PPP face a ausência de processo participativo. Depois de ter o pedido negado e recorrer, o projeto de PPP foi finalmente suspenso em 23 de agosto de 2013. Contudo, por uma indefinição do sentido de “participação popular” entre a Lei de Contratações e o Estatuto da Cidade, o desembargador responsável reconsiderou a suspensão, alegando ter recebido comprovação do estado da execução do processo participativo. Apesar da decisão favorável ao DIS, este foi revogado em novembro de 2013, em virtude do início da revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) e da edição da Lei Federal que dispõe sobre desapropriação de utilidade pública (Gatti, 2015).

Em setembro de 2014, um mês depois da sanção do novo PDE, o Governo de São Paulo publica um edital completamente revisto da PPP habitacional do centro. O objeto continua o mesmo: produção de HIS e HMP na região central da cidade de São Paulo, com construção de equipamentos e gestão condominial e manutenção das unidades por 20 anos. Além da mudança no número de unidades e nos perímetros de concorrência, o edital trazia uma nova solução para a terra. Como a desapropriação prévia tinha se mostrado juridicamente pouco segura, as terras para

² Informação verbal concedida em entrevista com Ademar Marin, da equipe da Agência Casa Paulista.

produção de HIS passaram a ser de origem do patrimônio imobiliário do Estado e do município, enquanto a construção das HMP seria feita em terras a serem desapropriadas depois da assinatura dos contratos, completamente às custas do parceiro privado. Ainda, caso não fossem encontrados terrenos para produção nos perímetros delimitados, os empreendimentos poderiam ser executados em qualquer área do centro expandido de São Paulo. Além disso, a revisão das faixas de renda consideradas para provisão de HIS e HMP causou a exclusão do atendimento à faixa de 10 a 16 salários mínimos.

O edital foi organizado em quatro lotes, mas apenas um deles – o menor, para produção de 3.686 unidades – recebeu propostas. A proponente foi a construtora mineira Canopus Holding S/A, empresa que conta com aporte do International Finance Corporation (IFC), braço do Banco Mundial. Apesar das críticas da academia e de movimentos de moradia ao modelo do edital, como a forma de provisão voltada à oferta, e não à demanda habitacional, o contrato com a Canopus foi assinado em dezembro de 2014. Além de seis meses de garantia oferecidos pela CPP, ainda foi disponibilizada a carteira de recebíveis da CDHU como garantia de contraprestação nos 20 anos de contrato (Santoro, 2014; Vannucchi e Santoro, 2014).

Com toda essa engenharia jurídica e financeira, a proposta final calculava uma média de R\$ 234 mil de contraprestação para construção de cada unidade HIS, mais R\$ 20 mil por unidade cedidos pela Prefeitura de São Paulo e outros valores para gestão condominial e construção de unidades não-residenciais. Esses valores contrastam com os R\$ 172,1 mil por unidade para provisão via CDHU apresentados pela UPPP em 2013 na defesa da PPP, uma vez que não há gastos com compra de terra para HIS pela concessionária. Esses valores, somados à variação do atendimento previsto às faixas de renda e à desvinculação da provisão a um perímetro de intervenção, apontam como esta PPP Habitacional teve seu propósito urbanístico progressivamente desmontado para aumentar as garantias e, conseqüentemente, a atratividade da parceria à iniciativa privada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: PARA ONDE CAMINHAM AS PPPs NA POLÍTICA URBANA PAULISTA

As disputas travadas em torno das terras públicas para viabilização de PPPs ainda repercutem, potencializadas agora por uma necessidade de “mitigar a crise fiscal e a perda de arrecadação decorrentes do atual cenário macroeconômico vigente”. Estas palavras são do Governador do Estado de São Paulo, Geraldo Alckmin, escritas na carta de justificativa para o Projeto de Lei nº 328, de abril de 2016. O projeto traz uma nova lista de imóveis para alienação, a fim de prestar novas garantias a parcerias paulistas ou, alternativamente, serem aplicados em fundos de investimento simples (FIs) ou imobiliários (FIIs) e em fundos de participação (FIPs).

Afetados por essa nova lista, alguns centros de pesquisa científica em Jundiaí, Nova Odessa e Tatuí manifestaram-se contra o andamento do projeto, que segue em tramitação (Montesanti, 2016). Caso não sofra novas alterações, o projeto permitirá a alienação integral ou em parcelas de qualquer bem do patrimônio imobiliário do Governo do Estado, dispensando processos de desmembramento ou regularização. Isso cria uma situação ainda mais flexível e segura para levantar fundos com venda de imóveis, independente de estarem listados para esse fim ou de serem parcialmente ocupados por usos que possam oferecer resistência – como é o caso dos centros de pesquisa. Outros esforços para flexibilizar dispositivos legais em prol de PPPs também têm sido empreendidos por outras esferas de governo, como é o caso da Medida Provisória nº 700, que permite a condução de processos de desapropriação por concessionários (Franzoni e Hoshino, 2016; Romeiro, 2016).

Quanto às propostas de PPPs Habitacionais, novos projetos aproximam-se do antigo modelo de provisão periférica em larga escala. A próxima parceria a ser lançada, chamada Fazenda Albor, propõe a construção de 12 mil unidades habitacionais entre o Rodoanel e a Rodovia Presidente Dutra, nas margens da mancha urbana. Para disponibilizar o terreno, comprado pela CDHU nos anos 1990, foi executada uma reintegração de posse contra cerca de 6 mil famílias que o ocupavam ainda em 2016, meses antes do lançamento do edital da PPP à consulta pública. Outra proposta, ainda distante, de parceria habitacional propõe a construção de um centro comercial misto com unidades residenciais sobre a atual favela Tiquatira (na região da Penha, em São Paulo), onde futuramente deve ser implantada uma estação da Linha 2 – Verde do Metrô. Ainda, como alternativa aos contraditórios processos de remoção que estruturam estas PPPs Habitacionais, outras propostas de PPP propõem o uso do espaço aéreo sobre terras públicas, como eixos de infraestrutura ferroviária. Existe também uma discussão de uma proposta de PPPs de habitação com aluguel social, inspirada em modelos norte-americanos de subsídio ao aluguel.

Dentre diversas críticas ao modelo, procurou-se aqui apresentar três contradições.

A provisão deveria ser em áreas centrais, mas desvinculou-se do território ao longo da modelagem. Vê-se que as diversas formas de PPPs apresentadas consistem em intervenções público-privadas espacialmente desvinculadas de uma transformação mais geral do território ou de alguns territórios, como inicialmente se pretendia ao propor habitação para áreas centrais. Ao fazer isso, abre mão de usar seus recursos em ações de interesse público nessas áreas bem localizadas, na contramão de políticas municipais e contrariando a própria proposta da PPP Habitacional – de provisão habitacional em áreas centrais.

Foi motivada por escassez de recursos, mas foram mobilizados recursos financeiros, imóveis e metros quadrados construídos para estruturar a PPP Habitacional. Observou-se, nos casos apresentados que terras públicas são utilizadas pelo Estado para viabilizar a lógica do capital imobiliário-financeiro, e suas operações envolvem a gestão e utilização de ativos imobiliário-financeiros como garantias e como estratégias de rentabilidade para estruturar estas PPPs, impondo estas lógicas. Por outro lado, o Governo do Estado desampara, disputando terras com seus ocupantes, muitas vezes vulneráveis.

E, enquanto se propõem novas unidades habitacionais, motivação da estruturação da PPP, são criadas novas ameaças de remoções, no espectro maior do programa de PPPs paulistas. Isso porque as garantias de contraprestações estão alicerçadas na venda de imóveis públicos, muitos ocupados.

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

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Pedro Fiori. O Ajuste Urbano: As políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades. In: COMISSÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO. *Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da FAUUSP*. São Paulo: FAUUSP, 2006. v.20.

- BERCOVICI, Gilberto. "Infraestrutura e Desenvolvimento". In: BERCOVICI, Gilberto; VALIM, Rafael (Org.). *Elementos de Direito da Infraestrutura*. São Paulo: Contracorrente, 2015.
- BRASIL. Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Diário Oficial da União, Poder Executivo, Brasília, DF, 31.dez.2004, p. 6.
- FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.
- FRANZONI, Júlia Ávila; HOSHINO, Thiago A. P. *Parceiros da desapropriação: a MP 700 e a invenção da utilidade público-privada*. ObservaSP, São Paulo, 2.mar.2016. Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2016/03/02/parceiros-da-desapropriacao-a-mp-700-e-a-invencao-da-utilidade-publico-privada/>>
- GATTI, Simone. PPP da Habitação: muitas perguntas sem resposta. 16 set. 2014. Disponível em <<https://observasp.wordpress.com/2014/09/16/ppp-da-habitacao-muitas-perguntas-ainda-sem-respostas/>>, acesso 20/11/2016.
- GATTI, Simone Ferreira. *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. São Paulo: FAUUSP, 2015.
- GOMES, Rodrigo. *Alckmin leiloa terrenos onde vivem 400 pessoas; e sequer comunica as famílias*. São Paulo: Rede Brasil Atual, 2013. Disponível em: <http://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2013/09/alckmin-quer-leiloar-60-terrenos-na-zona-sul-de-sao-paulo-com-as-familias-dentro-4463.html>
- HARVEY, David. *Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio*. São Paulo: Espaço & Debates, v. 16, n. 39, p. 48-64, 1996 [1987].
- MARIN, Ademir. Ademir Marin: depoimento [jul.2016]. Entrevistadores: Simone Gatti, Paulo Romeiro, Pedro Henrique Rezende Mendonça. São Paulo, 2016. 1 arquivo .m4a (119 min).
- MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. *Concessões*. São Paulo: Editora Fórum, 2015.
- MONTESANTI, Beatriz. Por que pesquisadores estão protestando em São Paulo. *Nexo*, São Paulo, 20.nov.2016. Disponível em <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2016/11/20/Por-que-pesquisadores-est%C3%A3o-protestando-em-S%C3%A3o-Paulo>>, 20/11/2016.
- MURIANA, Fabrício; DURAN, Sabrina. PPP de Habitação: parceria entre governo estadual de SP e capital imobiliário ameaça até classe média. *Arquitetura da Gentrificação*, São Paulo, 2013. Disponível em <http://gentrificacao.reporterbrasil.org.br/ppp-de-habitacao-parceria-entre-governo-estadual-de-sp-e-capital-imobiliario-ameaca-ate-classe-media/>, acesso 20/11/16.
- RAMOS, Murilo. Governo Alckmin põe à venda prédio ocupado por artistas no centro de São Paulo. *Época*, São Paulo, 2016. Disponível em <<http://epoca.globo.com/tempo/expresso/noticia/2016/08/governo-alckmin-poe-venda-predio-ocupado-por-artistas-no-centro-de-sao-paulo.html>>, acesso 20/11/2016.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 1. Ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.

- ROMEIRO, Paulo. Ameaças ao direito à moradia na MP 700. 27 abr. 2016. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2016/04/27/ameacas-ao-direito-a-moradia-na-mp-700/>, acesso 20/11/2016.
- AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade. *Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- SANTORO, Paula Freire. O papel do Estado na PPP da Habitação de São Paulo. 06 nov. 2014. Disponível em < <https://observasp.wordpress.com/2014/11/06/o-papel-do-estado-na-ppp-da-habitacao-de-sao-paulo/>>, acesso 20/11/2016.
- SÃO PAULO. Ata da 41ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas. São Paulo: Diário Oficial do Estado de São Paulo, v. 121, n. 242, 27.dez. 2011.
- SÃO PAULO. Ata da 53ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas. São Paulo: Diário Oficial do Estado de São Paulo, v. 123, n. 55, 23 mar. 2013.
- SÃO PAULO inicia leilão de imóveis para destravar PPPs. Valor Econômico, São Paulo, 03.jul.2014. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/brasil/3602696/sao-paulo-inicia-leilao-de-imoveis-para-destravar-ppps>>, acesso 20/11/2016.
- SÃO PAULO. *Relatório da Administração da Companhia Paulista de Parcerias – 2014*. São Paulo, 2015. Disponível em: < <http://empresaspublicas.imprensaoficial.com.br/balancos/cpp/cpp2016.pdf>>, acesso 20/11/2016.
- SECRETARIA DA HABITAÇÃO DO GOVERNO ESTADUAL DE SÃO PAULO. Edital da “PPP Habitacional da Região Central da cidade de SP” – Concorrência Pública Internacional 001/2014. 2014. Disponível em < http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/edital_habitacao.pdf>, acesso 07/07/2016.
- SOMBINI, Eduardo Augusto Wellendorf. Grandes projetos urbanos, parcerias público-privadas e usos corporativos do território da área central de São Paulo. In: *Congresso da Associação de Estudos Latinos Americanos*, Nova York, 2016.
- TORRES, Silvio. Novos Rumos da Política Habitacional Paulista. In: *Revista Conjuntura da Construção*. São Paulo: SINDUSCON-SP, 2011. n/d. p. 15 – 16.
- VANNUCHI, Luanda; SANTORO, Paula. Todos serão afetados pela PPP da Habitação. 26 nov. 2014. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2014/11/26/todos-serao-afetados-pela-ppp-da-habitacao/>, acesso 20/11/2016.