

ÁREAS PÚBLICAS: FONTES DE DESTINAÇÃO SOCIAL OU PRIVADA. REFERÊNCIAS ÀS NOVAS  
POLÍTICAS HABITACIONAIS BRASILEIRAS | Tomás Moreira

Arquiteto urbanista pela PUC-Campinas | PhD em Estudos Urbanos pela  
Université du Québec | Mestre em Ciências Aplicadas: Habitat e Desenvolvimento  
pela Université Catholique de Louvain | Professor pesquisador do Programa de  
Pós-graduação em Gestão Urbana (PPGTU) e do Centro de Arquitetura e  
Urbanismo (CAU) da PUC-Paraná | [tomas.moreira@pucpr](mailto:tomas.moreira@pucpr)

## **ÁREAS PÚBLICAS: FONTES DE DESTINAÇÃO SOCIAL OU PRIVADA. REFERÊNCIAS ÀS NOVAS POLÍTICAS HABITACIONAIS BRASILEIRAS**

Como se encontra a propriedade pública no Brasil? Qual a destinação das terras públicas das cidades brasileiras? Elas cumprem que tipo de papel: público ou privado? Quem controla e regula essas áreas? Como estão delimitadas?

Muitas questões poderiam ser colocadas para indagar sobre as terras públicas no Brasil, e especialmente para compreender sua destinação. Entretanto, essas primeiras questões já trazem em si uma gama de demandas de informações que talvez não se possa abarcar por completo, mas que merecem ser questionadas.

O tema sobre as áreas públicas é, ainda, de pouco conhecimento dos poderes públicos ou é tratado com pouca acuidade. Se esse tema mal é incorporado na elaboração das políticas sociais, urbanas e habitacionais das cidades brasileiras, é ainda menor o grau de conhecimento da população sobre ele. E, quando é tratado pela mídia, ele é rapidamente abafado ou superficialmente tratado. Por que não desvendar a realidade das áreas públicas nas cidades brasileiras, como as da cidade de São Paulo por exemplo?

No início de 2000, algumas denúncias publicadas na imprensa escrita suscitaram uma averiguação minuciosa sobre a destinação das áreas públicas na cidade de São Paulo e seu caráter social. Essas denúncias davam conta da inexistência ou do não-cumprimento das condições de concessão de uso de áreas para clubes e associações sem fins lucrativos. Os beneficiários de tais concessões, segundo a reportagem, seriam os grandes clubes de futebol (Corinthians, São Paulo e Palmeiras, por exemplo), assim como clubes de lazer

(Alto de Pinheiros, Ipê e Esperia, por exemplo) e até mesmo associações sem fins lucrativos que ocupam terrenos muito valorizados, como é o caso da Apamagis – Associação Paulista dos Magistrados.

Somente perceber que diversas denúncias chegaram a ser apresentadas pelos jornais de grande tiragem da cidade de São Paulo já significa que a realidade sobre as áreas públicas tende a ser mais desoladora do que promissora. As denúncias apresentadas indicaram que, ao contrário do que se pensava, a grande parte das propriedades públicas não possui destinação social. Elas possuem, sobretudo, destinação para uso privado. Como isso ocorreu e por que essas terras públicas estão hoje destinadas ao uso privado e não ao uso público, sobretudo considerando a necessidade de áreas públicas para investimentos sociais por parte dos poderes públicos tanto municipal quanto estadual, ou mesmo federal?

Espalhados pela malha urbana de São Paulo existem vários terrenos públicos, em grande parte com dimensões irregulares, remanescentes da implantação do sistema viário, ferroviário e metroviário, bem como de loteamentos. Condição em geral completamente desconhecida da população, e muitas vezes do próprio poder público, no que diz respeito às suas dimensões, limites, localização, bem como sobre sua proteção e destinação.

A falta de conhecimento minucioso das áreas públicas contribuiu para a ocupação dessas áreas de forma irregular por particulares, muito comumente anexadas a outros lotes ou utilizadas para implantação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços. Poder-se-ia citar, entre os diferentes tipos de uso, fábricas, lojas, campos de futebol, restaurantes, casas de particulares, sedes, clubes e centros esportivos. Áreas que não possuem destinação para usos institucionais: verde, lazer e outros, mas que constituem logradouros públicos.

Faz-se oportuno demarcar que áreas públicas formam, em geral, em 1992, objeto de reivindicação pelos empresários imobiliários. Isso porque, mediante a aprovação do projeto de lei relativo à regularização fundiária de favelas em São Paulo, eles propunham a remoção das favelas de áreas públicas e a devolução dessas áreas ao uso público. Princípio aparentemente correto, isto é, incorporar ao patrimônio público áreas ocupadas privadamente, se não fosse o conhecimento da realidade brasileira e, portanto, da focalização da destinação realmente social de áreas ocupadas. No entanto, a exigência feita pelos proprietários imobiliários estava destinada unicamente às áreas públicas ocupadas sobretudo por favelas. Por que o mesmo não foi feito para as áreas públicas ocupadas por entidades privadas?

É certo que áreas de destinação institucional, lazer e verde deveriam ter sua destinação garantida e protegida. Contudo, tem sido difícil prever tal garantia diante da falta de terras para habitação e do quadro das necessidades habitacionais. Tal reivindicação revela o desconhecimento da impossibilidade de aplicar tal medida ou o completo desinteresse em aplicar uma política pública destinada à população mais carente da cidade. É fato que o uso dado a áreas públicas institucionais procura satisfazer as necessidades públicas (Maricato, 2001).

Diante dessas reivindicações, será que a mesma pergunta caberia para as outras propriedades públicas? Os empresários imobiliários reivindicariam a devolução de áreas públicas ocupadas? E nesse caso, áreas ocupadas não por proprietários privados, moradores de favelas, mas por proprietários privados, donos de clubes, lojas, restaurantes, entre outros. Isso seria certamente muito difícil. Contudo, cabe fazer a mesma pergunta para compreender as diferenças das destinações e as diversas atitudes frente um mesmo problema. É evidente que os empresários imobiliários tinham suas razões para tomar esse papel. Muitos dos terrenos ocupados por favelas encontravam-se em áreas privilegiadas da cidade. Isso pressionava para baixo os preços dos imóveis do entorno ou próximos das áreas de favelas. Como bem apresenta Ermínia Maricato,

muito possivelmente eles não estavam referindo-se a todas as favelas do município, mas apenas às que estavam situadas na área eleita como o novo “filé-mignon” do capital imobiliário em São Paulo, situadas nos arredores do Rio Pinheiros. (Maricato, 2001, p.28.)

As denúncias feitas pelos jornais foram tão fortes e assustadoras que induziram o estabelecimento de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) na Câmara Municipal de São Paulo. Nesse período, foram citadas 18 áreas que valiam no momento 258 milhões de reais no mercado (*Folha de S. Paulo*, 2001). Durante seis meses, foram estudadas diferentes denúncias, quando outras não apareciam no meio do processo.

Os resultados foram alarmantes e as resoluções ainda ínfimas para as práticas da regulação das propriedades públicas. Cita-se aqui o exemplo do Clube Alto de Pinheiros, localizado numa área extremamente valorizada da cidade. Esse clube ocupou área pública de 2.730 m<sup>2</sup>, tendo sido construído no local um campo de futebol, *playground* e churrasqueiras. Ele ocupou a área em questão após permissão de uso, por 40 anos, por parte da Prefeitura.

Qualquer permissão de uso deve, em contrapartida, ser de uso *social público* e não privado. Essa área estava completamente cercada e incorporada ao clube. Apesar de ser de domínio público, ela “ficou”, na verdade, privada. Houve ganhos sobre ela, ganhos privados. Após ter sido denunciada pelos jornais, o clube em questão foi inquirido na CPI a responder pela ocupação e destinação privada. Sua sentença foi imediata e obrigava a permissão de uso da área por qualquer cidadão, caso contrário o clube deveria pagar multa de 10 mil reais por dia. Contudo, o resultado após a sentença tem se mostrado o inverso, para não dizer perverso. A área em questão continua cercada e incorporada ao clube. O curioso, após a CPI, foi que qualquer cidadão poderia solicitar seu uso, mas isso era impossível, uma vez que a área permanecia fechada e incorporada ao clube.

Hoje, rodeados por área construída, como saber se uma área não é privada e sim pública? Essa é a questão. Como um cidadão identifica uma área pública? Como solicitar sua utilização? Essas questões são ainda mais difíceis de serem respondidas visto

as incorporações irregulares das áreas públicas com destinação não-social. Uma área é pública quando o acesso a ela é livre a qualquer momento para qualquer cidadão e não está relacionada a nenhuma atividade privada. O entendimento também se faz no que diz respeito aos serviços existentes na área, isto é, os objetos que dela fazem parte também devem ser de destinação social.

A resposta ao que acontece com essa área, bem como com a grande maioria das áreas públicas que foram cedidas por meio de concessão de uso ou permissão (16 sofreram ação de revogação de 130 indicadas a serem revogadas após a CPI), pode ser compreendida por intermédio do relato do repórter da *Folha de S.Paulo* ao visitar o Clube Alto de Pinheiros com o intuito de usar a área pública:

Na recepção, a reportagem foi orientada a procurar a portaria de serviço, quase na esquina na marginal Pinheiros. Ao receber o repórter, um segurança pediu o documento de identidade. Dez minutos depois, o portão foi aberto. O gerente de esportes [...] recebeu a reportagem. No local, deu instruções: é permitido circular apenas naquele espaço, porém sem utilizar nenhum dos equipamentos ali dispostos, como brinquedos, torneiras e banhos. “Se o senhor quiser jogar futebol, só poderá fazê-lo com a sua bola. Da mesma forma, as traves do campo serão retiradas”, disse. (*Folha de S.Paulo*, 2001.)

Esse exemplo é a realidade que hoje se vivencia na cidade de São Paulo. Há pouco juízo das áreas públicas e sua destinação nem sempre é pública e muito menos social.

A Prefeitura tem várias áreas cedidas para entidades privadas. Em troca, elas deveriam oferecer contrapartidas ou demonstrar o interesse público na utilização dos terrenos, mas nem sempre o fazem. São privilégios adquiridos ao longo dos anos, na maioria das vezes por razões políticas e eleitoreiras (Penteado, 2001). Contudo, esses instrumentos eleitoreiros tornaram-se muito caros para os cofres públicos.

Verifica-se que, em relação às áreas cedidas para terceiros por meio da concessão de uso e permissão de uso, houve sem dúvida um maior número de áreas cedidas ou aditadas durante o governo municipal de Celso Pitta (1997-2000).

Para o melhor entendimento da questão, há que tecer breves considerações sobre a classificação jurídica dos bens públicos. Bens públicos são, segundo o emérito jurista doutor Diógenes Gasparini: “todas as coisas materiais e imateriais pertencentes às pessoas públicas e submetidas a um regime de Direito Público instituído em função do próprio interesse público” (CPI – Áreas Públicas, 2001). Isto é, todos aqueles de propriedade comum de todos os cidadãos, mesmo que sua utilização seja restrita ou limitada, ainda que por determinação legal, por sua natureza ou, ainda, por sua situação. Eles são classificados em três tipos: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais ou domínios, definidos no Código Civil, art. 66, conforme descrito a seguir:

Os bens de uso comum do povo são os mares, rios, estradas, ruas e praças, enfim, todos os locais abertos à utilização pública, de fruição direta e indiscriminada pela população (sob fiscalização direta das AR's); Os bens de uso especial, são aqueles que têm destinação específica e, em razão dela, limitação de uso por parte da população, mas destinadas a um fim de interesse público. São edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal. São, também, cemitérios, teatros municipais, mercados municipais, aeroportos, museus, prédios das repartições públicas, escolas, creches e hospitais, ou seja, que se destinam à execução dos serviços públicos (uso indireto pela população) (no município de São Paulo, sob fiscalização de PATR/PMSP); Já os bens dominicais (ou dominiais) são bens imóveis que compõem o patrimônio disponível da União, dos Estados ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal ou real de cada uma dessas entidades. São classificadas assim aquelas terras que não têm caracterização original de propriedade, como as terras devolutas, que não possuem matrícula ou registro, pois compõem extensão de terra primitiva ou não apropriada. (CPI – Áreas Públicas, 2001, p.5-6.)

Os bens de uso comum do povo destinados ao uso coletivo – destinação pública – dizem respeito, portanto, ao uso público. Os bens de uso especial, destinados para uso da Administração pública para a realização de suas atividades – destinação pública – são afetados ao uso público. Já os bens dominicais não têm destinação pública definida, razão pela qual podem ser utilizados pelo Poder Público para a obtenção de renda. Por exemplo, imóveis não utilizados pela Administração (destinação privada) não são afetados ao uso público (Di Pietro, 1999). Há que se observar, porém, que os bens dominiais, quando aplicados para a obtenção de renda pelo Poder Público, destinam-se apenas e tão-somente a assegurar renda ao próprio Poder Público e não ao particular, salvo se expressamente admitido por lei.

Em São Paulo, a CPI das áreas públicas produziu material acerca de um grande número de áreas, seja por meio de solicitação de documentos – tanto a particulares como ao próprio Executivo –, seja pela intimação de possuidores dessas áreas, regularmente emitidos na sua posse ou sem autorização administrativa. Foram naturalmente excluídas as áreas que por sua finalidade e destinação não são caracterizadas como logradouros públicos, praças, passagens e outras de uso comum do povo, assim como as de uso exclusivo da Administração Pública para a consecução de seus fins. Entre essas, de um total de aproximadamente 140, há que destacar algumas áreas cedidas em concessão de direito real de uso, sejam clubes, associações, bancos, institutos, concessionárias, supermercados, motéis, shoppings, postos de gasolina, entre outros (CPI – Áreas Públicas, 2001):

- São Paulo Futebol Clube, de 44.472,37 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1982, para instalação e funcionamento de centro poliesportivo;
- Sociedade Esportiva Palmeiras, de 48.578 m<sup>2</sup>, por 90 anos a partir de 1996, para implantação de um centro de treinamento;

- Sport Club Corinthians Paulista – área 1, de 197.095 m<sup>2</sup>, por 90 anos, para construção de estádio de futebol e áreas complementares;
- Sport Club Corinthians Paulista – área 2, de 35.823,07 m<sup>2</sup>, por tempo indeterminado, para ampliação da finalidade do clube;
- Clube Esportivo da Penha, de 53.040 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1981, para atividades desportivas;
- Clube Círculo Militar de São Paulo, de 31.005,20 m<sup>2</sup>, por 25 anos a partir de 1986, para funcionamento do clube;
- Clube Regatas Tietê, de 49.720 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1968, para construção de instalações sociais e esportivas;
- Ypê Clube, de 21.800 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1980;
- Clube Atlético Juventus, de 2.640 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1980, para construção de centro recreativo e social;
- Associação Paulista dos Magistrados, de 4.796,42 m<sup>2</sup>, por tempo indeterminado, para fins de edificação de sede própria;
- Ordem dos Economistas de São Paulo, de 236,70 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1988, para construção de sede da entidade;
- Federação Paulista de Futebol de Salão, de 21.755,00 m<sup>2</sup>, por 40 anos a partir de 1979, para construção de três quadras esportivas cobertas e vestiários.

O contrato de concessão foi o instrumento utilizado para cessão de uso da maioria das áreas públicas. No Direito Público, o contrato de concessão é definido como contrato administrativo pelo qual a administração pública faculta a terceiros a utilização privativa de bem público, para que a exerça conforme destinação específica. Entretanto, é de interesse público a utilização privada, por mais que sustentadas por lei? Socialmente essas áreas cumprem seu papel? De qualquer forma é característico dos contratos administrativos, como é tratada a questão, tanto a revogabilidade como a extinção unilateral por razão de interesse público, fundada e justificada.

Sobre esse preceito, todos os casos citados foram denunciados e investigados por descumprimento das condições da cessão e posteriormente solicitados revogabilidade da cessão ou pagamento de contrapartida por transferência de uso gratuito para oneroso.

Diante dessa questão das áreas públicas: destinação pública ou privada, há que se questionar sobre o interesse público e as vantagens para a administração das cessões. Novas cessões devem ser evitadas e as antigas questionadas, podendo evocar a ilegalidade do objeto do contrato, sendo permitido inclusive sua anulação.

Neste caso, especial atenção deve ser dada para não correr o risco de perder a ação e ser obrigada a pagar vultosa indenização pelo rompimento do contrato, além do pagamento das benfeitorias. Deve-se refletir se há ou não disposição para correr tal risco. Ao mesmo tempo, sabe-se que ao fim de uma concessão a área voltará ao poder público

assim como suas benfeitorias. Parece razoável prever esse retorno, se não se imaginar que durante os anos de cessão a área proporcionou ganho privado, e nada garante que após o término da cessão ela não seja adiada.

O principal problema da concessão de uso é a proporcionalidade da contrapartida. Ela proporciona a cessão para uso privativo, mas não computa os ganhos que ela oferece ao ente privado. E a contrapartida estipulada nem sempre é cumprida. Em sua maioria a contrapartida é de permissão de uso pela Prefeitura, alunos de colégios públicos, bem como de serviços de educação e de recreação destinado à população infantil das vizinhanças. Contudo, raramente acontece esta contrapartida. E, em casos específicos, além de todas as vantagens, ainda são somadas a ela as isenções de IPTU e execução de melhorias de córregos e vias públicas pelo Poder Público. A falta de contrapartida é evidente no caso do São Paulo Futebol Clube.

Estima-se que o patrimônio do São Paulo Futebol Clube chega a mais de US\$ 700 milhões. A previsão orçamentária para o ano 2001 aponta para uma receita de R\$ 38 milhões. O futebol profissional possibilita várias fontes de renda como a venda de direitos de transmissão de partidas, patrocínios publicitários, franquias, venda do passe de jogadores, bilheterias, entre outros. Além disso, a área concedida é utilizada como concentração e centro de treinamento para os jogadores profissionais de futebol. (CPI – Áreas Públicas, 2001, p.12.)

Diante do exposto, a garantia da contrapartida é o quesito fundamental para compensar as cessões até hoje feitas. Para buscar o equilíbrio econômico financeiro dos contratos urge, portanto, alterar as concessões de uso gratuitas para onerosas.

Ao Poder Executivo, por intermédio do Departamento de Patrimônio, subordinado à Secretaria de Negócios Jurídicos, cabe o controle dessas áreas, em especial cabe às Subprefeituras a responsabilidade de fiscalização e manutenção das áreas públicas. Incumbência simples, apesar dos resultados da CPI de Áreas Públicas esclarecerem que há um total desinteresse do Executivo pelo patrimônio do Município de São Paulo já há muitos anos. Soma-se a esse descaso uma estrutura administrativa incompatível com as necessidades de controle das áreas públicas municipais:

ÁREAS DE USO DOMINIAIS, que deveriam ser guardadas pelo Departamento Patrimonial, ficam sob a responsabilidade fiscalizatória de somente 10 (dez) guardas patrimoniais, sem a mínima infra-estrutura (veículos, plantas e levantamentos cadastrais). No mais, o número ínfimo de ações de reintegração de posse propostas quase nunca são executadas (sic) com êxito, vez que, muito embora a Prefeitura seja vencedora não retoma suas áreas. ÁREAS DE USO COMUM DO POVO que deveriam ser fiscalizadas pelas ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS, com fundamento do Dec. Municipal Número 15.086/78, estão à mercê de invasores de toda a natureza. Agrava a situação o

fato de que qualquer estabelecimento comercial invasor jamais poderia obter sua licença de funcionamento, nos termos da Lei Municipal número 10.205/86, quando da utilização de área pública municipal, como que não se verifica de fato, levando a pressupor até mesmo conivência de agentes públicos encarregados da fiscalização. (Câmara Municipal de São Paulo, 2001, p.73.)

Somente para aguçar as reflexões sobre o tema, poder-se-ia fazer outras indagações. Quais os entes privados que poderiam ter cessão de uso? Ou os tipos de agentes, hoje, identificados que, realmente, necessitam de tal “ajuda” do município? Não são eles capazes de adquirir no mercado área correspondentes às áreas cedidas pelo município?

Há que terminar indagando-se, especialmente em termos de metragem quadrada aferida para estes entes privados enquanto há uma falta homérica de metragem quadrada para habitação de interesse social. Das áreas apresentadas pela CPI das áreas públicas foram cedidos 829 mil m<sup>2</sup> a empresas e entidades privadas que não oferecem benefícios à comunidade (Penteado, 2001). Como enfrentar essa questão? Algumas soluções foram apontadas pela CPI das áreas públicas no que tange ao órgão municipal e suas funções. Entre eles estão a criação de um órgão de gestão das áreas públicas, um cadastro geral das áreas públicas e um plano de destinação das áreas públicas.

É fundamental salientar que tais decisões não podem estar fora do quadro de política fundiária do município e das novas políticas habitacionais, sejam elas nos âmbitos federal, estadual ou municipal. A criação do órgão de gestão das áreas públicas deve estar atrelada a um departamento de política fundiária capaz de reger o cadastro geral de áreas públicas e estipular de maneira participativa o plano de destinação das áreas públicas condizentes com as necessidades do município, bem como a regulação e fiscalização das atuais cessões.

Há que se destacar, também, que não tem fim a confusão sobre a definição de proprietários e de limites de propriedades em São Paulo, com a conivência (consciente ou não) dos Cartórios de Registros de Imóveis. Uma das maiores causas para tanta confusão e desmando está na ausência de cadastros fidedignos e bem organizados.

Maior rigor na definição dos cadastros municipais, estaduais, federais e dos cartórios, com a devida discriminatória das terras públicas, ajudaria a encontrar e recuperar terras públicas que poderiam ser destinadas às políticas sociais urbanas.

Diante desse quadro social das áreas públicas na cidade de São Paulo é fundamental a construção de uma política pública fundiária integrada com a prática dos Cartórios de Registros de Imóveis. Essa urgência se faz, em especial neste momento de formulação da nova Política Nacional de Habitação pelo Ministério das Cidades e da elaboração das Políticas Municipais e Estaduais de Habitação no País. Somente assim poderemos enfrentar os graves problemas sociais e construir uma verdadeira base fundiária para as novas práticas em políticas urbanas no Brasil.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARANTES, O., VAINER C., MARICATO, E. *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. São Paulo: Vozes, 2000. 192 p.
- BEVILACQUA, C. *Código civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1930.
- BRANDO, F. J. de S. Dívidas judiciais: crise, calote e calúnia. *Gazeta Mercantil*, 6 de setembro de 1999.
- CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Relatório da CPI de Áreas Públicas*. São Paulo, 2000-2001.
- DI PIETRO, M. S. Z. Bens públicos. In: \_\_\_\_\_. *Direito Administrativo*. São Paulo: Atlas, 1999. p.516-574.
- DI SARNO, D. C. L. Função social da propriedade. In: \_\_\_\_\_. *Estatuto da Cidade*. São Paulo: Cepam, 2001. p.70-81.
- DURAN, S. Áreas públicas: não sócio, que ganhou acesso ao Alto dos Pinheiros, não pode usar brinquedo de playground. Clube proíbe uso de equipamento. *Folha de S. Paulo*, 16 de novembro de 2001.
- FERNANDES, E. (dir.). *Direito urbanístico*. Belo Horizonte: Del Rey, 1998. 232 p.
- LEAL, R. G. *A função social da propriedade e da cidade no Brasil. Aspectos jurídicos e políticos*. Porto Alegre: Universidade de Santa Cruz do Sul, 1998. 174 p.
- MAGALHÃES, S. Além da soma de lotes. *Jornal do Brasil*, 22 de julho de 2001.
- MARICATO, E. *Brasil, cidades. Alternativas para a crise urbana*. São Paulo: Vozes, 2001. 204 p.
- \_\_\_\_\_. A bomba-relógio das cidades brasileiras. In: \_\_\_\_\_. *Democracia Viva*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Análise Sociais e Econômicas – IBASE, 2001. P.3-7.
- PENTEADO, G. CPI quer a retomada de 43 áreas públicas. *Folha de S. Paulo*, 23 de agosto de 2001.
- SILVA, J. A. da. Direito de propriedade. In: \_\_\_\_\_. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. São Paulo: Malheiros, 1996. Cap. V, p.262-75.

## RESUMO

Este artigo apresenta uma análise sobre a destinação das áreas públicas na cidade São Paulo. Primeiramente, ele aponta o problema da destinação das áreas públicas ao uso privado, considerando a falta e a necessidade de áreas públicas para investimentos sociais. Por meio da análise da CPI das áreas públicas, destacam-se elementos acerca de um elevado número de áreas públicas com usos privados, dos quais muitos foram denunciados e investigados por descumprimento das condições da cessão. Por fim, o trabalho aponta, com base nessa análise, a importância da construção de uma política pública fundiária integrada, no momento atual de formulação da nova Política Nacional de Habitação.

**PALAVRAS-CHAVE:** áreas públicas, política fundiária, política habitacional, plano de habitação.

**PUBLIC AREAS: SOURCES OF SOCIAL OR PRIVATE DESTINATION:  
REFERENCES TO THE NEW BRAZILIAN HOUSING POLITICS**

## ABSTRACT

*This article presents an analysis on the destination of public areas, in the São Paulo city. First, it points the problem of the destination of the public areas to the private use, considering the lack and the necessity of public areas with respect to social investments. By means of the analysis of the CPI of the public areas, it presents topics concerning one high number of public areas with private uses, of which many had been denounced and investigated. Finally, this article points the importance of the construction of one integrated land public politics, at the moment of formularization of the new National Housing Politics.*

**KEYWORDS:** public areas, housing politics, housing plans, land politics.