



GT - 07: Financeirização da produção do espaço urbano

A PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA COMO PARADIGMA DO FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA E HABITACIONAL

Amanda de Almeida Ribeiro
PGT/UFABC
amanda.ribeiro@ufabc.edu.br

RESUMO

O presente artigo busca identificar e sistematizar em quais as áreas da política pública o instrumento da Parceria Público-Privada (PPP) tem sido utilizado como alternativa de investimento na cidade de São Paulo, com destaque para a questão habitacional. A proposta é identificar, as continuidades e avanços em relação a difusão e implementação desse modelo nos últimos anos. Em um segundo momento, busca-se percorrer o movimento da perda de centralidade dos modelos correntes de financiamento público da política habitacional em direção ao modelo centrado na lógica dos agentes privados, a partir da PPP habitacional lançada pela Cohab-SP. O argumento aqui é que, a partir dos dilemas e as transformações do investidor da política habitacional –, as lógicas e as métricas financeiras passam a determinar e lastrear o fundo público e a oferecer uma renda permanente à iniciativa privada.

Palavras-chave: Parceria Público-Privada; política habitacional; financiamento.

1. INTRODUÇÃO: A DIMENSÃO DO INVESTIDOR

A agenda de desestatização e privatização tem penetrado na lógica de reestruturação urbana e, também, na prestação dos serviços públicos nos governos subnacionais brasileiros. O Brasil vem investindo solidamente nas Parcerias Público-Privadas e se encontra na segunda posição em relação aos países que mais investem em projetos com esse tipo de estrutura contratual (BID, 2017). De acordo com o levantamento feito por Junior *et al.* (2023), até

outubro de 2022, constatou-se que 23 capitais estaduais regulamentaram o instrumento da PPP e todas essas têm algum contrato de concessão em operação (seja municipal, estadual ou federal). Uma comparação entre as esferas administrativas, mostra que as iniciativas municipais prevalecem sobre aquelas estaduais e federais. Ainda do ponto de vista quantitativo, um levantamento realizado pela consultoria Radar PPP indicou que o número de contratos de PPPs em municípios com até 20 mil habitantes no Brasil saltou de 13 em 2017 para 121 em 2021, um aumento de mais de nove vezes (GAVRAS, 2021). De acordo com a plataforma que monitora os projetos de PPP no Brasil, existem 1.635 projetos ativos em diversos estágios de implementação (RADAR PPP, 2023). Entre janeiro de 2022 e maio de 2023 foram identificadas 119 novas iniciativas, incluindo os segmentos de educação, saúde, sistema funerário e prisional, habitação, urbanização e meio ambiente no Brasil, o que resulta em uma média de sete projetos por mês (IBIDEM).

Apesar da experiência da PPP ser relativamente recente no Brasil (com a promulgação da Lei Federal 11.079/2004), a utilização desse instrumento tem se tornado cada vez mais vigorosa, retoricamente apresentada como a única forma de enfrentar a crise (*There is no alternative!*¹), “associando duas crises permanentes que justificam a adoção de qualquer medida: as crises econômica e urbana (...) ainda que para isso seja necessário ou abrir mão da realização do interesse público ou alargar sua compreensão de modo a descaracterizá-lo” (NASCIMENTO, 2018, p. 17). Essa articulação entre a crise econômica e urbana acabam por mobilizar o Estado para auxiliar ativamente o capital: recuando e intervindo. O Estado combina, assim, esses dois aspectos em uma mistura complexa entre *laissez-faire* e *aidez-faire*² (PURCELL, 2009).

No instrumento da PPP, os recursos privados são definidos como instrumento alternativo para o financiamento de políticas públicas a curto prazo ao passo que a remuneração fica a cargo do poder público ao longo do tempo – por meio da contraprestação pecuniária –, acentuando o fenômeno da mercantilização dos serviços públicos (PÍREZ, 2013 *apud* FAUSTINO, 2019) e de performances de modelagem financeiras complexas (NASCIMENTO, 2018, p. 6). Com base na figura do credor privado como financiador e/ou investidor da PPP,

¹ Em português, “Não há alternativa!”, jargão da ex-primeira-ministra do Reino Unido, Margaret Thatcher, ao falar sobre seu programa econômico.

² De acordo com o autor, *laissez-faire* significa ‘let do’ e *aidez-faire* significa ‘help do’.

fica estabelecido o avanço do capital portador de juros nas políticas públicas, que passam a ser definidas por métricas de mercado, não só do ponto de vista dos recursos distribuídos ao longo do tempo, mas também do planejamento da intervenção. A partir do modelo de articulação e remuneração entre o setor público e o setor privado as contradições desse movimento “público-privado” emergem sob a dominância da valorização financeira do capital na prestação dos serviços públicos e na implantação de reestruturações urbanas, sob a disputa do fundo público.

A dimensão do investidor no campo do planejamento tem por caráter a compreensão do paradoxo produzido pela capacidade de mobilizar recursos financeiros para atingir determinada finalidade. Essa dimensão aqui analisada tem como intuito nos guiar na discussão sobre a forma como os recursos públicos e privados estão sendo combinados na concepção e condução do financiamento da política habitacional, através da PPP. Para tal, abordaremos o movimento da perda de centralidade do financiamento público municipal para o modelo centrado na lógica dos agentes privados calcada na perspectiva de disputa do fundo público voltado para os interesses do capital. Na primeira Seção será sistematizada quais áreas da política pública têm sido acionado o instrumento da Parceria Público-Privada como alternativa de implementação e financiamento na cidade de São Paulo. Diante desse recorte, a segunda Seção trará uma abordagem exploratória do deslocamento do modelo de financiamento que se estabelece com o suporte das lógicas privadas no campo da política habitacional e circunscreve os investimentos dos próximos anos. A conclusão deste artigo indica que no percurso da inflexão da destinação do fundo público se consolida um discurso econômico de base ideológica que reflete na concepção das políticas urbanas e sociais, das quais pressupõe princípios distintos do interesse público.

2. AS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS COMO INSTRUMENTO DE FINANCIAMENTO URBANO E HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

Com o intuito de realizar uma análise qualitativa da aplicação da PPP como resposta às crises e problemas urbanos, o Município de São Paulo será analisado, uma vez que a cidade vem funcionando como um laboratório para implementação desse instrumento. Essa etapa nos ajudará na compreensão mais sistêmica da materialidade da agenda de privatização e desestatização do Município.

São Paulo regulamentou o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas em 2007 (por meio da Lei Municipal 14.517/2007), porém, apenas em 2010 foi lançada a primeira consulta pública municipal relativa a uma PPP, no caso se tratava de uma concessão administrativa voltada à construção, modernização e manutenção de hospitais - PPP de Saúde (SÃO PAULO, 2011). O projeto de concessão foi desenvolvido pela Secretaria Municipal de Saúde (SMS), mas a concessão em si foi autorizada pelo antigo Conselho Gestor do Programa Municipal de PPPs, responsável por estabelecer as condições e os procedimentos do programa³. No edital da PPP de Saúde estava previsto que a Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos (SPDA) formalizasse a estrutura de garantias do contrato para remuneração da contraprestação pecuniária no caso de inadimplência pela SMS. Essa garantia seria por meio do penhor de quotas de fundo de investimento, no qual o Poder Concedente seria o único quotista e seu patrimônio seria composto por títulos da dívida pública mobiliária da União. Porém, depois de alguns ajustes no edital e de quatorze prorrogações de prazo, o processo licitatório foi suspenso a pedido do Tribunal de Contas do Município, restando a primeira iniciativa municipal do instrumento⁴.

Apesar da agenda de desestatização e privatização ter sido o foco da gestão do prefeito Gilberto Kassab (2006-2012), nenhuma PPP foi contratada em seu governo, apenas foram especuladas algumas tentativas que não avançaram. Na gestão do prefeito Fernando Haddad (2013-2016) houve continuidade e avanços em relação a essa agenda. Nessa gestão, o prefeito enfatizou que a PPP da iluminação “é uma das Parcerias Público-Privadas prioritárias de [s]eu governo devido aos impactos sobre segurança e bem-estar que uma iluminação de qualidade representa” (HADDAD, 2014). Para a estruturação do projeto, foi realizado um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI)⁵ coordenado pela Secretaria Municipal de Serviços, que por sua vez contratou a São Paulo Negócios (SP Negócios) para assessorar na definição da

³ O Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas foi criado em conjunto com a Lei Municipal que institui o mesmo programa (SÃO PAULO, 2007). A gestão do programa, bem como as prioridades, melhorias e exploração de bens, serviços, atividades e infraestruturas são de responsabilidade do Conselho, atualmente denominado como Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias - CMDP.

⁴ Dentre os pontos apresentados pelo TCM, destacamos: (i) a subjetividade da fórmula de remuneração da concessionária e (ii) a atividade prevista no edital de vigilância privada não poderia ser prestada em conjunto com outros tipos de serviços e que a estrutura das garantias não havia se consolidado (SÃO PAULO, 2012).

⁵ No PMI, após a fase de habilitação, o parceiro privado é convidado a apresentar uma proposta técnica baseada nas prerrogativas elencadas pelo Poder Público, autorizando, assim, o setor privado a atuar diretamente na concepção do planejamento das políticas públicas (BRASIL, 2015; SÃO PAULO, 2017a).

modelagem do “Projeto de Modernização da Rede Municipal de Iluminação Pública”. A partir da participação do setor privado na modelagem do projeto, o primeiro Edital da Concorrência da PPP de Iluminação Pública foi publicado em 2015, mas a Concessionária vencedora do processo foi contratada apenas em 2018.

Na gestão do prefeito Bruno Covas/Ricardo Nunes (2021 - atual) foram contratados dois lotes da PPP dos Terminais Urbanos: os blocos Noroeste e Sul, concedendo 19 terminais (dos atuais 27 em operação) ao parceiro privado. O desenho dessa concessão, originalmente concebida no âmbito dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)⁶, acabou migrando para o instrumento da PPP contemplando a gestão, exploração comercial e requalificação dos terminais de ônibus vinculados ao sistema de transporte coletivo urbano pelo prazo de trinta anos (PMSP, 2022). Tal concessão foi aprovada no âmbito do Plano Municipal de Desestatização (estabelecido pela Lei Municipal 16.703/2017), que prevê, de acordo com Heldt (2019), que o concessionário pode explorar comercialmente tanto as áreas do terminal quanto seu espaço aéreo (SÃO PAULO, 2017b). Para viabilizar a modelagem da proposta, foi aberto um Chamamento Público de PMI, ainda na gestão João Dória, dos terminais municipais de ônibus. Tal chamamento solicitou ao setor privado estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e técnica dos terminais e seus envoltórios de vinte e quatro PIUs (PMSP, 2017 *apud* HELDT, 2019, p. 190).

Além das duas PPPs mencionadas, foram identificados outros dois outros contratos de PPP assinados pela municipalidade: (i) a implantação e manutenção de centrais para geração de energia solar fotovoltaica destinadas ao suprimento de demanda energética vinculadas à Secretaria Municipal da Saúde, contratada em 2021 e (ii) a implantação e manutenção de cinco novos Centros Educacionais Unificados (CEUs), contratada em 2022. As peças técnicas das duas PPPs foram elaboradas em conjunto com a São Paulo Parcerias (SP Parcerias) a pedido da Secretaria Municipal de Governo. Até aqui foram registradas as experiências que evoluíram no Município, sendo elas: a primeira tentativa da PPP de Saúde, que não avançou, e os outros quatro contratos firmados de PPPs (iluminação, transporte, energia solar e educação). Contudo,

⁶Os PIUS têm objetivo subsidiar e apresentar propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de reestruturação urbana, como, Operações Urbanas, Áreas de Intervenção Urbana, Áreas de Estruturação Local e concessão urbanística (SÃO PAULO, 2014).

existe, ainda, uma perspectiva histórica da evolução das PPPs no contexto habitacional a ser aqui apresentada.

No que se refere à política habitacional, é importante voltar à análise da gestão de Fernando Haddad, uma vez que essa gestão avançou substancialmente na estruturação das garantias da remuneração das PPPs e, conseqüentemente, progrediu na modelagem do instrumento. A Cohab-SP cedeu para a Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA, no ano de 2016, 28.567 unidades habitacionais/mutuários para a estruturação do SPDA Habitação Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados (SPDA FIDC). Este fundo se tornou a garantia solidária da PPP habitacional lançada pela Cohab-SP em 2018 para a remuneração de seis meses da contraprestação pecuniária. Além da estruturação da transferência dos mutuários da Cohab-SP para a SPDA, a Cohab-SP contratou a SP Negócios para o desenvolvimento da primeira iniciativa ligada à solução habitacional por meio de PPP do Município. A proposta, na época, era ampliar o parque público do Programa Locação Social⁷ a partir dos imóveis do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) transferidos ou em processo de transferência ao Município por meio do instrumento “dação em pagamento” (SÃO PAULO, 2016). Porém, no ano seguinte, em comum acordo entre as partes, o contrato foi rescindido e a modelagem não chegou a ser concluída⁸.

Na gestão Dória, a Cohab-SP passou a elaborar as peças técnicas para a primeira PPP habitacional promovida pelo Município, desta vez destinada à produção e comercialização das unidades produzidas. A modelagem de tal PPP foi elaborada sem a contribuição direta de um PMI ou das empresas da administração indireta, mas teve como advento a PPP desenvolvida no âmbito do Governo do Estado de São Paulo, a PPP Casa Paulista, que pretendia promover transformações na área central do Município de São Paulo. A PPP Casa Paulista foi elaborada por meio de um chamamento público de Manifestação de Interesse Privado visando a elaboração da proposta jurídico e financeira de uma PPP destinada à produção de dez mil

⁷ O Programa de Locação Social do município é destinado para famílias entre 0-3 salários mínimos, que pagam um valor mensal de aluguel de acordo com sua faixa de renda e composição familiar (variando de 10% a 15%).

⁸ Não foi localizada a justificativa da rescisão contratual entre a SP Negócios e a Cohab-SP, mas, por se tratar de um contrato que ultrapassou duas gestões, é possível que essa tenha sido a razão de tal rescisão. Esse projeto voltou a ser discutido em 2021, quando a SP Negócios disponibilizou a consulta do edital que previa a concessão administrativa da implementação e prestação dos serviços de gestão de outros três empreendimentos habitacionais destinados à oferta de imóveis em Locação Social na região central (PMSP, 2022).

unidades habitacionais no centro de São Paulo dividida em seis lotes. Nessa oportunidade foram apresentadas cinco propostas de soluções urbanísticas dos perímetros elencados. A proposta que foi acolhida em sua grande parte no edital (desenvolvida pelo Instituto Urbem) apresentou uma série de diretrizes urbanísticas para os empreendimentos com base na utilização de uso misto e outros espaços públicos, bem como propôs a ampliação do programa para faixas de renda mais altas visando o equilíbrio dos contratos. A PPP Casa Paulista se apresentou como um “projeto-piloto” (PALLADINI & PEREIRA, 2020) tendo em vista que houve apenas um interessado que veio a ser contratado — Concessionária Canopus — em um dos lotes para a implantação de 3.693 unidades habitacionais. Já no caso do Município de São Paulo a PPP tomou não só forma, mas houve também um escalonamento considerável do instrumento.

A Cohab-SP lançou, em 2018, o Edital da Concorrência Internacional (SÃO PAULO, 2018) em relação à concessão administrativa para a implantação de unidades Habitacionais de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e usos não residenciais. Como a prerrogativa dos contratos de PPP é associar obra a algum tipo de serviço, esse edital apontava ainda a prestação de diversos serviços – como de trabalho social, apoio à gestão condominial, manutenção predial e das áreas livres e verdes. Nessa oportunidade, dos doze lotes previstos no Edital, seis deles tiveram uma única proposta, que vieram a ser contratadas em junho de 2019. Os seis lotes remanescentes que não obtiveram proponentes no edital de 2018 foram novamente publicados por meio de um outro edital em janeiro de 2020 (SÃO PAULO, 2020). Nessa oportunidade, foram apresentadas diversas propostas para cinco lotes, que foram selecionadas e contratadas entre março e agosto de 2021. Considerando os onze lotes contratados nos dois editais (2018 e 2020), a previsão é que sejam construídas 22.430 unidades habitacionais em áreas (terras) públicas no Município através da PPP.

A contar da aprovação da PPP na cidade (2007) e, apesar das cinco mudanças de gestões municipais desde então, a alternativa das parcerias tem percorrido a agenda pública de forma sucessiva. Nenhum prefeito interrompeu o avanço da expansão das PPPs. Além das propostas de parcerias já descritas, outras PPPs também avançaram no sentido de publicizar as peças técnicas para consulta pública. As propostas tornadas públicas no Município foram sistematizadas abaixo no Quadro 1.

Quadro 1. Resumo dos projetos de Parceria Público-Privada do Município de São Paulo

Tipo de PPP	Escopo	Prazo	Valor do contrato	Situação
PPP Saúde	Concessão administrativa para construção e modernização de Unidades Hospitalares, construção de Centros de Diagnósticos e prestação de serviços e utilidades não assistenciais	15 anos	-	Suspenso
PPP Locação Social	Concessão administrativa para revitalização, construção e operação de empreendimentos destinados à moradia social na região central	-	-	Estudo Cancelado
PPP Iluminação Pública	Concessão administrativa para modernização, otimização, expansão, operação, manutenção e controle remoto e em tempo real da infraestrutura da rede de iluminação pública	20 anos	R\$ 6.936.840.000	Contratado
PPP Habitação - Edital 1	Concessão administrativa para implantação de habitação de interesse social e mercado popular, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados e a prestação de serviços	20 anos	R\$ 2.294.245.170	Contratado
PPP Piscinões	Concessão administrativa para a requalificação, operação, manutenção, conservação de quatro reservatórios de águas pluviais existentes e a construção, operação, manutenção e conservação de intervenções de drenagem em cinco microbacias	33 anos	R\$ 1.156.320.000	Revogado
PPP Habitação - Edital 2	Concessão administrativa para implantação de habitação de interesse social e mercado popular, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados e a prestação de serviços	20 anos	R\$ 1.659.276.896	Contratado
PPP Locação Social	Concessão administrativa para provisão de moradias como serviço na cidade de São Paulo, englobando a implantação de três empreendimentos habitacionais de interesse social e a prestação dos serviços de gestão predial, de gestão operacional, de gestão de carteira e de trabalhos técnicos sociais	35 anos	R\$ 993.295.363	Consulta pública encerrada
PPP Geração Distribuída 1	Concessão administrativa para a implantação, operação e manutenção de centrais para geração distribuída de energia solar fotovoltaica destinadas ao suprimento da demanda energética de unidades consumidoras vinculadas à Secretaria Municipal da Saúde de São Paulo, com gestão de serviços de compensação de créditos de energia elétrica	25 anos	R\$ 48.531.500	Contratado

Tipo de PPP	Escopo	Prazo	Valor do contrato	Situação
PPP Terminais	Concessão administrativa para administração, manutenção, conservação, exploração comercial e requalificação dos terminais de ônibus vinculados ao sistema de transporte coletivo urbano de passageiros	30 anos	R\$ 4.237.200.000	Contratado
PPP mercado livre de energia	Concessão administrativa para a migração, gestão e suprimento de energia elétrica no ambiente de contratação livre de unidades consumidoras da administração direta	35 anos	R\$ 1.014.952.472	Consulta pública encerrada
PPP de infraestrutura para população em situação de rua	Concessão administrativa para provisão de infraestrutura voltada à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais no município de São Paulo, englobando obras de implantação e a prestação dos serviços de gestão predial e de gestão	25 anos	R\$ 122.984.000	Consulta pública encerrada
PPP Complexo na Orla Guarapiranga	Concessão administrativa para implantação, manutenção, conservação e operação do CTEC Guarapiranga complexo turístico, educacional e cultural	30 anos	R\$ 861.952.201	Consulta pública encerrada
PPP Novos CEUs	Concessão administrativa para a implantação, manutenção e conservação de Centros Educacionais Unificados (CEUs)	25 anos	R\$ 1.495.478.796	Contratado
PPP das DREs de São Mateus	Concessão administrativa para a requalificação e conservação de unidades educacionais da Diretorias Regionais Educacionais de São Mateus	25 anos	R\$ 4.707.183.240	Suspensão
PPP para ativação de imóveis ociosos (Paiçandu)	Concessão Administrativa para construção, reforma, conservação, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades complementares de quatro edifícios na região central e do Largo do Paiçandu	25 anos	R\$ 372.547.647	Consulta pública encerrada
PPP Geração Distribuída 2	Concessão administrativa para a instalação, operação e compensação de créditos de centrais geradoras fotovoltaicas na modalidade de microgeração distribuída destinadas ao suprimento de energia elétrica de unidades da Secretaria Municipal da Educação	25 anos	R\$ 263.018.725	Consulta pública encerrada

Tipo de PPP	Escopo	Prazo	Valor do contrato	Situação
PPP migração de unidades consumidoras para o mercado livre de energia	Concessão administrativa para a migração, gestão e suprimento de energia elétrica no Ambiente de Contratação Livre	35 anos	não localizado	Consulta pública encerrada
PPP Geração Distribuída 3	Concessão administrativa para a implantação, operação e manutenção de fazenda solar em imóvel público, com gestão de serviços de compensação de créditos de energia elétrica	25 anos	não localizado	Consulta pública encerrada
PPP Novos CEUs - Lote 2	Concessão administrativa para a implantação, manutenção e conservação de CEUs	25 anos	não localizado	Homologação

Fonte: PMSP, 2024. Elaboração própria, 2024.

Como é possível observar no Quadro 1, ao todo foram identificadas 19 propostas que evoluíram para estudos, consultas públicas, contratos ou até mesmo acabaram canceladas ou suspensas, sendo que apenas seis dos editais foram contratados e estão atualmente em operação (iluminação, habitação, transportes, educação e infraestrutura). Invariavelmente, todas as propostas analisadas foram na modalidade de concessão administrativa (na qual a remuneração é feita exclusivamente por meio da contraprestação paga pelo Poder Público). Tais PPPs contratadas na cidade, se somadas, totalizam mais de R\$ 16 bilhões dos cofres públicos distribuídos em pelo menos vinte anos de concessão, comprometendo, assim, o orçamento das próximas cinco ou mais gestões⁹. Apesar da experiência de PPPs da gestão municipal não ser relevante em números absolutos, os editais publicados têm uma escala volumosa de intervenções, o que os torna significativos em termos relativos. Ainda que a legislação preveja limites fiscais visando o controle dos gastos públicos destinados a PPP¹⁰, observa-se uma ausência de fiscalização do cumprimento desses limites, o que pode causar impacto direto no

⁹ Considerando, a título comparativo, o valor total dos contratos firmados destinados à remuneração de todas as PPPs do município, a divisão de tal valor pela estimativa média de 25 anos dos prazos de concessão, resulta no desprendimento de quase R\$ 700 milhões por ano dos cofres públicos. Esse valor corresponde a quase 10% da previsão de arrecadação do ano de 2022, uma vez que a previsão era de R\$ 82,7 bilhões (RODRIGUES, 2022).

¹⁰ A LRF, na tentativa de evitar a origem de despesas de longo prazo sem que houvesse a possibilidade dessas serem calculadas com segurança razoável, estabeleceu um limite global de 5% da Receita Corrente Líquida para despesas com as PPPs (BRASIL, 2004).

orçamento, contrariando as justificativas de equilíbrio (ou ajuste) fiscal tão utilizadas para o emprego das PPPs. Apesar do termo “equilíbrio fiscal” englobar certo nível de subjetividade, a retórica que justifica a implementação da PPP é aquela do não comprometimento do orçamento atual, ainda que, indiscutivelmente, haja um deslocamento desse comprometimento para os orçamentos futuros, ocultando, portanto, um possível desequilíbrio das contas ao longo do tempo. Ao final, as PPPs envolvem riscos econômicos que ameaçam o equilíbrio das contas públicas (PERES; LESSA, 2019).

Segundo os Demonstrativos da Lei de Responsabilidade Fiscal disponibilizados pela prefeitura (abril de 2023), o relatório específico das PPPs apresenta os valores dos contratos atuais e futuros, estimados em R\$ 3,8 bilhões de despesas anuais até 2032, o que indica o impacto em 3,36% da Receita Corrente Líquida - RCL (SÃO PAULO, 2023). Essa estimativa tem por base os valores dos contratos firmados e a projeção da RCL com base no fator de crescimento real do Produto Interno Bruto (PIB), em contrapartida, não há como estimar as perspectivas de desequilíbrio financeiro que podem vir a ocorrer na execução contratual. Isto significa que em apenas três gestões municipais (Haddad, Doria e Nunes) houve comprometimento de mais da metade do previsto na Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), de 5% da Receita Corrente Líquida (RCL). Nesse contexto, o desenho das concessões disputa o fundo público que passa a ser drenado para as garantias privadas, estabelecendo, assim, uma “camisa de força” (HODKINSON, 2010) nos gastos públicos ao longo do tempo. Tal condição é ainda mais expressiva no contexto dos investimentos das políticas setoriais.

3. DILEMAS DO FINANCIAMENTO PÚBLICO-PRIVADO DESTINADO À POLÍTICA HABITACIONAL

Esta Seção tem como intento apontar as ambiguidades e contradições do movimento da perda de centralidade dos modelos de financiamento público correntes na política habitacional para o modelo centrado na lógica de agentes privados sob a perspectiva de disputa do fundo público voltado aos interesses do capital. As soluções de contorno público-privadas parecem destinadas a remodelar o ambiente operacional e a PPP foi o elemento jurídico-administrativo para traduzir essas interações. Afinal, o setor privado vem encontrando um espaço de valorização nos serviços tradicionalmente providos pelo Estado. Sobre o assunto, Lavinas (2017a) menciona que os benefícios sociais, antes irrelevantes no processo de acumulação

financeira, passam a oferecer uma fonte de renda permanente à iniciativa privada, mas, em contrapartida, há um redirecionamento da finalidade das políticas públicas.

O'Neill (2017) discute o movimento de deslocamento do investimento público em direção ao privado para a implantação de infraestrutura urbana a partir de duas tensões. A primeira diz respeito ao entendimento da infraestrutura como um objeto de interesse coletivo, no entanto, se por um lado o poder organizacional e regulatório está centrado no Estado (esfera fundamental para a existência de infraestrutura), por outro, a capacidade de financiar, construir e operar as ações está cada vez mais centrada no setor privado. A segunda tensão diz respeito à visão compartilhada pela sociedade de que a infraestrutura é necessária para a vida urbana, enquanto na visão do setor privado, a infraestrutura é necessária “para reunir os meios de produção e distribuição na busca do lucro privado” (O'NEILL, 2017, p. 173, tradução nossa). Assim, caminhando para um consenso, os gastos com infraestrutura eram socialmente vistos como necessários para o desenvolvimento da cidade e, em certa medida, o capital enxergou, nessa conjuntura, uma oportunidade de expandir sua atuação.

O contexto de crise fiscal, que tensiona a capacidade de investimento dos municípios, se apresenta propício ao surgimento de novas formas de financiamento e, conseqüentemente, a chegada de uma classe de investidores em infraestrutura e habitação. Como resultado, o setor privado transforma a infraestrutura em ativo financeiro e formula “arranjos de gerenciamento de interesse próprio que buscam, em última análise, maximizar os retornos sobre o investimento privado” (O'NEILL, 2009 *apud* O'NEILL 2017). No caso habitacional, é possível observar “a conversão da casa em mercadoria e ativo financeiro” (ROLNIK, 2015, p. 31). O fundo público (remuneração) e a terra pública (ativo) se tornam, por conseguinte, centrais para a modelagem financeira e jurídica da PPP uma vez que configuram garantia e renda para o investimento privado.

À medida que essa reestruturação do setor privado se aprimora por meio da atuação nas políticas e serviços públicos, se configura uma “nova” agenda urbana que vem se sofisticando com o desenho de modelagens econômicas complexas e se apresentando como alternativa ao ajuste fiscal (ou seja, ao “equilíbrio” das contas do Estado). Tal movimento também “é feito com forte colaboração do Estado quando este reduz ou deteriora sua oferta pública de forma que desestimula a demanda da sociedade e a induz a buscar no mercado aquilo que deveria ser

direito” (LAVINAS, 2018). Entretanto, essa agenda de privatização e desestatização dos serviços públicos, somada a utilização do fundo público para remuneração do capital, não é assim tão nova, visto que vem se complexificando desde meados da década de 1980/90 e se expande em setores cada vez mais diversificados.

Conforme mencionado, o movimento do financiamento observado na PPP, remete ao poder de investimento inicial do setor privado, o qual é remunerado pelo Poder Concedente ao longo do período de concessão por meio da contraprestação pecuniária. Vale mencionar, no entanto, que esse capital privado pode ser captado também em fundos públicos ou semipúblicos (como o BNDES, FGTS, entre outros), mas a principal retórica da PPP é a busca por recursos alternativos em fontes privadas, motivada pelo ajuste fiscal das contas do Estado. Apesar da existência de uma estrutura nacional voltada ao financiamento habitacional – tanto dos meios de produção como dos beneficiários – a partir dos recursos do FGTS e SBPE (*funding* habitacional), a utilização da PPP destinada à habitação no contexto municipal pode mobilizar recursos não só do ambiente nacional, mas invariavelmente mobiliza recursos da esfera municipal. É sobre as interações com o setor privado e os efeitos contraditórios envolvendo o orçamento municipal que se dá o recorte da presente análise.

O financiamento privado é aqui compreendido como aquele ofertado por instituições financeiras ou bancos privados que gerem fundos diversos e que, atuam com investimentos em infraestrutura urbana e habitação¹¹. Esses atores são aqui conceituados como os proprietários do capital e, mais especificamente, proprietários do capital portador de juros. A principal característica desse capital portador de juros é a definida por Chesnais (2005, p. 35) como “capital [que] busca ‘fazer dinheiro’ sem sair da esfera financeira, sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros nascidos de especulação bem sucedida”. Em outras palavras,

a medida em que se consolida a capacidade do dinheiro de se converter em capital e, portanto, aprofundam-se as próprias relações capitalistas, o dinheiro torna-se uma mercadoria, a **mercadoria-capital**, e dá forma àquilo que Marx (1894) denomina capital portador de juros: dinheiro que, pela capacidade de funcionar como capital — e, por conseguinte, no contexto de sua análise, explorar a força de trabalho —, **confere**

¹¹ Para uma pesquisa sobre os tipos de fundos ver O’neill (2017).

ao seu proprietário um rendimento, o juro, que, em última instância, corresponde a uma fração da mais-valia. Ao contrário das demais mercadorias, a mercadoria-capital é socialmente considerada capaz de conferir ao seu detentor uma remuneração, sob a forma de juro, independentemente das formas intermediárias que o valor originalmente lançado assuma antes de retornar ao seu proprietário como valor acrescido (PALLUDETTO & ROSSI, 2018, p. 7, grifo nosso).

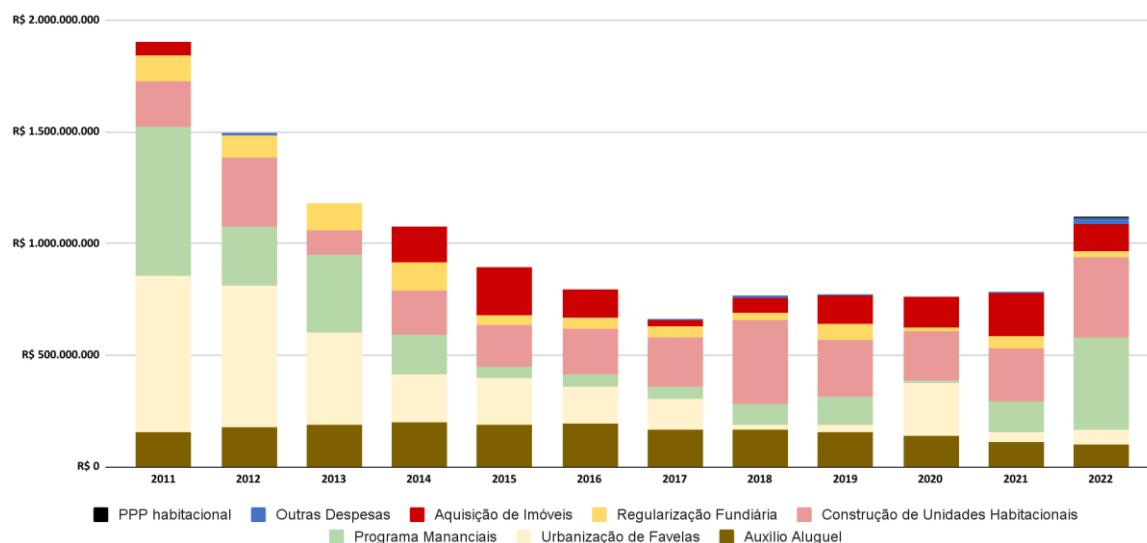
O proprietário dessa mercadoria-capital é visto por Chesnais (2006) como o proprietário patrimonialista, que não tem como objetivo o consumo ou a criação de riquezas que aumentem sua capacidade de produção, mas sim o “rendimento”. Tal argumento evidencia o interesse de maximização do lucro por meio do juro como forma de rendimento dessa mercadoria-capital. Contudo, o avanço da atuação desse proprietário frente à esfera pública resulta em movimentos que podem ser idealizados a partir do deslocamento do financiamento público em direção ao financiamento privado, ainda que dependente do fundo público. Tais movimentos serão elencados a seguir, de forma exploratória, com fundamento na modelagem da PPP habitacional como paradigma do financiamento.

O primeiro movimento é aqui identificado a partir do deslocamento das garantias públicas – do risco social para o risco do capital – citado por Bercovici e Massonetto (2006, p. 69), segundo os quais, nessa configuração, “o orçamento público deve estar voltado para a garantia do investimento privado, para a garantia do capital privado, em detrimento dos direitos sociais e serviços públicos voltados para a população mais desfavorecida”. Tal movimento pode ser visto como positivo na medida em que, teoricamente, responde às ações do Estado na prestação dos serviços públicos, através da delegação das atividades ao setor privado. Vale frisar que, no caso da política habitacional, o sistema de financiamento municipal proveniente da Cohab-SP foi desenhado para garantir o acesso de famílias de baixa renda às unidades habitacionais produzidas pelo poder público, à medida que a diferença entre a capacidade de pagamento do beneficiário e o valor da unidade habitacional é tida como subsídio público municipal. Isto é, uma parcela dos órgãos, fundos e projetos municipais tem sido direcionada para subsídios diretos visando o atendimento da população de baixa renda. Nesse caso – compreendido como provisão pública, ainda que tenha interações com o privado –, o fundo público assume o risco social vinculado diretamente ao atendimento do beneficiário. A partir do modelo de PPP habitacional, o recurso público operado pela Cohab-SP assume os riscos do

capital na parceria, não só com a contraprestação pecuniária, mas também com a estrutura de garantias mobilizadas pelo setor público. Na prática, o fundo municipal é transportado às lógicas de implementação dos serviços públicos prestados pelo setor privado. Lavinas (2017a) resume esse modelo apontando para “a forma predominante que toma a política social: benefícios monetários ganham supremacia nos sistemas de proteção social, em detrimento da oferta de bens públicos”.

O segundo movimento refere-se ao aspecto temporal do comprometimento dos recursos públicos durante o período de concessão (no caso da PPP habitacional, pelo prazo de vinte anos) e a possível disputa com outras despesas da política habitacional. A conjuntura analisada dos valores liquidados nos últimos anos (conforme o Gráfico 1 abaixo) conduz a questionamentos sobre o impacto da contraprestação pecuniária nos investimentos futuros voltados à pauta habitacional. Certamente não há como prever os próximos orçamentos, mas, tendo em vista o percurso na última décadas desses investimentos ao longo do tempo, a pergunta que permanece é se a municipalidade vai destinar mais de seu orçamento para habitação ou se os outros programas e atividades serão lesados pela remuneração das PPPs.

Gráfico 1. Investimentos em valores reais destinados à habitação no município de São Paulo por projeto ou atividade entre o período de 2011 a 2022 (valor atualizado pelo IPCA, 2022)



Fonte: Quadro Detalhado de Despesa, Secretaria Municipal da Fazenda, 2023. Elaboração: Thiago Mitushima, 2023.

Esse segundo movimento é marcado pela imprecisão sobre o arranjo e a composição do fundo público para remuneração dos contratos da PPP habitacional ao longo do período de execução. Os recursos municipais designados para a política habitacional serão destinados ao pagamento da PPP em valores expressivos quando os contratos alcançarem seus mais altos desempenhos. Nesse sentido, não seria exagero vislumbrar que os contratos da PPP podem vir a se estabelecer como uma “camisa de força” nos recursos voltados à habitação durante o prazo de concessão. Se considerados os valores liquidados nos anos de 2021 e 2022, por exemplo, o pagamento da contraprestação pecuniária máxima anual comprometeria, respectivamente, 27% e 39% dos recursos - tendo em vista que o valor máximo anual da contraprestação pecuniária dos onze contratos é de R\$ 300 milhões/ano¹². Sob essa perspectiva, nota-se o ajuste no planejamento financeiro da execução contratual pelos próximos vinte anos sem a previsão orçamentária, configurando assim, em direção a um “planejamento sem recurso” (DE SOUZA & KLINK, 2017, p. 398).

A disputa em torno do fundo público se desdobra, no âmbito quantitativo, em torno dos recursos orçamentários como um todo, todavia, observa-se, também, uma perspectiva

¹² É importante registrar que há uma corrente que critica a obrigação de vincular parte do orçamento público às políticas setoriais (como saúde e educação), contudo, por outro lado, esses mesmos atores não questionam o comprometimento do orçamento a longo prazo motivado pela remuneração da PPP.

qualitativa que remete à disputa por fundos específicos com recursos destinados à política habitacional (como o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB ou Operações Urbanas Consorciadas - OUCs). Os recursos do Fundurb têm sido direcionados para a desapropriação e descontaminação das áreas destinadas à PPP e, somado a isso, a nova Lei da Operação Urbana Água Branca (SÃO PAULO, 2021) prevê que os recursos arrecadados no âmbito da Operação, que tem por destinação obrigatória 25% do investimentos em habitação, podem ser destinados a remunerar a parceria com o setor privado.

O terceiro movimento aqui identificado diz respeito ao destino ou o percurso dos investimentos na política habitacional. Se no modelo compreendido como provisão pública o percurso dos investimentos era materializado na relação direta entre o meio de produção e a força de trabalho, no caso da PPP habitacional, a remuneração é intrinsecamente ligada ao capital portador de juros, pois o investimento privado é realizado a curto prazo (momento presente) enquanto a remuneração por parte do Estado se dissolve no tempo (momento futuro). Isto é, o investimento inicial do contrato para implantar o objeto pretendido tem como desdobramento um fluxo de renda futuro e, como consequência, apresenta uma dominância da valorização financeira em relação à valorização produtiva alavancada pelo fundo público. Em síntese, temos como hipótese que o poder público passa a ser um devedor e alimenta os mecanismos de capitalização. Nesse sentido,

é impossível a um Estado nacional sob hegemonia do setor financeiro, implementar políticas desenvolvimentistas autênticas sem desconstruir as bases institucionais que reproduzem o processo de financeirização. Sobretudo, quando se trata da financeirização com proeminência da renda de juros (BRUNO, 2017, p.1060).

Na PPP, a dimensão temporal do cálculo econômico é transferida para um horizonte de vinte anos e, com isso, os recursos oriundos do fundo público estabelecem uma relação com o capital portador de juros e não com a produção da moradia em si. De acordo com Guttman (2008, p.12), esse é um regime “dirigido pelas finanças” e tem por atributo central “um processo amplamente referido como financeirização, que Epstein [2005] definiu como ‘o aumento do papel dos motivos financeiros, mercados financeiros, atores financeiros e instituições financeiras nas operações’”.

As ambiguidades e contradições do financiamento público municipal aqui analisadas, no fim, mostram que os recursos públicos municipais destinados à produção habitacional estão sendo capturados por esse novo modo de produção habitacional atribuído ao protagonismo do setor privado via PPP e, a forma pela qual se contorna a política habitacional é uma: “benefícios monetários ganham supremacia no sistema de proteção social, em detrimento da oferta de bens públicos” (LAVINAS, 2017a). A política habitacional, quando concebida como provisão pública, tem a figura do Estado com a função primordial de estabelecer um sistema acessível, porém tal situação é desvirtuada com o controle da iniciativa privada sobre os aspectos econômicos das concessões visto que sua função integra um processo de mercantilização dos serviços públicos. O que se observa, não é uma diminuição dos recursos aplicados — conforme a retórica de redução dos investimentos públicos —, mas o direcionamento dos mesmos para a monetização dos ativos públicos e a terceirização dos serviços. Contudo, as transformações dos investimentos públicos se materializam no território acompanhadas de consequências socioespaciais.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O argumento do presente artigo consistiu na percepção de que o investidor da política habitacional passa a determinar as lógicas e as métricas financeiras lastreadas pelo fundo público a partir do instrumento das Parcerias Público-Privadas. A agenda das PPPs transcorre, na prática, articulando o recuo do papel do Estado com o redirecionamento dos investimentos públicos. A avaliação sobre a concepção dos projetos de PPP no Município de São Paulo permitiu constatar que essas modelagens — desenhadas, em sua maioria, através de MIP, PMI ou pela administração indireta e regradas pelo Conselho Gestor específico vinculado ao Programa Municipal das PPPs —, passam a “reconhecer explicitamente o papel ativo da economia em fazer e refazer o mundo urbano” (CHRISTOPHERS, 2014). Nesse sentido, se consolida um discurso econômico de base ideológica (atribuído à performatividade dos modelos financeiros) que não apenas remodela o mundo urbano, mas reflete na concepção das políticas públicas.

Com base na contratação dos lotes da PPP habitacional, o fundo municipal quando destinado ao pagamento da contraprestação pecuniária passa a ser mobilizado não só para a remuneração da infraestrutura, da prestação de serviços e de parte dos subsídios, mas, também,

para o capital portador de juros, a medida em que os investimentos privados ocorrem nos primeiros anos da PPP, enquanto a contraprestação pecuniária é diluída ao longo tempo. Tal inflexão revela algumas ambiguidades e contradições quando a finalidade do fundo público municipal é deslocada em direção ao risco do capital em detrimento do risco social, comprometendo, ainda, o orçamento municipal pelos próximos vinte anos. De acordo com Harvey (2005), como o principal objetivo foi atrair a iniciativa privada criando as condições prévias para o investimento rentável, o poder público acabou sustentando a iniciativa privada ao assumir parte do ônus dos custos de produção, efeito esse que conduz ao crescimento de subsídios para o capital, enquanto reduz a provisão para a população de baixa renda, “criando uma maior polarização na distribuição social da renda” (IBIDEM, p. 180).

5. REFERÊNCIAS

BAYIRBAĞ M. K; D.; DAVIES, J. S. MÜNCH, S. *Interrogating urban crisis: Cities in the governance and contestation of austerity*. Urban Studies, v. 54, n. 9, p. 2023-2038, 2017.

BERCOVICI, Gilberto; MASSONETTO, Luis Fernando. A constituição dirigente invertida: a blindagem da Constituição Financeira e a agonia da Constituição Econômica. Boletim de Ciências Económicas XLIX, p. 57-77. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra: Coimbra, 2006.

BID, 2017. Disponível em: <<https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/courseware/0fa172de70734f3ba4b428053bfc6262/806ccd7eb2a245918631c9254b63342d/>> Acesso em: 09 out. 2021.

BRASIL. Lei Federal n. 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de Parceria Público-Privada no âmbito da administração pública. Brasília, DF, 30 dez. 2004.

_____. Decreto n. 8.428, de 2 de abril de 2015. Dispõe sobre o Procedimento de Manifestação de Interesse a ser observado na apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa física ou jurídica de direito privado, a serem utilizados pela administração pública. Brasília, DF, 2 abr. 2015.

CHESNAIS, François. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos In: CHESNAIS, F. (org.). A finança mundializada: raízes sociais, políticas, configuração, consequências. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHRISTOPHERS; Brett. Wild Dragons in the City: Urban Political Economy, Affordable Housing Development and the Performative World-making of Economic Models. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 38, p. 79-97, 1 jan. 2014. DOI:10.1111/1468-2427.12037.

DE SOUZA, Marcos; KLINK, Jeroen. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrôpoles*, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017.

FAUSTINO, Rafael. Parcerias Público-Privadas e a financeirização da infraestrutura urbana. *Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana - XVI SIMPURB*. Anais do XVI SIMPURB, v. 1, 2019. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/26069>> Acesso em: 02 ago. 2023.

GAVRAS, Douglas. Parcerias Público-Privadas se popularizam e ganham pequenas cidades do interior. *Folha de São Paulo*, 12 de dez. 2021. Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/12/parcerias-publico-privadas-se-popularizam-e-ganham-pequenas-cidades-do-interior.shtml>>

HADDAD, Fernando. Fernando Haddad fala da importância da PPP da iluminação para agentes empreendedores. São Paulo, SP, 27 mai. 2014. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/spregula/iluminacao_publica/noticias/?p=198933> Acesso em: 19 ago. 2023.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

HELDT, Carolina. Concessa Venia: Estado, Empresas e a Concessão da Produção do Espaço Urbano. Tese (doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Carlos, SP, 2019.

HODKINSON, Stuart. Housing Regeneration and the Private Finance Initiative in England: Unstitching the Neoliberal Urban Straitjacket. *Antipode*, v. 43 n. 2, p. 358-383, 2010. Disponível em: <http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2013/10/2011_ANT_Hodkinson_Neoliberal_Straitjacket.pdf> Acesso em: 08 ago. 2023.

JUNIOR, Orlando Alves dos Santos; NOVAES; Patrícia; NASSIF, Thaís. Governança neoliberal e parcerias público-privadas: estratégias de redução de riscos e difusão nas capitais brasileiras. XX Enanpur, Belém, 2023. Disponível em <<http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st02-33.pdf>> Acesso em: 27 de jun. 2023.

LAVINAS, Lena. Na contramão da financeirização: preservar a provisão pública no século XXI. Centro de Estudos Estratégicos da Fiocruz, 02 out. 2017a.

_____. *The Takeover of Social Policy by Financialization: the Brazilian Paradox*. New York: Palgrave Macmillan, 2017b.

LAVINAS, Lena; GENTIL, Denise. BRASIL ANOS 2000: A política social sob regência da financeirização. Dossiê Balanço Crítico da Economia Brasileira (2003-2016). Novos estudos, CEBRAP, vol. 37 (2), Mai-Ago, 2018 Disponível em <<https://www.scielo.br/j/nec/a/5fqGSvyFTytWTNkQBJNGM3M/#>> Acesso em 01 jul. 2024.

NASCIMENTO, Denise. ROMEIRO, P; ROSA, S. V.; MOURA, R. C.; FRANZONI, J. A.; MENDONÇA, P. O mecanismo da parceria público-privada como reforma do Estado. In: ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula; NASCIMENTO, Denise Morado; FREITAS, Daniel; RENA, Natacha; PEQUENO, Luís Renato (org.). Cidade Estado Capital: reestruturação urbana e resistência em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo. 1ed. São Paulo: FAUUSP, 2018.

O'NEILL, Phillip. Infrastructure's contradictions: how private finance is reshaping cities. In: CHRISTOPHERS, Brett (Editor). *Money and Finance After the Crisis: Critical Thinking for Uncertain Times*, 2017.

PALLADINI, Gabriel; PEREIRA, Álvaro. A agenda de incubação de parcerias público-privadas em São Paulo: fundamentos institucionais para a mercantilização setorial. Enanpur. Natal, 2019. Disponível em

<<http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1296>> Acesso em: 13 de junho de 2019.

PALLUDETO, Alex; ROSSI, Pedro. O capital fictício: revisitando uma categoria controversa. Texto para Discussão. Unicamp. IE, Campinas, n. 347, ago. 2018.

PERES, Ursula; LESSA, Marília. No labirinto das contas públicas: quem controla as PPPs? Novos Estudos, 2019.

PURCELL, Mark. *Resisting Neoliberalization: Communicative Planning or Counter-Hegemonic Movements? Planning Theory*. Vol 8 (2), p. 140–165, 2009.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (PMSP). Republicação de Terminais de Ônibus. São Paulo, SP, 02 fev. 2022. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/terminais_de_onibus_urbano/index.php?p=317228> Acesso em: 24 jun. 2023

____. Projetos de Desestatização. São Paulo, SP, 31 mai. 2023. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/index.php?p=336086/> Acesso em 24 jun. 2023.

RADAR PPP. Relatório iRadarPPP. Maio, 2023. Disponível em <<https://radarppp.com/wp-content/uploads/iradarppp-maio-2023-20230606b.pdf>> Acesso em: 24 jun. 2018.

RIBEIRO, Amanda. A modelagem financeira, jurídica e territorial da Parceria Público-Privada habitacional de São Paulo: os nexos entre austeridade e facilitação dos mercados. Dissertação (mestrado). Programa de Pós-graduação em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC, São Bernardo do Campo, 2023.

RODRIGUES; Rodrigo; PINHONI, Marina. Com R\$ 27 bilhões em caixa e orçamento recorde em 2022, Prefeitura de SP corta verba de seis subprefeituras. G1, 6 jan. 2022. Disponível em <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/01/06/com-r-27-bilhoes-em-caixa-e-orcamento-recorde-em-2022-prefeitura-de-sp-corta-verba-de-seis-subprefeituras.ghtml>> Acesso em: 24 jun. 2018.

ROLNIK, Raquel. Democracia no fio da navalha: Limites e Possibilidades para a Implementação de uma agenda de Reforma Urbana no Brasil. R. B. Estudos Urbanos e Regionais, v.11, n.2, p. 31- 50, nov. 2009.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Prefeitura Municipal de São Paulo. Lei n. 14.517, de 16 de outubro de 2007. Institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, cria a Companhia São Paulo de Parcerias - SPP e dá outras providências. Diário Oficial, São Paulo, SP, 16 out. 2007.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Edital de Concessão nº 001/2011-SMS.G Concessão administrativa para construção e modernização de Unidades Hospitalares, construção de Centros de Diagnósticos e prestação de serviços e utilidades não-assistenciais. São Paulo, SP, 2011. Disponível em <<http://ppp.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/edital/2011-06-09-edital.pdf>> Acesso em: 22 ago. 2023.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Diário Oficial, São Paulo, SP, 31 jul. 2014.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Lei n. 16.121, 14 de janeiro de 2016. Autoriza o Instituto de Previdência Municipal de São Paulo — IPREM a receber, mediante dação em pagamento, imóveis de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social — INSS para quitação de débito decorrente de compensação previdenciária, bem como a destiná-los na forma e condições que especifica. Diário Oficial, São Paulo, SP, 14 jan. 2016.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Decreto n. 57.678, de 4 de maio de 2017. Dispõe sobre o Procedimento de Manifestação de Interesse para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa física ou jurídica de direito privado, a serem utilizados pela Administração Pública Municipal. Diário Oficial, São Paulo, SP, 4 mai. 2017a.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Lei n. 16.703, de 4 de outubro de 2017. Disciplina as concessões e permissões de serviços, obras e bens públicos que serão realizadas no âmbito do Plano Municipal de Desestatização. Diário Oficial, São Paulo, SP, 4 out. 2017b.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, p. 56. Diário Oficial, São Paulo, 21 de mar. 2018.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, p. 72. Diário Oficial, São Paulo, SP, 21 jan. 2020.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Lei n. 17.561 de 4 de junho de 2021. Altera disposições da Lei n. 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação, bem como substitui o Quadro III — Fatores de Equivalência de CEPAC anexo à citada lei. Diário Oficial, São Paulo, SP, 09 fev. 2021.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Processo Administrativo SEI n. 6020.2022/0012312-7. Construção de 17,10 km de ciclovias e ciclofaixas. São Paulo, SP, 31 mar. 2022.

_____. Prefeitura Municipal de São Paulo. Lei n. 17.968, de 20 de junho de 2023. Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos e cria a Área de Intervenção Urbana correspondente. Diário Oficial, São Paulo, SP, 20 jun. 2023.