



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Maio de 2011
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

CONCESSÃO URBANÍSTICA E SOCIEDADE CIVIL EM SÃO PAULO: AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E REGULAMENTAÇÃO PELO LEGISLATIVO

Felipe Francisco de Souza (PMSP-SMDU) - felipefrancisco@gmail.com

Mestre em Administração Pública e Governo pela FGV-EAESP, Assessor Técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo e Consultor em Políticas Públicas Urbanas do Banco Mundial.

Marta Ferreira Santos Farah (FGV-EAESP) - marta.farah@fgv.br

Doutora em Sociologia pela FFLCH-USP, Professora do Departamento de Gestão Pública da FGV-EAESP e Coordenadora do Curso de Mestrado e Doutorado em Administração Pública da FGV-EAESP.

Concessão Urbanística e Sociedade Civil em São Paulo: Audiências Públicas e Regulamentação pelo Legislativo

Resumo:

Dentro do contexto da temática urbana no Brasil, legitimada pela Constituição Federal em 1988 e pelo Estatuto da Cidade em 2001, as formulações das legislações municipais, em relação a planos diretores participativos e à regulamentação de instrumentos urbanísticos específicos, têm sido acompanhadas com a promessa de um enfrentamento das desigualdades que integram o cenário urbano brasileiro. O presente artigo objetiva versar, dentro do contexto supracitado, sobre o processo de regulamentação do instrumento de intervenção urbana denominado “concessão urbanística”, considerando a luta da Associação dos Comerciantes do Bairro da Santa Ifigênia (ACSI) contrária a aprovação do projeto de lei do referido instrumento. Pretende-se, portanto, além de polemizar o conteúdo do projeto de lei, estabelecer um diálogo entre sociedade civil e o processo de aprovação da concessão urbanística em São Paulo. O objetivo é alcançar uma melhor compreensão das limitações na produção de políticas públicas urbanas no contexto democrático pós-Constituição de 1988 e pós-Estatuto da Cidade de 2001, considerando a participação social em determinadas arenas na perspectiva da justiça territorial.

1. Sobre a Constitucionalidade do Projeto de Lei nº 87 de 2009

A partir da aprovação da lei federal nº 10.257 de 2001 (que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal sobre a política urbana), denominada “Estatuto da Cidade”, o Plano Diretor Estratégico tornou-se o documento deliberativo sobre as operações de planejamento urbano no Brasil, estabelecendo normas “ditas” de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol da segurança, do bem coletivo e do equilíbrio ambiental nas cidades. No caso específico de São Paulo, vários instrumentos foram criados para o cumprimento dessas normas, inclusive um para intervenção urbana denominado “concessão urbanística”.

Concessão urbanística é um instrumento criado pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, no qual o Poder Público Municipal declara de utilidade pública um território urbano, outorgando poderes a uma concessionária privada, selecionada mediante licitação, para executar um projeto urbanístico de caráter público. Trata-se do artigo 239 da lei municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que autoriza o Poder Executivo a “delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização” de parte do território municipal. O primeiro parágrafo do artigo mencionado dispõe que a “concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada” e em seu segundo artigo dispõe que a “concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas”.

Sete anos após a aprovação do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, dentre os inúmeros instrumentos disponíveis, o prefeito Gilberto Kassab, encaminhou à Câmara de Vereadores, o projeto de lei nº 87 de 2009 que “dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo”, bem como autoriza o Poder Executivo a aplicá-la na área do projeto Nova Luz (no bairro da Santa Ifigênia). Pelo projeto legislativo, a concessionária ou empresa vencedora da licitação poderá “promover desapropriações, judicial ou amigavelmente” e ao Poder Executivo caberá “elaborar, ou contratar, por meio de concursos ou edital, um projeto urbanístico atrelado às concessões”, declarando de utilidade pública e de interesse social os imóveis que serão objeto de desapropriação, relacionando as obras e as contrapartidas, bem como definindo o prazo de sua execução pela concessionária.

Segundo Paulo José Vilela Lomar, tanto a aprovação do artigo 239 no plano diretor, quanto do projeto de lei que pretende sancionar a aplicação do instrumento urbanístico em São Paulo, foram baseadas em argumentação prévia em sua dissertação de mestrado (LOMAR, 2001), que respaldou as desapropriações a cargo das concessionárias ao regime de concessões comuns regida pela Lei Federal nº 8.987 de 1995:

A utilização deste instrumento jurídico encontra-se autorizada no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente nos artigos 1º e 2º da lei federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, sendo-lhe aplicável o regime jurídico da concessão de serviço público previsto nesta lei, com adaptações adequadas às suas peculiaridades. (LOMAR, 2001, p.97).

Pretendeu-se com esse artifício, segundo Kiyoshi Harada, jurista e especialista em Direito Financeiro e Tributário, “buscar base legal no artigo 3º do decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941” (HARADA, 2009), que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública por concessionários, reproduzido a seguir:

Art. 3º Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público que exerçam funções delegadas pelo Poder Público poderão promover desapropriação mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato. (Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941).

O referido dispositivo aplica-se aos casos das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de água, esgoto, energia elétrica, transporte coletivo e comunicação, entre outros. Essas concessionárias são autorizadas a prestar serviços em nome do Poder Público (em lugar da União, Estados e Municípios) sob forma de concessão ou permissão, mediante licitação, conforme disposto no artigo 175 da Constituição Federal. As concessionárias ficam autorizadas a cobrar diretamente do usuário uma tarifa pelo valor fixado na proposta vencedora e, conforme disposto no artigo 37 da Constituição Federal, ficam responsáveis por danos que seus agentes causarem a terceiros.

Questionando a semelhança entre uma concessionária referida no projeto legislativo da concessão urbanística com a execução de serviço público mediante cobrança de tarifa, Kiyoshi Harada argumenta:

A concessão urbanística de que cuida a propositura legislativa sob exame é fruto de uma grande confusão conceitual. Confunde-se concessão de serviços públicos mediante licitação, hipótese em que pode ser conferida ao concessionário, por lei específica, a faculdade de desapropriar para expansão do serviço ou para melhorar o desempenho na execução do serviço concedido, com uma concessão para execução de obras urbanísticas conferindo ao "concessionário" o poder de expropriar. Em outras palavras, a desapropriação não é para melhorar o desempenho na execução do serviço público concedido, mas para executar o plano de requalificação urbana apresentada pelo Executivo Municipal. [...] Não há na legislação federal a faculdade de o Município conferir a particular o encargo de promover a reurbanização mediante desapropriação dos imóveis abrangidos pela operação urbana, às suas expensas, para ulterior revenda das novas unidades surgidas da requalificação urbana, a título de ressarcimento das despesas feitas e realização de lucros. (HARADA, 2009).

Segundo Harada, esse projeto de lei estaria criando a figura de uma concessionária de especulação imobiliária, por que, se é vedado ao Poder Público desapropriar imóveis

para fins de revenda, como poderia transferir a particulares atividade vedada a ele mesmo? “Não é porque a lei municipal refere-se a um concessionário de serviço público que o especulador imobiliário passa a revestir-se juridicamente da figura de concessionário prevista na lei nº 8.987 de 1995” (HARADA, 2009). E conclui em seu texto que ao Poder Público é vedado desapropriação de imóveis por zonas para fins de revenda, prevista no artigo 4º do decreto-lei nº 3.365 de 1941, desde que se tornou inconstitucional a partir do advento da Constituição Federal de 1946 (HARADA, 2009).

Apesar dos alertas de Kiyoshi Harada, entre outros juristas, sobre os problemas conceituais referente à concessão urbanística, o projeto de lei nº 87 de 2009 foi encaminhado ao então presidente da Câmara de Vereadores de São Paulo, Antônio Carlos Rodrigues (PR), assinado pelo prefeito do Município de São Paulo, Gilberto Kassab, com a seguinte justificativa:

Devidamente regulamentada, a concessão urbanística será um grande instrumento para que as obras e serviços públicos sejam viabilizados, sem a necessidade de grandes investimentos por parte da Municipalidade. Por meio dela, áreas degradadas da cidade poderão ser transformadas, ganhando equipamentos públicos, sociais e de infra-estrutura urbana, inclusive transporte coletivo e áreas verdes. (OFÍCIO ATL nº 74 de 2009, p.3).

Objetivando analisar a legalidade do projeto de lei, conforme publicado no Diário Oficial do Município de São Paulo, no dia 13 de março de 2009, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, que possui, entre outras atribuições, opinar sobre o aspecto constitucional, legal e regimental das proposições na Câmara de Vereadores de São Paulo, deliberou o seguinte:

Ao mesmo tempo em que o projeto de lei deixa claro sua vocação de lei geral das concessões, regulamentando o Plano Diretor Estratégico, serve também de veículo para autorizar a implementação de sua primeira ação concreta: o projeto Nova Luz [no bairro de Santa Ifigênia]. Gera, com tal medida, ganhos diretos em termos de efetividade e coesão de sistema, em muito beneficiando o entendimento dos mecanismos e procedimentos das futuras concessões urbanísticas a implementar em São Paulo – em outras palavras, ganha a lei geral de concessões, que terá concretizada sua primeira aplicação, e ganha o projeto Nova Luz, que vem diretamente apoiado nas disposições da lei geral. Assim, evitam-se contradições e conflitos que tantas vezes embaraçam ou mesmo paralisam a ação positiva e efetiva do Poder Público. (Diário Oficial do Município de São Paulo, 13 de março de 2009, p.89).

A Comissão de Constituição concluiu dando o parecer de legalidade e constitucionalidade ao projeto de lei, assinado por vereadores da bancada do Governo – partidos PSDB, PV, PP e DEM. Nessa mesma publicação, foi exposto o voto vencido do relator do PT, vereador João Antônio (PT), que apontou três irregularidade do projeto de lei:

primeiro, uma incompatibilidade entre o artigo 239 do plano diretor de São Paulo e o artigo 1º do projeto de lei, por que ambos teriam uma lista de diretrizes para justificar a aplicação da concessão urbanística e as listas seriam diferentes, precisando o projeto de lei incorporar as diretrizes do plano diretor; segundo, uma incompatibilidade com o artigo 5º do projeto de lei, que autoriza a aplicação de concessões urbanísticas apenas mediante lei específica e, em seu parágrafo único, determina que projetos sem alteração de parâmetros urbanísticos não precisam de lei específica, caracterizando uma contradição; e, terceiro, o artigo 38 do projeto de lei que autoriza a concessão urbanística no projeto Nova Luz, que deveria ser aprovado em outro projeto de lei para que pudesse ser discutido em separado (Diário Oficial do Município de São Paulo, 13 de março de 2009, p.89). Assim, o laudo rejeitado se encerra também dando o parecer de constitucionalidade e legalidade, porém com substitutivo.

2. Sobre as Audiências Públicas na Câmara de Vereadores

No dia 26 de fevereiro de 2009, o Executivo, sob comando do gabinete do prefeito Gilberto Kassab enviou o projeto de lei nº 87 sobre a concessão urbanística para a Câmara de Vereadores. Após as deliberações da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, o projeto de lei, tendo em vista tratar-se de matéria de Plano Diretor Estratégico, ficou sujeito a apreciação de quorum especial com a realização de, pelo menos, duas audiências públicas durante sua tramitação.

No mesmo dia, jornais publicavam matérias com títulos críticos, tais como “Kassab quer entregar bairros à iniciativa privada” e “Gestão Kassab quer ‘terceirizar’ bairros para a revitalização”, mas no conteúdo existiam apenas as opiniões de especialistas favoráveis à iniciativa. Um deles foi o advogado Guimarães Filho, especialista em direito empresarial e em desapropriações. Segundo ele, “a transferência do direito de desapropriar para a iniciativa privada é positiva, inclusive para os donos dos imóveis”; [...] “a dívida do Poder Público, quando feita a desapropriação, entra em regime de precatório e o pagamento pode demorar até uma década. No caso da empresa privada, a cobrança é mais rápida” (REVISTA AGORA, p.A4, 26 de fevereiro de 2009).

Em entrevista ao jornal Folha de São Paulo, o vereador líder do Governo na Câmara, José Police Neto (PSDB) afirmou que o projeto de lei seria aprovado em dois meses sem qualquer oposição: “eu não espero resistências. O mecanismo da concessão urbanística foi incorporado no plano diretor pela gestão anterior [do PT]” (FOLHA DE SÃO PAULO, p.C6, 26 de fevereiro de 2009). Quando o projeto de lei chegou à Câmara de Vereadores, a Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI) recebeu um telefonema:

Nós fomos avisados, por contatos nossos dentro da Câmara de Vereadores, que estava em tramitação a aprovação de uma lei que pudesse ser de nosso interesse, no ano passado [em 2009]. Antes, em

nenhum momento, nós fomos avisados de que a Prefeitura estava elaborando uma lei com as características da concessão urbanística, nem nós comerciantes e nem São Paulo inteira. Foi um instrumento que não foi discutido em hipótese nenhuma. (GARCIA, entrevista em 19/01/2010).

No dia 6 de março de 2009, visando o debate do projeto de lei nº 87 de 2009, as Comissões de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e de Política Urbana da Câmara Municipal de São Paulo realizaram a primeira audiência pública na Câmara de Vereadores (CÂMARA, 2009a¹).

Presidida pelo vereador Carlos Apolinário (DEM), a primeira audiência iniciou-se com um breve discurso de abertura sobre o tema. Em seguida, Apolinário convidou o professor de direito urbanístico e advogado Adilson Abreu Dallari, para fazer uma explanação técnica sobre a constitucionalidade do projeto de lei. Dallari fez uma palestra defendendo que o projeto de lei proposto teria fundamento constitucional e base legal, e que seria “um novo instrumento de desenvolvimento urbano, por meio do qual a municipalidade concede à iniciativa privada um projeto de requalificação urbana, que pode incluir obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura dos logradouros públicos e das edificações”. No seu discurso comentou a falta de recursos públicos para melhorar áreas “deterioradas” e argumentou que a concessão urbanística seria uma forma de obter recursos, “concedendo aquela área, através de licitação, a um grupo [...] [e] após, se faz uma concessão aos particulares, que farão as desapropriações”. E retificou: “quer dizer, não são os particulares que farão as desapropriações, porque só o Poder Público pode desapropriar. O Poder Público declara de utilidade pública para fins de desapropriação e autoriza o particular a promover e arcar com a desapropriação”.

Considerando a aplicação do instrumento urbanístico, sobretudo na Santa Ifigênia, Dallari assinalou que todos os projetos que fossem alvos de concessão atenderiam a preceitos democráticos, “revertendo, portanto, essa tendência de segregar, de fechar, de ter uma Cidade dos ricos, uma Cidade dos pobres”. E enalteceu que o instrumento iria permitir a concretização de um preceito constitucional, que é exatamente o da função social da cidade e da democratização do espaço público.

Com o término da palestra, o presidente da audiência pública, Carlos Apolinário (DEM), abriu espaço para a fala dos vereadores e pessoas presentes que se cadastraram para pronunciamento. A primeira pessoa a se pronunciar foi Paulo Garcia, presidente da Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), que abriu sua fala com críticas ao projeto de lei, primeiro chamando-o de dispositivo da colônia [quando o Brasil era uma colônia portuguesa] e depois questionando a efetiva necessidade de um projeto com as características da concessão urbanística: “isso parece um dispositivo da colônia e não de um país democrático; não é uma lei que atende a necessidade da população. A população

está trabalhando e de repente se sente pisoteada com uma escavadeira”. Garcia complementou, sugerindo possíveis intervenções no bairro da Santa Ifigênia: “a gente precisa de iluminação, de atenção e de segurança”.

As pessoas que se manifestaram em seguida também pertenciam à Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI). Antônio Geraldo queixou-se sobre o difícil processo de obtenção de alvarás de funcionamento para os comerciantes da Santa Ifigênia. Camila de Almeida criticou a falta de atenção dada aos pequenos proprietários e inquilinos no projeto de lei nº 87 de 2009. Carlos Eduardo criticou a falta de divulgação das audiências públicas nos diversos meios de comunicação: “está faltando, aqui, vários movimentos populares do Centro, e que são importantes nesse debate. E não estão presentes porque não tomaram conhecimento”. Luiz Vieira atacou o projeto de lei, por se sentir excluído: “nós lojistas, somos excluídos do incentivo fiscal, que é dado para as pessoas que prestam serviços. Os lojistas foram totalmente excluídos. Infelizmente este projeto tem erros básicos que não têm sentido”. Vieira refletiu sobre o processo de expansão do comércio de eletroeletrônicos na Santa Ifigênia: “estávamos, a menos de cinco anos atrás, conseguindo com que a Santa Ifigênia se expandisse e íamos conseguir, em mais dois anos, chegar até a Rua dos Protestantes”. E concluiu: “ninguém está mais comprando imóveis, ninguém está mais reformando imóveis porque recebemos 180 notificações sobre pedidos de alvará e licença de funcionamento. Por culpa da Prefeitura isso não existe”.

Além dos pronunciamentos da Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), outros dois representantes de associações pediram direito a palavra para expressar suas opiniões. O primeiro representante foi Marco Antônio, da Associação Viva o Centro – associação de caráter cívico e representativo pela área central de São Paulo –, que concordou com a separação proposta pelo vereador João Antônio (PT): “eu concordo com a idéia de que devemos separar no projeto de lei o que é a regulamentação geral das concessões urbanísticas, e o que depois deve ser aplicado em cada caso específico, como é o caso da Nova Luz, na Santa Ifigênia”. E defendeu a criação de uma agência reguladora para as concessões urbanísticas: “quero lhes dizer que me parece que é necessário a regulamentação da concessão urbanística, pois é algo que não está no Estatuto da Cidade”, [e também] “parece-me que qualquer concessão, quando se fala em concessão da telefonia, concessão elétrica, [etc.] tem uma agência reguladora”, completou. O segundo representante foi Iênidis Benfati, da Associação Viva Pacaembu – associação de moradores do bairro do Pacaembu –, que criticou a falta de disponibilidade de dados na internet sobre o projeto de lei e assinalou que aquilo que estava sendo aprovado não dizia respeito apenas ao bairro da Santa Ifigênia, mas sim à cidade toda: “gostaria que essa mesma rapidez [referindo-se ao processo de aprovação do projeto de lei] tivesse atuado na disponibilização

da minuta desse projeto de lei na Internet. Esse projeto de lei foi feito visando o projeto Nova Luz, só que quem redigiu não se deu conta de que ele se aplica a toda São Paulo”.

A segunda audiência pública do projeto de lei nº 87 de 2009 foi realizada no dia 17 de março de 2009, quatro dias depois da publicação do parecer de legalidade e constitucionalidade do projeto de lei pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa no Diário Oficial. Em noticiário na Rádio Globo, antes do debate na Câmara, Paulo Lomar, então consultor do projeto de lei e membro do grupo de trabalho do Movimento Nossa São Paulo – organização de entidades civis pela democracia em São Paulo –, ouvia a seguinte pergunta do locutor: “é necessário um instrumento como esse para que os políticos tenham compromissos com a cidade?”. “Chega a ser algo bom que tenhamos um projeto de lei, que tenhamos a discussão, mas por outro lado chegamos a pensar que tudo precisa ter lei para que as coisas sejam feitas?”. Lomar respondeu:

De fato, no Brasil a mentalidade é muito dependente da lei, e eu costumo dizer que nós não podemos considerar a lei como um fetiche, como se ela tivesse o poder de mudar a realidade, porque ela não tem. Mas de qualquer maneira é importante modificar, introduzir este instrumento e aplicá-lo, por que a nossa legislação, considerada nacionalmente, não facilita determinadas intervenções que precisam ser mais ágeis. Este instrumento significa uma inovação na legislação brasileira, por que ele não está expressamente previsto em nossa legislação, e ele visa utilizar a capacidade de iniciativa e o regime jurídico mais ágil das empresas privadas para a realização das intervenções públicas, e o Poder Público, pela sua legislação que é obrigado a aplicar, ele é mais lento, ele não executa com a mesma facilidade. Tentativa de desburocratizar, no fundo é isso. (NOSSA SÃO PAULO, 16 de março de 2009, disponível em <<http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/node/2697>>, acesso em 23 de fevereiro de 2010).

Antes da segunda audiência pública, comerciantes e trabalhadores do bairro da Santa Ifigênia caminharam em passeata até a Câmara Municipal dos Vereadores, contra o projeto de lei da concessão urbanística e sua aplicação na área da Santa Ifigênia. A passeata constituída por esforços da Associação dos Comerciantes do Bairro da Santa Ifigênia (ACSI) reuniu quatrocentas pessoas empunhando faixas e cartazes, com dizeres como “São Paulo está à venda” e “grite agora ou chore depois”. Munidos de apitos e cornetas, os manifestantes seguiram ao lado de dois caminhões de som, demonstrando seu descontentamento com a proposta, caracterizando-a como uma tentativa de “leiloar” a cidade (ESTADO DE SÃO PAULO, 17 de março de 2009).

O processo de mobilização da passeata foi “feito de um dia para o outro”, segundo revelou o presidente da Associação dos Comerciantes do Bairro da Santa Ifigênia (ACSI), Paulo Garcia:

Cada um fez a sua parte, um comerciante alugou o caminhão de som, outro pagou para imprimir os cartazes, foi algo que aconteceu de maneira muito

espontânea, e mesmo parecendo que houve um planejamento e uma coordenação, aquilo foi montado de um dia para o outro. O apoio foi aparecendo naturalmente. Um dia antes nós cobrimos toda a Santa Ifigênia, em uma hora, com cartazes para mobilizar as pessoas; cartazes que foram retirados pela Guarda Civil no mesmo dia. A Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia esteve presente durante todo o processo, mas quem estava presente na passeata eram os comerciantes e lojistas da Santa Ifigênia, não apenas a associação. A nossa maior preocupação naquela ocasião foi a de conscientizar a todos os colegas para uma coisa que podia acontecer, e que vai acontecer se não fizermos nada. (GARCIA, entrevista 19/01/2010).

O jornal Folha de São Paulo deu sua versão da passeata, adjetivando os manifestantes como “referência na venda de eletroeletrônicos na cidade”, e informou que eles temiam o projeto de lei por que a aplicação da concessão urbanística na Santa Ifigênia resumia-se a apenas dois artigos e que, se regulamentado, os comerciantes perderiam seus imóveis ou sua capacidade de pagar o aluguel “por causa de pressão da especulação imobiliária” (FOLHA DE SÃO PAULO, p.C6, 18 de março de 2009). O jornal Diário do Comércio entrevistou o comerciante Ferreira da Silva, de 39 anos, proprietário de duas lojas de componentes eletrônicos na Rua Vitória, que decidiu fechar sua loja, com inúmeros cartazes na fachada, em sinal de protesto: “a Prefeitura já fez outros projetos para a região que não deram em nada. No mínimo, deveriam propor a participação de quem já está aqui” (DIÁRIO DO COMÉRCIO, p.9, 18 de março de 2009).

Por conta das manifestações da ACSI na porta da Câmara de Vereadores de São Paulo, a audiência pública atrasou para começar. O presidente da audiência pública foi novamente Carlos Apolinário (DEM) que adotou o seguinte critério: “primeiro falam os expositores, depois a população e por último, os vereadores. Um bom critério porque o objetivo da Audiência Pública é ouvir a população” (CÂMARA, 2009b ²).

O primeiro expositor foi o secretário da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Paulo (SMDU), que iniciou sua fala explicando que, apesar das críticas feitas pelos comerciantes na audiência anterior, na fase de elaboração, o projeto iria refletir a “interação com todos os interlocutores: os proprietários, os moradores e os investidores relacionados à área”. E elencou uma série de etapas e requisitos previstos em lei para garantir a devida participação de todos: “o estudo de viabilidade, o estudo de impacto ambiental, o estudo de impacto de vizinhança e a realização de audiências públicas”.

O segundo expositor foi o diretor de intervenção urbana da Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo (EMURB), que realizou uma apresentação sobre as diretrizes apontadas para o projeto Nova Luz, no bairro da Santa Ifigênia. Segundo o diretor, eram “um maior controle da região, por parte da administração pública, investimento em melhorias urbanas e incentivos fiscais para atividades terciárias, com ênfase na área de tecnologia da informação”. E justificou tais diretrizes com o argumento de que, como “alguns estudos

mostraram” que as principais atividades na região são ligadas ao comércio de eletroeletrônicos, seria bom “focarmos na região um grande pólo digital, razão pela qual daremos incentivos para as empresas que trabalham no ramo de tecnologia da informação”.

Encerradas as apresentações técnicas, a primeira representante de organização da sociedade civil a se pronunciar foi Lucila Lacrete, do Movimento Nossa São Paulo. Ela comentou que a figura da concessão urbanística não estava presente no Estatuto da Cidade, mas se encontrava presente no plano diretor de São Paulo, por meio do artigo 4º do Estatuto. Apesar dessa presença, Lacrete afirmou que a Constituição Federal facultava ao Poder Público exigir que proprietários de solo urbano subutilizados promovessem seu adequado aproveitamento, e que em nenhum momento o Poder Público acionou qualquer proprietário para proceder ao processo de urbanização:

A Constituição Federal, no artigo 182, parágrafo 4º, diz ‘É facultado ao Poder Público Municipal, mediante lei específica, para área incluída no plano diretor exigir, nos termos da Lei Federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena sucessivamente de: parcelamento ou edificação compulsórios, imposto de propriedade progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante de títulos da dívida pública’. Então, o que fica claro é que são os proprietários que deverão participar desse projeto de urbanização. Gostaria de saber se algum proprietário de imóveis nesse perímetro foi notificado pela Prefeitura para proceder ao processo de urbanização? Essa questão é uma falha gravíssima, porque retira do real proprietário e delega-se, sabe lá para quem, o lucro imobiliário. O que está sendo proposto nesse projeto de lei é uma desapropriação compulsória, ou seja, quer o proprietário queira ou não participar do processo de urbanização, simplesmente retira-se o proprietário da área e se paga o preço do mercado atual.

Novamente, como na primeira audiência, representantes da Associação dos Comerciantes do Bairro da Santa Ifigênia (ACSI) pediram a palavra, a começar pelo presidente Paulo Garcia. Segundo ele, apesar de o discurso na primeira audiência da Câmara ter afirmado que a administração municipal queria transformar a região “degradada” numa região próspera denominada a “Nova Luz”, os métodos da Prefeitura de São Paulo para esse fim não eram adequados:

Se fossem projetos pontuais para que, aos poucos, prédios de empresas se instalassem aqui, o comércio ia se adaptando, mas, assim, será o fim das lojas. As lojas serão demolidas para dar lugar a prédios de escritório. As vagas desaparecerão, pois a vocação da Santa Ifigênia é comércio, não serviço. Todos acabarão obrigados a vender seus pontos a preço de banana para as incorporadoras. A Prefeitura vai, praticamente, transmitir às empresas algo que não é dela, a propriedade dos terrenos.

Com uma caixa do jogo Banco Imobiliário em mãos, o diretor da ACSI demonstrou temor com relação à forma como as empresas concessionárias fariam as desapropriações,

relatando que os comerciantes temiam desemprego e diziam que cerca de 5.000 deles estariam ameaçados. Encerrando, declarou que a ACSI usaria todos os mecanismos legais disponíveis para impedir que o projeto fosse adiante.

A terceira entidade da sociedade civil que participou da audiência foi o Instituto Polis – ONG destinada à formulação de políticas públicas municipais –, por meio de Karina Uzzo. A representante esclareceu que o plano diretor de São Paulo, em seus artigos 285 e 286, criou, respectivamente, o Conselho Municipal de Política Urbana e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística. Conforme seu ponto de vista, a Câmara Técnica teria como competência emitir parecer técnico sobre qualquer projeto de lei de interesse urbanístico ambiental. Ou seja, o projeto de lei da concessão urbanística não teria sido subordinado a nenhuma dessas entidades, foi enviado diretamente à Câmara de Vereadores pelo Executivo Municipal, desrespeitando o plano diretor municipal.

Ao final da segunda audiência pública, seu presidente, Carlos Apolinário (DEM) passou a palavra ao relator do projeto de lei, José Police Neto (PSDB). Ele atribuiu a decisão de inserir na agenda pública governamental o instrumento da concessão urbanística à gestão Marta Suplicy (PT): “a decisão de utilizar um instrumento como esse para a política de desenvolvimento urbano da cidade foi tomada em duas ocasiões objetivas, 2002 e 2004” – referindo-se à aprovação do plano diretor e dos planos regionais de São Paulo. E apontou que a falha teria sido do plano diretor por não indicar uma área específica para discussão da aplicação do instrumento:

Quem sabe, se a aplicação da concessão urbanística em área específica, lá em 2004, tivesse feito parte do debate, a manifestação que hoje é presente, estaria em 2004 e a regra de intervenção urbana reproduzida em 2004, já teria se aprimorado, permitindo de melhor forma, a participação dos proprietários e dos inquilinos nos projetos urbanísticos, como foi amplamente discutido. Este é o momento de construirmos essas ações, de se dar a garantia ao cidadão de participar do processo de desenvolvimento do seu bairro. Olhem para o cenário de nosso debate, e interpretem que o processo de desenvolvimento da cidade tem adversários.

Uma semana depois da segunda audiência pública, o projeto de lei nº 87 de 2009 foi submetido a votação e aprovado – em primeira discussão – no dia 25 de março de 2009, durante a 15ª sessão extraordinária realizada na Câmara dos Vereadores. Dos cinquenta vereadores presentes na sessão, 38 votaram a favor e doze se abstiveram – as bancadas do PT e do PCdoB. As bancadas da oposição preferiram pela abstenção ao projeto de lei como um sinal de protesto: muitas das propostas, sobretudo as reivindicações de separação do projeto de lei em dois, não foram aceitas. Após a primeira aprovação do projeto de lei, o líder do Governo na Câmara, José Police Neto (PSDB), anunciou, graças aos protestos da bancada de oposição, que o projeto seria desmembrado através de um substitutivo, sendo

assim criado dois projetos de lei: um da concessão urbanística (projeto de lei nº 87 de 2009), e outro de sua aplicação na Nova Luz (projeto de lei nº 158 de 2009).

No dia 22 de abril de 2009, após outras duas audiências públicas, os vereadores se reuniram para a segunda votação dos projetos de lei nº 87 de 2009 e nº 158 de 2009. Antes da aprovação do projeto de lei nº 87 de 2009, foi votado o substitutivo da bancada do PT: doze vereadores (das bancadas do PT e PCdoB) votaram favoráveis. No entanto, quarenta parlamentares foram contrários à proposta assinada pelo vereador petista Chico Macena (PT). Durante a realização da 25ª sessão extraordinária, o projeto de lei nº 87 de 2009 foi aprovado por 42 vereadores, inclusive pela bancada do PCdoB, que considerou que o Governo atendeu a algumas de suas reivindicações. Dez vereadores da bancada do PT votaram contra o projeto de lei (PPS, 2009). Em seguida, o plenário aprovou o substitutivo do projeto de lei nº 158 de 2009, também de autoria do Executivo, autorizando o Poder Público Municipal a aplicar a concessão urbanística no bairro da Santa Ifigênia no perímetro do projeto Nova Luz. Na votação, 41 vereadores votaram favoráveis ao projeto de lei, inclusive a bancada do PCdoB. Somente a bancada do PT votou contra.

No dia 23 de abril de 2009, foi dada a sanção do projeto de lei pelo prefeito Gilberto Kassab. “Vou fazer com esse projeto [Nova Luz] o que fiz com o Cidade Limpa [lei contra poluição visual em São Paulo]: a minha presença diária à frente das ações e operações”, disse Kassab. Em seguida, o prefeito foi além e disse que a proposta teria um caráter ainda mais importante que o Cidade Limpa, principal vitrine de sua administração na gestão passada: “esse [o projeto Nova Luz] é o projeto mais importante desta gestão” (DIÁRIO DO COMÉRCIO, p.9, 24 de abril de 2009).

Na mesma entrevista em que Kassab afirmava que o projeto Nova Luz era o mais importante de sua gestão, o jornal Diário de Comércio entrevistou Paulo Garcia, da Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), que afirmou que a entidade deveria questionar legalmente desde o projeto de lei até sua aprovação na Câmara: “passou por duas comissões permanentes e seguiu para a votação. Tudo no mesmo dia. Tem projeto que fica meses na gaveta”, explicou. “Há salas vagas na região [da Santa Ifigênia] e esse número aumenta a cada dia. Tem mais: com a lei, o proprietário nem precisa comunicar o comerciante da venda do imóvel ao concessionário. O lojista simplesmente deverá sair”, afirmou Paulo Garcia (DIÁRIO DO COMÉRCIO, p.9, 24 de abril de 2009).

3. Algumas Reflexões sobre a Regulamentação da Concessão Urbanística

Com relação ao prévio registro das audiências públicas da concessão urbanística, a mídia impressa teve um papel relevante. Quando a concessão urbanística foi noticiada inicialmente, os jornais apontavam o instrumento como uma novidade na agenda pública governamental, utilizado pela primeira vez no Brasil como solução para os problemas da

Santa Ifigênia. Entre os pontos positivos, destacavam a possibilidade de o Poder Público Municipal transferir ao “particular” a responsabilidade de desapropriar, o que seria uma maneira da “Cracolândia”³ ser entregue para grandes incorporadoras capazes de “revitalizá-la”. Posteriormente, a concessão urbanística foi apresentada como um meio de “leiloar” bairros inteiros, destacando-se a posição de um dos atores preocupados em combater a entrada da concessão urbanística na agenda pública governamental: a Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI). Conforme explicitado em jornal por representantes da ACSI, a concessão urbanística seria uma ameaça ao ponto comercial, ao direito de propriedade e à possibilidade de ampliações de uma das ruas comerciais mais ativas do Município de São Paulo.

Ainda assim, a análise do que foi divulgado na imprensa no período das audiências públicas sugere que, por meio de diversas matérias, a mídia acabou colaborando com o projeto Nova Luz, ao estigmatizar a região, qualificando o bairro da Santa Ifigênia como “Cracolândia” e ignorando sua diversidade. Em muitas matérias de jornais, a mídia parece criminalizar publicamente a área e elogia as ações da gestão PSDB-DEM. A pouca voz dada a moradores, encurtados e outros informais na região colabora com essa visão.

Quando efetivamente a concessão urbanística entrou na agenda pública governamental para viabilizar o projeto Nova Luz, o projeto de lei do instrumento urbanístico (redigido por Paulo Lomar em primeira versão, e alterada por chefe de gabinete da SMDU) foi enviado à Câmara de Vereadores. Um projeto de lei precisa de, no mínimo duas audiências públicas para ser aprovado. A primeira audiência pública, pouco divulgada para a participação popular, tratou da constitucionalidade do projeto de lei e teve exposição de Adilson Dallari (orientador da dissertação de Paulo Lomar). Por meio de um vereador – não identificado –, a ACSI foi informada e compareceu. Na segunda audiência pública, a ACSI organizou uma passeata e reivindicou participação no processo de formulação do projeto para a Santa Ifigênia; ela propôs alterações no projeto de lei da concessão urbanística e condenou o processo democrático. Outros atores (Instituto Polis, Movimentos de Moradia, Associação Viva o Centro) manifestaram-se de maneira fragmentada com argumentações que vão desde a retirada do projeto de lei da Câmara e devolução ao Executivo até críticas sobre como seriam realizadas as intervenções no direito de propriedade para favorecer entidades ligadas ao “dito” mercado imobiliário.

No caso específico dos atores da Sociedade Civil presentes nas audiências públicas, poucos foram os êxitos com as proposições daqueles atores que se pronunciaram; das sete propostas mais significativas nenhuma foi levada em consideração pelo relator do projeto de lei. Indicando os atores, são elas:

- a. Ator: ACSI. Proposta: medidas diferenciadas no projeto de lei relacionada aos grandes e pequenos proprietários e aos inquilinos. Atendida? Não. Nenhum artigo da lei menciona qualquer diferença de tratamento entre grandes e pequenos moradores e inquilinos.
- b. Ator: ACSI. Proposta: divulgação das audiências públicas e criação de mecanismos de interlocução com comerciantes e moradores. Atendida? Não. As audiências públicas continuaram a ser divulgadas exclusivamente pelo site da Câmara de Vereadores (<<http://www.camara.sp.gov.br/audienciapublica.asp>>) e nenhum canal de interlocução com comerciantes e moradores foi criado.
- c. Ator: Associação Viva o Centro. Proposta: a criação de uma agência reguladora para as concessões urbanísticas, conforme existe para as concessões comuns. Atendida? Não. Nenhuma agência reguladora de concessões urbanísticas foi criada nem em âmbito municipal e nem em federal.
- d. Ator: Instituto Polis. Proposta: a devolução do projeto de lei nº 87 de 2009 ao Conselho Municipal de Política Urbana e à Câmara Técnica de Legislação Urbanística, criados pelo plano diretor municipal. Atendida? Não. O projeto de lei não passou nem pelo Conselho Municipal de Política Urbana e nem pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística.
- e. Ator: ACSI. Proposta: criar artigo para garantir a manutenção de proprietários e inquilinos no bairro da Santa Ifigênia. Atendida? Não. O projeto de lei foi mantido com mesma redação e nenhuma garantia de manutenção de proprietários e inquilinos em qualquer bairro do Município de São Paulo foi inserida.
- f. Ator: Instituto Polis. Proposta: a devolução do projeto de lei nº 158 de 2009 ao Poder Executivo Municipal. Atendida? Não. O projeto de lei nº 158 não foi devolvido para o Poder Executivo Municipal. Foi aprovado e sancionado pelo Prefeito Gilberto Kassab.
- g. Ator: ACSI. Proposta: criação de um canal direto com os moradores para maiores esclarecimentos sobre o projeto Nova Luz. Atendida? Não. O site do projeto da Nova Luz continuou o mesmo desde 2008 e, o Poder Público Municipal atualizou-o apenas ao final de 2010, sem que qualquer canal direto fosse aberto nesse ínterim de tempo.

As audiências públicas, portanto, foram insuficientes, feitas de forma apressada, e conduzidas de forma a não abrir espaço “de fato” à revisão do projeto, elaborado pelo Legislativo. Espaços públicos – audiências públicas – e instrumentos como o plano diretor, embora concebidos para garantir “voz” e debate a todos, não foram suficientes para permitir que o projeto da concessão urbanística, concebido na e para a Nova Luz, fosse alterado a partir das manifestações dos atingidos pelo projeto.

Ainda, analisando a questão dos atores a se pronunciar houve a falta de participação de diversos segmentos – sobretudo, os atingidos pela medida: as partes excluídas, no mínimo 51 famílias moradoras de cortiços, não se manifestaram; outros ramos de comércio

da região, como de motocicletas e autopeças, também não se pronunciaram. Isso nos remete ao fato de que a aprovação de instrumentos urbanísticos não se trata apenas de algo técnico, havendo uma dimensão política presente com atores fortes e atores fracos no processo de regulamentação. No discurso da concessão urbanística não ficaram claras as razões que conduziram à ausência de manifestações de alguns dos atores afetados.

Analisando as alterações desde o projeto de lei nº 87 de 2009, passando pelo seu substitutivo até a aprovada Lei Municipal nº 14.917 de 2009 (sobre a concessão urbanística), as alterações parecem pouco refletir os cerne de muitas questões apontadas nas audiências públicas. As significativas estão dispostas adiante:

- a. Projeto de lei nº 87 de 2009: artigo 38 autorizava o Executivo a aplicar a concessão urbanística na Nova Luz. Alteração: eliminou-se o artigo 38 com essa redação, e criou-se o projeto de lei nº 158, que dispõe sobre a aplicação da concessão urbanística na Nova Luz, no intuito de se regulamentar a aplicação do instrumento no bairro da Santa Ifigênia em outra lei específica.
- b. Projeto de lei nº 87 de 2009: parágrafo único do artigo 5º afirmava que não será exigida lei específica para concessão urbanística quando não houver a alteração de parâmetros previstos no plano diretor. Alteração: redefiniu-se esse parágrafo único, exigindo que toda lei específica contenha as diretrizes e os parâmetros específicos de cada concessão urbanística.
- c. Projeto de lei nº 87 de 2009: o artigo 15º definia o conteúdo e as normas a serem respeitadas por licitação da concessão urbanística na modalidade concorrência. Alteração: além de definir o conteúdo e as normas a serem respeitadas, a lei aprovada autoriza a concessionária a realizar incorporações imobiliárias nos terrenos que são alvos de concessão urbanística.
- d. Projeto de lei nº 87 de 2009: não continha nenhum artigo sobre a criação de um Conselho Gestor para as concessões urbanísticas. Alteração: o artigo 38 autoriza a criação de um Conselho Gestor, com representantes da Municipalidade e da Sociedade Civil, propiciando a participação dos cidadãos nos projetos a serem alvo de concessões.

O projeto de lei nº 87 de 2009 foi aprovado uma semana depois da última audiência pública, em plenária fechada, durante a noite, na Câmara de Vereadores. O substitutivo incluiu, entre todas as demandas dos atores da Sociedade Civil que não foram acatadas, apenas um Conselho Gestor “capaz de conceder voz a comerciantes, proprietários e inquilinos” durante a contratação do projeto da Nova Luz e da contratação da concessionária que irá executá-lo.

Por fim, durante o processo de discussões sobre o projeto de lei, houve um impasse com relação à legalidade da concessão urbanística. No caso específico das desapropriações, a cargo da concessionária, o projeto buscou respaldar esse mecanismo através da sujeição da concessão urbanística ao regime jurídico das concessões como regidas pela Lei Federal nº 8.987 de 1995, o que torna adequado o novo instituto ao decreto-lei nº 3.365 de 1941, que rege as desapropriações. Esse ponto esbarra na interpretação de alguns juristas que entendem ser o dispositivo específico para concessionárias de serviços públicos, como nos casos de fornecimento de energia elétrica, de comunicação, de águas e esgotos, de transportes coletivos, ou seja, aquelas que cobram tarifas dos usuários.

Os críticos do projeto indagam o que tem a concessão urbanística, que realiza desapropriação e obras de revitalização, para revender unidades com fins lucrativos, com a figura da prestação de serviços, mediante cobrança de tarifas, e, avançando um pouco mais, classificam a nova medida como a figura da “concessionária de especulação imobiliária”. Por outro lado, seus defensores entendem que a medida encontra respaldo legal na própria legislação das concessões, bem como no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001) e, principalmente, em seu Plano Diretor, que prevê a aplicação desse instituto, em conformidade com a Constituição Federal.

Independentemente dos debates jurídicos, cuja disputa deverá ser dirimida por nossos Tribunais, o certo é que se trata de um instrumento aprovado em São Paulo cuja implementação deve ser avaliada e discutida por futuros trabalhos acadêmicos.

4. Referências Bibliográficas

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (a). *Audiência Pública*. Data: 6 de março de 2009. São Paulo, 2009.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (b). *Audiência Pública*. Data: 17 de março de 2009. São Paulo, 2009.

DIÁRIO OFICIAL, Município de São Paulo. *Parecer nº 0017/2009 da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - sobre o Projeto de Lei 0087/2009*. São Paulo, p.89-91, 13 de março de 2009.

GARCIA, P. C. G. *Entrevista em 19/01/2010*. São Paulo, Santa Ifigênia, 2010.

HARADA, K. *Concessão Urbanística, Uma Grande Confusão Conceitual*. Jus Navigandi, ano 13, nº 81, 2009. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=12454>>. Acesso em 4 de dezembro de 2009.

LOMAR, P. J. V. *A Concessão Urbanística*. 108 f. Dissertação (Mestrado em Direito Urbanístico) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2001.

OFÍCIO ATL nº 74 de 2009, Gabinete do Prefeito. *Projeto de Lei nº 87 de 2009 – Concessão Urbanística*. São Paulo, p.1-3, 26 de fevereiro de 2009.

PPS, Liderança dos Vereadores. Audiência Pública discute Concessão Urbanística na Cidade. In: *Blog da Liderança do PPS na Câmara Municipal de São Paulo*, 2009. Disponível em <<http://vereadorespps.blogspot.com/2009/03/audiencia-publica-discute-concessao.html>>. Acesso em 4 de dezembro de 2009.

Legislação Federal, Estadual e Municipal

BRASIL. Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941: *Desapropriações por utilidade pública*.

BRASIL. Constituinte da República Federativa do Brasil de 1988: *Constituição de 1988*.

BRASIL. Lei Federal nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995: *Regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos, previsto no artigo 175 da Constituição Federal*.

BRASIL. Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001: *Estatuto da Cidade*.

SÃO PAULO (Estado). Lei Estadual nº 7.835 de 8 de maio de 1992: *Regime de concessão de obras públicas e de concessão e permissão de serviços públicos*.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 13.430 de 13 de setembro de 2002: *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo*.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 13.885 de 25 de agosto de 2004: *Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo*.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 14.917 de 7 de maio de 2009: *Concessão Urbanística*.

SÃO PAULO (Município). Lei Municipal nº 14.918 de 7 de maio de 2009: *Concessão Urbanística na área da Nova Luz*.

SÃO PAULO (Município). Projeto de Lei nº 87 de 2009: *Concessão Urbanística*.

SÃO PAULO (Município). Projeto de Lei nº 158 de 2009: *Concessão Urbanística na área da Nova Luz*.

Artigos em Jornais e Revistas

AGORA, Revista. *Kassab quer entregar Bairros à Iniciativa Privada*. São Paulo, p.A4, 26 de fevereiro de 2009.

DIÁRIO DO COMÉRCIO, Jornal. *Nova Luz: Discurso de Kassab*. São Paulo, p.9, 24 de abril de 2009.

DIÁRIO DO COMÉRCIO, Jornal. *Nova Luz: Lojas Vetam Concessão*. São Paulo, p.9, 18 de março de 2009.

ESTADO DE SÃO PAULO, Jornal. Grupo protesta contra projeto de concessão urbanística em São Paulo. In: *Cidades*, São Paulo, 17 de março de 2009. Disponível em <<http://www.estadao.com.br/noticias/cidades,grupo-protesta-contraprojeto-de-concessao-urbanistica-em-sp,340278,0.htm>>. Acesso em 4 de dezembro de 2009.

FOLHA DE SÃO PAULO, Jornal. *Projeto de Desapropriação no Centro é Alvo de Protestos*. São Paulo, p.C6, 18 de março de 2009.

FOLHA DE SÃO PAULO, Jornal. *Gestão Kassab quer 'terceirizar' bairros para revitalização*. São Paulo, p.C6, 26 de fevereiro de 2009.

NOSSA SÃO PAULO, Movimento. Entrevista com Dr. Paulo Lomar. In: *Nossa São Paulo na Câmara*, 16 de março de 2009. Disponível em <<http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/node/2697>>. Acesso em 23 de fevereiro de 2010.

¹ Todas as falas a seguir que forem citadas sem indicação bibliográfica foram extraídas das notas taquigráficas da audiência pública do dia 6 de março de 2009 na Câmara de Vereadores de São Paulo.

² Todas as falas a seguir que forem citadas sem indicação bibliográfica foram extraídas das notas taquigráficas da audiência pública do dia 17 de março de 2009 na Câmara de Vereadores de São Paulo.

³ A área conhecida como Cracolândia, na região central de São Paulo, é parte dos 360 mil metros quadrados do bairro da Santa Ifigênia, bairro formado pelo quadrilátero da Rua Mauá e Avenidas Duque de Caxias, Cásper Líbero, Ipiranga e Rio Branco. Nos últimos anos, a Cracolândia se tornou sinônimo de tráfico de drogas, exploração sexual e outras atividades ilícitas, somados ao rastro do esvaziamento populacional e da desvalorização imobiliária do Centro. Apesar disso, o bairro da Santa Ifigênia mantém um comércio especializado de eletroeletrônicos – procurado por compradores de dentro e fora de São Paulo – e foi beneficiado por diversos investimentos culturais próximos à estação da Luz, como a Sala São Paulo, a Pinacoteca do Estado, a Estação Júlio Prestes e o Museu da Língua Portuguesa.