

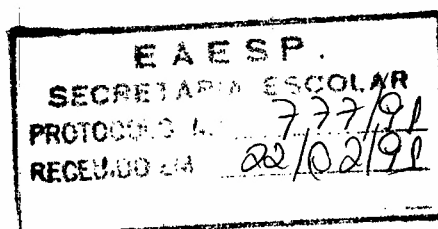
1199200687



24

ESTUDO SOBRE GESTÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO  
NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

NEIDE LINA FARRAN



**ESTUDO SOBRE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO  
NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Banca Examinadora

Prof. Orientador: \_\_\_\_\_

Prof. # \_\_\_\_\_

Prof. # \_\_\_\_\_

**FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS**

**ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS DE SÃO PAULO**

**NEIDE LIMA FARRAN**

**ESTUDO SOBRE GESTÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO  
NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Dissertação apresentada ao Curso de  
Pós-Graduação da EAESP/FGV - Área de  
concentração: Administração Pública e  
Planejamento Urbano, como requisito  
para obtenção de título de mestre em  
Administração.

Orientador: Prof. Ruben Cesar Keinert

São Paulo

1991





## ÍNDICE

### APRESENTAÇÃO

### I - A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO NO PROCESSO DE PLANEJAMENTO URBANO

### II - ASPECTOS HISTÓRICOS E NORMATIVOS DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO

1. A Formação das Terras Públicas
  - 1.1. Aspectos Históricos da Ocupação Territorial Brasileira
  - 1.2. Formas do Poder Público de Aumentar o seu Patrimônio Imobiliário
    - 1.2.1 - Desapropriação para Reforma Urbana
    - 1.2.2 - Herança Vacante
    - 1.2.3 - Registro de Loteamento
    - 1.2.4 - Desapropriação
    - 1.2.5 - Compra
    - 1.2.6 - Recebimento em Doação
    - 1.2.7 - Recebimento em Doação em Pagamento
    - 1.2.8 - Usucapião
    - 1.2.9 - Reversão na Concessão de Serviço
2. A Questão Normativa do Patrimônio Imobiliário do Poder Público
  - 2.1. Classificação dos Bens Patrimoniais Públicos
  - 2.2. Aspectos Constitucionais
3. A Função Social das Terras Públicas
4. Resumo dos Principais Aspectos Legais do Patrimônio Imobiliário do Poder Público

### III - A SITUAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO

1. Caracterização Institucional
  - 1.1. Política do Patrimônio Imobiliário da União

- 1.2. Política de Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo
- 1.3. Política Patrimonial Municipal
2. O Caos da Situação Patrimonial nas Três Esferas de Governo
3. Caracterização Física do Patrimônio Imobiliário do Poder Público do Município de São Paulo

#### **IV - A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO**

1. As Experiências da Gestão Imobiliária
  - 1.1. A Experiência da Companhia Energética de São Paulo - CESP
  - 1.2. A Experiência da Universidade de São Paulo - USP
2. A Proposta de Gestão do Patrimônio Imobiliário Público no Município de São Paulo
  - 2.1. A Concepção do Sistema de Gestão Patrimonial
  - 2.2. Aspectos da Administração Municipal Paulistana
  - 2.3. Formação e Atribuições do Sistema de Gestão Patrimonial
  - 2.4. Aspectos Administrativos do Sistema Patrimonial

#### **V - CONCLUSÃO**

1. Um Instrumento para o Planejamento Urbano
2. Uma História de Abandono e Descaso
3. O Poder Público Desconhece o seu Patrimônio
4. A Prefeitura Municipal de São Paulo Gerindo o Patrimônio Imobiliário Público
5. O Instrumento Proposto Interfere Diretamente no Espaço Urbano?

#### **BIBLIOGRAFIA**

## APRESENTAÇÃO

O presente trabalho condensa os ensinamentos apreendidos no Curso de Mestrado em Administração Pública e Planejamento Urbano (CMA-APU), da Fundação Getúlio Vargas, conjugados à experiência profissional vivenciada ao longo dos últimos doze anos na área de patrimônio imobiliário público.

Foi fundamental à sua elaboração o apoio financeiro concedido pela CAPES durante seis semestres. Cumpre também salientar o apoio recebido pela Fundação do Desenvolvimento Administrativo-FUNDAP e Secretaria Municipal de Planejamento-SEMPLA, sobretudo pela disponibilidade dos dados.

Segundo Francisco Whitaker, o planejamento deve ser encarado como um processo no qual se dispõe, entre outros quesitos, de um instrumental adequado para que se alcancem os objetivos propostos. Em países subdesenvolvidos, contudo, a questão da instrumentação é agravada pela inexistência de dados e estatísticas confiáveis ou, na sua existência, pela dificuldade de acesso à informação (Ferreira, 1978).

No caso específico do processo de planejamento urbano, essa questão de fundo permanece, substancialmente, a mesma; a

carência de instrumentos suficientemente ágeis é um dos fatores que desvincula o planejamento urbano dos processos reais ocorridos no espaço.

Um sistema de gestão patrimonial poderia propiciar um padrão ideal político-administrativo para utilização dos bens públicos, ao tornar-se mais uma opção para instrumentalizar o processo de planejamento. É aí que se insere o objetivo deste trabalho, qual seja, a formulação de um instrumento que possa integrar o processo de planejamento urbano, ao permitir o conhecimento e a gestão do patrimônio imobiliário do Poder Público.

Para que o objetivo seja alcançado, esta Dissertação se articula em cinco capítulos. O primeiro capítulo, "A Gestão do Patrimônio Imobiliário no Processo de Planejamento Urbano", busca fundamentar a inserção da gestão do patrimônio imobiliário público no processo de planejamento urbano, cotejando a ação do Estado na dotação de equipamentos coletivos com a necessidade de instrumentalizar o conhecimento da disponibilidade de terrenos públicos urbanos.

No segundo capítulo, "Aspectos Históricos e Normativos do Patrimônio Imobiliário do Poder Público", analisa-se o processo de formação das terras públicas, tanto através da evolução histórica da ocupação territorial brasileira, como da avaliação

normativa do patrimônio imobiliário do Poder Público, seguindo-se uma discussão sobre a função social das terras públicas.

O terceiro capítulo, "A Situação do Patrimônio Imobiliário do Poder Público", apresenta uma caracterização dos bens públicos em nível institucional (nas três esferas de governo) e em nível físico (dados quantitativos no Município de São Paulo), além de uma descrição do caos imobiliário público.

A "Gestão do Patrimônio Imobiliário do Poder Público", o quarto capítulo desta Dissertação, propõe um Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário Público no Município de São Paulo, a partir do conceito de instrumentalização do planejamento urbano e à luz da evolução histórica, dos aspectos normativos e da caracterização da situação atual do patrimônio público, buscando subsídios em experiências já em curso da Administração Pública.

O quinto capítulo, a título de conclusão desta Dissertação, condensa os aspectos julgados mais relevantes deste trabalho que sejam balizadores de um futuro - e necessário - aprofundamento do tema proposto.

Procura-se com este trabalho, antes de propor um modelo definido de um Sistema de Gestão para o Patrimônio Imobiliário Público (o que seria temerário sem que fosse precedido de uma ampla discussão junto aos agentes envolvidos), trazer o tema à

tona para propiciar um questionamento mais amplo sobre quem faz o quê, e como.

Algumas dificuldades foram encontradas no desenvolvimento desta Dissertação: por se tratar de um assunto geralmente posto à margem na administração pública, não existe uma bibliografia extensa. Mesmo na bibliografia disponível, predominam as avaliações do ponto de vista jurídico-institucional, não se encontrando qualquer vinculação ao processo de planejamento urbano.

A última dificuldade diz respeito à qualidade e confiabilidade de dados disponíveis. A ausência de critérios homogêneos entre as esferas de governo no tratamento dos dados provocou duas limitantes básicas a este trabalho:

- a impossibilidade de um tratamento estatístico adequado dos dados, fazendo com que eles sejam aproveitados em caráter ilustrativo;
- a restrição à abrangência dos dados, limitando-se aqui a uma análise somente dos imóveis urbanos do Município de São Paulo.

Uma última observação diz respeito à surpresa com que é recebida a exposição do tema do patrimônio imobiliário público, pois geralmente causa estranheza o desconhecimento, por parte do

Poder Público, de seu próprio patrimônio. Ao apresentar trabalho sobre a questão patrimonial no Estado de São Paulo na 41ª Reunião Anual da SBPC, esta autora foi interpelada por um técnico do Governo do Estado do Ceará com a seguinte questão: "Quer dizer que o Governo do Estado de São Paulo desconhece o seu patrimônio imobiliário?" Ao receber uma resposta afirmativa, esse técnico comentou: "Se o Estado de São Paulo, que é modelo para o País, não conhece seu próprio patrimônio, o que será do resto?"

## **I - A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO NO PROCESSO DE PLANEJAMENTO URBANO**

Um dos fatores determinantes da desvinculação do planejamento urbano de processos reais de ocupação urbana é a carência de instrumentos adequados que lhe sirvam de suporte. A idéia central deste capítulo é a de analisar, à luz do processo de planejamento, a concepção do instrumento da gestão do patrimônio imobiliário do Poder Público, já que essa questão aglutina uma gama de informações de forma a auxiliar diretamente no planejamento urbano.

O Estado se utiliza do planejamento como instrumento eficaz para implementação de sua prática política, pois através dele promove a sua ideologia, institucionalização e implantação de bens de serviço.

Segundo Lojkin (1981, p.169), a "intervenção estatal é a forma mais elaborada, mais desenvolvida, da resposta capitalista à necessidade de socialização das forças produtivas", assegurando dessa forma a regulação e atenuando os efeitos negativos do caos urbano, principalmente na ausência de equipamentos urbanos. Cabe ao Estado financiar os meios de consumo não-rentáveis, para dar desenvolvimento às condições gerais da produção.



Os bens de consumo coletivos existem em decorrência da necessidade social, que só pode ser satisfeita coletivamente, cujo modo de consumo está ligado ao lugar no processo de produção e de reprodução de capital. Pelo fato de os equipamentos coletivos - escolas, hospitais - serem bens duráveis, há diminuição da rotação do capital não produtivo no setor de consumo e baixa rentabilidade capitalista, pois eles não são estimulados pelo capital privado.

Assim sendo, é o Estado que se obriga a superar a baixa rentabilidade do capital, ocupando-se da implementação de bens de serviço coletivos. Embora essa análise fuja ao escopo desta dissertação (daí o não-aprofundamento da questão), ela fundamenta a participação do Estado na estruturação do espaço urbano, notadamente na distribuição dos equipamentos coletivos, que são a cristalização física de um processo de planejamento urbano.

Nesse contexto, o Estado intervém no espaço urbano, basicamente sob dois aspectos: de um lado, institucionalmente, quando edita leis e decretos que regulam ou restringem o urbano, o que envolve apenas intenção, ideologia, e não necessariamente grandes somas de dinheiro; a imposição legal significa a sua aplicabilidade ou eficácia. Por outro lado, quando faz a implantação de algum bem de serviço, muitas vezes através de decretos de utilidade pública ou desapropriações, necessita de

grande investimento monetário. O processo de implantação de um equipamento urbano (creche, centro de saúde, escola e outros) percorre várias etapas, a saber:

- há intenção do Estado em atender às demandas sociais na implantação de equipamentos;
- o administrador público escolhe qual demanda social é prioritária;
- o administrador público analisa os recursos disponíveis;
- escolhe-se um terreno que atenda às necessidades de implantação de um bem de serviço;
- sendo o terreno escolhido de propriedade privada, deve-se proceder à sua aquisição ou desapropriação;
- para a desapropriação de um terreno e construção de equipamento, o Estado necessita de recursos públicos disponíveis (previsão de verba orçamentária);
- deve haver disposição de recursos orçamentários para colocar o equipamento em funcionamento (contratação de pessoal e manutenção do mesmo).

Na escolha do terreno para a implantação de um bem de serviço, é fundamental a interação do planejamento urbano com um instrumento de gestão do patrimônio imobiliário público. Caso o Poder Público possuísse um instrumento capaz de deter informações disponíveis sobre bens públicos, ele poderia diminuir sensivelmente os seus custos com desapropriações ao utilizar-se de um terreno disponível.

De fato, a falta de recursos é uma constante na administração pública, decorrente do próprio quadro econômico brasileiro. É nesse contexto que novas idéias alternativas devem orientar a administração pública. Um exemplo de uma forma alternativa utilizada pela administração municipal de São Paulo para obter recursos foi a concessão de 20 terrenos públicos municipais para a Shell em troca da reconstrução do autódromo de Interlagos. Apesar de ter sido considerado um ato juridicamente ilegal, esse mecanismo propiciou a realização de uma obra que envolvia grande soma de dinheiro.

Por outro lado, algumas administrações se utilizaram da desorganização das informações dos bens públicos para destiná-los a usos socialmente não condizentes com as necessidades da população, como a concessão de terrenos públicos a empresas de transporte, construtoras e entidades esportivas. Em alguns exemplos, a ausência de planejamento é decorrência da ideologia política, que serve como justificativa para atos administrativos que não vão de encontro às demandas sociais.

O sistema da administração pública vem aprimorando técnicas e metodologias e utilizando-se da informática e de modelos administrativos para melhor desenvolver seus projetos, tendo em vista a racionalidade na máquina administrativa, que exige melhor coordenação dos recursos para a garantia da eficiência. Dessa forma, ao dispor de instrumento que permita gerir o patrimônio imobiliário do Poder Público, a administração pública adquire maior racionalidade, quando passa a integrar o conhecimento e a gestão do patrimônio imobiliário às diretrizes de ocupação do espaço urbano.

Ao se pensar em patrimônio imobiliário do Poder Público fundamentado no processo de planejamento urbano associado à gestão patrimonial e racionalização administrativa, deve-se explicitar os pontos sobre os quais pode incidir o instrumento proposto, quais sejam:

- redução de despesas - uma vez que o Poder Público possui controle da situação do patrimônio imobiliário, tanto na quantidade de bens disponíveis, isto é, vagos ou subutilizados, tem condições de minimizar despesas com desapropriações;
- geração de recursos - a partir do momento em que se tem dados disponíveis do patrimônio imobiliário, é possível maior racionalização administrativa, no sentido de alienar bens que



não serão utilizados devido a suas características físicas ou localização, proporcionando maior liquidez na administração pública;

- otimização de utilização dos bens públicos - muitos imóveis ocupados por algum equipamento possuem área disponível para instalação de outro equipamento. Por exemplo, um centro de saúde instalado em um terreno de 6.000 m<sup>2</sup> poderia agregar outro equipamento compatível com a sua utilização, ou seja, um laboratório ou escritório regional de saúde;
- aumento de índice de áreas verdes - parte dos terrenos de uso comum<sup>(1)</sup> deveria ser ocupada por área verde; no entanto, o descontrole da administração municipal, tanto no conhecimento como na fiscalização, favorece o não-cumprimento da lei;
- fiscalização e preservação de mananciais - com informações disponíveis sobre áreas de mananciais ou reserva florestal, seria possível, por meio da legislação em vigor, propor a ordenação e ocupação do solo de maneira mais adequada através do Plano Diretor, podendo-se evitar com a fiscalização a ocupação ilícita de loteamentos clandestinos ou terras devolutas;
- evitar invasão de bens públicos - o descaso do Estado na manutenção dos bens públicos favorece sua ocupação ilegal,

---

<sup>(1)</sup> Os bens de uso comum do povo correspondem às praças, ruas, estradas, rios e mares.

ficando muitas vezes com matagais, lixo e sem muro de alinhamento e divisão do terreno.

A administração municipal tem atribuições urbanísticas tanto na ordenação territorial, que se efetiva através do zoneamento urbano e dos planos de urbanização, como na regulamentação edilícia, que visa principalmente o controle de crescimento urbano. Baseado nessas atribuições e aparando-se as arestas das interfaces das outras esferas de governo, pode-se integrar o patrimônio imobiliário do Poder Público no processo de planejamento urbano municipal. Esse planejamento integrado deve considerar três aspectos:

- as formulações regionais da esfera estadual e federal;
- a abrangência dos setores básicos, como o social, econômico, físico-territorial e institucional, pois a desconsideração de alguns setores pode inviabilizar ou prejudicar as medidas urbanas adotadas;
- a homogeneização da agregação de dados e a divisão físico-administrativa para o Governo do Estado e para a Prefeitura, que deveriam ser compatíveis no Município de São Paulo. O Estado de São Paulo divide o Município em distritos e subdistritos, enquanto a Prefeitura organiza

administrativamente o Município em Administrações Regionais<sup>(2)</sup>, incompatíveis com os distritos e subdistritos.

A prática de programas de atuação intergovernamental deveria ser mais freqüente no processo de planejamento urbano, o que minimizaria os problemas tanto de ordem prática (homogeneização de dados) quanto em estudos analíticos. A Prefeitura dispõe de instrumentos técnicos adequados e até mesmo sofisticados, mas seu uso não se faz de maneira integrada, e tampouco em função do processo de planejamento.

Com a evolução da problemática patrimonial em cada nível de governo e o mapeamento das ações do Estado na direção da formulação de uma política patrimonial de seus bens, aliados aos aspectos normativos - Constituição Federal e Código Civil -, será possível propor a gestão patrimonial. Associada ao planejamento urbano, a gestão patrimonial serviria para balizar e estabelecer prioridades para diversas possibilidades de utilização de um imóvel. Fazer gestão do patrimônio imobiliário implica não somente possuir informações, mas saber que critérios utilizar para realizar essa gestão.

Atualmente existem simples cadastros imobiliários isolados que não são considerados instrumento importante, por parte do Poder Público, na formulação de planejamento e políticas públicas. Os cadastros imobiliários do Poder Público, de modo

<sup>(2)</sup> As Administrações Regionais serão substituídas pelas Subprefeituras, como está previsto na Lei Orgânica do Município de São Paulo.

geral, apresentam uma série de deficiências, tanto na qualidade da informação, como na forma de armazenamento, que deveriam ser corrigidas antes de qualquer medida de integração.

Como não existe um setor ou órgão que pense na questão urbana na interface com outros níveis de governo, a cidade fica à mercê de políticas setoriais, tanto do governo federal como do estadual, que interferem no espaço urbano quando se instalam equipamentos coletivos. No entanto, cabe à administração municipal fazer o planejamento urbano da cidade e executá-lo.

A multiplicidade de atuação de órgãos públicos em um mesmo setor, nos três níveis de governo, provoca problemas, além do desperdício de recursos, ficando mais difícil identificar os responsáveis pela omissão ou negligência governamental. Se a administração municipal gerenciasse todos os bens públicos localizados no Município de São Paulo, ela teria condições de normalizar posturas, tendo em vista a planificação da cidade e a resolução dos problemas urbanos.

Para a realização da gestão imobiliária está sendo proposta uma unidade patrimonial que possa captar, armazenar, analisar e disseminar informações de todos os bens públicos, em conjunto com formulações de política patrimonial. Essa unidade teria uma visão global dos bens públicos localizados no Município de São Paulo, dando condições ao administrador público de racionalizar a sua aquisição, utilização, cessão e alienação.



Uma tentativa de inserir a gestão de patrimônio imobiliário no processo de planejamento deve ser analisada dentro da percepção do processo histórico de ocupação territorial e formação da propriedade no Brasil, na avaliação dos aspectos jurídicos intervenientes na questão patrimonial e na inserção do instrumento de gestão na administração pública. Esses aspectos, além da caracterização atual da situação da gestão do patrimônio imobiliário público, serão o objeto dos capítulos subseqüentes desta dissertação.

## II - ASPECTOS HISTÓRICOS E NORMATIVOS DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO

Este capítulo situa a questão patrimonial do Poder Público no Brasil, tendo em vista o processo histórico de ocupação e a sua repercussão até os nossos dias - as idéias foram extraídas de Lima (1933). Em seguida, apresentaremos os mecanismos legais de que o Poder Público dispõe para adquirir bens imóveis, de maneira a configurar o processo de formação das terras públicas.

A questão normativa, por sua vez, é fundamental para a compreensão do patrimônio imobiliário. Nesse sentido, serão abordados aspectos constitucionais que definem os bens públicos e o seu uso (cerne da questão patrimonial) e limitam o campo de ação da administração, além de alguns artigos do Código Civil que classificam os bens públicos com o objetivo de apresentar a aplicabilidade dos bens patrimoniais.

### 1. A Formação das Terras Públicas

#### 1.1. Aspectos Históricos da Ocupação Territorial Brasileira

A ocupação territorial brasileira objetivava promover o povoamento e a colonização, por direito de conquista da Coroa

portuguesa. A colonização foi a forma imposta de ocupação de terras, no sentido de fixar o colono e promover a vida social e econômica do País.

A Coroa portuguesa delegou a portugueses a ocupação territorial através da concessão de cartas de sesmarias, que se concretizava mediante a obrigatoriedade de ocupação das terras, medição e cultivo. Se os benefícios citados não fossem executados, a concessão estaria invalidada.

A expedição de Martim Afonso de Souza, em 1530, trazia consigo três cartas régias: a primeira autorizava a posse das terras e a organização administrativa e militar, e a segunda, a concessão de sesmarias das terras, enquanto a terceira concedia o título de capitão-mor e governador das terras do Brasil. Esse foi o primeiro passo para a ordenação territorial no Brasil.

Posteriormente, Tomé de Souza, o primeiro governador nomeado, legislou sobre as sesmarias, introduzindo a lei escrita na questão fundiária. Essas ações, contudo, restringiram-se à esfera da legislação, não encontrando ressonância na ocupação física. Esta se deu de modo aleatório, sem nenhum planejamento geográfico, obedecendo tão somente às conveniências individuais. Essa ocupação territorial é reflexo das falhas e deficiências da administração portuguesa.

As sesmarias foram gradativamente configurando-se como concessões administrativas sobre o domínio público. A partir de 1753, a confirmação de concessões dependia de medição e demarcação judicial das terras. O alvará de 1795 negava a concessão de sesmaria a quem tivesse já logrado concessão anterior. Antes de 1809 não se concediam terras a estrangeiros.

A figura jurídica das sesmarias, cuja influência foi fundamental para o processo de ocupação territorial no Brasil, perdurou até 1822 (data da sua abolição), dando espaço cada vez mais acentuado aos posseiros, o que indicava a dissociação da lei com a prática. Assim, para se obter o domínio de terras bastava apoderar-se de terras devolutas e cultivá-las, substituindo o regime das sesmarias. O grande latifúndio era decorrente da sesmaria, enquanto o posseiro, no início, era o usuário da pequena propriedade agrícola. A situação jurídica das terras, portanto, não foi originária das leis escritas, mas sim da prática da sua ocupação.

A herança da administração pública portuguesa era o da demasiada centralização nas práticas administrativas. Assim, o departamento administrativo de posses e o registro paroquial de terras eram caracterizados pela desordem, apesar de possuírem função cadastral. Buscou-se, então, um sistema de desconcentração administrativa, ponto de partida para a implantação de um regime federativo. Nesse sentido, surgiu a primeira lei significativa para regulamentação das terras, que



foi a de nº 601, de 1850, que estabelecia uma série de dispositivos limitando a posse de terras:

- limitação para aquisição de terras devolutas apenas por compra (artigos 12 e 14);
- lotes com ângulos retos de 500 braças por lado;
- definição de terras devolutas;
- terras que tivessem sido alienadas estariam sujeitas a ceder terrenos para ocupar a infra-estrutura da povoação (artigo 16);
- algumas terras ficariam reservadas a ocupação indígena, novas povoações e abertura de estradas (artigo 17);
- os posseiros tinham preferência na aquisição de terras devolutas contíguas às suas terras (artigo 15).

No período colonial, todo o território nacional pertencia ao Poder Público, exceto as terras que possuíam titularidade. As chamadas terras devolutas eram as que estavam desocupadas ou que haviam sido devolvidas (caducada a carta de sesmaria).

A Lei nº 601 não alterou essa conformação ao definir como terras devolutas: "1) as que não se acharem no domínio

particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias ou outras concessões do governo geral ou provincial, não incursas em comisso, por falta de cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura; 2) as que não se acharem dadas por sesmarias ou outras concessões do governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas pela lei; 3) as que não se acharem ocupadas por posses, que apesar de não se fundarem em título geral, forem legitimadas pela lei; 4) as que não se encontrarem aplicadas a algum uso público nacional, provincial ou municipal (art. 3)" (Lima, 1933, p. 70).

Após a Lei nº 601, foram regulamentadas outras providências administrativas quanto a agrimensura e terras devolutas nos anos de 1854 e 1876. Amaro Cavalcanti, em 1896, apontava que até aquela data não havia nenhum mapa ou inventário ou lotes demarcados dos terrenos cedidos gratuitamente, concedidos a empresas ou reservados ao Poder Público (Lima, 1933). Desde aquela época, a lei não se traduzia como elemento de organização efetiva, e isso, de alguma forma, vem ocorrendo até hoje.

Com a Constituição de 1891, ficou declarado que os Estados brasileiros organizariam administrativamente o Governo, cabendo a eles legislarem sobre a questão de terras. No geral, os Estados limitaram-se a adotar princípios semelhantes aos da Lei nº 601. Com referência ao Estado de São Paulo em particular, foi editada uma sequência de leis cujo escopo era o de regulamentar

a propriedade das terras devolutas: as Leis nº 323, de 1895, nº 545, de 1898, e nº 655, de 1899; os Decretos nº 734, de 1900, nº 6.473, de 1934; e o Decreto-lei Estadual nº 14.916, de 1945.

O Estado de São Paulo, para transferir terras devolutas estaduais que estivessem dentro do raio de 6 km a partir do centro dos municípios, editou a Lei nº 16, de 1891. O Decreto Estadual nº 14.916, de 1945, ampliou esse raio para 12 km no município da capital. "Por fim, a Lei Orgânica dos Municípios, editada sob nº 9.842, em 19/09/1967 (nesse aspecto repetida pelo Decreto-lei Complementar nº 9, de 31/12/1969), atribui às municipalidades também as terras devolutas situadas no raio de 6 km de seus distritos" (Sundfeld, 1989).

O Município de São Paulo editou a Lei nº 3.859, de 1950 (com nova redação dada pela Lei nº 7.730, de 1972), para transferir a particulares parte das terras devolutas municipais. As Leis nº 9.424 e 9.425, de 1982, foram promulgadas com o objetivo de reservar parcelas de áreas devolutas municipais para execução do plano de melhoramentos públicos.

Duas são as conclusões principais do processo histórico de formação das terras públicas no Brasil, que caracterizam a situação atual do patrimônio imobiliário público: a incapacidade do Poder Público de gerir o seu patrimônio e, conseqüentemente, a ocupação desordenada do espaço. O insucesso das sesmarias e capitanias hereditárias foi decorrente, entre outros fatores,

das precárias condições de colonização, tanto de veículos de comunicação como de desorganização administrativa, pois a população colonial se estabelecia por total arbítrio e através de conveniência pessoal. A prática estava divorciada da lei.

Dessa forma, a área ocupada por posseiros - terras que não possuíam títulos ou cartas de sesmarias invalidadas - era muito extensa devido ao não-cumprimento dos requisitos estabelecidos. Sendo a situação do domínio das terras nacionais caótica, a ocupação das terras tomava o lugar das concessões do Poder Público.

Foi nesse quadro histórico, a partir do interesse público em ocupar as terras, que se formou a propriedade privada. Com esse breve relato compreendemos a razão de a situação patrimonial pública ser tão pouco desenvolvida, tanto administrativa quanto politicamente. Atualmente o regime de terras é baseado na propriedade privada. Ao nos dedicarmos ao patrimônio imobiliário do Poder Público, devemos considerar de que forma ele pode gerenciar e até aumentar os seus bens imóveis para implantação de bens de serviço.

#### 1.2. Formas do Poder Público de Aumentar o seu Patrimônio Imobiliário

Além das atribuições constitucionais (que será apresentada no item a seguir), onde é abordado o assunto das terras públicas



(artigos 20 e 26 da Constituição Federal) dos três níveis de governo, das reminiscências de terras devolutas procedentes da formação histórica e da aquisição de bens previstos nos Códigos Civil e de Águas, o Poder Público possui mecanismos para aumentar seu patrimônio imobiliário<sup>(3)</sup>.

Para a instalação de bens de serviço, o Poder Público pode ter que adquirir terrenos, já que não possui ou desconhece suas propriedades. Basicamente, o Poder Público desapropria ou compra quando há necessidade, mas recebe muitos bens imóveis principalmente através de doações, ou dação em pagamento.

Para completar o quadro evolutivo de formação das terras públicas, apresentaremos um resumo dos principais modos de aquisição de um terreno pelo Poder Público, distinguindo cada esfera de governo. Ao final deste item é apresentado um quadro-resumo, lembrando que somente serão descritas as formas de aquisição de imóveis urbanos, uma vez que este trabalho não abrange as áreas rurais.

#### 1.2.1 - Desapropriação para Reforma Urbana

Com base na Constituição Federal, que determina que todos os imóveis desempenhem função social (artigo 5, inciso XXIII), os imóveis urbanos devem atender às "exigências fundamentais da cidade expressas no seu Plano Diretor (artigo 182, parágrafo

---

<sup>(3)</sup> A apresentação deste item foi baseada em Sundfeld (1989).

20)" (Sundfeld, 1989). Se o imóvel estiver sem edificação ou subutilizado, estará sujeito a esse mecanismo.

#### 1.2.2 - Herança\_Vacante

Na ausência de herdeiros quando do falecimento de algum proprietário de bens imóveis, estes passarão para as prefeituras municipais. Antes de 20 de junho de 1990, os bens localizados no Estado de São Paulo eram repassados para a Universidade de São Paulo (USP) e para a Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP).

#### 1.2.3 - Registro\_de\_Loteamento

A lei que regulamenta o parcelamento do solo urbano (artigo 22 da Lei Federal nº 6.766) determina que em cada projeto de loteamento aprovado devem constar áreas para instalação de equipamentos urbanos, edifícios públicos e comunitários. Essa transferência de bens imóveis não pode ser inferior a 35% da dimensão total do empreendimento.

#### 1.2.4 - Desapropriação

A desapropriação, procedimento administrativo utilizado pelo Poder Público para adquirir um bem imóvel, pode ocorrer por necessidade ou utilidade pública, conforme estabelece o Decreto-lei nº 3.365/41 (artigo 5º), aplicado para conservação de

serviços públicos, melhoramento de vias públicas, execução de planos de urbanização e outros.

A Lei nº 4.132/62 (artigo 2º) autoriza a desapropriação por interesse social para promoção da justa distribuição da propriedade ou condicionamento de seu uso ao bem-estar social. Essa lei é aplicada a bens improdutivos ou inadequadamente explorados.

#### 1.2.5 - Compra

A compra é uma forma de aquisição de que o Poder Público dispõe mediante procedimento licitatório (artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal). A licitação é dispensada quando o imóvel for destinado a serviço público que deva atingir necessidades de localização (artigo 23, inciso IV, da Constituição Federal).

#### 1.2.6 - Recebimento em Doação

O Poder Público pode receber bens imóveis a título gratuito, tanto de instituições quanto de particulares, sem necessidade de autorização legislativa.

#### 1.2.7 - Recebimento em Dação em Pagamento

O Poder Público pode receber bens como forma de pagamento de quitação de dívida pública. Esses imóveis, que são incorporados ao patrimônio público, podem ser alienados sem autorização do legislativo.

#### 1.2.8 - Usucapião

Está previsto na Constituição Federal (artigos 183 e 191) que o Poder Público pode recorrer desse mecanismo para adquirir um terreno.

#### 1.2.9 - Reversão na Concessão de Serviço

Com a extinção da concessão de serviço público, os bens imóveis necessários para a prestação adequada do serviço são revertidos ao Poder Público, que possui muitas maneiras de adquirir um bem. No entanto, os poucos recursos destinados à urbanização são insuficientes para operacionalizar uma cidade como São Paulo. Politicamente, muitas dessas medidas apresentadas não são fáceis de serem implantadas. Junte-se a esse quadro as diferentes medidas setoriais concretizadas por cada nível de governo sem nenhum planejamento integrado.



Na medida em que o Poder Público pudesse fazer previsões na instalação de bens de serviço através de planos urbanísticos, em conjunto com os três níveis de governo, canalizaria para atender de forma combinada as necessidades da cidade de São Paulo.

#### FORMAS DO PODER PÚBLICO DE AUMENTAR SEU PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

Nível de Governo	Modos de Aquisição
Só para os Municípios	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Desapropriação para reforma urbana função social urbana</li> <li>. Herança Vacante</li> <li>. Registro de loteamento</li> </ul>
União	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Desapropriação               <ul style="list-style-type: none"> <li>- necessidade/utilidade pública</li> <li>- interesse social</li> </ul> </li> </ul>
Estados	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Compra</li> </ul>
Municípios	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Recebimento em doação</li> <li>. Recebimento em doação em pagamento</li> <li>. Usucapião</li> <li>. Reversão na concessão de serviço</li> </ul>

## 2. A Questão Normativa do Patrimônio Imobiliário do Poder Público

Neste item serão apresentados os aspectos constitucionais no tocante à questão do patrimônio imobiliário do Poder Público, destacando a definição dos bens públicos, quais são e como realizar procedimentos administrativos referentes a eles, conforme a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município de São Paulo.

A importância desse assunto reside em oferecer elementos que possam ajudar na formulação de propostas de gestão urbana, no que tange ao encaminhamento de ações governamentais na questão do patrimônio imobiliário do Poder Público.

## 2.1. Classificação dos Bens Patrimoniais Públicos

Os bens públicos são classificados no Código Civil Brasileiro, artigo 66, da seguinte forma:

"I - os de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal;

III - os dominicais, isto é, os que constituem o patrimônio da União, dos Estados, ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal ou real de cada uma dessas entidades" (Ramos, 1989).

Alguns juristas, entre eles Hely Lopes Meirelles, incluem as chamadas terras devolutas dentro da classificação dos bens de uso especial. A definição de terras devolutas encontrado no dicionário é: "aquelas que, não sendo próprias nem aplicadas ao uso público, não se incorporam no domínio privado" (Meirelles,

1976). O termo devoluto, muito usado no século XVII, designava os espaços vazios que havia entre uma e outra capitania.

O artigo 65 do Código Civil Brasileiro aponta que são públicos todos os bens do domínio nacional pertencentes à União, aos Estados ou aos Municípios. Todas as outras são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencem. As terras que não possuem proprietário são do Poder Público, inclusive as devolutas.

## 2.2. Aspectos Constitucionais

A Constituição Brasileira trata dos bens imóveis do domínio federal e estadual nos artigos 20, 26 e 49. No artigo 20 está enunciado o que e quais são os bens públicos federais, estando incluídos os bens de uso comum federais (lagos, rios, ilhas fluviais e lacustres, praias marítimas, ilhas oceânicas), terras devolutas (de interesse nacional, inclusive de preservação nacional) e terrenos de marinha (inicia-se no preamar médio até a distância de 33 metros em direção às terras). Esse artigo trata ainda de recursos naturais, mar territorial, potencial de energia hidráulica, recursos minerais, cavidades naturais e terras de silvícolas.

No artigo 49, inciso XVII, está estabelecido que a alienação ou concessão das terras públicas federais com área superior a 2.500 hectares deverá ter prévia aprovação do

Congresso Nacional (exceto para fins de reforma agrária). No artigo 26 são considerados dos Estados os bens de uso comum (rios, lagos e ilhas), e os bens de uso especial (águas em depósito e terras devolutas, exceto aquelas que pertencem à União).

Ainda na Constituição Federal estão dispostos assuntos correlatos à questão patrimonial, como: alienação de imóveis públicos à prévia licitação (artigo 37, inciso XXI); os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (artigo 183, parágrafo 3º, e artigo 191, parágrafo único); o patrimônio nacional deverá ser preservado e as terras devolutas são indisponíveis na proteção dos ecossistemas naturais (artigo 225, parágrafos 4º e 5º).

A Lei Orgânica do Município de São Paulo, promulgada em 1990, contém um capítulo dedicado aos bens municipais. O parágrafo 1º do artigo 110 estabelece que as terras devolutas localizadas dentro do limite da cidade pertencem ao patrimônio municipal. O parágrafo 2º assegura aos bens municipais o seu destino prioritário, ou seja, o uso público, garantindo sempre o interesse social.

Cabe ao Prefeito administrar os bens municipais (artigo 111), sendo que a alienação e aquisição de imóveis deverá respeitar uma série de procedimentos e ser precedida de avaliação (artigos 112 e 113). A concessão, permissão ou



autorização do uso desses bens dependerão de lei e concorrência ou autorização legislativa ou portaria, detalhadas no artigo 114.

É interessante observar que não se discute em lugar algum o aspecto da função social dos bens públicos. Ao se falar em função social da propriedade, questiona-se apenas a propriedade privada. Como a questão da função social dos bens públicos está intrinsecamente ligada a interesses coletivos, não há maior questionamento sobre o cumprimento ou não dessa função.

É importante observar o teor e a intenção constantes das Disposições Preliminares, que dizem respeito à organização e à prática democrática na gestão administrativa, participação popular e transparência da máquina administrativa. Esses mecanismos podem colaborar para uma gestão mais adequada dos bens públicos. Essa disposição vem de encontro com a Constituição Federal, que preconiza a adoção de um modelo participativo nas decisões locais (artigo 29).

Observe-se que alguns assuntos tratados nas Constituições e na Lei Orgânica do Município de São Paulo são repetitivos, como, por exemplo, ordenação do solo, proteção ambiental, bens imóveis de valor histórico e florestas. Os governos federal, estaduais e municipais têm atuado nos mesmos setores, o que possivelmente provoca uma duplicação de esforços que não corresponde a um aumento de eficiência.

O fato de se repetir o mesmo assunto nas várias esferas parece ter efeito contrário, isto é, como todos são considerados responsáveis, o tema fica à margem. Um exemplo claro dessa situação é a Reserva Florestal da Serra do Mar, que pertence ao Poder Público estadual e em parte está localizada no Município de São Paulo: grande parcela foi invadida e outra parte foi devastada. Se o Município tivesse uma política de incentivos para cuidar da área, poderia ter tido vantagem com a proximidade física e com maior controle da gestão e administração.

As experiências que estão sendo desenvolvidas nas áreas de saúde e educação são exemplos de como o Poder Público pode transferir atribuições para os municípios, reforçando mecanismos institucionais de integração governamental, intermunicipal e intersetorial. Um modelo possível de gestão patrimonial seria aquele em que o município pudesse administrar os bens públicos pertencentes às três esferas de governo. Esse modelo poderia refletir diretamente na qualidade de vida da população, pois seria um eficiente mecanismo de controle para o planejamento municipal, além de poder reduzir os custos de manutenção e recursos humanos, principalmente pela proximidade física.

### **3. A Função Social das Terras Públicas**

Como já foi dito no início deste capítulo, os Municípios têm o direito de realizar desapropriações para reforma urbana.

Todos os imóveis devem desempenhar uma função social (artigo 5º, inciso XXIII). "Essa função é cumprida pelos imóveis urbanos quando são adequadamente explorados, atendendo às exigências fundamentais da cidade expressas no seu Plano Diretor (artigo 182, parágrafo 2º)" (Sundfeld, 1989).

As prefeituras municipais (cidades com mais de 20 mil habitantes) podem se utilizar da lei do Plano Diretor como "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana" (artigo 182, parágrafo 1º, da Constituição Federal).

O Poder Público, em especial o Município, possui um mecanismo de controle para terrenos urbanos sem edificação ou que estejam sendo utilizados inadequadamente. Isso parece estranho, principalmente se analisarmos os mecanismos de que dispõe o Poder Público no tema da função social urbana, que só são aplicados à propriedade privada, e verificarmos que ele desconhece quantos e quais são as suas propriedades e como estão sendo utilizadas.

Maria Sylvia Z. Di Pietro, que escreveu sobre "A Gestão Jurídica do Patrimônio Imobiliário do Poder Público", aborda o tema da função social da propriedade pública e aponta a omissão de juristas sobre o tema. Segundo a autora, o aspecto social está intrinsecamente ligado à propriedade pública, mas nunca foi atribuído aos bens públicos o princípio da função social; esse

tema só foi analisado do ponto de vista da propriedade privada (Di Pietro, 1989).

Do ponto de vista jurídico, a função social dos bens públicos é inerente à sua condição, mas do ponto de vista prático não existe nenhum mecanismo que faça cumprir essa condição. Por questões de ordem jurídica, esse assunto nunca foi amplamente discutido por estar implícito na sua própria definição. Por esse motivo, o tema nunca foi questionado e, como sempre ficou à margem das administrações públicas, não existe qualquer proposta de aproveitamento do patrimônio imobiliário do Poder Público.

Pode parecer desnecessário levantar essa questão, mas ao se lidar com a realidade da ocupação dos bens públicos nota-se uma série de distorções que vão desde subutilização, até abandono e irregularidades jurídicas dos bens do Poder Público. Caso fosse realizado um inquérito administrativo para todos os terrenos públicos, os dados seriam calamitosos em face do desconhecimento, por parte do Poder Público, da utilização efetiva de seus bens.

É evidente que alguns bens públicos, como praças, praias e parques, já possuem o senso de uso comum, mas existem outros bens que estão esquecidos ou mal-utilizados pelo Poder Público. Cabe a ele, portanto, balizar suas decisões no sentido de administrar os bens públicos para uma utilização mais justa.



#### **4. Resumo dos Principais Aspectos Legais do Patrimônio Imobiliário do Poder Público**

Através de elementos históricos da ocupação territorial brasileira associados aos mecanismos legais de que o Poder Público se utiliza para adquirir bens imóveis, foi possível configurar o processo de formação das terras públicas, nos três níveis de governo.

No Estado de São Paulo ainda existem terras devolutas, oriundas do processo histórico de ocupação territorial, mas elas não são suficientes para a instalação de bens de serviço ou equipamentos sociais. Para adquirir terrenos, o Poder Público se utiliza de meios legais, regulamentados na Constituição Federal e na Lei Orgânica do Município de São Paulo, que detalham principalmente os procedimentos administrativos.

Os aspectos constitucionais são importantes na medida em que eles permitem formular propostas de gestão urbana, principalmente no encaminhamento de ações governamentais na questão do patrimônio imobiliário do Poder Público.

Finalmente, apresentaremos dois quadros-resumo onde estão condensados os principais aspectos normativos relativos ao patrimônio imobiliário do Poder Público. No Quadro-Resumo 1 apresentam-se alguns aspectos considerados importantes:



- formação histórica - apresenta leis e decretos que originaram a formação do patrimônio público dos Municípios, Estados e União;

- atribuição constitucional - o que está estabelecido na Constituição Federal, que define os bens públicos, e aplicação da função social urbana;

- outras leis - aplicadas só para os Municípios, regulamenta o parcelamento do solo e a Lei Orgânica do Município de São Paulo.

No Quadro-Resumo 2, foram agrupados os principais aspectos legais que regulamentam a questão do patrimônio público na desapropriação, compra, usucapião, licitação, proteção ambiental e outros. Além da Constituição Federal, que normatiza a utilização dos bens públicos, constam o Código Civil, que define os bens públicos, e outras leis.

**QUADRO-RESUMO 1**  
**PRINCIPAIS ASPECTOS LEGAIS DO PATRIMONIO IMOBILIARIO URBANO**

ASPECTOS NIVEL DE GOVERNO	CONSTITUICAO FEDERAL	OUTRAS LEIS	FORMACAO HISTORICA
MUNICIPIOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Artigo 5 inciso XXIII</li> <li>. Artigo 26, inciso II</li> <li>. Artigo 182, paragrafo 1o., 2o., 3o., 4o.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Lei Federal no. 6.766, artigo 22, de 19/12/1979</li> <li>. Lei Organica do Municipio de Sao Paulo - 1990 - artigo 110, paragrafo 1o. e 2o., artigos 111, 112, 113 e 114</li> <li>. Lei Federal no. 8.049, de 20/06/1990</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Lei Estadual no. 16, de 13/11/1891</li> <li>. Lei no. 9.842, de 19/09/1967</li> <li>. Decreto-lei no. 9, de 31/12/1969 (Lei Organica dos Municipios - SP)</li> <li>. Lei Municipal SP no. 3.859 de 31/03/1950</li> <li>. Lei Municipal SP 7.730, de 08/05/1972</li> <li>. Lei Municipal SP 9.424 e 9.425, de 11/03/1982</li> </ul>
ESTADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Artigo 26</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constituicao Federal de 1891 (artigo 64)</li> <li>. Lei no. 323, de 22/06/1895 (SP)</li> <li>. Lei no. 545, de 02/08/1898 (SP)</li> <li>. Lei no. 655, de 23/08/1899 (SP)</li> <li>. Decreto no. 734, de 05/01/1900</li> <li>. Decreto no. 6.473, de 30/05/1934</li> <li>. Decreto-lei Estadual no. 14.916, de 06/08/1945 (SP)</li> </ul>
UNIAO	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Artigo 20</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Lei no. 601, de 1850</li> </ul>

## QUADRO-RESUMO 2

## OS PRINCIPAIS ASPECTOS LEGAIS QUE REGULAMENTAM O PATRIMONIO IMOBILIARIO URBANO PUBLICO

ASPECTOS	CONSTITUICAO FEDERAL	CODIGO CIVIL	OUTRAS LEIS
PODER PUBLICO			
Municípios, Estados e Uniao (para regulamentar desapropriação, compra, usucapiao, licitacao, protecao ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Artigo 23, inciso IV</li> <li>. Artigo 37, inciso XXI</li> <li>. Artigo 49, inciso XVII</li> <li>. Artigo 183, paragrafo 3o.</li> <li>. Artigo 191</li> <li>. Artigo 225, paragrafos 4o. e 5o.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Artigo 65</li> <li>. Artigo 66, incisos I, II e III</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Decreto-lei no. 3.365/41, (artigo 5o.)</li> <li>. Lei no.4.132, de 18/09/1962 (Artigo 2o.)</li> </ul>

### III - A SITUAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO

#### 1. Caracterização Institucional

A ação do Estado com relação ao patrimônio imobiliário do Poder Público foi usualmente deixada à margem na administração pública, em todas as esferas de governo. Por fazer parte da atividade-meio do Estado, nunca foi dispensada a ele a atenção necessária.

O objetivo deste item é apresentar a evolução da problemática da política patrimonial no Brasil nas três esferas de governo, detalhando, em cada uma delas, as ações do Poder Público para a formulação de uma política de patrimônio público. Apresenta-se, então, uma abordagem inicial da questão patrimonial, seguindo-se as políticas patrimoniais da União, do Estado e do Município de São Paulo.

O patrimônio imobiliário do Poder Público, nos últimos 50 anos, começou a ser utilizado como instrumento político em troca de favores, numa relação clientelista. Nas grandes cidades onde o caos urbano já era evidente, os favores de fornecer dados de bens públicos eram obtidos para a construção de bens de serviços (como Centros de Saúde) ou, no caso das terras devolutas, para obtenção de títulos de terras que não eram de nenhum proprietário.



### 1.1. Política do Patrimônio Imobiliário da União

A Secretaria do Patrimônio da União é um dos órgãos mais antigos do Ministério da Fazenda. Em 1850 foi criada no Brasil a primeira repartição geral de terras. A partir daí, criou-se uma sucessão de órgãos que trataram desse assunto: em 1909 foi criado o Domínio do Patrimônio Nacional, que em 1934 foi transformado em Domínio da União e, posteriormente, em Serviço do Patrimônio da União, que atualmente se denomina Secretaria.

Durante muitos anos, a administração de imóveis públicos não foi considerada assunto prioritário. Com o desenvolvimento industrial, a receita tributária passou a merecer maior atenção, pois a Secretaria do Patrimônio da União, pertencente ao Ministério da Fazenda, tinha como meta cadastrar maior número de imóveis com o intuito de arrecadar mais. Essa arrecadação é feita em função da concessão, autorização de ocupação, aforamento, cessão e arrendamento da faixa de 33 metros de toda a costa marítima, que corresponde a aproximadamente a 8.500 km de extensão. A maior concentração de imóveis já cadastrados, pela própria característica da sua ocupação, está no litoral sul e no sudeste.

Em 1988 houve um movimento por parte da Secretaria no sentido de alienar bens que não mais interessavam a ela, tendo sido feito um projeto, encaminhado ao Congresso em 1989. No



processo de redemocratização, com a eleição do Presidente da República, ficou constatada na plataforma política do governo federal a reforma administrativa, onde estava deflagrada a redução de despesas com a alienação de bens patrimoniais, no sentido de combater o déficit público.

Até o momento pouca coisa foi concretizada e a gestão sobre os imóveis da Administração Direta da União, atribuição da Secretaria da Administração, ainda não está em funcionamento. Constatou-se que o governo federal, até o momento, não se preocupou em formar uma política de gestão imobiliária; existem apenas atos isolados com interesses políticos não explícitos.

#### 1.2. Política de Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo

A Procuradoria do Patrimônio Imobiliário originou-se da Seção Judiciária da Diretoria de Terras e Colonização, órgão da Secretaria da Agricultura, Indústria e Comércio. Em 1935, essa Diretoria teve sua denominação modificada para Diretoria de Terras, Colonização e Imigração, enquanto a Seção Judiciária se transformou em Procuradoria de Terras e passou a pertencer à Secretaria da Justiça e Negócios do Interior.

Em 1939, a Procuradoria de Terras foi reorganizada, teve seu campo de atuação ampliado e passou a denominar-se Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Cadastro do Estado. Em 1947, já com o nome de Procuradoria do Patrimônio Imobiliário -

PPI, foi incorporada ao Departamento Jurídico do Estado, que nos termos da Lei nº 9.847, de 25 de setembro de 1967, passou a constituir a Procuradoria Geral do Estado - PGE (FUNDAP, 1984).

Com a Lei Complementar nº 93, de 1974, a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário teve suas atribuições legais alteradas, diferenciando suas competências na região metropolitana de São Paulo. Já na política do Governo Montoro, a PPI foi descentralizada para as Procuradorias Regionais do Interior, que na época coincidiam com as Regiões Administrativas do Estado, para trabalhos de cadastramento dos próprios estaduais localizados na respectiva região.

Em 1986, através da Lei Orgânica da Procuradoria Geral (Lei Complementar nº 478), o processo de cadastramento e a prestação de informações dos imóveis pertencentes à Administração Centralizada ficaram vinculados não mais à Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, mas à Procuradoria Geral do Estado, especificamente ao Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário. Este efetua até o momento o cadastramento relativo aos imóveis estaduais na Grande São Paulo e a manutenção de um Cadastro Central com dados sucintos sobre os imóveis localizados no interior.

A Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e a Procuradoria de Assuntos Fundiários são responsáveis pelas questões patrimoniais no que tange às áreas do contencioso e de

consultoria, respectivamente. No programa da reforma administrativa do governo Quérzia (1989), a questão patrimonial foi abordada com a intenção de montar uma estrutura funcional na Secretaria da Administração (Coordenadoria de Administração Geral). Em novembro do mesmo ano, foi instituído o Sistema Estadual de Gestão do Patrimônio Imobiliário através do Decreto nº 30.848<sup>44</sup>, que servirá de apoio às demandas governamentais no que se refere ao aproveitamento dos imóveis pertencentes à Administração Centralizada e Autárquica (FUNDAP, 1989). Esse Sistema busca a racionalidade e a eficiência na máquina estatal, diante da incapacidade do governo estadual em responder às demandas sociais (SEADE, 1989).

### 1.3. Política Patrimonial Municipal

O patrimônio público municipal é muito vultoso. Existem vários cadastros de imóveis, mas todos com algum tipo de deficiência, seja na qualidade da informação, seja na falta de instrumental eficiente. Esses cadastros estão instalados na Secretaria de Planejamento, Secretaria do Bem-Estar Social e Secretaria das Finanças. Cada um desses cadastros possui informações correlatas e não há canal de comunicação entre eles.

Outro aspecto importante a ser constatado é a ausência da gestão do patrimônio imobiliário, impedindo que se promova uma política de utilização. A prefeitura municipal preocupa-se

---

<sup>44</sup> Até o momento (dezembro de 1990) não foi implantado.

somente com o comprometimento jurídico de determinadas áreas para concessão de uso, sem nenhum critério objetivo e nenhum programa de utilização. Existem apenas políticas setoriais que respondem a demandas específicas, que não levam em consideração a complexa situação da cidade de São Paulo.

A formulação de critérios de planejamento que norteiem a ação administrativa, explicitando conceitos, valores, prioridades e procedimentos a serem adotados, é imprescindível na implementação de uma política fundiária.

## **2. O Caos da Situação Patrimonial nas Três Esferas de Governo**

O Poder Público, nos três níveis de governo, adota o mesmo procedimento em relação à questão do patrimônio público: total esquecimento. Essa constante aponta a falta de racionalidade, desorganização e incompetência administrativa. Neste item serão abordados casos rotineiros enfrentados pela administração pública na prática dessa questão.

O único trabalho que o Poder Público vem desenvolvendo em relação aos bens públicos é a manutenção de cadastros imobiliários isolados. Esses cadastros não conseguem responder às demandas de uma grande cidade, onde os problemas aparecem muito mais rapidamente que as soluções apresentadas. Assim, a necessidade de criação de uma unidade de gestão imobiliária parece óbvia. Se pensarmos, porém, que o Poder Público



desconhece seus bens imobiliários, como isso poderia se concretizar?

Para um município de pequeno porte, onde o prefeito saiba quantos são e onde está cada imóvel, parece-nos totalmente desnecessária essa unidade de gestão patrimonial. O sistema de gestão é um sistema visual, mas à medida que o município cresce, cria-se uma diversidade de ações.

Se imaginarmos uma empresa privada que desconhece o seu patrimônio imobiliário, e que isso não está contabilizado no seu balanço, nem há planos do que poderia ser feito com esses bens, diríamos que está havendo desperdício. Ao pensarmos na responsabilidade do Poder Público de dever promover maior racionalidade tendo em vista maior capacidade de respostas sociais, não se está perdendo só dividendos, mas também operacionalizando a coisa pública abaixo das expectativas sociais.

Gostaria de chamar a atenção para alguns exemplos de não-gerenciamento que ocorrem no dia-a-dia da administração pública.

Imóveis provenientes de execução fiscal (bens recebidos pelo Poder Público com a inadimplência de dívidas ou taxas públicas - dação em pagamento) ficam abandonados e sem destinação, objeto de invasão. Poderia haver um procedimento que desse uma destinação mais rápida a esses bens; estes poderiam,

por exemplo, ser doados aos municípios, ou simplesmente vendidos. É o que já acontece com as empresas do Governo do Estado de São Paulo.

Outro caso foi exposto por Alberto Goldman no Seminário de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Poder Público, realizado na FUNDAP, no dia 23/08/89. "O Governador assumiu um compromisso durante a campanha de construção de novas penitenciárias. O próximo passo foi indagar quais áreas do Governo do Estado poderiam ser utilizadas para esse fim. Havia um problema concreto, terrenos com determinadas dimensões, com certa característica topográfica, localização geográfica. Mas não foi possível identificá-las, pois não havia informações de uma forma suficientemente simplificada. Em determinado momento, alguém lembrava que havia um terreno da Secretaria da Agricultura. Então, esse é o sistema que vigora até hoje. Como iríamos procurar determinadas áreas, sabendo que o Estado de São Paulo tinha áreas, mas não podendo localizá-las. Por fim, as áreas foram escolhidas por mim em um helicóptero sobrevoando as cidades escolhidas, num processo rudimentar e pré-histórico.

Correu-se o risco de desapropriar áreas que fossem próximas às terras públicas. Se o patrimônio imobiliário estivesse perfeitamente cadastrado, poderia dar respostas imediatas às demandas públicas".

Imóveis com potencial valorativo, isto é, que podem ser transformados em valor monetário, e alguns terrenos cuja localização privilegiada (área central) não mais se justifica, poderiam ser vendidos ou permutados para obtenção de outros terrenos. Esse é o caso de alguns imóveis localizados na área central, que poderiam ser trocados por outros que seriam destinados para fins mais prementes à comunidade urbana (centro de saúde, escola, hospital) em outros pontos da cidade.

Atualmente, em todas as decisões a respeito de qualquer imóvel municipal, só é analisada a disponibilidade do imóvel e a viabilidade, em termos jurídicos, tanto de implantação de algum equipamento como de cessão a alguma entidade. Não é feito nenhum estudo para saber o que é mais necessário para a comunidade, nem é levado em conta, por exemplo, se uma escola ficará a um quarteirão de outra; enfim, não é analisada a prioridade para o terreno. Isso é reflexo da ausência de consolidação de diretrizes e critérios para se definir a destinação de áreas públicas.

A Prefeitura Municipal de São Paulo possui uma rotina administrativa e jurídica para conceder áreas públicas municipais a terceiros. Esse trabalho é feito sem nenhum critério objetivo homogêneo no processo de cessão. Os bens municipais são cedidos sem qualquer questionamento ou acompanhamento com o Plano de Obras.

Outro questionamento poderia ser feito em relação aos terrenos remanescentes de áreas ocupadas por equipamentos públicos, o que na prática resulta em abandono de áreas, mal estado de conservação ou mesmo em invasão, pela ausência de critérios de utilização.

Política patrimonial não existe, as questões são resolvidas setorialmente. A prefeitura municipal deveria formular critérios de planejamento que pudessem nortear a ação administrativa, explicitando conceitos, valores, prioridades e procedimentos a serem adotados na implementação de uma política fundiária.

O morador da cidade de São Paulo com certeza já passou em frente ao castelo que se localiza na esquina da Rua Apa e Avenida São João. Por esquecimento total do Serviço do Patrimônio da União, o imóvel está desocupado há anos. Já os imóveis da União localizados em Brasília não podem ser vendidos por estarem com situação jurídica não regularizada: são objeto da reforma administrativa anunciada em 1990. A União se propôs a proceder a essa reforma, mas até o momento pouca coisa foi realizada.

Será que a União, com a propriedade de 85 imóveis vagos no Município de São Paulo (dado da SEMPLA - Cadastro de Bens Públicos, 1985), deveria continuar com esse desempenho



administrativo na tarefa de racionalizar uso e destinação de todas as áreas públicas federais espalhadas no Brasil inteiro?

No Anexo 1, no final deste trabalho, selecionou-se o resultado de uma pesquisa em hemeroteca, que ilustra de forma mais pontual tudo o que foi abordado neste item.

### **3. Caracterização Física do Patrimônio Imobiliário do Poder Público do Município de São Paulo**

Neste item, serão apresentados dados disponíveis dos bens públicos localizados no Município de São Paulo. A maioria dos dados foi fornecida pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, do Cadastro de Bens Públicos; os dados de bens públicos pertencentes ao governo estadual foram fornecidos pela Fundação de Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP.

A primeira observação, de caráter geral, se refere a consistência, qualidade e confiabilidade dos dados, reflexo da escassa importância da questão patrimonial junto à administração pública. Por exemplo, ao compararmos as duas fontes de dados - o Governo Estadual de São Paulo e a Prefeitura de São Paulo -, constatamos que os dados são incompatíveis. A Prefeitura distribui os bens públicos por Administração Regional, enquanto o Estado de São Paulo agrega por distritos e subdistritos. Devido ao fato de as bases serem diferentes, somente poderemos



comparar os números totais dos imóveis levantados pela FUNDAP e pelo Cadastro de Bens Públicos da SEMPLA.

Os dados disponíveis dos bens públicos, incluindo aí as três esferas de governo, foram obtidos junto ao Cadastro de Bens Públicos da SEMPLA. Esses dados não são atualizados desde 1985 e, portanto, podem não refletir a realidade. Infelizmente, a Prefeitura não aprimorou os dados encontrados na Secretaria das Finanças. O reflexo dessa inoperância se encontra no nome do proprietário do imóvel e na sua utilização. Assim sendo, muitos imóveis que estão sendo considerados vagos podem já estar sendo ocupados ou ter sido invadidos.

Cabe dizer que os bens de uso comum municipais estão sofrendo atualização desde 1989. Através de vistorias, a SEMPLA, em conjunto com as Administrações Regionais, vem somando esforços para obter maior confiabilidade nos dados, embora até o momento eles não estejam disponíveis.

Dessa forma, procurou-se trabalhar com os dados disponíveis até o momento da elaboração deste trabalho. Explicitada a sua fragilidade, o que impede um aprofundamento de caráter estatístico, esses dados podem, contudo, servir como ilustração de algumas características de ocupação de terrenos públicos, sua propriedade, tamanho, quantidade e localização, como será feito a seguir.

A Tabela 1 apresenta os terrenos públicos localizados na área urbana do Município de São Paulo, definindo a sua propriedade, quantidade, extensão e tipo de utilização. No Município de São Paulo, esses bens perfazem um total de 103.234.647 m<sup>2</sup>, incluindo tanto a administração direta como a indireta dos três níveis de governo. Esse montante, em relação à área líquida do Município de São Paulo (610.719.377 m<sup>2</sup>), corresponde a 17%, ressaltando a importância do volume das terras públicas numa área tão densamente urbanizada, ainda mais se lembrarmos que o direito de propriedade - e sobretudo a urbana - é colocado na propriedade privada.

A distribuição dos bens públicos em quantidade e em área (m<sup>2</sup>) entre as esferas de governo é a seguinte: a prefeitura acumula 79% da quantidade de terrenos, mas essa porcentagem cai para 63% se considerarmos a área; os terrenos estaduais representam 16% em relação ao número de terrenos e 31% em relação à área. Esse acréscimo na área é explicado pelo fato de o Município de São Paulo ser a capital do Estado, onde estão instalados a sede do governo estadual e alguns equipamentos coletivos de grande extensão, como é o caso da Cidade Universitária - USP, Hospital das Clínicas e prédios anexos de saúde, Horto Florestal, Jardim Botânico, Jardim Zoológico e outros. À União cabe a parcela de 5% com relação à quantidade de terrenos e 6% com relação à área. Essa relação corresponde principalmente aos equipamentos sociais e institucionais de

previdência social, além de representantes dos ministérios federais no Estado de São Paulo.

ENTIDADE	MUNICIPAIS										ESTADUAIS			
	ADMINISTRAÇÃO DIRETA				ADMINISTRAÇÃO		TOTAL				ADMINISTRAÇÃO		ADMINISTRAÇÃO	
	USO COMUM		DOMINIAIS		INDIRETA						DIRETA		INDIRETA	
	Q	ÁREA (M2)	Q	ÁREA (M2)	Q	ÁREA (M2)	Q	%	ÁREA (M2)	%	Q	ÁREA (M2)	Q	ÁREA (M2)
Áreas Verdes	2761	9,227,631	53	13,500,935	-	-	2814	97.8	22,728,566	68.6	53	10,387,388	2	12
Social e Institucional	709	4,046,451	657	11,707,198	35	270,456	1401	57.0	16,024,105	45.1	762	14,611,540	149	3,264
Invasão	1411	6,910,808	82	650,498	6	3,999	1499	76.0	7,565,305	91.6	432	461,166	8	6
Vagos	2387	9,935,137	115	772,681	56	897,275	2558	91.5	11,605,093	77.7	73	909,043	80	348
Outros (2)	534	1,108,807	134	4,228,661	158	1,933,568	826	58.5	7,271,036	63.8	203	1,541,135	80	510
TOTAL	7802	31,228,834	1041	30,859,973	255	3,105,298	9098	79.0	65,194,105	63.2	1523	27,910,272	319	4,141

FONTE: SEMPLA/DEINFO/Cadastro de Bens Públicos  
DATA: Dezembro 1985

Observações: (1) as áreas menores que 250 m2 não foram computadas  
(2) esta utilização engloba: cessões, comodatos, aterro sanitário, absorvidos por arruamento, estacionamento e outros



TOTAL					FEDERAIS								TOTAL			
					ADMINISTRACAO		ADMINISTRACAO									
					DIRETA		INDIRETA									
Q	%	AREA (M2)	%		Q	AREA (M2)	Q	AREA (M2)	Q	%	AREA (M2)	%	Q	%	AREA (M2)	%
4	55	2.0	10,399,402	31.4	8	9,955	-	-	8	0.2	9,955	0.03	2877	99.999	33,137,923	100
8	911	37.0	17,875,908	50.4	110	896,691	49	698,302	159	6.0	1,594,993	4.49	2471	100	35,495,006	100
4	440	22.0	467,380	5.7	28	228,796	-	-	28	2.0	228,796	2.77	1967	100	8,261,481	100
0	153	5.5	1,257,653	8.4	76	1,930,858	9	141,288	85	3.0	2,072,146	13.87	2796	100	14,934,892	100
6	283	20.0	2,051,801	18.0	189	1,840,371	114	242,137	303	21.5	2,082,508	18.26	1412	100	11,405,345	100
2	1842	16.0	32,052,144	31.0	411	4,906,671	172	1,081,727	583	5.0	5,988,398	5.8	11523	100	103,234,647	100



É possível constatar na Tabela 1 que os bens municipais representam mais da metade do total de bens do Poder Público. Por esse motivo apresentaremos a Tabela 2, onde constam apenas os bens de uso comum municipais, distribuídos por administração regional e utilização. Observa-se que a maior parte da área dos bens de uso comum está distribuída proporcionalmente entre vazios e áreas verdes (64%). Outra utilização, que agrega 17% da área de uso comum, é aquela destinada às favelas.

As Administrações Regionais que possuem maior extensão de áreas vazias em relação ao total de bens públicos são, pela ordem, Penha, Itaquera/Guaianases, São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Prudente, Butantã e Pirituba/Perus, que correspondem às regiões mais periféricas da cidade. As Regionais que menos possuem áreas vagas são Sé, Lapa, Vila Mariana e Pinheiros, que correspondem às áreas mais centrais da cidade.

BENS DE USO COMUM - MUNICIPAIS  
DISTRIBUIDOS POR ADMINISTRACAO REGIONAL E UTILIZACAO

UTILIZACAO	VAZIO	%	AREA VERDE	%	ABSORVIDO	%	FAVELA	%	INVASAO	%	EQUIPAMENTO	%	OUTROS	%	TOTAL		
ADM. REGIONAL	AREA (M2)		AREA (M2)		ARRUAMENTO		AREA (M2)		AREA (M2)		AREA (M2)		USOS (2)		Q	AREA (M2)	%
Butanta	1,838,949	43.0	1,094,995	26.0	40,166	1.0	452,832	11.0	157,123	4.0	582,696	14.0	64,367	1.0	1064	4,231,128	100
Campo Limpo	1,441,900	36.0	209,850	5.0	5,200	0.1	1,866,575	46.0	133,700	3.3	327,220	8.1	54,925	1.3	823	4,039,370	100
Capela do Socorro	509,300	24.0	214,300	10.0	2,100	1.0	1,024,400	48.0	25,350	1.0	318,000	15.0	52,000	2.0	435	2,145,450	100
Freguesia do O	339,900	19.0	575,550	32.0	13,200	0.7	493,300	28.0	83,200	5.0	254,600	14.0	15,300	9.0	415	1,775,050	100
Ipiranga	97,133	13.0	440,304	60.0	35,416	5.0	39,242	5.0	11,557	1.5	88,079	12.0	19,060	3.0	206	730,791	100
Itaquera/Guaianases	1,175,208	59.0	209,757	10.5	5,354	0.3	182,832	9.1	72,497	3.6	273,899	14.0	71,756	3.6	363	1,991,303	100
Lapa	21,100	2.0	915,740	90.0	5,700	0.5	10,000	1.0	8,200	0.8	52,300	5.1	7,000	0.7	309	1,020,040	100
Mooca	190,900	17.0	601,130	54.0	5,250	0.5	56,800	5.1	9,750	0.9	239,300	21.5	6,400	0.6	403	1,109,530	100
Penha	1,270,076	64.0	224,980	11.3	6,780	0.3	174,858	9.0	25,878	1.3	251,255	12.6	38,806	1.9	467	1,992,633	100
Pinheiros	43,500	6.0	634,350	89.0	8,100	1.1	-	-	2,350	0.3	27,800	3.9	-	-	234	716,100	100
Pirituba/Perus (1)	1,436,783	41.5	906,456	26.0	18,313	0.5	370,451	10.7	197,949	5.7	408,348	11.8	118,287	3.4	673	3,456,587	100
Santana	196,650	20.0	463,600	47.0	89,600	9.0	55,300	6.0	15,600	1.6	159,850	16.3	600	0.1	296	981,200	100
Santo Amaro	316,460	16.0	642,700	34.0	10,550	0.5	582,230	31.0	42,700	2.0	223,700	12.0	83,200	4.4	485	1,901,540	100
Se	1,600	0.1	994,406	82.0	64,777	5.0	-	-	3,900	0.3	89,600	7.0	53,200	4.0	225	1,207,483	100
S. Mateus	1,085,015	58.0	77,868	4.0	6,107	0.3	289,168	15.5	76,630	4.1	267,243	14.3	58,841	3.1	265	1,860,872	100
S. Miguel Paulista	1,193,030	51.0	163,701	7.0	9,000	0.4	463,715	20.0	81,130	3.0	330,719	14.0	100,475	4.0	442	2,342,070	100
V. Mariana	107,150	4.0	2,437,840	87.0	35,100	1.0	77,050	3.0	11,700	0.4	119,850	4.3	-	-	286	2,788,690	100
V. Maria/V. Guilherme	256,900	18.0	723,050	51.0	80,450	6.0	69,100	4.9	9,550	0.7	275,900	19.3	10,800	0.7	234	1,425,750	100
V. Prudente	602,873	45.0	143,099	11.0	31,400	2.0	161,944	12.0	55,831	4.0	328,580	24.0	17,144	1.3	265	1,340,871	100
TOTAL	12,124,427	33.0	11,673,676	31.0	472,563	1.2	6,369,797	17.0	1,024,595	2.7	4,618,939	12.0	772,161	2.0	7890	37,056,458	100

FONTE: Cadastro de Bens de Uso Comum - SEMPLA

DATA: 1985

Observacoes: (1) Por questoes administrativas as Administracoes Regionais de Pirituba/Jaragua e Perus foram agrupadas nesta tabela  
(2) Esta utilizacao engloba: cessoes, comodatos, aterro sanitario, absorvidos por arruamento, estacionamento e outros

É interessante observar que as Administrações Regionais com maior superfície em área verde correspondem às mesmas que não possuem áreas vagas. As Regionais que contradizem essa informação são Butantã e Pirituba/Perus. Por outro lado, as mesmas regiões que possuem muitas áreas vazias são as que têm maior carência de área verde. Observamos que as Regionais de Campo Limpo e Capela do Socorro apresentam índice de área verde muito baixo, porém não possuem muita extensão de áreas vagas. Verificamos também que as Regionais com maior extensão ocupada por favelas são exatamente as de Campo Limpo e Capela do Socorro.

Proporcionalmente, as Administrações Regionais com maior extensão ocupada por equipamento são, na ordem, Vila Prudente, Moóca, Vila Maria/Vila Guilherme, Santana e Capela do Socorro. As que possuem menor extensão em área são Pinheiros, Vila Mariana, Sé e Lapa. Constata-se aí o reflexo da ausência de medidas preventivas para proteção de áreas municipais. As áreas disponíveis são alvo principalmente para ocupação de favelas, o que inviabiliza a realização da sua função inicial de ser ou área verde ou equipamento social.

Na Tabela 3, os bens de uso comum municipais estão distribuídos por Administração Regional e faixa de área. As regionais que possuem maior quantidade de terrenos com área menor de 10.000 m<sup>2</sup> são Butantã, Campo Limpo e Pirituba/Perus. É interessante observar que as Regionais de Butantã e Campo Limpo



aparecem também ao selecionarmos maior quantidade de terrenos com área superior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup>. Fazem parte também dessa categoria as Regionais de Pirituba/Perus, Itaquera/Guaianases, São Miguel Paulista, São Mateus e Penha.

## MUNICIPIO DE SAO PAULO

## BENS DE USO COMUM MUNICIPAIS

## DISTRIBUIDOS POR ADMINISTRACAO REGIONAL E FAIXA DE AREA

ADMINISTRACAO REGIONAL	FAIXA DE AREA									
	ATE 1.000 m2		1.000 - 4.999 m2		5.000 - 9.999 m2		MAIS DE 10.000 m2		TOTAL	
	Q	m2	Q	m2	Q	m2	Q	m2	Q	m2
!BUTANTA	! 470	! 177.388	! 391	! 931.409	! 107	! 761.086	! 96	! 2.361.245	! 1064	! 4.231.128
!CAMPO LIMPO	! 252	! 111.600	! 345	! 850.470	! 101	! 689.950	! 125	! 2.387.350	! 823	! 4.039.370
!CAPELA DO SOCORRO	! 137	! 66.150	! 185	! 433.150	! 53	! 363.100	! 60	! 1.283.050	! 435	! 2.145.450
!FREGUESIA DO O	! 162	! 77.200	! 162	! 396.000	! 44	! 312.700	! 47	! 989.150	! 415	! 1.775.050
!IPIRANGA	! 92	! 33.768	! 71	! 170.725	! 21	! 149.891	! 22	! 376.407	! 206	! 730.791
!ITAQUERA/GUAIANASES	! 111	! 51.365	! 152	! 370.156	! 43	! 289.111	! 57	! 1.280.671	! 363	! 1.991.303
!LAPA	! 150	! 64.680	! 103	! 239.330	! 26	! 190.750	! 30	! 525.280	! 309	! 1.020.040
!MOOCA	! 213	! 91.180	! 131	! 285.450	! 31	! 222.100	! 28	! 510.800	! 403	! 1.109.530
!PENHA	! 200	! 81.991	! 164	! 387.540	! 49	! 356.497	! 54	! 1.166.605	! 467	! 1.992.633
!PINHEIROS	! 107	! 45.550	! 89	! 207.050	! 19	! 123.500	! 19	! 340.000	! 234	! 716.100
!PIRITUBA/PERUS	! 245	! 110.397	! 257	! 638.148	! 86	! 614.521	! 85	! 2.093.521	! 673	! 3.456.587
!SANTANA	! 142	! 50.850	! 94	! 207.800	! 34	! 232.850	! 26	! 489.700	! 296	! 981.200
!SANTO AMARO	! 186	! 79.030	! 191	! 442.460	! 62	! 439.250	! 46	! 940.800	! 485	! 1.901.540
!S. MATEUS	! 67	! 30.269	! 100	! 250.737	! 39	! 286.185	! 59	! 1.293.681	! 265	! 1.860.872
!S. MIGUEL PAULISTA	! 134	! 57.200	! 163	! 397.060	! 81	! 551.175	! 64	! 1.336.635	! 442	! 2.342.070
!SE	! 78	! 34.175	! 92	! 215.034	! 25	! 175.174	! 30	! 783.100	! 225	! 1.207.483
!V. MARIA/V. GUILHERME	! 97	! 38.850	! 58	! 142.900	! 36	! 254.900	! 43	! 989.100	! 234	! 1.425.750
!V. MARIANA	! 121	! 59.920	! 106	! 260.350	! 33	! 220.300	! 26	! 2.248.120	! 286	! 2.788.690
!V. PRUDENTE	! 80	! 36.203	! 109	! 252.682	! 38	! 260.083	! 38	! 791.903	! 265	! 1.340.871
! T O T A L	! 3044	! 1.297.766	! 2963	! 7.078.451	! 928	! 6.493.123	! 955	! 22.187.118	! 7890	! 37.056.458

FONTE: Cadastro de bens de uso comum - SEMPLA

DATA: 1985



Enquanto na Tabela 2 constam somente os bens de uso comum municipais vazios, a Tabela 4 apresenta todos os terrenos vazios, tanto os privados como os públicos, das três esferas de governo. As Administrações Regionais que possuem maior extensão em superfície são Campo Limpo, Santo Amaro, Butantã, São Miguel Paulista, Penha, Moóca e Capela do Socorro. Essas Regionais têm relação direta com as que concentram maior área de terrenos vagos (Campo Limpo, Capela do Socorro, Itaquera/Guaianases, São Miguel Paulista e Butantã). Ao contrário do que acontece com essas Regionais, as AR da Penha e da Moóca não mantêm essa proporcionalidade entre a sua extensão e as áreas vazias.

A outra fonte de informações - somente de bens públicos pertencentes ao Estado de São Paulo - é a Procuradoria Geral do Estado, que realizou levantamento dos bens em 1989, através de convênio firmado com a FUNDAP. Ao compararmos os dados da Tabela 1, onde constam imóveis estaduais informados pelo Cadastro de Bens Públicos da SEMPLA (levantados em 1985), com os da Tabela 5, de imóveis públicos estaduais urbanos localizados no Município de São Paulo, resultado do trabalho da FUNDAP, constatamos total incompatibilidade. Em relação ao montante de terrenos (Administração Direta e Indireta), a FUNDAP apresenta 2.147 terrenos, correspondendo a 53.307.292 m<sup>2</sup>, enquanto a SEMPLA (Tabela 1) apresenta 1.842 terrenos, com 32.052.144 m<sup>2</sup>.

TABELA 4  
MUNICIPIO DE SAO PAULO  
TERRENOS VAZIOS PUBLICOS E PRIVADOS  
DISTRIBUIDOS POR ADMINISTRACAO REGIONAL

ADMINISTRACAO REGIONAL	AREA LIQUIDA (M2)	%	TERRENOS VAZIOS					
			BENS MUNICIPAIS (2)					
			DOMINIAIS		USO COMUM		PUBLICOS (1)(3)	PRIVADOS (1)
							(4)	
			Q	AREA (M2)	Q	AREA (M2)	AREA (M2)	AREA (M2)
Butanta	46.744.275	27	177.781	186	543.567	456.152	12.299.431	
Campo Limpo	52.101.670	29	1.293.053	302	813.564	1.505.560	22.773.094	
Capela do Socorro	38.214.460	26	898.525	143	851.959	907.776	16.075.608	
Freguesia do O	33.552.774	53	100.916	86	145.465	183.750	7.019.319	
Itaquera/Guaianases	27.099.076	30	495.763	217	1.076.924	1.353.146	10.385.254	
Ipiranga	30.683.755	38	37.000	38	127.672	826.132	3.602.488	
Lapa	21.713.028	38	99.448	6	13.100	188.713	2.123.069	
V. Mariana/Guilherme	22.949.648	33	35.344	50	251.650	83.923	3.084.973	
Mooca	39.841.662	100	85.492	150	807.271	409.138	4.106.647	
S. Miguel Paulista	41.282.058	102	323.189	257	1.247.921	601.832	12.895.038	
Penha	39.718.738	459	133.637	183	692.637	449.220	8.319.802	
Pinheiros	17.618.476	40	37.238	58	137.050	48.975	1.888.954	
Pirituba/Jaragua	26.183.937	13	175.835	241	1.093.582	201.141	7.219.960	
Perus	5.445.885	1	4.950	71	323.905	4.950	2.782.976	
Santo Amaro	47.682.187	43	88.419	190	721.924	210.671	10.336.299	
Se	19.087.274	121	55.755	1	1.600	185.653	1.291.223	
Sao Mateus	14.432.781	6	145.671	169	775.314	192.955	4.685.538	
Santana	30.083.090	49	208.050	66	163.600	654.743	3.944.791	
V. Mariana	32.167.441	153	86.587	37	149.700	243.280	3.389.534	
V. Prudente	24.117.162	24	83.628	164	738.769	138.014	6.054.444	
TOTAL	610.719.377	100	4.566.281	2615	10.677.174	8.845.724	144.278.442	

(1) FONTE: TPCL, 1989

(2) Cadastro de Bens Públicos - SEMPLA, 1987 a 1990

(3) Incluem-se neste item todos os terrenos dominiais das tres esferas de governo (Administracao Direta). Nao estao incluidos os bens de uso comum.

(4) Incluem-se neste item os terrenos de propriedade privada e aqueles pertencentes a Administracao Indireta nas tres esferas de governo.

Essa diferença de 21.255.148 m<sup>2</sup>, que não é desprezível, pode ser explicada pela adoção de critérios diferenciados nos levantamentos - como, por exemplo, cadastrar bens do Departamento de Estradas de Rodagem - DER, que desapropriou área para construção de anel viário, e os terrenos remanescentes, que não foram utilizados na infra-estrutura, passaram a incorporar bem da autarquia. Outro fato que deve ser lembrado é que a Prefeitura não atualiza o nome dos proprietários dos terrenos junto ao cadastro, deixando isso a cargo do próprio proprietário. Como o Estado de São Paulo não faz esse procedimento de maneira sistemática, a Prefeitura mostra uma realidade que não reflete exatamente a prática.

Ao verificarmos somente a Administração Indireta nas Tabelas 1 (SEMPA) e 5, há uma defasagem de 26.014.104 m<sup>2</sup> e 1.828 terrenos. Em compensação, a Administração Direta está mais defasada na Tabela 5, onde 612 terrenos apresentam uma diferença de 4.758.956 m<sup>2</sup>.

TABELA 5

68

MUNICIPIO DE SAO PAULO

DISTRIBUICAO DE TERRENOS PUBLICOS ESTADUAIS URBANOS POR UTILIZACAO E TIPO DE ENTIDADE

ENTIDADE	ADMINISTRACAO DIRETA		ADMINISTRACAO INDIRETA		TOTAL	
UTILIZACAO	Q	Area (m2)	Q	Area (m2)	Q	Area (m2)
Administrativa	53	710.683	209	2.108.726	262	2.819.409
Economica	2	138.888	6	595.812	8	734.700
Infra Estrutura	-	-	186	2.594.660	186	2.594.660
Institucional	83	2.519.291	668	667.496	751	3.186.787
Outros	17	81.252	31	184.962	48	266.214
Residencial	4	139.174	17	702.056	21	841.230
Social	718	19.447.054	32	22.336.218	750	41.783.272
Vagos	34	114.974	87	966.046	121	1.081.020
TOTAL	911	23.151.316	1236	30.155.976	2147	53.307.292

FONTE: Banco de Dados FUNDAP

DATA: 1989



O único item de utilização comum entre as Tabelas 1 e 5 se refere aos terrenos vagos. Na Tabela 5, o total de terrenos vagos é de 121, com uma extensão de 1.081.020 m<sup>2</sup>, enquanto na Tabela 1 o total é de 153 terrenos, com 1.257.653 m<sup>2</sup>. Essa diferença mostra mais uma vez a desatualização dos cadastros do Imposto Predial e Territorial Urbano, onde são considerados imóveis vagos aqueles que já possuem construção.

Com a finalidade de ressaltar os principais aspectos decorrentes das análises dos dados apresentados, faremos, a seguir, um breve resumo.

a) O Poder Público não possui critérios homogêneos de levantamento para os bens públicos, entendidos nas três esferas de governo. Isso pode ser verificado tanto na composição de agregação de dados em unidades espaciais diferentes, quanto em tipologias diversas de utilização e na fixação de uma área mínima para análise, entre outros. No primeiro caso, a Prefeitura agrupa os dados em Administrações Regionais, enquanto o Estado de São Paulo o faz em distritos e subdistritos, sem haver compatibilização entre eles.

No que se refere à tipologia de utilização, a Prefeitura e o Estado de São Paulo adotam critérios diferentes, o que torna difícil qualquer comparação entre os usos definidos nos dois níveis de governo.



Finalmente, vale ressaltar que a Prefeitura Municipal de São Paulo não considerou, em algumas tabelas, terrenos com superfície inferior a 250 m<sup>2</sup>, o que pode subestimar o total de bens públicos no Município de São Paulo.

b) Ainda que não se levasse em consideração a subestimação de dados apontada no item anterior, os terrenos de propriedade pública, dos três níveis de governo, ocupam 17% da área líquida do Município de São Paulo, ou seja, somente em proporção às áreas dos terrenos. Isso significa que o Poder Público possui uma parcela ponderada do total do potencial de edificação da cidade, o que faz com que cresça a sua responsabilidade na gestão desses bens.

c) Uma gestão mais eficiente e racionalizada do patrimônio imobiliário do Poder Público poderia evitar casos como os verificados na análise da Tabela 2. As Administrações Regionais de Campo Limpo e Capela do Socorro apresentam alto índice de área ocupada por favelas e, simultaneamente, baixo índice de terrenos vazios. Isso significa que, na ausência de uma intervenção do Poder Público, os agentes produtores do espaço urbano dele se apropriam à sua revelia. Essa ocupação adquire contornos mais preocupantes, uma vez que as áreas invadidas se encontram em regiões inadequadas a uma urbanização extensiva.

d) Outro fato relevante é a grande quantidade de terrenos públicos municipais, o que permite à administração pública

interferir seja no mercado imobiliário, seja na racionalização da distribuição e produção de bens de consumo coletivo, a partir de uma instrumentalização da gestão do patrimônio imobiliário público, aplicado ao planejamento urbano.

#### IV - A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO PODER PÚBLICO

No capítulo anterior foi apresentada a situação do patrimônio imobiliário do Poder Público, através da caracterização institucional (a política patrimonial) e da caracterização física (dados disponíveis de bens públicos localizados no Município de São Paulo). Essa caracterização foi ilustrada pela forma como o Poder Público administra seus bens, intitulada "o caos da situação patrimonial nas três esferas de governo".

O patrimônio imobiliário público pode não ser um problema em si; pode, pelo contrário, ser uma solução rápida e barata para o problema de implantação de equipamentos públicos. Para que isso aconteça, a organização, racionalização, padronização de critérios na utilização de bens públicos e vontade política seriam elementos imprescindíveis.

O estudo que será desenvolvido neste capítulo é resultado da experiência adquirida em trabalhos referentes a esse assunto, tanto na área municipal como na estadual. O tema, muito complexo, por vezes provoca controvérsias.

Existe uma linha de pensamento entre alguns administradores públicos que, descrentes com a administração pública e toda a máquina administrativa, advogam em favor da

venda de todos os bens públicos, exceto aqueles ocupados por equipamentos. Todo o patrimônio público seria transformado em valor monetário para atender às demandas políticas.

Embora a venda de parte dos imóveis públicos (sobretudo os imóveis sem potencial de utilização ou de alto valor imobiliário) possa ser encarada como uma medida salutar para a racionalização da administração pública, a venda indiscriminada de todos os bens públicos gera alguns inconvenientes. Nesse caso, a administração pública abriria mão da possibilidade de intervir no mercado imobiliário e, sempre que tivesse necessidade de implantar algum bem de serviço, deveria buscar no próprio mercado imobiliário um terreno para sua implantação. Mesmo no caso de venda de todos os bens imóveis, a administração pública deve proceder a estudos para verificar a real extensão de seu patrimônio imobiliário, uma vez que nenhuma das três esferas de governo tem conhecimento preciso de seus bens imóveis.

O estudo que se segue foi desenvolvido a partir de outra ótica e corresponde a uma saída em direção à proposta de gestão do patrimônio imobiliário do Poder Público. Diante das dificuldades de administrar bens públicos, esse trabalho compõe um desafio do enfrentamento da questão patrimonial do Poder Público.



A seguir, com o objetivo de aproveitar experiências de gestão patrimonial nas administrações públicas, apresentaremos um modelo para administrar bens imóveis.

As experiências apresentadas constituem exemplos que serão úteis na composição de modelos de gestão patrimonial. Com base nas experiências adquiridas no setor público na questão patrimonial, será apresentada a proposta de gestão imobiliária como instrumento institucional.

A gestão patrimonial será desenvolvida a partir da concepção do sistema de gestão gerenciado pela administração municipal. Com vistas a essa aplicação, será feita uma reflexão de aspectos da estrutura municipal no sentido de inserir ou não a unidade de gestão patrimonial na estrutura municipal. Essa reflexão servirá de apoio ao modelo de gestão.

Atribuições do sistema de gestão patrimonial e seus aspectos administrativos completam a conformação da unidade patrimonial.

## **1. As Experiências da Gestão Imobiliária**

Alguns órgãos da administração pública possuem, na sua estrutura, departamento ou gerência que só cuida do patrimônio da empresa. Na administração estadual encontramos a Companhia Energética de São Paulo - CESP e a Universidade de São Paulo -

USP. Esses dois órgãos possuem uma característica particular comum, que é o gerenciamento e administração de muitos imóveis, cada um deles por um motivo específico.

A seguir, abordaremos alguns pontos dessa gestão imobiliária com o objetivo de aproveitar experiências já desenvolvidas na área pública<sup>(5)</sup>.

#### 1.1. A Experiência da Companhia Energética de São Paulo - CESP

A CESP é uma concessionária do Ministério de Minas e Energia e trabalha dentro das diretrizes de planejamento da ELETROBRÁS. A CESP também deve seguir normas estabelecidas pelo DNAEE - Departamento Nacional de Águas e Energia Elétrica.

Todos os empreendimentos desenvolvidos pela CESP envolvem a aquisição de terras ou o seu uso, e têm caráter definitivo ou temporário. A CESP possui, na sua estrutura, o Departamento de Patrimônio Imobiliário e Avaliações, que cuida da gestão dos próprios da Companhia.

Para apresentar o trabalho desenvolvido por esse Departamento, é importante resgatar a origem da CESP. A empresa, criada em 1966, foi o resultado da fusão de onze empresas concessionárias, algumas municipais e outras estaduais ou particulares. Essa situação trouxe alguns inconvenientes: bens

<sup>(5)</sup> Dados extraídos do Seminário de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado, realizado na FUNDAE nos dias 6 e 7 de junho de 1989.

imóveis adquiridos de forma precária, sem planta, descrições imperfeitas, ausência de documentação e outras.

Só em 1976 a direção da empresa demonstrou preocupação com a gestão do patrimônio; até então o assunto era tratado de forma descentralizada. O gerente ou residente deveria cuidar de locações, alienações e outros. Esse procedimento repercutiu de forma negativa na imagem da Companhia, tanto pelos próprios funcionários como pela comunidade, pois um mesmo assunto era resolvido de pontos de vista e critérios diferenciados.

A partir daí, o Departamento realizou um estudo nos escritórios espalhados em todo o Estado de São Paulo, detectando os principais problemas da administração imobiliária. De todas as situações referentes a imóveis da Companhia, foram selecionadas algumas características prioritárias para serem solucionadas. Daí, procurou-se saber que critérios a Diretoria da CESP queria deixar como característica da sua filosofia de gestão imobiliária. A formação desses conceitos foi também pesquisada nas bases; essa discussão demorou quase sete anos.

O resultado desse trabalho foi o estabelecimento de políticas para a gestão patrimonial e uma organização funcional subdividida entre a divisão de avaliação e a de gestão do patrimônio. Foi realizado um levantamento documental para saber se o imóvel era da Companhia, se estava em processo de desapropriação, ou se existia qualquer pendência.

Existem dois tipos de cadastro: o cadastramento físico do imóvel que não seja necessariamente de propriedade da Companhia, mas que poderá ser desapropriado, arrendado ou alugado, e que por algum motivo esteja sendo objeto de estudo da diretoria de engenharia da empresa; o outro cadastro, o administrativo, é feito pelo Departamento de Patrimônio Imobiliário, que assume a sua guarda, vigilância, conservação e manutenção física de imóveis da Companhia que não tenham nenhuma utilização.

A partir de então, a Companhia administra os seus bens imóveis através de políticas imobiliárias, de acordo com as seguintes diretrizes:

- centralizar a gestão;
- maximizar a utilização;
- manter e conservar;
- regularizar a situação dominial;
- analisar antes de adquirir;
- locar, no caso de ocupações temporárias;
- implantar núcleos com a participação de particulares;



- promover venda de núcleos através da administração pública;
- ceder imóveis à Fundação CESP (lazer);
- envolver o Departamento do Patrimônio nos estudos de aquisição até a alienação.

#### 1.2. A Experiência da Universidade de São Paulo - USP

O patrimônio imobiliário da USP se divide em dois grupos: os imóveis oriundos de herança vacante e os imóveis ocupados por unidades universitárias. Esses imóveis são administrados de forma bem diferenciada. Os provenientes de heranças vacantes podem ser alienados ou alugados, mediante autorização do Conselho Universitário<sup>(6)</sup>, tendo como objetivo obter recursos para construção de moradias de estudantes, apoio de programas ou assistência social, pesquisa ou aperfeiçoamento de ensino em suas unidades.

A administração dos bens da USP está a cargo do Departamento de Serviços Administrativos, que cadastra, loca, avalia, elabora levantamentos e perícias, enfim, administra o imóvel e fiscaliza contratos como uma imobiliária. O Conselho Universitário, por sua vez, decide sobre cessão ou permissão de

---

<sup>(6)</sup> Os imóveis provenientes de heranças jacentes são administrados pelos curadores até a declaração de vacância e, portanto, são incorporados ao patrimônio da Universidade. Imóveis provenientes de heranças testamentárias não podem ser alienados.

uso de áreas da universidade. Uma vez que os imóveis não atendam ao interesse da universidade, qualquer pessoa ou até mesmo órgãos do setor público podem alugar ou comprar os imóveis disponíveis.

No dia 20 de junho de 1990, foi publicado no Diário Oficial da União a Lei nº 8.049, que destina os imóveis provenientes de herança vacante às prefeituras municipais onde eles se localizam, e não mais para as Universidades.

## **2. A Proposta de Gestão do Patrimônio Imobiliário Público no Município de São Paulo**

É importante ressaltar que um sistema de gestão patrimonial poderia propiciar um padrão ideal político-administrativo para utilização dos bens públicos. A montagem do sistema, contudo, não implica a sua aplicação, é mais uma opção para instrumentalizar o processo de planejamento.

É nesse contexto que será apresentada a proposta de gestão patrimonial, sendo discutidas as formas de enfrentamento, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, de questões referentes a desapropriação, permuta, compra ou alienação. Esse sistema integrado de gestão imobiliária forneceria ao administrador público condições de racionalizar a aquisição, utilização, cessão e alienação de bens públicos, constituindo uma ferramenta eficaz ao Poder Público na formulação de políticas públicas.

Esse trabalho tem como objetivo estudar a formação de uma unidade de gestão patrimonial que possa captar, armazenar, analisar e disseminar informações de todos os bens públicos (Estado, União e Município), em conjunto com formulações de políticas patrimoniais.

## 2.1. A Conceção do Sistema de Gestão Patrimonial

A proposta de montar um sistema de gestão patrimonial surge em função do que ocorre atualmente: os cadastros imobiliários isolados não respondem à demanda e eles não são encarados com a devida importância, pois não existe política patrimonial. O sistema aqui proposto atende às necessidades do Município e não mais à simples resposta de um cadastro.

A gestão imobiliária, além de dar conta de um cadastro imobiliário atualizado e organizado e ter canal de respostas acessíveis e rápidas, deveria acompanhar a utilização e a capacidade de aproveitamento de cada imóvel. Se o sistema pudesse articular todos os bens públicos localizados no Município de São Paulo, obteríamos respostas para a falta de terras disponíveis e a limitação monetária do Poder Público em atender às demandas sociais.

O sistema, a ser gerenciado pela administração municipal, seria composto de todos os bens públicos localizados no

Município de São Paulo, tanto da União, como do Estado e do Município. A Prefeitura Municipal de São Paulo não seria proprietária de todos os bens, mas poderia propor aos outros níveis de governo uma melhor forma de utilização dos terrenos, associada com as diretrizes do Plano Diretor.

A gestão dos bens públicos estaria associada ao planejamento urbano da cidade, funcionando como instrumento institucional através de critérios e prioridades preestabelecidas no Plano Diretor.

O sistema deveria responder a duas demandas bem-definidas: uma correspondendo à exata fotografia do imóvel, constando endereço, utilização, área total, área construída, área ocupada, subdistrito, Administração Regional, dados quanto a topografia, infra-estrutura do local (água, esgoto, luz, telefone, asfalto), proximidade de outros equipamentos públicos, caracterização do entorno e mapa do bem imóvel; e uma outra, com dados agregados por região, tipo de utilização e tamanho, além de uma observação constando se o imóvel está cumprindo a sua finalidade primeira (utilização justa). Esse dado deve ser atualizado periodicamente, tendo em vista os anseios políticos de cada gestão administrativa. Outros aspectos dessa vertente seriam estudos programados e pesquisas que poderiam contribuir para um melhor aprofundamento e sugestões da área.



A partir de cadastros atualizados anualmente através de inventário no final de cada ano e, posteriormente, no início de cada ano, deveria ser apresentado um plano para utilização de seus bens, forçando a destinação de imóveis sem uso, das três esferas de governo, para o Conselho Intergovernamental do Patrimônio Imobiliário do Poder Público. Com o auxílio do Cadastro Municipal de Arrecadação da Secretaria das Finanças, através do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, seria possível identificar a propriedade de cada imóvel, pois os imóveis públicos estão isentos de pagamento (só são pagas as taxas de limpeza e conservação).

No banco de dados do IPTU constam todos os imóveis urbanos provenientes de loteamentos aprovados. A maioria dos terrenos é propriedade particular, sendo que aqueles provenientes de espólio sem herdeiros (herança vacante) são revertidos para a propriedade municipal (Lei Federal nº 8.049, de 20/06/90) e alguns são de propriedade pública (municipal, estadual e federal).

A partir desse banco de dados seria estruturada a política de utilização patrimonial, considerando-se as limitações jurídicas (bens de uso comum, uso especial e dominicais) de propriedade e utilização. Ao se agruparem todos os terrenos localizados no Município de São Paulo, identificamos dois grandes grupos: o grupo A, que se refere aos imóveis de propriedade pública (municipais, estaduais e federais), e o

grupo B, referente aos imóveis de propriedade privada (imóveis vagos, imóveis ocupados e loteamentos clandestinos).

Os imóveis do grupo B já foram objeto de estudo do Plano Diretor, elaborado pela SEMPLA, em apreciação pela Câmara dos Vereadores do Município de São Paulo. Esse trabalho se limita a tratar apenas da formulação de política de terras públicas, por serem assuntos com peculiaridades muito distintas.

Os imóveis do grupo A teriam tratamento diferenciado. No caso dos imóveis municipais, os dados seriam agrupados por utilização; os imóveis públicos das outras esferas de governo seriam agrupados da mesma forma com a restrição de utilização. Apesar da limitação jurídica de propriedade, todos os imóveis seriam analisados tendo em vista as demandas sociais.

Os imóveis estaduais e federais localizados no Município de São Paulo que estiverem desocupados seriam alvo de estudo, sendo posteriormente apresentado um plano de utilização para esses imóveis através de um Conselho Intergovernamental de Patrimônio Imobiliário, que seria a forma de negociação para que o proprietário concedesse ou não o imóvel.

Esse processo só terá sucesso se politicamente as três esferas de governo estiverem abertas a negociações quanto às prioridades estabelecidas ou em plano de governo ou em demandas sociais emergenciais. No momento político atual, onde se

discute a regionalização, a municipalização dos serviços públicos, convênios celebrados entre o Estado e o Município na implantação de equipamentos públicos, poderíamos pensar num sistema integrado de gestão patrimonial entre a Prefeitura e o Estado de São Paulo, baseado num interesse social comum.

A idéia de municipalizar serviços tem como meta envolver mais a municipalidade com as atividades desenvolvidas dentro do Município. Os problemas de cada cidade são mais evidentes para quem está próximo. No Governo do Estado de São Paulo os problemas só são tratados setorialmente, o que provoca um descompasso com a realidade do Município como um todo.

Ao se pensar em gestão integrada do patrimônio imobiliário público, devemos notar dois aspectos distintos: um, que seria a administração do bem, e o outro, a gestão patrimonial.

## 2.2. Aspectos da Administração Municipal Paulistana

Evidenciada a concepção do sistema de gestão patrimonial, considerou-se pertinente apresentar a administração pública municipal do ponto de vista normativo e organizacional, que determina tanto as funções do poder executivo municipal como o desenho que organiza essa administração, no sentido de subsidiar a inserção da unidade patrimonial nessa estrutura.

Os limites e restrições da administração pública municipal estão dispostos na Constituição Federal. À Lei Orgânica do Município cabe disciplinar assuntos de interesse local. Esse contexto normativo pode ser útil para entendermos a dinâmica da administração municipal.

O Poder Executivo Municipal é composto do prefeito e da administração pública municipal. Cabe ao prefeito dirigir a administração pública municipal e gerir interesses coletivos de caráter essencial (Constituição Federal de 1988, artigo 29). A administração pública municipal é formada pelo conjunto de órgãos, compreendendo: a Administração Direta, integrada pelo gabinete do prefeito, secretarias, subprefeituras e demais órgãos; a Administração Indireta, integrada pelas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista (Lei Orgânica do Município de São Paulo, 1990).

Na Constituição Federal (1988), em seu Capítulo IV, está estabelecido que os municípios legislam sobre assuntos de interesse local, instituem e arrecadam tributos de sua competência, promovem ordenamento territorial e planejamento e controle de uso e ocupação do solo, e organizam e prestam serviços públicos de interesse local.

Com referência ao modelo administrativo, os Municípios, Estados e União adotam modelos idênticos. Há excessiva



uniformidade na organização formal, estabelecida pela Constituição.

A estrutura da administração municipal possui um desenho organizacional para atender às demandas públicas. Segundo Lawrence & Lorsch (1972), as organizações adotam estratégias para atender a diferentes objetivos, e quanto mais complexas são essas organizações, mais difícil é apresentar os seus objetivos.

De uma perspectiva estática, a estrutura formal básica representa os órgãos que a compõem e as relações que existem entre eles. Do ponto de vista dinâmico, as atividades desenvolvidas nos órgãos exigem coordenação para implementação dos objetivos da organização.

O alcance dos objetivos organizacionais, segundo Lawrence & Lorsch, é obtido através do desenho organizacional como mecanismo de decisão e operação e estrutura básica. Nesse contexto, consideramos o desenho organizacional da administração municipal necessário à administração e gestão de interesses coletivos de caráter local. No sentido de gerir esses interesses o desenho organizacional constitui instrumento metodológico para a análise da dinâmica da administração municipal.

A escolha do modelo organizacional é resultado da combinação de critérios políticos e técnicos. Esse modelo

Em agosto de 1989, a Prefeitura Municipal de São Paulo deu início ao processo de reforma administrativa, tendo como objetivo mapear os principais setores. Esse processo foi acen tuado com a publicação da Lei Orgânica Municipal em

- tamanho da estrutura.

- capacidade tecnológica;

- estilo de gestão do prefeito;

- plataforma política;

- ambiente externo;

- aspectos normativos;

históricos;

- definição das funções do Município, num determinado momento

estrutura municipal;

levar em conta alguns elementos que determinaram o desenho da

Para analisar a administração pública municipal deve-se

atribuições.

organizacional está ligado ao tamanho e interação de seus componentes estruturais como garantia do cumprimento de suas

fevereiro de 1990, onde alguns pressupostos de transparência da máquina pública e descentralização foram explicitados. O prazo de conclusão dos trabalhos foi estabelecido para fevereiro de 1991.

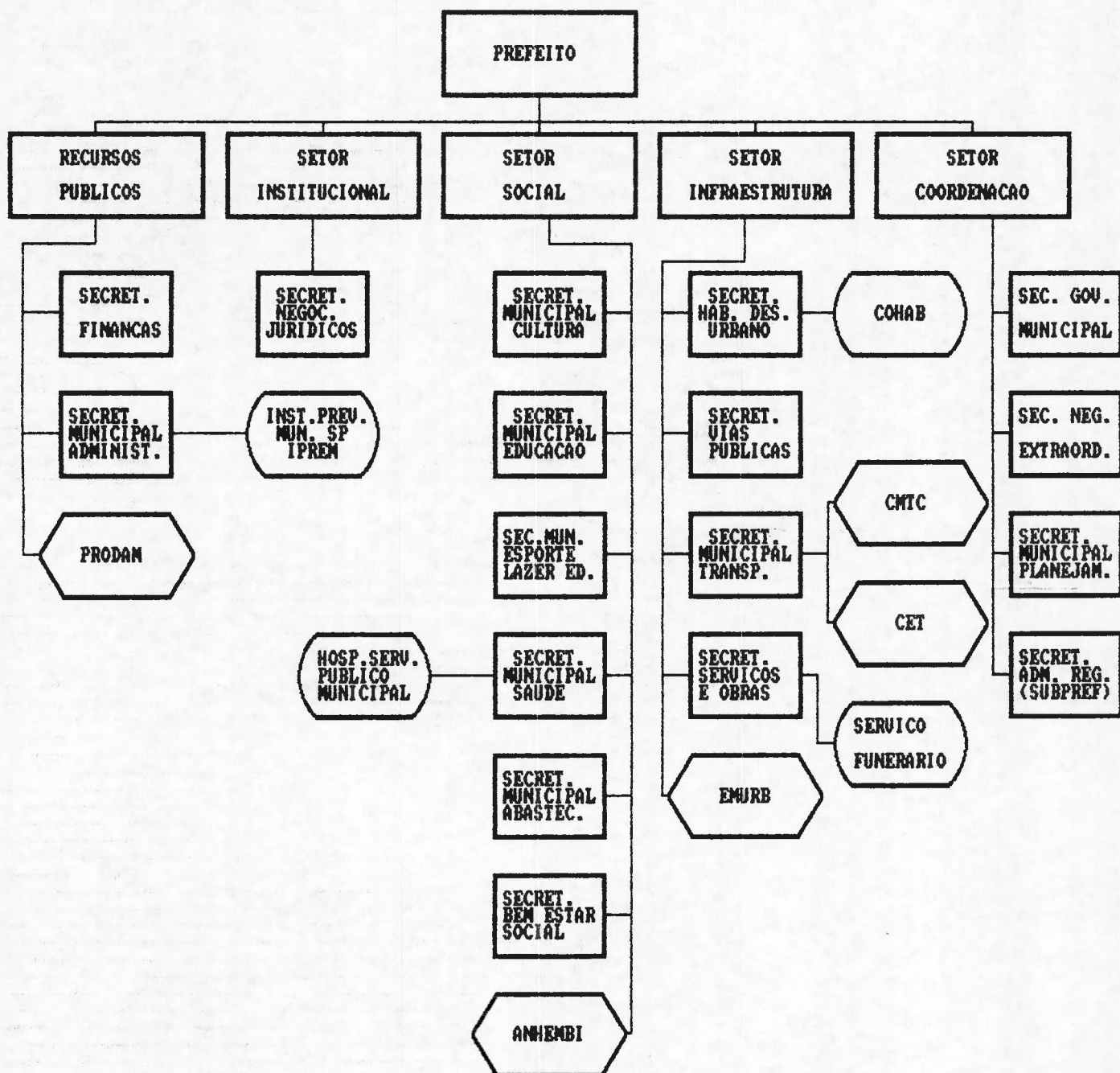
A estrutura que será analisada é a que está em vigor, mas deverão ser consideradas as subprefeituras que já foram institucionalizadas na Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Para melhor compreensão da estrutura da administração municipal, configurada no atual desenho, será feita uma agregação dos diversos órgãos em setores, a saber:

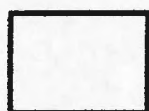
- **Setor de Recursos Públicos** - sua função é administrar e manter os recursos humanos, financeiros e materiais;
- **Setor Social** - atividades ligadas ao bem-estar da comunidade;
- **Setor Institucional** - atividades que dão suporte técnico e jurídico à máquina administrativa;
- **Setor de Infra-estrutura** - sua função é proporcionar equipamentos coletivos básicos à comunidade;
- **Setor de Coordenação** - atividades que estão associadas às decisões do prefeito.

ORGANOGRAMA BASICO DA PREFEITURA  
MUNICIPAL DE SAO PAULO

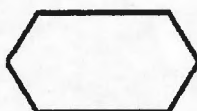
89



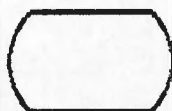
LEGENDA



SECRETARIAS



EMPRESAS



AUTARQUIAS



Outro corte que pode auxiliar na análise do desenho organizacional é feito em nível de decisão, que está associado ao Prefeito. Em nível de coordenação e administração de recursos estão os órgãos responsáveis pela gestão, como a Secretaria Municipal de Planejamento, Secretaria Municipal de Administração, Secretaria das Administrações Regionais e Secretaria das Finanças. Em nível de execução, encontram-se todos os órgãos executivos no desempenho das atividades-fim.

É importante constatar a existência de duas secretarias ligadas diretamente ao gabinete do prefeito, com função de coordenação, no quadro geral da estrutura organizacional. A Secretaria Municipal de Planejamento, que também coordena, está no mesmo nível das demais secretarias.

A estrutura da administração municipal está montada com 25 órgãos, sendo que 17 correspondem à Administração Centralizada e oito, à Administração Descentralizada.

Tendo em vista que:

- cabe ao Poder Executivo Municipal dirigir a administração pública municipal e gerir interesses coletivos de caráter essencial (C.F., art. 29);

- os municípios legislam sobre assunto de interesse local (C.F.);
- os elementos que determinam o desenho da estrutura municipal - definição das funções do município; aspectos normativos; ambiente externo; plataforma política; estilo de gestão do prefeito; capacidade tecnológica; tamanho de estrutura (que será alterada com a reforma administrativa) - refletem os objetivos da organização;
- a estrutura da administração municipal, agregada nos diversos órgãos, configura os setores de recursos públicos, social, institucional, de infra-estrutura e de coordenação;
- a SEMPLA tem atribuições de coordenação na administração municipal, mas na prática não desempenha função de coordenação.

conclui-se que a administração municipal tem apoio normativo para gerir os interesses coletivos locais e estrutura adequada para realizar a gestão do patrimônio imobiliário do Poder Público.

As atribuições da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA podem ser resumidos da seguinte forma:

- promover o processo de planejamento integrado do desenvolvimento do Município;
- promover o entrosamento com os demais órgãos ou entidades de planejamento que tenham atuação ou influência na área do Município;
- elaborar estudos para as reuniões dos Conselhos Intersecretariais de Transporte e Desenvolvimento Urbano - CODEVIN e Desenvolvimento Social - CODESO, bem como assessorá-los;
- proceder a estudos de revisão periódica do Plano Diretor do Desenvolvimento Integrado do Município - PDDI-SP, ajustando-o conforme a evolução do Município;
- elaborar e rever os orçamentos plurianuais de investimentos do Município;
- elaborar e rever as normas de uso e ocupação do solo;
- estudar a classificação das atividades, a delimitação das zonas de uso e o enquadramento dos casos omissos.

Pelas atribuições descritas, verificamos que a SEMPLA possui os elementos para a promoção da gestão patrimonial. Ela deve promover o processo de planejamento, isto é, criar

condições para efetuar os estudos e o desenvolvimento do Município, além de estudar programas para fixação de diretrizes setoriais.

Baseados nessas duas premissas, podemos orientar o nosso estudo de maneira que a SEMPLA conjugue as políticas setoriais também na área patrimonial. A criação da unidade patrimonial faria parte da concretização do processo de planejamento urbano. Para o desenvolvimento urbano, os dados são imprescindíveis na manutenção do sistema municipal de informação, tanto no cadastramento como no armazenamento dos dados.

### 2.3. Formação e Atribuições do Sistema de Gestão Patrimonial

Após a concepção do sistema e a apresentação da administração municipal paulistana, estabeleceu-se a criação de um Conselho Intergovernamental do Patrimônio Imobiliário do Poder Público. A composição desse Conselho seria: pessoa ou grupo, designado pelo Governador do Estado de São Paulo, da estrutura da Secretaria da Justiça; pessoa ou grupo designado pela Secretaria do Patrimônio da União; e pessoa ou grupo da estrutura da SEMPLA designado pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Dentre as pessoas escolhidas devem constar advogados, administradores, arquitetos e outros que se fizerem necessários. O Conselho deve desempenhar funções políticas e técnicas,



atendendo às demandas de cada gestão administrativa e às necessidades da cidade de São Paulo. Por realizar função intergovernamental, ele não deve estar administrativamente vinculado a qualquer entidade, o que lhe confere um caráter mais amplo.

Outro importante elemento de composição do sistema é a unidade patrimonial municipal, vinculada à Prefeitura, que desempenha papel tanto de cadastramento físico dos bens de uso comum, bens dominiais e dominiais especiais, como de gestão patrimonial, com a definição de política patrimonial, programas e estudos de bens municipais.

A unidade patrimonial trabalha ou não em conjunto com o conselho patrimonial, dependendo da sintonia das três esferas de governo. A principal atribuição desse conselho patrimonial seria a formulação da política de utilização dos bens públicos, além de propor pesquisa, analisar e regulamentar a destinação do patrimônio imobiliário do Poder Público.

A política patrimonial deveria instrumentalizar a ordenação do espaço urbano, através do Plano Diretor do Município de São Paulo. O Plano Diretor seria o documento onde estaria articulada a política global do Município associada às políticas setoriais.

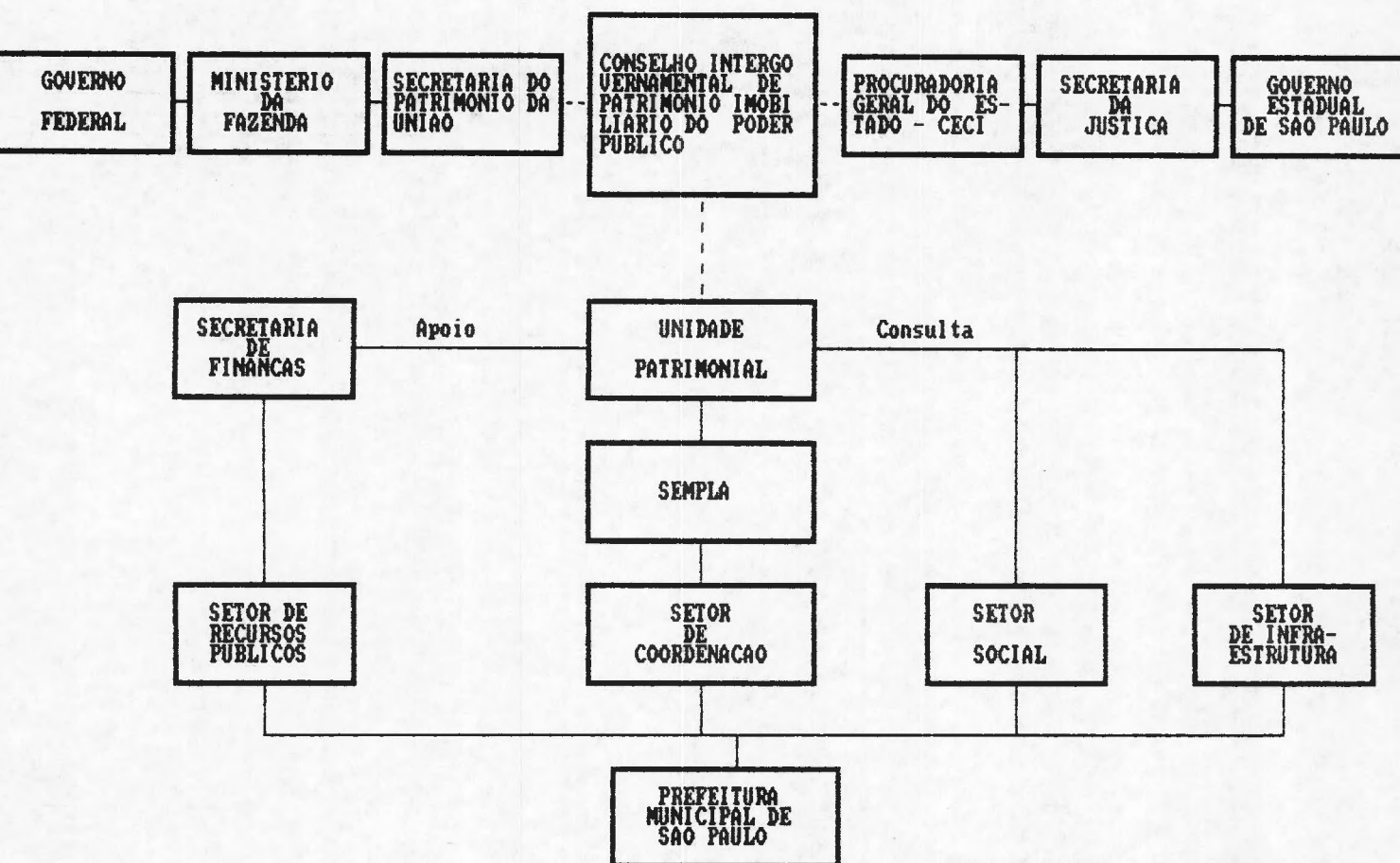
A política fundiária do Município, tratada no Plano Diretor, direcionaria a política patrimonial na instalação de equipamentos coletivos, tanto para estoque de terras como no zoneamento do solo urbano.

Já o sistema de gestão imobiliária deveria integrar funções de ordem jurídica, contábil, administrativa, social e política, para as quais deveriam trabalhar técnicos especialistas em cada assunto. A área jurídica deve abordar o tema do ponto de vista normativo (constitucional), perfeitamente engrenado com a política patrimonial. A parte contábil serviria para avaliar o bem imóvel tendo em vista o desempenho das funções do equipamento.

O setor administrativo, em conjunto com o contábil, se encarregaria de analisar as conveniências administrativas de alugar, alienar ou ceder. A questão social e política deveria ser discutida com base no quadro da realidade dos equipamentos coletivos, demandas sociais e aplicação da plataforma política.

A seguir, apresentaremos um quadro de relações do Conselho Intergovernamental de Patrimônio Imobiliário do Poder Público, associado aos três níveis de governo.

## A GESTÃO PATRIMONIAL DO PODER PÚBLICO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



## 2.4. Aspectos Administrativos do Sistema Patrimonial

O sistema integrado de gestão do patrimônio imobiliário do Poder Público só faz sentido se os seus objetivos e premissas estiverem perfeitamente associados à política governamental. A unidade de gestão, pelo seu próprio objetivo, deveria estar vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento ou ao Gabinete do Prefeito. Atualmente a SEMPLA está no mesmo nível das demais secretarias, e para essa unidade patrimonial é importante que existam autonomia e poder de decisão, pois assim estará exercendo função de coordenação.

Nessa unidade patrimonial seriam montadas duas vertentes de trabalho: uma em nível gerencial, onde se aplicaria a política patrimonial (definida no Plano Diretor), com elaboração de pesquisas e assessoramento jurídico; e outra em nível operacional, encarregada de tratar os dados, atualizar e cadastrar as informações e realizar vistorias. Ao lado dessa unidade estaria a Secretaria das Finanças, que atuaria como apoio no fornecimento de dados e croquis de localização.

Para o total funcionamento dessa unidade deveriam estar previstos recursos, dentro do orçamento municipal, para contratação de pessoal e material de consumo para o pleno desenvolvimento das funções.



O sistema de gestão do patrimônio imobiliário do Poder Público aqui proposto não pode - e não deve - possuir caráter conclusivo. Dessa forma, este capítulo busca ressaltar as questões principais que fundamentam a inserção do sistema proposto no processo de planejamento e na estrutura organizacional da administração pública.

## 1. Um Instrumento para o Planejamento Urbano

O Estado participa da estruturação do espaço urbano, ocupando-se da implementação de bens de serviço coletivos, que são, em última análise, a cristalização física de um processo de planejamento urbano (Lojkin, 1981).

Esse processo pressupõe o conhecimento e a utilização de ferramentas técnicas que propicie o seu desenvolvimento, em todas as suas fases, desde a cognição até a identificação e viabilização de um equipamento. A viabilização, por sua vez, decorre de avaliações políticas e técnicas, que variam desde a utilização de instrumentos jurídico-administrativos até a implantação física. Dessa forma, a localização do equipamento é função dessas avaliações e é sobre a sua determinação que se propõe instrumentalizar o processo de planejamento urbano.

No caso desta Dissertação, o instrumento proposto é o da Gestão do Patrimônio Imobiliário Público: o conhecimento dos terrenos de propriedade do Poder Público é um elemento que se soma aos já existentes para o processo de planejamento urbano, nos aspectos técnicos e políticos.

Ressalte-se aqui que ao nos referirmos aos aspectos "políticos" não estamos considerando o conhecimento do patrimônio imobiliário público como mercadoria de troca para práticas clientelistas, mas como fundamento para o estabelecimento de diretrizes de políticas de governo, como as de uso e ocupação de solo e distribuição equânime dos equipamentos coletivos, entre outros. Dentro desse contexto, propõe-se um instrumento institucional que, ao gerir o patrimônio imobiliário do Poder Público, permita à administração pública a aquisição de maior racionalidade, ao poder integrar o conhecimento e gestão do patrimônio imobiliário às diretrizes de ocupação do espaço urbano.

## **2. Uma História de Abandono e Descaso**

O histórico da formação das terras públicas revelou as duas formas de considerá-las públicas: ou era a terra ocupada por algum órgão da administração pública (ou por equipamento coletivo), ou então a terra não possuía a titularidade.

Numa terra de ocupação recente como a brasileira, em que todo o território pertencia à Coroa portuguesa, a propriedade privada foi reconhecida seja pela delegação da ocupação (sesmaria), seja pela legalização de um fato consumado (a posse). Enquanto a propriedade privada possuía amparo jurídico e normativo, exigindo registro, ao poder público cabia o "resto", formando-se o que se convencionou denominar terras devolutas.

Mesmo após a Independência, com a promulgação da primeira lei regulamentadora da estrutura fundiária, as terras devolutas continuaram a ser aquelas que não possuíam titularidade. As terras públicas são, assim, o resultado de uma negação: em vez de serem a terra de todos, são a terra de ninguém. Não é de se estranhar, portanto, o abandono a que a administração pública relegou o seu patrimônio imobiliário, privado de qualquer estrutura de gestão.

Em meados do século XX começou a surgir uma série de leis destinadas a regularizar as terras públicas. Com a urbanização acelerada, as terras foram sendo ocupadas sem controle, o que provocou a aludida regulamentação. Assim, o Código Civil definiu os bens de uso comum, os bens dominiais e os dominiais especiais, e leis foram promulgadas no sentido de promover a incorporação de terrenos ao patrimônio público, como desapropriação, loteamentos etc. O fundamento das terras devolutas, no entanto, ainda persiste.

É dentro desse quadro que se questiona a função social da propriedade no caso das terras públicas. Enquanto a utilização das terras de propriedade privada é subordinada à sua função social, não se discute a utilização do patrimônio público em relação à mesma função. Não basta a um terreno ser de propriedade do Poder Público para que esteja sendo utilizado de maneira justa. Na verdade, abandonar um terreno para estar à mercê dos mais variados tipos de invasões (favelas, clubes, postos de gasolina, comércio etc.) não parece ser uma destinação de uso compatível com o que possa ser considerado exercício da função social da propriedade.

Enquanto o Poder Público não tiver capacidade de gerir o seu próprio patrimônio, fica comprometida a função social de seus terrenos, assim como compromete a credibilidade da administração pública em fazer cumprir a função social da propriedade privada.

### **3. O Poder Público Desconhece o seu Patrimônio**

É fato que o Poder Público, com relação ao seu patrimônio imobiliário, tem dispensado pouca atenção. Por fazer parte da atividade-meio do Estado, essa questão foi deixada à margem da administração pública. Em decorrência disso, os casos mais absurdos acontecem com o patrimônio imobiliário público: compra duas vezes do mesmo imóvel, abandono de terrenos ou prédios, ou



mesmo desconhecimento de sua existência (ver em anexo recortes de jornal selecionados como exemplificação dessa questão).

Ao lado de todo o caos que permeia a questão imobiliária, o Poder Público, nos três níveis de governo, trabalha com os dados de maneira diversa e, portanto, não é possível a comparação entre eles. Numa cidade como São Paulo, que possui 17% da sua área líquida (em extensão) ocupada por bens públicos, esse assunto deveria ser tratado com maior vigor e critério técnico. Se considerarmos que desses 17% a Prefeitura Municipal de São Paulo possui 10,7%, recai sobre ela maior responsabilidade de atuação nessa área.

#### **4. A Prefeitura Municipal de São Paulo Gerindo o Patrimônio Imobiliário Público**

Ressalte-se que o patrimônio imobiliário público deve ser uma solução para a implantação de equipamentos públicos. Para que isso se torne realidade, a gestão imobiliária (incluindo aí organização, racionalização, padronização de critérios na utilização de bens públicos e vontade política) seria um caminho em direção à gestão pública.

A reboque do que já vem ocorrendo com algumas empresas públicas que tratam de seu patrimônio imobiliário, notamos que sua gestão foi centralizada para padronizar dados e homogeneizar procedimentos jurídicos, resultando basicamente em dois aspectos: o estabelecimento de uma política patrimonial e uma organização funcional que permita atender a essa política.

A centralização dos procedimentos imobiliários públicos junto a um Conselho Intergovernamental do Patrimônio Imobiliário seria uma forma de enfrentar o assunto com a padronização de critérios para aquisição, utilização, cessão e alienação de bens públicos. A Prefeitura Municipal de São Paulo não seria proprietária dos bens, mas poderia propor a outros níveis de governo, a partir de uma visão global, uma melhor forma de utilização de terrenos, associada às diretrizes do Plano Diretor.

No momento político atual, onde se discutem a regionalização, a municipalização dos serviços públicos, convênios celebrados entre o Estado e o Município, poderíamos pensar numa forma cristalizada no Conselho Intergovernamental de Patrimônio Imobiliário Público.

### **5. O Instrumento Proposto Interfere Diretamente no Espaço Urbano?**

Quando o proprietário de um terreno tem a sua propriedade invadida por uma favela, ele pede a reintegração de posse, via de regra concedida pelo Poder Judiciário e expulsa os moradores, destinando o terreno aos seus objetivos. Se o proprietário for o Poder Público, já é difícil ele saber que o terreno faz parte de seu patrimônio; caso saiba, ele não contesta a posse, e quase sempre institucionaliza, na prática, a ocupação (com a instalação de água, luz, correio etc.). Embora se prive a comunidade de um bem de consumo, essa atitude do Poder Público se insere numa tentativa de aliviar as tensões sociais decorrentes da carência habitacional e do nível baixíssimo de renda.

A existência de um instrumento de gestão do patrimônio imobiliário público não garante que o Poder Público preserve o terreno de bem comum, sirva para desalojar os invasores ou resolva as questões de habitação ou de renda. O máximo que se

pode esperar desse instrumento é que, ao conhecer o seu patrimônio, o Poder Público possa racionalizar a sua ocupação, dentro de diretrizes gerais de planejamento urbano.

É preciso limitar a abrangência do instrumento aqui proposto: ele não resolve, por si próprio, coisa alguma, mas instrumentaliza um processo de planejamento sobre o qual recaem pressões políticas de vários tipos. Não considerar os limites do instrumento pode significar o comprometimento de seu uso, ou ainda a sua utilização de forma subalterna a práticas clientelistas.



**BIBLIOGRAFIA**

Assembléia Estadual Constituinte - Constituição do Estado de São Paulo. Imprensa Oficial do Estado S.A, São Paulo, 1989.

Assembléia Municipal Constituinte - "Lei Orgânica do Município de São Paulo", Diário Oficial do Município de São Paulo, ano 35, nº 71, São Paulo, 1990.

Assembléia Nacional Constituinte - Constituição República Federativa do Brasil, Centro Gráfico do Senado Federal, Brasília, 1988.

CALAZANS, José Adão de - "O papel do município no desenvolvimento". In: Revista da Administração Municipal, (113): 37-38, Rio de Janeiro, 1972.

CAMPOS, Cândido Malta - "A função social da propriedade imobiliária urbana e as terras devolutas no Município de São Paulo". In: Cadernos EUNDAE, ano 9, nº 17, São Paulo, 1989.

CASTELLS, Manuel - A questão urbana. Editora Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1983.

- CRETELLA, J. Junior, Bens públicos. Livraria Editora Universitária de Direito Ltda., São Paulo, 2ª edição, 1975.
- DALLARI, Adilson Abreu - Desapropriações para fins urbanísticos. Forense, Rio de Janeiro, 1ª edição, 1981.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Z. - A gestão jurídica do patrimônio imobiliário do Poder Público. In: Cadernos EUNQAP, ano 9, nº 17, São Paulo, 1989.
- DOWBOR, Ladislau - Introdução ao planejamento municipal. Editora Brasiliense, São Paulo, 1987.
- FELICÍSSIMO, José Roberto - "O governo regional como sistema e subsistema". In: Cadernos EUNQAP, ano 8, nº 15, (p 19-32), São Paulo, 1988.
- FERREIRA, Francisco Whitaker - Planejamento Sim e Não. Ed. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 9ª edição, 1987.
- FIGUEIREDO, Lúcia Valle - Disciplina urbanística da propriedade. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1980.
- FUNDAP - Fundação do Desenvolvimento Administrativo - Reorganização das informações patrimoniais existentes no cadastro da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário. São Paulo, jun./1984 (Relatórios FUNDAP).

----- - Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo - o novo. São Paulo, 1988.

----- - A questão do patrimônio imobiliário público na Administração Estadual paulista - o patrimônio imobiliário do Poder Público. In: CADERNOS EUNDAE, ano 9, nº 17, São Paulo, dez./1989.

GRAU, Eros Roberto - Direito urbano. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1983.

LAFER, Betty Mindlin - Planejamento no Brasil. Perspectiva, São Paulo, 1970, 184 p.

LAWRENCE, Paul R. & LORSCH, Tay W. - O desenvolvimento de organizações: diagnóstico e ação. Editora Edgard Blucher Ltda., São Paulo, 1972, pág. 2.

LIMA, Ruy Cirne - Pequena história territorial do Brasil. Coleção Memória Fazendária, Brasília, 4ª edição, 1988 (1933).

LODDER, Celsius - "O processo de crescimento urbano no Brasil". In: TOLEDO, Ana Helena Pompeu de & CAVALCANTI, Marly (org.) - Planejamento urbano em debate. A. Cortez e Moraes, São Paulo, 1978.

- LOEB, Roberto - "Aspectos do planejamento territorial urbano no Brasil". In: LAFER, Betty Mindlin - Planejamento no Brasil. Perspectiva, São Paulo, 1970, pp. 139-160.
- LOJKINE, Jean - O Estado capitalista e a questão urbana. Livraria Martins Fontes Editora, São Paulo, 1981.
- MEIRELLES, Hely Lopes - "Competência do Município em termos de urbanismo". In: Revista de Administração Pública, Rio de Janeiro, 1971, p. 441.
- - Direito administrativo brasileiro. Revista dos Tribunais, São Paulo, 1976, 4ª ed.
- OLIVEIRA, Francisco - "Condições institucionais do planejamento". In: Revista Civilização Brasileira, (5/6): 39-47, Rio de Janeiro, mar./1966.
- OLIVEIRA, Francisco & BOLAFFI, Gabriel - "Aspectos metodológicos do planejamento urbano no Brasil". In: Revista de Administração de Empresas, 10 (1): 155-162, São Paulo, jan.-mar./1970.
- PEANO, Nodette Mameri - "Patrimônio imobiliário dos Estados-membros e dos Municípios". In: Cadernos EUNDAE, ano 9, nº 17, São Paulo, 1989.



RAMOS, Elival da Silva - "Aspectos gerais do patrimônio imobiliário do Poder Público". In: CADERNOS EUNDAE, ano 9, nº 17, São Paulo, 1989.

SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - São Paulo em perspectiva (entrevista com Alberto Goldman). São Paulo, vol. 3, nº 1/2, jan.-jun./1989. pp.2-6

SUNDFELD, Carlos Ari - "Função social da propriedade". In: Temas de direito urbanístico, nº 1 (Coordenadores: Adilson Abreu Dallari e Lucia Valle Figueiredo). Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1987.

----- - "Formação e alterações no patrimônio imobiliário do Poder Público". In: CADERNOS EUNDAE, ano 9, nº 17, São Paulo, 1989.

Universidade de São Paulo - "Avaliação do planejamento municipal do Estado de São Paulo" (Responsável: Eurico de Andrade Azevedo - relatório final apresentado à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo). FAPESP, São Paulo, 1976.

WALDO, Dwight - O estudo da administração pública. Rio de Janeiro, FGV, 1964.

WILHEIM, Jorge - Projeto São Paulo. Editora Paz e Terra S/A,  
Rio de Janeiro, 1982.

**ANEXO**

**TERRENOS PÚBLICOS FEDERAIS**



# Esquecidos, vazios. Por quê?

SILVIA MAIOLINO

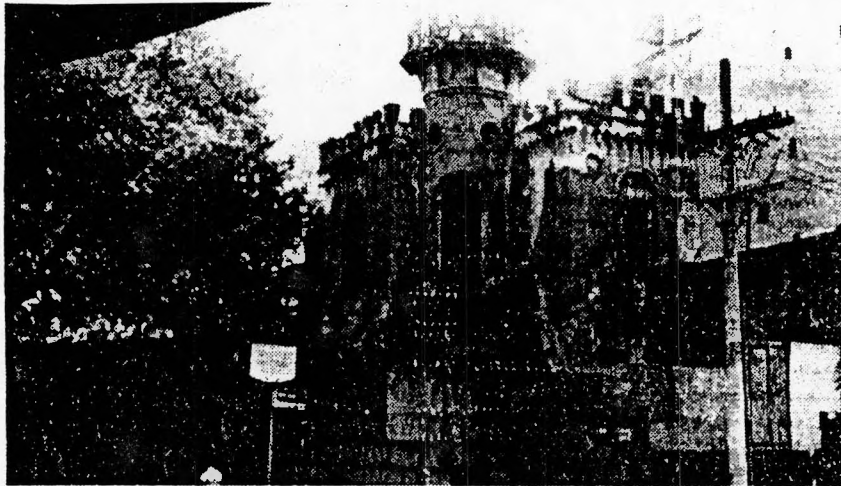
Existem prédios em São Paulo que chamam a atenção não por sua beleza ou estilo arquitetônico. São construções inacabadas — a maioria

por falta de verbas — ou prédios abandonados por seus proprietários há muitos anos. Alguns já receberam apelidos, como o "esqueleto do Anhembi", ou foram cenário de cri-

mes, como o castelo da avenida São João. Esquecidos há muito tempo, alguns desses imóveis serão acabados ou reformados nos próximos meses, como o casarão da rua da Consolação

que será uma creche. Outros imóveis parecem estar em situação insolúvel: uma divisão entre os condôminos de seis edifícios em Pinheiros impede uma solução para a obra in-

terrompida há 11 anos. Ou ainda o Pronto-Socorro do Hospital Escola Júlio de Mesquita Filho, que só precisa dos equipamentos para funcionar, mas está fechado há oito anos.



Arnaldo Fiaschi

Depois do crime, uma solidão que já dura 50 anos

## O castelo pertence à União

Um castelo no centro de São Paulo, que tem até uma torre. Construído na esquina da avenida São João com rua Apa, ele está abandonado há anos. O castelo pertence à União e foi cenário de um crime que teve grande repercussão na cidade.

Em 1937, moravam no local a viúva Maria Cândida Guimarães dos Reis e seus dois filhos, Armando e Alvaro César. Uma noite, os dois irmãos brigaram e Armando pegou uma arma e atirou em Alvaro. Ao ouvir os tiros, Maria Cândida tentou conter o filho, mas também foi atingida. Ao ver que tinha matado sua mãe e seu irmão, Armando se matou.

Os dois irmãos eram solteiros e por isso não havia herdeiros. Em

1943, uma sentença judicial determinou que o castelo e outros imóveis da família, entre eles um cinema, passassem para a União. Ao lado da casa, existe um antigo armazém que já foi sede do Serviço do Patrimônio da União que administra os imóveis do governo federal e do Ministério da Fazenda, mas está abandonado há alguns anos. "Recebemos autorização de Brasília e o castelo vai ser cedido ao Conselho Nacional do Petróleo para instalar sua sede em São Paulo", afirma Maria Elisa Fernandes, assessora do Serviço do Patrimônio.

"Eles vão reformar o imóvel e não podem destruí-lo."

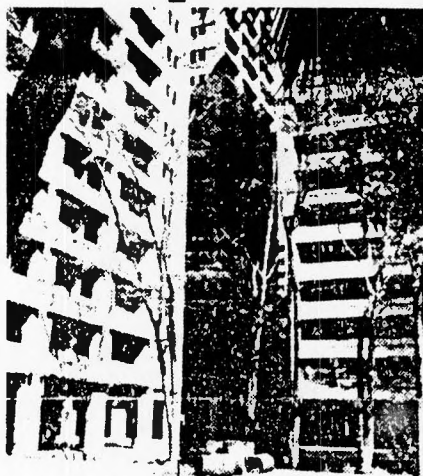
## O hospital já tem água, luz e leitos

Uma saída para o Pronto-Socorro da Barra Funda, fechado na semana passada pela Prefeitura por falta de segurança: o Pronto-Socorro do Hospital-Escola Júlio de Mesquita Filho, da Santa Casa de Misericórdia, localizado próximo à ponte do Pacaembu e da Marginal Tietê.

Para começar a funcionar, o novo pronto-socorro só precisa ser equipado: tem água, luz, oxigênio e cerca de 40 leitos que nunca foram usados. "Há oito anos está assim", afirma Oscar Lana Mota, zelador do local há 16 anos. Apesar de fechado há tanto tempo, o prédio está conservado, pois seis homens limpam as instalações e fazem uma revisão geral do equipamento, duas vezes por mês, além de cortar o mato do terreno. "Senão, tudo estaria coberto", explica Oscar Mota.

O Hospital-Escola foi projetado em 1967, para ocupar uma área de 2.500 metros quadrados e integrar a Faculdade de Medicina da Santa Casa, uma escola de enfermagem, um ambulatório que atenderia 3.500 consultas por dia e um hospital com 700 leitos. A construção começou em 1974, mas foi interrompida três anos depois, por falta de verbas. Todas as estruturas foram concluídas, mas só o pronto-socorro recebeu o acabamento e nunca foi inaugurado, apesar do início do atendimento ter sido anunciado várias vezes.

## Seis prédios sem moradores



## No Anhembi, o 'esqueleto' de 7 andares

Um hotel de luxo de 13 andares, com 280 apartamentos e 26 suítes duplex, que integraria as obras do Parque Anhembi, na Marginal Tietê, e receberia expositores nacionais e internacionais. Do projeto inicial, de 1967, apenas foi construído o "esqueleto" de sete andares. O Pavilhão de Exposições e o Centro de Convenções foram inaugurados, mas o hotel está parado, há quase dez anos, por falta de recursos. Sua única utilidade atual é servir de apoio para uma grande *out-door*, na avenida Olavo Fontoura.

Nos últimos anos, alguns prefeitos tentaram dar andamento à obra e o prédio quase foi transformado em sede da Prefeitura ou em terminal rodoviário, mas acabou ficando do mesmo jeito. Agora, a situação pode mudar: a Federação das Indústrias do Estado de São Paulo assinou um contrato com a Prefeitura e em troca da concessão definitiva do local vai terminar a obra em três anos. Não será mais construído um hotel.

"Fizemos uma vistoria este mês e a estrutura não está comprometida", afirma o arquiteto Miguel Juliano, um dos autores do projeto original e que agora é responsável pelo novo projeto, que inclui uma adaptação do "esqueleto" e a construção de um novo prédio, ao lado.

Segundo Juliano, será construído um Centro de Exposições Permanente da indústria paulista e brasileira, além de escritórios de exportação, "para facilitar as vendas às missões comerciais estrangeiras". Além disso, haverá um centro de formação do Senai, com cursos profissionalizantes e uma escola de 1º grau, do Sesi, e escritórios dos sindicatos ligados à Federação.

"Se os prédios estivessem prontos, já pensou como minhas vendas teriam aumentado" comentou Antônio do Santos, dono de uma banca de jornal na rua Mário Ferraz, esquina com Professor Arthur Ramos. A banca é vizinha de um conjunto de seis edifícios, inacabados há 11 anos. A todo são 210 apartamentos, ocupando a área de dez mil metros quadrados.

"O grupo não tinha suporte financeiro para terminar a obra", afirmou o advogado Vitorio José Prim, representante nomeado pelo Banco Central para acompanhar o andamento do processo. Em 1976, a Construtora Contal e a Imobiliária Nova York, empresas do grupo Lume, de Rio de Janeiro e de propriedade de Linaldo Uchoa de Medeiros faliram e, até agora, os condôminos esperam por uma solução.

Há três anos, uma empresa de engenharia tentou a compra dos apartamentos. Na época, foram feitos estudos das estruturas de concreto, que apresentavam boas condições. Mas a intenção do comprador era derrubar todos os prédios e construir apenas dois edifícios. A questão dividiu os condôminos: uns aceitaram vender seu imóvel, outros queriam a construção e o negócio não deu certo. O impasse está ocorrendo novamente: um grupo imobiliário está interessado em dar andamento às obras e ofereceu um milhão e meio de cruzados por unidade. Mas os proprietários continuam divididos.

## É uma área de mananciais. Foi invadida.

A especulação imobiliária em São Paulo está alcançando até mesmo as áreas invadidas pela população. Há pessoas que se apossam de vários lotes em terrenos invadidos para depois vendê-los a famílias de sem-terra, sem nenhuma documentação para legalizar a transação. É o que está ocorrendo, por exemplo, na região do Grajaú, zona Sul da cidade, onde cerca de mil famílias ocuparam uma imensa área de mananciais pertencente ao antigo Incra (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). Até agora, os invasores do Grajaú não foram molestados pelas autoridades, e o deputado petista Expedito Soares Batista desconfia do motivo: um projeto de lei enviado pelo governador Orestes Quércia à Assembleia Legislativa anistiando a ocupação irregular em áreas de mananciais:

— Este projeto, que iria ser votado em regime de urgência, possui claros objetivos eleitoreiros e fisiológicos — denuncia o deputado. — Através dele, o poder público assume a responsabilidade pela execução de obras de infra-estrutura, como colocação de redes de água e esgoto, em áreas irregularmente ocupadas, o que vai beneficiar os loteamentos clandestinos. Isso é praticamente impossível: há cerca de um milhão de pessoas ocupando áreas de mananciais de forma irregular. Um projeto dessa natureza só pode ter fins eleitorais.

No caso específico do Grajaú, segundo o deputado, mesmo as áreas rurais serão transformadas em urbanas pelo projeto, ocasionando sua regularização. "O artigo 4º tira a responsabilidade do governo sobre a lei de proteção aos mananciais, permitindo a construção, nessas áreas, de presídios e cemitérios. É isso: o povo cumpre a lei, o governo não".



Grajaú: mil famílias.

### Procurando o responsável

Alheias a tudo isso é possível encontrar no Grajaú, especialmente nos finais de semana, famílias inteiras dedicadas à construção de casas em lotes precariamente demarcados. Margarida Aparecida Batista, por exemplo, ajudando o marido na perfuração de um poço, disse que cumpriu seu lote de um proprietário de um bar nas imediações:

— Pagamos Cz\$ 20 mil pelo terreno e agora estou procurando o responsável pela área para confirmar se o lote pertencia mesmo ao vendedor.

Mas encontrar "responsável" na área invadida não é tarefa fácil. A grande maioria das famílias não conhece os organizadores da invasão e sabe apenas que no início houve uma distribuição de lotes. Hoje a área se encontra totalmente dividida, restando apenas poucos lotes nas mãos de algumas pessoas, que se encarregam de vendê-los.

O dono de um pequeno bar informou ter chegado ao local há cinco meses, "quando um pessoal do PT" organizava a distribuição dos terrenos, "mas houve confusão na entrega dos lotes e os petistas foram proibidos pelas famílias de aparecer aqui". Pedro Mendes do Nascimento, 37 anos, também comprou seu lote — embora não tenha nenhum documento para comprovar — e nele constrói uma casa, pois está ameaçado de despejo do local onde vive atualmente com a mulher e seis filhos:

— Espero que a casa esteja pronta em breve e eu possa vir morar aqui. Sei apenas que até agora não apareceu ninguém do Incra.

Mas Margarida Batista, que diz que entre os invasores existem pessoas de várias regiões de São Paulo, queixa-se daqueles que não precisam dos terrenos "e ocupam vários deles apenas para fins de venda".

# Previdência Social virou uma imobiliária falida

**JOSIAS DE SOUZA**

Diretor-executivo da Sucursal de Brasília

De acordo com o dicionário Aurélio, a expressão Previdência Social se refere à "instituição que aplica o conjunto de normas de proteção ao trabalhador ou funcionário, mediante aposentadoria, amparo nas doenças, montepios etc". Para o governo, o sentido do termo é bem mais amplo. O Ministério da Previdência possui e administra o maior patrimônio do país. São 17 mil imóveis, incluindo favelas, campos de futebol, cemitérios, fazendas, terrenos rurais e urbanos, lojas, apartamentos, casas, edifícios e até uma quinta e um acude.

O patrimônio imobiliário da Previdência está avaliado em NCz\$ 4,4 bilhões, dinheiro suficiente para transformar 2,750 brasileiros em milionários do dia para noite — a última Loto pagou um prêmio de NCz\$ 1,6 milhão. Os imóveis que a Previdência controla estão alugados, abandonados, invadidos, ou simplesmente cedidos de graça para uso de terceiros, principalmente outros órgãos públicos.

Uma de suas repartições, o Instituto de Administração (Iapas), foi transformado numa gigantesca imobiliária, que ainda por cima, opera no vermelho.

O fato de ser a maior proprietária de imóveis do Brasil não impede que a Previdência pague aluguel a terceiros pelo uso de pelo menos 250 imóveis.

Ser um inquilino da Previdência significa ter a certeza de um aluguel baixo ou utilizar o imóvel de graça.

E o que está fazendo a Prefeitura de Florianópolis, que construiu um cemitério num terreno da Previdência. No momento, o Iapas reivindica na Justiça uma indenização de 115 mil

que nos resta fazer. Não podemos retirar as cinzas do sub-solo", conforma-se Altamiro Fiel D'Oliveira, secretário de Engenharia e Administração do Iapas.

Das 17 mil propriedades que administra, o Iapas calcula que pelo menos 13 mil são "negociáveis". A maior parte foi recebida dos antigos donos em troca da quitação de débitos previdenciários. Há também imóveis comprados sem necessidade. O resto, está ocupado pela burocracia da própria Previdência, uma legião de 200 mil funcionários.

Não é difícil entender por que a Previdência acabou se transformando em grande proprietária: as pessoas ou empresas sem dinheiro para pagar os seus débitos com a Previdência entregam os bens ao instituto, que os revende para recuperar o prejuízo.

O problema é que a porta de entrada dos imóveis no patrimônio da Previdência está permanentemente escancarada, mas a burocracia do Estado reduz ao máximo o orifício de saída: de 1981 a 1988, o Iapas só conseguiu negociar 559 propriedades.

O presidente José Sarney só em junho mandou publicar no Diário Oficial da União a lei 7.787, que determina a venda, "no prazo máximo de cinco anos", dos imóveis pertencentes à Previdência Social que não sejam destinados ao seu uso.

A esta altura, por mais que tente, o Iapas não conseguiu recuperar o tempo perdido nos cinco anos anteriores de governo Sarney. O Instituto planeja vender até o final do ano 1.558 imóveis.

A lerdeza da máquina previdenciária é a única explicação lógica para a manutenção nos registros de propriedades do órgão da Galeria Menescal, um conjunto de 34 lojas instalado no "coração" de Copacabana, um dos bairros mais badalados do Rio. Após mais de

anos, a Previdência decidiu vender a galeria. Deu preferência aos lojistas que a ocupam no momento. Dos 34, apenas 14 manifestaram interesse. No dia 10 de outubro termina o prazo dado pelo Iapas. Em seguida, as lojas serão oferecidas a quem quiser comprá-las.

Neste caso, pelo menos, a Previdência ainda mantém o controle da situação. O mesmo não ocorre em relação a um terreno de 72.902 metros quadrados, localizado na marginal Pinheiros, em São Paulo, sobre o qual estão construídos diversos barracos e onde existe até um campo de futebol. O Iapas divide a propriedade do terreno com a Caixa Econômica Federal. O instituto planeja vender a sua parte, mas quem comprar terá de cuidar da desocupação.

Se o próximo presidente for Leonel Brizola (PDT), ele vai trombar com um problema que ajudou a criar. O Iapas busca uma forma de atrair compradores para a Quinta do Lebrão, uma propriedade situada em Teresópolis (RJ), sobre a qual foi erguido um Centro Integrado de Educação Pública (Ciep), durante a passagem de Brizola pelo governo carioca. Há ainda na Quinta uma subestação da Companhia de Eletricidade do Rio (Cerj), algumas mansões e um trecho da rodovia Rio-Bahia.

Somando-se os imóveis que o Iapas vendeu em 81 e 88 (559) e os que pretende vender até o final do ano (1.558), obtém-se o total de 2.117 propriedades vendidas em nove anos. Nesse ritmo, estariam sendo negociadas cerca de 20 propriedades por mês. Para se desfazer dos 13 mil imóveis que considera "negociáveis", a Previdência precisaria de 650 meses, ou 54 anos. Sem contar os imóveis que continuam sendo recebidos em pagamento

**MENOS GOVERNO MENOS MISÉRIA**



# Estado não controla sua máquina, diz Santana

**GUSTAVO KRIEGER**

Da Sucursal de Brasília

O Estado brasileiro não conhece seu próprio tamanho. A afirmação é de João Santana, 32, secretário da Administração do governo Collor e encarregado de comandar a reforma administrativa do Estado. Pouco mais de um mês depois de iniciada a tarefa, Santana admite que a principal dificuldade é conhecer os limites da máquina que tem de reformar.

A reforma administrativa vem ocorrendo em duas frentes. A mais visível está na redução da frota de carros oficiais, na venda de mansões e apartamentos funcionais. O próprio Santana afirma que essas iniciativas têm mais força de propaganda que no corte efetivo de despesas. A esperança do governo de reduzir efestivamente seus gastos se dá em outra frente, bem mais discreta. A reforma orçamentária, que vai permitir o agrupamento em uma só rubrica dos programas que eram administrados pelos ministérios e empresas extintas.

★

**Folha — No início da semana, o governo esperava recolher para leilão 2 mil carros de representação. Três dias depois, havia recolhido cerca de 3 mil veículos. Como explica esse erro de avaliação? O governo não tinha controle da sua frota?**

**Santana —** Um dos pontos principais da reforma administrativa é fazer que o Estado retome seus controles. Esperávamos recolher 2 mil carros de representação porque esse era o número em nossos cadastros. Fomos buscar 2 mil carros e descobrimos que havia muito mais. Não havia registro desses carros. Os órgãos

Fonte: Sucad

**IMÓVEIS AINDA  
ESTÃO IRREGULARES**

**50%**

Com a regularização de 2.200 imóveis, estão sem habite-se 5.300 (50%) dos 10.700 apartamentos

**‘Já regularizamos  
dois mil e duzentos  
imóveis funcionais’**

não prestaram informações. Enfim, não havia controle.

**Folha — Esse descontrole atingia só os carros ou era geral?**

**Santana —** O Estado não sabe quanto gasta com água, luz ou telefone. Não tem controle nem sobre seu patrimônio nem sobre seu pessoal. Quando as pessoas me perguntam quantos funcionários o Estado tem, tenho que responder que são cerca de 800 mil porque é o número que eu tenho. Pode ser um pouco mais, pode ser um pouco menos. O Estado não tem controle de pessoal, não sabe quantos funcionários públicos tem, não pode dar um número exato.

**Folha — Como o Estado perdeu o controle sobre seu próprio tamanho?**

**Santana —** O Estado perdeu seus instrumentos de controle por não ter uma relação de custo-benefício. Não controla pessoal, não controla folha de pagamento, não controla carros, não controla passagens aéreas porque isso é pago por todas as pessoas.

**Folha — O governo sabe quanto já foi economizado com a reforma administrativa?**

**Santana —** Estamos fazendo os cálculos e a nossa maior dificuldade é fazer o cálculo comparativo. Não podemos comparar com o que o governo gastava anteriormente porque não sabemos quanto o governo gastava, porque ele nem sabia o que tinha. Os cálculos que estamos fazendo são pessimistas.

Fonte: Secretaria da Administração

**POUCOS SERVIDORES  
PODEM SER DEMITIDOS**

**9%**

Dos 800 mil servidores da administração direta apenas 70 mil (9%) não dispõem de estabilidade

**‘Apenas 70 mil dos  
800 mil servidores  
podem ser demitidos’**

**Folha — Quando o governo vai voltar a ter controle sobre a estrutura do Estado?**

**Santana —** A primeira fase da reforma administrativa, de retomada dos controles, deve demorar entre quatro a seis meses. Mas a cada medida estamos retomando parte do controle. Já regularizamos 2.200 imóveis funcionais. Tivemos que fazer um trabalho de regularização porque a maioria dos imóveis estava irregular.

**Folha — Quantos funcionários o governo demitiu até agora?**

**Santana —** Sabemos que são alguns milhares. Estamos concluindo os levantamentos e o número exato dessas demissões deverá ser conhecido até terça-feira.

**Folha — Não existe nem mesmo uma estimativa?**

**Santana —** Para fazer essa estimativa, é necessário estabelecer a diferença entre funcionários estáveis e não estáveis, porque não se pode demitir quem é estável, seja em função de ter feito concurso ou graças ao artigo 19 das Disposições Transitórias da Constituição, que deu estabilidade a todos os funcionários federais com mais de cinco anos de serviço. As 24 empresas que o governo extinguiu têm 28 mil funcionários. Destes, só 12 mil não são estáveis e podem ser demitidos. A sociedade tem que se dar conta do que foi aprovado na Constituição, que deu estabilidade a quem tem cinco anos de serviço público. O universo de pessoas passíveis de demissão na administração direta, autárquica e funcional é muito pequeno. Dos cerca de 800 mil funcionários que estão na administração direta, temos no máximo 70 mil que não têm estabilidade. O universo das demissões é pequeno e elas tem pouco impacto como forma de poupança.

**Folha — Se a economia não vem no corte de pessoal, por onde será alcançada?**

**Santana —** A Medida Provisória 150, que agora é lei, permitiu que todos os programas administrados pelos órgãos extintos que não tivessem um nítido caráter social fossem agrupados no orçamento como uma só rubrica. Isso permitirá fazer uma reforma orçamentária com grande economia.

**Folha — Com a proibição para demitir a maior parte dos**

**funcionários, como a reforma administrativa e a extinção de órgãos e empresas públicas vai representar economia para o governo?**

**Santana —** O governo não extinguiu apenas 24 empresas. Foram extintos os ministérios dos Transportes, Comunicações, Minas e Energia, Agricultura, Fazenda, Planejamento e Interior. Não houve fusão de ministérios. Houve fusão de funções. Nós não pegamos os ministérios simplesmente e fundimos. Fundimos suas funções. Os programas que pertenciam a esses ministérios serão agrupados em uma rubrica única do orçamento, que o governo poderá redistribuir.

**Folha — A parte mais visível da reforma está no recolhimento dos carros oficiais e na venda dos imóveis e mansões funcionais? Essas iniciativas trazem uma economia efetiva ou sua função se restringe à propaganda?**

**Santana —** Além do conteúdo moralizador, elas têm resultados práticos. Com o recolhimento dos 784 carros de representação em Brasília, o governo está economizando Cr\$ 100 milhões apenas com a manutenção dos veículos. Sem falar no que será ganho com sua venda.

**Folha — Esses números parecem muito tímidos diante da meta do governo de economizar 2,5% do PIB (US\$ 8,75 bilhões, Cr\$ 446,3 bilhões) com a reforma administrativa?**

**Santana —** Eu comparo essa questão com a situação de uma pessoa gorda, que pese 120 quilos e precisa descer para 85 quilos. Se ela fizer regime e depois de um mês tiver perdido cinco quilos ainda estará gorda. Mas do ponto de vista do peso, já terá perdido cinco quilos. Estas quantias eco-

Fonte: Secretaria da Administração

## CORTES COM CARROS REPRESENTAM POUCO

# 0.02%

Cr\$ 100 milhões representam 0.02% da meta de Cr\$ 446,3 bilhões da reforma administrativa

**‘Só a manutenção de 784 carros ficava em Cr\$ 100 milhões’**

nomizadas são pequenas do ponto de vista macroeconômico, mas representam uma poupança significativa. Economizamos Cr\$ 100 milhões apenas com o recolhimento de 784 carros oficiais em Brasília. Para tirar um menor abandonado das ruas precisamos apenas de um salário mínimo. Isso dá a dimensão correta. As mansões oficiais davam ao governo um déficit de US\$ 250 mil mensais.

**Folha — Com o fechamento de empresas e a demissão de milhares de funcionários públicos, o governo não teme provocar problemas sociais num momento de desemprego crescente?**

**Santana —** O presidente Fernando Collor e a equipe econômica têm tido sinais bastante visíveis de que a possibilidade de recessão é muito remota. Os índices que temos recebido de retorno da atividade econômica afastam a possibilidade de recessão. Essas pessoas encontrarão novas colocações.

# Governo não controla 10 mil imóveis funcionais

**GUSTAVO KRIEGER**

Da Sucursal de Brasília

Os 9.391 apartamentos funcionais que o governo Collor planeja vender não representam nem a metade do total de imóveis deste tipo existentes em Brasília. A Secretaria da Administração Federal, que coordena a venda dos apartamentos, informa que existem cerca de 10 mil imóveis funcionais controlados por órgãos da administração indireta.

A decisão de vender estes apartamentos tem que ser tomada pela diretoria de cada órgão. Até agora, nenhum abriu licitação neste sentido. Além disso, o governo decidiu não vender 700 apartamentos da administração direta que serão usados como "reserva técnica" para alojar ministros e funcionários de primeiro e segundo escalões. Também ficam fora da venda os 426 apartamentos do Ministério das Relações Exteriores.

A primeira exceção na venda de apartamentos funcionais foi aberta pela própria Secretaria de Administração, com a decisão de formar uma reserva técnica de 700 imóveis para alojar os ministros e seus assessores. A secretaria ainda está organizando esta reserva e tem problemas para

encontrar apartamentos vagos. Quando o governo Collor assumiu, só havia um apartamento de dois quartos desocupado. Era um apartamento em péssimo estado e localizado longe do centro de Brasília, que não interessou a nenhum assessor do novo governo. A reserva deve ser composta com os imóveis de melhor padrão e mais valorizados.

O Ministério das Relações Exteriores tem 426 imóveis que serão preservados. Os melhores imóveis, de três e quatro quartos, são reservados para os diplomatas e oficiais de chancelaria. Os alunos do Instituto Rio Branco, que prepara os futuros diplomatas, também continuarão ocupando apartamentos funcionais.

Os ministros dos tribunais superiores, como o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça, também vão manter seus apartamentos. A reserva para os tribunais vai impedir a venda de mais 200 imóveis.

Nas estatais, ainda não houve nenhum movimento para vender os imóveis funcionais. A decisão está sendo adiada para depois do leilão dos apartamentos da administração direta. Algumas estatais são grandes proprietárias de imóveis em Brasília. O Banco do Brasil (BB) tem 1.500 apartamentos que são usados para alojar

funcionários com cargos de chefia que são transferidos de outros Estados. A Caixa Econômica Federal (CEF) tem 649 apartamentos. O padrão médio destes apartamentos é de três quartos, com uma suíte. Nem a Caixa, nem o BB, planejam vendê-los.

Antes de vender os 9.391 apartamentos, o governo terá que

regularizá-los. Ainda existem 3.086 apartamentos sem regularização e 1.580 estão registrados em nome de particulares, embora pertençam à União. A experiência anterior para a retomada deste tipo de imóvel faz os técnicos da Secretaria da Administração temerem disputas judiciais muito demoradas.

# Metade dos imóveis que governo pretende leiloar está irregular

Da Sucursal de Brasília

Cerca de 50% dos 9.391 apartamentos funcionais que o governo quer leiloar em Brasília estão em situação irregular e só poderão ser vendidos depois que sua situação for normalizada. A Secretaria de Administração Federal espera concluir esta regularização até o final do mês, mas não há previsão da data em que os imóveis começarão a ser vendidos.

A equipe da secretaria conseguiu legalizar 1.745 imóveis nos primeiros 45 dias de governo. As irregularidades começavam por 1.500 apartamentos comprados pela União, que continuavam registrados nos nomes dos antigos proprietários, e incluíam quadras inteiras que não existiam legalmente por falta de registro da construção.

O governo Collor prometeu vender 9.391 dos 10.759 imóveis funcionais da administração direta em Brasília, mas apenas 4.245 (40% do total) estavam regularizados no dia 15 de março. A secretaria organizou um mutirão com os cartórios e já conseguiu legalizar 1.745 imóveis, mas ainda existem 4.769 apartamentos em situação irregular.

Quem comprar um dos 9.391 apartamentos que o governo vai leiloar deve ter dificuldades para retirar os ocupantes. As ações pedindo a retirada de ocupantes de imóveis funcionais costumam ser mais difíceis e demoradas que as tentativas de despejo contra inquilinos comuns.

Os ocupantes de imóveis funci-

## Despejo demora de 3 a 4 anos

Da Redação

*Uma ação de despejo pode demorar atualmente de três a quatro anos para ser executada em São Paulo. Esse é o tempo necessário para que um imóvel seja liberado pela Justiça.*

*O processo tem início quando o proprietário manifesta a intenção de retomar o imóvel na Justiça, depois de negociar a saída com o inquilino.*

*A ação de despejo pode ser contestada pelo inquilino, replicada pelo proprietário e replicada pelo inquilino. Essa fase demora cerca de cinco meses.*

*Se as provas forem suficientes, o juiz dá a decisão. Se não, demorarão mais seis me-*

*ses em média para a obtenção de novas provas e novo julgamento.*

*As partes podem recorrer da decisão do juiz e o processo então vai para o 2º Tribunal de Alçada Civil, instância de São Paulo que julga ações de despejo. São cerca de 18 meses para esse processo chegar à câmara que irá julgá-lo em segunda instância.*

*Após o julgamento, os autos voltam para a Vara de origem (mais uns três meses) para que seja executado o acórdão. A execução do despejo demora mais cerca de quatro meses.*

*Poderá ainda levar mais tempo se houver acúmulo de ações no 2º Tribunal de Alçada Civil.*

onais são amparados por uma legislação especial. Em primeiro lugar, se o funcionário tiver filho matriculado em escola, pode ficar no apartamento até 30 dias depois do encerramento do período letivo. Na prática, isso garante para muitos o direito de ficar no imóvel até janeiro de 1991.

Os funcionários aposentados deveriam deixar os imóveis, mas podem transferi-los aos filhos, se também forem funcionários públicos. Assim, os imóveis podem se transformar em herança informal.

A Secretaria de Administração estima que 10% dos imóveis este-

jam ocupados irregularmente. As ações de despejo têm se arrastado por anos e já houve um caso onde a tentativa de retirada demorou 17 anos para ser deferida. Quando isto aconteceu, o ocupante já havia se aposentado e passou o apartamento para o filho, também funcionário.

A nova regulamentação para os imóveis funcionais elaborada pelo governo retira esses privilégios e faz com que os despejos sejam automáticos. Mas estas regras só se aplicam aos apartamentos ocupados a partir do governo Collor. Os antigos ocupantes têm direito adquirido sobre seus privilégios.

(Gustavo Krieger)



## Governo pode economizar 43 bilhões com a reforma

A economia prevista com a reforma em 1990 é de Cr\$ 43 bilhões e 852 milhões, segundo dados divulgados ontem pelos órgãos oficiais. Estes são os números:

**Imóveis** — As primeiras nove mansões que tiveram sua situação regularizada irão a leilão no próximo dia 17 de maio. Só com essa venda o governo espera arrecadar Cr\$ 375 milhões. Outras 33 casas estão em situação irregular. Total estimado a apurar: Cr\$ 1,475 bilhão. O primeiro lote de apartamentos só deverá ser posto à venda a partir do segundo semestre deste ano. Total estimado a apurar com a venda dos 9.391 apartamentos: Cr\$ 36 bilhões.

**Empresas em liquidação** — Até agora, apenas 11 liquidantes — servidores que irão gerir o processo de extinção — foram empossados. Um deles, da Caceb (Companhia Auxiliar de Empresas Elétricas Brasileiras), abandonou a função na semana passada por não dispor de recursos para pagar os funcionários. Seis foram nomeados e ainda não tomaram posse. EBTU, Embrater, Embrafilme, Interbrás e Fundação Mu-

seu do Café, não tinham liquidantes até ontem. O prazo limite para a liquidação é de 180 dias a partir da posse do liquidante. Não há números relativos à arrecadação pretendida pelo governo com a extinção dos 22 órgãos.

**Veículos** — Foram recolhidos 4.424 veículos oficiais em todo o território nacional. Destes, 2.500, irão a leilão no próximo dia 19 de maio. Total estimado a apurar: Cr\$ 752 milhões. Economia com a redução dos veículos: Cr\$ 375 milhões/ano.

**Demissões** — Foram extintos 2.479 cargos FAS (Função de Assessoramento Superior) e 2.428 cargos DAS (Direção de Assessoramento Superior). Os funcionários com duplo emprego também serão obrigados a optar por uma das funções. Com essas medidas, o governo estima economizar Cr\$ 5,25 bilhões/ano. Ainda não foi divulgado o número de funcionários que já foram ou que serão demitidos, nem a economia que os cortes irão trazer para o governo. Somente com a extinção dos órgãos, serão cerca de 15 mil demitidos.

RÉFORMA ADMINISTRATIVA

## Collor regulamenta venda de 10 mil imóveis

por Carlo Iberê de Freitas  
de Brasília

O presidente Fernando Collor assinou ontem o Decreto nº 99.266, que regulamenta a venda de aproximadamente 10 mil imóveis funcionais de propriedade da União, situados no Distrito Federal.

Para fixar os preços dos imóveis, o governo vai usar a avaliação da Caixa Econômica Federal (CEF), que deve levar em conta o preço de mercado, desconSIDERADOS fatores que resultem da prática de distorções especulativas. Entre a data de avaliação e a de aquisição, os preços serão reajustados pela variação do BTN.

Os funcionários públicos que atualmente ocupam os imóveis legalmente terão a preferência da compra. Esse direito se aplica ao cônjuge, à companheira amparada por lei, ao ascendente ou descendente de legítimo ocupante falecido ou aposentado, desde que sejam funcionários públicos federais ou do Distrito Federal.

Após as avaliações, a Secretaria de Administração Federal vai notificar os legítimos ocupantes, que terão trinta dias para manifestar interesse na compra. O silêncio será considerado como renúncia à preferência e o imóvel passa a ser vendido em concorrência

pública. Não podem adquirir os imóveis funcionais os servidores públicos proprietários de outro imóvel residencial no Distrito Federal.

### PAGAMENTO EM CRUZADOS NOVOS

O pagamento total ou parcial da compra poderá ser feito em cruzados novos. A entrada mínima a título de sinal e princípio de pagamento é de 10% do valor total. Os adquirentes poderão utilizar financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação ou de outras instituições, como entidades abertas ou fechadas de previdência privada.

O prazo máximo de financiamento será de 25 anos e o valor da prestação de amortização e juros calculados pela tabela Price, com taxas nominais de juros de 7% ao ano. A correção mensal do saldo devedor será de acordo com o índice de variação do BTN. O mesmo índice servirá para a correção das prestações, que ainda poderão ser corrigidas pelo índice que vier a ser estabelecido para os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação ou segundo o reajuste salarial, quando se trata de adquirente assalariado. Os funcionários poderão utilizar o FGTS para o pagamento parcial ou total do imóvel.

# União quer novo cadastro de seus imóveis

ELVIRA LOBATO  
Da Sucursal do Rio

O presidente Fernando Collor de Mello vai assinar um novo decreto obrigando os órgãos da administração pública direta e as fundações a incluir em seus imóveis no cadastro do Departamento do Patrimônio da União. O decreto atual (nº 99.184), assinado pelo presidente no dia de sua posse, caducou sem ter sido cumprido. Ele estipulava um prazo de 30 dias para a prestação das informações, que esgotou-se no dia 15 de abril. O secretário da Fazenda, Geraldo Gardenalli, disse que o decreto não foi cumprido porque o prazo estipulado foi muito curto.

As delegacias do Patrimônio da

União estão entre os órgãos mais precários da administração pública. O cadastro eletrônico, instituído em 1986, é tão falho que na delegacia do Rio o controle dos 60 mil processos ainda é feito por fichas manuais, porque o banco de dados não é confiável. A União tem três mil imóveis alugados no Rio e, até julho, os imóveis residenciais estavam alugados por apenas Cr\$ 69,00 por mês. Ainda assim, 40% dos inquilinos estão com atraso de pagamento desde 1989.

Como não há informações precisas sobre a situação de cada imóvel e a maioria deles está instalada em áreas de baixa renda, a delegacia do Rio decidiu concentrar seu trabalho nos de maior valor. Foi feita uma reavaliação dos cem maiores imóveis e descobriu-se até indústrias instaladas em áreas da União que pagavam, até junho, apenas Cr\$ 1.250,00 por mês de aluguel.

A delegacia não fornece informações sobre seus inquilinos, mas afirmou que, entre os imóveis reavaliados, houve casos de aluguéis reajustados para Cr\$ 700 mil por mês. Nos 2.900 imóveis que ainda não foram reavaliados, o aluguel residencial passou para Cr\$ 1.750,00 por mês e o comercial, para Cr\$ 10 mil.

Mesmo com seu cadastro incompleto, o Departamento do Patrimônio da União preparou uma relação de cem imóveis que poderão ser vendidos tão logo o governo regulamente os leilões públicos.

Serão leiloados primeiro os do Rio e São Paulo, para dar maior impacto político à iniciativa do governo. Gardenalli disse que o número de imóveis passíveis de ir a leilão chega a 500, sem incluir os bens das autarquias extintas, que passarão para a União quando o processo de liquidação for concluído.

A reforma patrimonial prometida pelo governo está dependente da assinatura de dois novos decretos: o da atualização do cadastro e o que vai regulamentar os leilões públicos. Os textos desses decretos estão em discussão desde agosto. A demora na sua aprovação é atribuída, entre os técnicos da Fazenda, à "síndrome de Cabral", ou seja, o temor do governo em incorrer em novas falhas jurídicas.

# Banco do Brasil vai apurar venda de mansões

Da Sucursal de Brasília

O presidente do Banco do Brasil, Alberto Policaro, vai abrir sindicância interna para investigar a tentativa de venda de quatro mansões no Lago Sul, área nobre da capital federal. As mansões foram colocadas em licitação com preços mínimos de venda reduzidos em cerca de 50% em relação à avaliação inicial, realizada pelo Departamento de Administração do Patrimônio Imobiliário (Depim).

A operação de venda, sob a responsabilidade do próprio Depim, estava prevista para segunda-feira passada. Foi nesse mesmo dia que Policaro, "surpreendido" pela baixa cotação das mansões em comparação com os

preços de mercado, decidiu cancelar a licitação, impedindo a abertura de qualquer proposta.

A mansão mais luxuosa, com área construída de quase 700 metros quadrados, cinco suítes com "closet", piscina e sauna, na quadra 8 do Lago Sul, foi avaliada inicialmente pelo Depim em US\$ 536 mil. Mas seria oferecida na licitação com preço mínimo de apenas US\$ 265 mil, o que significa cerca de Cr\$ 32 milhões pelo câmbio comercial.

Na mesma quadra, outra casa, ocupada nos governos anteriores por presidentes do Banco do Brasil, foi para a licitação com valor mínimo de US\$ 139 mil — ou seja, quase a metade da avaliação feita pelo Departamento de Administração do Patrimônio Imobiliário, que alcançava o equivalente a US\$ 266 mil.

Nas últimas semanas, cresceu o temor entre os assessores do Ministério da Economia com relação à existência de um movimento de algumas imobiliárias de Brasília, para forçar artificialmente a queda nos preços fixados pelo governo na avaliação para venda de imóveis funcionais.

Com isso, as imobiliárias teriam acesso garantido aos leilões desses imóveis e um lucro maior na revenda.

As condições para o pagamento das quatro mansões do Banco do Brasil são menos favoráveis do que as dos demais imóveis funcionais. Estes contam com financiamento com prazo superior a cinco anos.

As mansões do Banco do Brasil serão vendidas com entrada mínima de 30% e o restante do pagamento dividido em dez prestações mensais, corrigidas com base na variação do Bônus do Tesouro Nacional (BTN).

Todos os órgãos do governo federal, com exceção do Banco do Brasil, vão realizar a venda de imóveis funcionais através da Caixa Econômica Federal, a qual terá de prestar contas ao Ministério da Economia a cada seis meses.

Além de ser remunerada por fazer a operação, a venda de imóveis funcionais foi mais um mecanismo encontrado pelo Ministério da Economia para fortalecer a liquidez da Caixa Econômica Federal.

**TERRENOS PÚBLICOS ESTADUAIS**



## O Estado também quer colaborar com terrenos

Por determinação do governador Franco Montoro, o secretário estadual da Justiça, José Carlos Dias, enviou ontem à tarde um procurador do Estado para participar de uma reunião com a secretária municipal da Família e Bem Estar Social, Marta Godinho, a fim de discutir possíveis soluções para o problema da invasão de terrenos públicos em Campo Limpo.

"Se a Prefeitura verificar a existência de uma área disponível para a implantação de um plano habitacional de emergência, e esta área pertencer ao Estado, não estando comprometida com outras obras ou incluída na Lei de Proteção aos Mananciais, faremos todo o possível para colaborar", esclareceu José Carlos Dias.

O secretário da Justiça lembrou que, na última sexta-feira, recebeu um pedido de Montoro para que sua pasta realize, através da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, um levantamento completo de todas as áreas pertencentes ao Estado e localizadas na região metropolitana da Grande São Paulo, para que, em função desse levantamento, possam ser desenvolvidos planos habitacionais para a população carente, abrindo, ao mesmo tempo, novas frentes de trabalho — uma vez que a construção das casas geraria muitos empregos.

José Carlos Dias disse que a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário "precisa ser ativada", e que não conseguiu, através dela, obter nenhuma informação sobre quantos terrenos o Estado possui na Grande São Paulo. "Na verdade, antes mesmo do pedido do governador eu já havia nomeado uma comissão para colocar em ordem a bagunça em que se encontra a Procuradoria, e já havia sido iniciado o levantamento das áreas disponíveis em todo o Estado, incluindo o Interior. Dessa comissão, que deverá concluir o trabalho em 60 dias, faz parte um elemento da Secretaria da Agricultura, pois existe todo um projeto de aproveitamento do solo que depende desses dados."

José Carlos Dias destacou que, apesar do problema social que representa a falta de moradia para a população carente, o Estado não pode permitir "excessos":

— O Estado tem o dever de defender o seu patrimônio, que não pertence só a ele, mas a todo o povo, porque são terras públicas. No entanto, claro está que a decisão de tomar medidas jurídicas (no caso de invasão, seria uma ação de reintegração de posse) deve ser presidida com espírito político e de sensibilidade social. Portanto, as soluções serão analisadas, caso por caso.

O secretário da Justiça disse ainda:

— O Estado pretende viabilizar planos habitacionais respeitando regras de urbanismo e defesa do meio ambiente e, por isso, deve desestimular a proliferação de situações geradas por "fatos consumados". É preciso salientar que o Estado tem de prevenir as populações carentes contra soluções precipitadas, anunciadas muitas vezes por elementos interessados em gerar fatos políticos desestabilizadores do projeto global de governo. Além disso, seria desonesto aceitar a utilização indiscriminada do solo por pessoas desinformadas e deixá-las sujeitas a riscos provenientes de desabamentos, enxurradas e inundações.

Casarão na esquina das alamedas Nothman e Cleveland continua deteriorando

## Casarão da Secretaria é transformado em cortiço

**DIRCEU SOARES**

Da nossa equipe de reportagem

presidente da Associação dos Moradores do Casarão!''.

### Até prefeito

Uma placa branquinha, no alto do portão de entrada, diz que ali se realiza o Projeto de Atendimento Alternativo, da Secretaria da Promoção Social. A placa é a única coisa limpa no velho casarão da esquina das alamedas Nothman e Cleveland, em Campos Eliseos, onde, no começo do século, teria morado Santos Dumont, o inventor do avião. As grades de ferro, bem trabalhadas, estão apodrecendo e, dentro, a deterioração cresce a cada dia. Quem entra no pátio, depois de passar por um monte de lixo malcheiroso na calçada e de quase tropeçar em uma mulher gorda e bêbada, constatará, surpreso, que o tal projeto, na verdade, não passa de uma oficialização de um grande cortiço. Um cortiço dos mais sujos da cidade.

Os moradores das vizinhanças, mostram-se temerosos, como se tivessem medo de uma represália. Mas um deles, cansado de procurar autoridades para reclamar sobre a situação do casarão, recorreu à "Folha Emergência" para desabafar: "Olha, moço, ali dentro só tem bandido, não é a toa que a polícia baixa ali com frequência e enche o camburão."

Podem até não ser bandidos. Mas não são nem um pouco amistosos. Logo que a reportagem entrou no pátio, apareceram rostos mal-encarados pelas frestas das janelas de vidros quebrados. Um homem correu e se escondeu. Uma mulher que lavava roupa e deixava a água de sabão pelo chão imundo do pátio, parou para olhar, como se pensasse, "lá vem confusão". Do alto do segundo andar, onde antigamente deveria ter sido uma agradável e ensolarada varanda, um rapaz negro, de uns 20 e poucos anos, só de calção, deu o alarme: "Tão fotografando aqui, vamos correr com eles".

Felizmente, não o fizeram. Uma mulher, usando uma linguagem grosseira, adiantou-se e disse: "Com ordem de quem, vocês estão fotografando? Aqui só pode entrar gente estranha com ordem da Secretaria da Promoção Social". Sim, tudo bem, mas quem é a senhora? "Sou Maria Delzêlio, vice

Enquanto o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico (Condephaat) discute se o pai da aviação morou ou não naquele casarão, os mendigos da redondeza já voaram para lá há muito tempo. A casa, a julgar pelo que sobrou, deve ter sido imponente nos seus bons tempos. Por alguns anos, foi também sede de um colégio feminino, o Stanford e, posteriormente, abrigou a Sociedade Pestalozzi, que saiu de lá em 1981.

O prédio pertence à Secretaria da Promoção Social que só descobriu isso quando já estava lotado de mendigos, biscateiros e até famílias inteiras residindo nos seus cômodos e até corredores. A descoberta foi em abril de 1983, há menos de um ano, portanto. E, obviamente, surgiu um grande problema: o que fazer com toda aquela gente?

Os moradores do bairro vivem pedindo a criação, no local, de uma creche ou de um centro social, mas, para isso, a Prefeitura, consultada, teria de fazer reparos no prédio e não há dinheiro. Foi, então, que surgiu o "projeto casarão", que, segundo o coordenador de Apoio Social, João Batista Adducci, "constitui um caminho para conferir um sentido social a muitos dos casarões hoje abandonados, em processo de deterioração, e que poderão significar elementos de apoio ao trabalho que a Secretaria desenvolve em suas instalações próprias". Em resumo: o governo quer transformar os casarões em cortiços oficiais.

Segundo assessores da secretaria, o que se fez primeiro foi cuidar para que os próprios moradores do cortiço se organizassem para que pudessem, assim, solucionar seus próprios problemas. A área que deu mais trabalho foi a dos mendigos porque, além de agir sempre com individualidade, eles costumam desaparecer de casa às vezes até por um mês seguido. Hoje, disseram esses assessores, os mendigos do casarão já têm até prefeito.

# Botânico perde metade de sua área

GÊTULIO ALENCAR

Não se sabe exatamente como aconteceu, mas o Jardim Botânico perdeu 65.330 metros quadrados de sua área num complicado processo judicial em que o Estado recorreu de forma errada e perdeu a chance de apelar a instâncias superiores simplesmente porque deixou vencer o prazo para entrar com o recurso em defesa do patrimônio público. O caso é antigo e só agora começa a ser divulgado.

Reserva biológica, coberta por árvores frondosas, e abrigando centenas de espécies vegetais e animais, o Jardim Botânico hoje está dividido praticamente ao meio por uma cerca desde que o espólio de Salomão Bumaruf, depois de uma disputa judicial de mais de 20 anos, ganhou uma causa na 1ª Vara da Fazenda Estadual, em 1974.

A área que o Botânico perdeu corresponde, segundo o engenheiro agrônomo Armando Ventura, então diretor geral do Instituto em 1976, a uma "área essencial para as atividades do Jardim Botânico no que diz respeito ao lazer público com fins educacionais, preservação e pesquisa dos recursos naturais ali existentes". Ele disse isso em 20 de abril de 1976 em ofício encaminhado ao responsável pela Coordenadoria de Pesquisas de Recursos Naturais (CPRN), no qual também solicitava a desapropriação do terreno.

A reintegração da área ao patrimônio público, entretanto, tem esbarrado desde então na burocracia oficial, que não sabe o que fazer para recompor a integridade do Botânico — uma das raras áreas verdes da Capital. Desde 1974, tramita pelos gabinetes dos órgãos envolvidos na administração do parque um volumoso processo com centenas de folhas com pareceres, opiniões, pedidos, informações, esclarecimentos, mas nenhuma providência efetiva.

O processo já andou por dezenas de órgãos e dois procuradores do Estado chegaram a preparar uma minuta de desapropriação que os ex-governadores José Maria Marin e Franco Montoro jamais assinaram. A preços de março do ano passado, para comprar apenas 21.778 metros quadrados da área obtida pelo espólio de Salomão Bumaruf, o Estado teria de desembolsar Cr\$ 7.870.089,00. Ocorre que os proprietários, segundo Vera Lucia Bononi, diretora do Botânico durante o governo Montoro, só estão interessados em vender a área inteira, já que, por lei, eles não podem fazer nada com ela, por se tratar de reserva biológica, além de estar encravada bem no centro do Parque do Estado, entre o Botânico e a área ocupada pela Siderurgica Alperli.

Em agosto de 76, a procuradora do Estado Déa Novaes Zilber fez um retrospecto da perda da área e chegou à seguinte con-

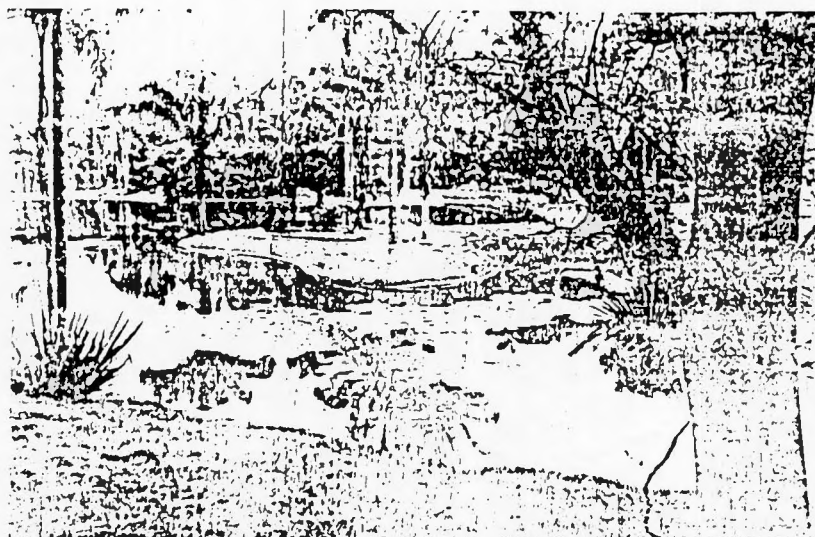
sapropriações, adquiriu uma área de 6.959.500 metros quadrados na região para aproveitamento das águas da bacia do Ipiranga, para aumento dos mananciais de abastecimento da Capital, conforme Decreto nº 204, de 12 de setembro de 1893. Toda negociação, segundo ela, teria sido precedida de levantamento de títulos do domínio.

Vizinho à área, João Bumaruf adquiriu dois alqueires de terra, mas simultaneamente a empresa Bassil e Cia e Ansarah e Irmãos — antecessores de J.L. Alperli —, numa demanda judicial com Bumaruf deslocaram a cerca que dividia o terreno em litígio para o interior da reserva biológica do Botânico. "A grande aventura ou *grand finale* obtido pelo espólio de Salomão Bumaruf foi apenas proceder a um passe de mágica: prolongou a falsa linha divisória invasora da área tida como aquisição de J.L. Alperli S.A. (3.990 metros quadrados dentro da área da Fazenda do Estado) até a outra extremidade, cortando a área pertencente à Fazenda do Estado e encontrando assim 65.330 metros quadrados", afirma no processo a procuradora Déa Novaes.

Depois de recorrer (sem sucesso) algumas vezes e de ter reconhecido que invadira 7.820 metros quadrados da propriedade vizinha, o procurador do Estado Mario Chizzotti Filho, ao analisar o processo, concluiu que "não há possibilidade de recurso extremo, dada a natureza da matéria, nem a possibilidade de se propor ação rescisória em razão do decurso de prazo legal". O procurador acrescenta esta apreciação: "A Siderurgica Alperli celebra acordo com o espólio de João Bumaruf, pondo um ponto final no feito. O acordo foi homologado pelo MM. Juiz".

A atual diretora do Jardim Botânico, Marilza Cordeiro marino, não sabe o que fazer, mas está providenciando um levantamento do patrimônio do Botânico. Avesa a entrevistas e a falar sobre a questão enquanto não souber o que aconteceu — ela está no cargo desde maio passado —, a diretora, funcionária do Botânico há mais de 15 anos, disse que só tomou conhecimento do problema há pouco tempo. Os pesquisadores do Botânico, em geral, desconhecem o problema e desde que o alambrado cortou o parque ao meio jamais fizeram qualquer movimento para tentar reaver o patrimônio perdido.

Até agora quem se mobilizou em torno da questão foram os moradores da Água Funda, mas sem informações suficientes o movimento não teve repercussão. Alguns movimentos ecológicos, como o Grupo Selva liderado por Cacilda Lanuzza, também já tentaram uma mobilização. Recentemente ela pediu informações sobre o assunto e recebeu como resposta da diretora do Botânico uma carta dizendo que desde 74 o Instituto vem ten-



Centro importante de pesquisa e lazer, o Botânico está com sua área reduzida, após disputa judicial.

# Estado não sabe o que tem

MOACYR CASTRO

Quando o governo do Estado vai construir um posto de saúde, delegacia ou escola em qualquer cidade, desapropria um imóvel. Isso é mais fácil do que procurar, na mesma cidade, um prédio ou terreno de propriedade do próprio Estado. A negligência com o patrimônio público estadual chegou a esse ponto: secretarias, empresas estatais e autarquias não sabem o que têm e mal conhecem as dimensões, o valor e utilização de suas propriedades.

O próprio governo reconhece que a última avaliação, de quatro anos atrás, não é confiável. Esse levantamento indica a existência de 13.307 imóveis urbanos que ocupam uma área de 766.181.841 metros quadrados. As terras públicas rurais estão em 1.197 propriedades distribuídas por 937.482 hectares em 295 municípios.

A atualização do cadastro, que vinha sendo feita pela Fundação do Desenvolvimento Administrativo (Fundap) e pela Procuradoria do Patrimônio Imobiliário (PPI), foi interrompida em 1984 e está sendo retomada por iniciativa da Procuradoria-Geral do Estado, que restabeleceu o convênio e pretende, até dezembro, armazenar em computadores a relação completa de todas as propriedades do Estado. A situação de cada imóvel será detalhada por 54 informações que variam da localização ao seu valor venal.

Não está fácil. O levantamento se baseia em informações fornecidas por todas as secretarias, fundações, estatais e autarquias que, em alguns casos, resistem e não colaboram, segundo o relatório preliminar da Fundap. O acervo da administração direta está parcialmente concluído. A maior dificuldade está em pesquisar os imóveis da Secretaria da Educação, que tem cerca de quatro mil escolas não incorporadas administrativamente ao patrimônio. Essas prédios estão registrados como promessas de doação por parte de donos de terrenos, ainda não cumpridas. A forma encontrada pela PPI é recorrer aos holeriths dos professores, na Secretaria da Fazenda, e com base no nome e endereço da escola verificar se ela é ou não do governo do Estado. Em alguns casos, o estabelecimento foi construído confiando-se na promessa de doação, que não foi feita.

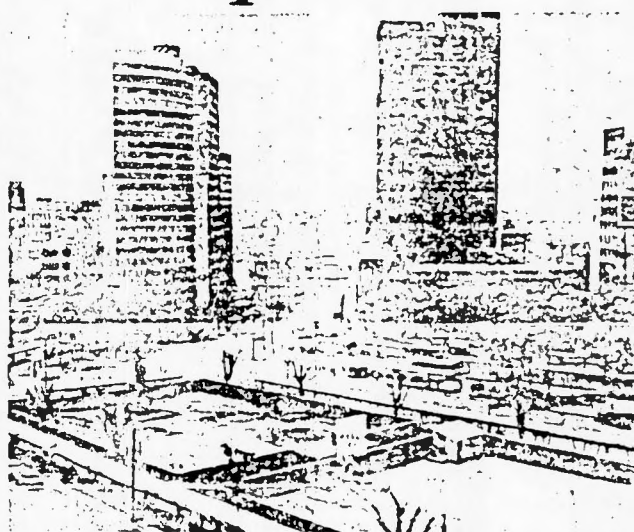
Os problemas não param aí. O procurador-chefe da PPI, José Milton Garcia, lembra que já chegou ao cúmulo de, em nome do Estado, re-

querer o direito de usucapião do prédio ocupado pela delegacia de polícia de Piracala e de um ginásio na cidade de Cunha. "São comuns os casos em que o Estado tem a posse, mas não tem o título de propriedade". Sobre isso, contam na PPI que só recentemente o governo legalizou a posse definitiva de sua própria sede: havia registro do prédio do Palácio dos Bandeirantes, mas não dos jardins e da área de segurança, doadas ao Estado pela família Mataruzzo.

O maior processo arquivado na PPI tem quatro volumes e demorou dois anos para ser definido. O governo quis construir uma escola no bairro de Gualanases e desapropriou um loteamento inteiro, demandando na Justiça com os 15 proprietários. Mesmo assim, foi mais fácil do que tentar descobrir, na própria PPI, se havia outro prédio ou terreno no mesmo bairro para abrigar a EEPU César Darcoso Filho. Na estrada do Oratório, há um terreno abandonado: as autoridades ainda não decidiram se o entregam para a Secretaria da Fazenda montar um posto fiscal ou para a de Segurança construir um distrito policial. O estádio do Pacaembu pertence à Prefeitura, mas o terreno é do Estado: os dois negociam uma delimitação para a posse ideal do imóvel. A praça Clóvis Bevilacqua não tem dono: Estado e Prefeitura já não sabem mais a quem pertence cada metro quadrado.

O procurador Pedro Ubiratan Escorel de Azevedo, coordenador do levantamento na PPI, confia na exatidão das informações que está recebendo agora, depois que a Procuradoria-Geral do Estado decidiu assumir o trabalho de levantamento do patrimônio estadual juntamente com diversos órgãos do governo. Ele acredita que, no fim, o acervo chegará perto de 20 mil imóveis a serem cadastrados. "Já temos a programação pronta para entrar no computador, de 16 ou de 20 megabytes, suficiente para armazenar até 30 mil propriedades. Só falta o computador, que a Prodesp deve providenciar nos próximos dias".

De acordo com Pedro Ubiratan, as vantagens econômicas desse cadastramento, "o primeiro da história do Estado", são importantes. O governo vai conhecer melhor e com mais rapidez o que possui; assim, esgotará todas as chances de pesquisa antes de onerar os cofres públicos com desapropriações. Será possível identificar o patrimônio ocioso e o que não interessa mais.



A antiga praça Clóvis, dois donos

Alfredo Ruz...

## Uma história de abandono

Na avenida Dino Bueno, nº 298, Centro de São Paulo, está o prédio que a PPI considera o protagonista da história mais "escabrosa" de abandono do patrimônio público do Estado. No começo do governo Maluf, a Secretaria da Saúde desativou seu depósito de medicamentos que funcionava naquele casarão e não comunicou a disponibilidade do imóvel. Ele ficou abandonado durante oito anos e só há poucas semanas a PPI foi informada de que o governo é dono dessa casa que está semi-destruída, depois de servir de abrigo a marginais.

Os vizinhos sofreram seis anos por causa da insegurança. Um dia, chamaram a polícia e soldaram a porta de aço toda torta que dá para a rua. Não adiantou muito. Agora,

além da solda, a porta está trancada com cadeados. A Secretaria da Saúde foi procurada por interessados em alugar ou comprar o prédio, de 1 cômodos e um anexo nos fundos, cujo terreno mede 800 metros quadrados e está avaliando entre Cr\$ 6 e Cr\$ 8 milhões.

Martino Mancarini, chefe do Centro de Manutenção de Equipamento e Edificações da Secretaria da Saúde, disse que a casa, com 560 metros quadrados, poderá ser vendida através de licitação, juntamente com um lote de imóveis que não interessam mais ao governo. Mas tudo depende de aprovação da Assembleia Legislativa, que ainda não recebeu a relação completa dessas propriedades do governo.



## Patrimônio descuidado, a rotina nas estatais

A maior dificuldade encontrada pela Procuradoria do Patrimônio Imobiliário é a negligência das secretarias, empresas estatais e autarquias que abandonam ou desocupam prédios na Capital e no Interior e não comunicam a desativação. Por causa da situação caótica dos documentos e da falta de informações, o governo só em março último conseguiu concluir que em dezembro de 1984 possuía 868 prédios urbanos vagos sem destinação, num total de 27,2 milhões de m². As estatais são donas de 85% deste patrimônio e as autarquias de 10%.

O descaso maior é na região administrativa de Campinas, onde o espaço inútil de propriedade do governo chega a 8,1 milhões de m², enquanto na Grande São Paulo há 7,7 milhões de m² vazios e sem uso. A situação se repete em todas as regiões administrativas do Estado. O levantamento da Procuradoria-Geral do Estado e da Fundap indica que, em outros estados da Federação, também há imóveis nesta situação e todos pertencem a empresas estatais.

Há prédios em situação curiosa: o próprio governo não sabe para que eles servem e são classificados como "imóveis com utilização desconhecida". Ao todo, somam 25 construções que, juntas, ocupam 510 mil m². A maioria — 17 — pertence às secretarias, mas o documento da Fundap ressalta que "existem dois imóveis pertencentes a autarquias que, em termos de extensão, representam 78% do total dos prédios com utilização desconhecida. Um deles fica em Santos e tem 390 mil m²; o outro, na região metropolitana de São Paulo".

Por enquanto, tanto a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário como a Fundap preferem não comunicar sobre os imóveis vagos e sem destinação, porque as autoridades temem que o anúncio estimule invasões. Os dois órgãos confessam que ainda não dispõem do levantamento completo para esclarecer que repartição, secretaria, empresa estatal, autarquia ou fundação é dona deste ou aquele imóvel. Centenas de documentos arquivados na Procuradoria nem têm essa especificação.

Mas a PPI e a Fundap já sabem que em todo o Estado há 284 propriedades estaduais invadidas, somando 5,7 milhões de m², quase todos pertencentes às autarquias. Do total, 271 estão na Capital, mas na região de Sorocaba há cinco imóveis invadidos, correspondendo a 67% da área total de invasões do Estado.

O Estado dispõe ainda de terrenos vazios com destino definido, mas nunca ocupados pelos beneficiários. A quantidade é grande (1.016 imóveis) que somam um espaço disponível de 23,1 milhões de m². As autarquias, com 79%, e as estatais, com 18%, são as principais responsáveis por essa situação.

Essas quatro categorias de imóveis em condições irregulares ou abandonados pelo governo (vagos com e sem destinação, invadidos e com utilização desconhecida) representam 7% do patrimônio do Estado, totalizando 56,5 milhões de m². Mas o relatório da Fundap e da PPI alerta: "Outro dado que merece destaque são os 562 imóveis residenciais pertencentes ao Estado, 75% deles em nome de autarquias".

PERFIL DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

LOCALIZAÇÃO	SECRETARIAS	AUTARQUIAS	ESTATAIS	FUNDAÇÕES	TOTAL
	Quantidade e área (m²)	Quantidade e área (m²)	Quantidade e área (m²)	Quantidade e área (m²)	Quantidade e área (m²)
São Paulo	1.242 13.525.171	972 24.724.436	490 6.596.768	25 3.001.573	2.729 47.847.948
Grande São Paulo	716 7.637.239	410 5.925.242	305 8.401.417	1 229.552	1.432 22.193.450
Interior	5.364 46.570.190	1.169 100.954.741	2.400 502.437.263	87 20.994.919	9.020 670.957.113
Outros Estados	— —	3 3.293	123 25.180.037	— —	126 25.183.330
<b>TOTAL</b>	<b>7.322 67.732.600</b>	<b>2.554 131.607.712</b>	<b>3.318 542.615.485</b>	<b>113 24.226.044</b>	<b>13.307 766.181.841</b>

Fonte: Inventário Preliminar do Patrimônio Imobiliário do Estado - 84/87

# STF julga ação sobre a posse de área com 8,03 km<sup>2</sup> em São Paulo

Da Reportagem Local

O Supremo Tribunal Federal (STF) julga hoje, em Brasília, ação sobre terras devolutas em São Miguel Paulista, zona leste de São Paulo. Esse processo se arrasta desde 1938. A área, hoje densamente povoada, tem 8,03 quilômetros quadrados, onde vivem atualmente cerca de 150 mil pessoas. Estado e União disputam na Justiça a posse da área. Pelo menos 30% dos moradores não têm o título da terra, o que não impediu a sua ocupação.

Segundo a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo, a Vila Progresso, por

exemplo, incluída nessa área, é praticamente uma cidade clandestina. O processo começou depois que o Estado fez um levantamento sobre seus ocupantes nos anos 30. "Aquilo era um sertão", diz o engenheiro José Antonio Mangano, 27, da procuradoria. Na ocasião, o Estado publicou edital para que os ocupantes provassem o direito à posse. Muitos dos poucos moradores não apareceram e as terras foram declaradas devolutas pelo Estado.

A ocupação desordenada que se seguiu em toda a cidade —mas principalmente na zona leste— e a lentidão da máquina estatal colaboraram para que até hoje o caso

esteja em aberto. Em 1967, a União entrou na Justiça pleiteando a posse da terra, por ela ter sido área de aldeamento indígena. O processo ficou parado no STF de 1967 até setembro do ano passado, quando o ministro Paulo Brossard decidiu analisá-lo. Independente da vitória do Estado ou da União, poderão ocorrer desapropriações, sem restituição do governo, em caso de obras públicas, de acordo com a lei 3.952/57. Segundo Mangano, indústrias e outros estabelecimentos poderão obter só permissão de uso. No caso dos moradores, o Estado poderá distribuir títulos para evitar convulsão social.

# Governo de São Paulo compra posto médico que já era do poder público

## Acompanhe a cronologia da negociação

Da Reportagem Local

MILTON ABRUCIO JR.  
Da Reportagem Local

O governo do Estado, através do Sistema Unificado e Descentralizado de Saúde (Suds) de São Paulo, desperdiçou cerca de Cr\$ 31 milhões com a compra de um hospital que já pertencia ao poder público. A quantia (em valores de hoje) compraria 80 mil doses de vacina antimeningite. O hospital é o Sociedade de Assistência Médica (Sam), de Francisco Morato, um dos municípios mais pobres do Estado, no norte da Grande São Paulo. Em setembro de 1989, o secretário estadual de Saúde, José Aristodemo Pinotti, repassou os recursos pelo convênio de municipalização da saúde à Prefeitura de Morato, que desapropriou o Sam. O "hospital" foi construído por particulares em um terreno da Prefeitura.

A cessão do terreno, feita em 1978, era condicionada à construção de um hospital de 140 leitos e ao atendimento em 20 especialidades médicas. Como só foi erguido um pequeno pronto-socorro, a Prefeitura poderia ter retomado a qualquer hora o terreno e as benfeitorias feitas.

Em 9 de dezembro de 1988, no entanto, deu entrada no Cartório de Morato uma escritura de doação definitiva do terreno municipal à Sam, assinada por Cassiano Gonçalves Passos (PMDB), então prefeito em fim de governo. O filho de Passos, Saulo, é casado com Adélia, filha de Milton Ferreira Neves, um dos donos do hospital e prefeito da cidade vizinha de Caieiras (PMDB). Na semana passada, porém, Passos foi à delegacia local prestar queixa por fraude. Alega que não assinou a tal escritura, mas apenas um memorando prorrogando por mais quatro anos o prazo para a construção dos 140 leitos.

O juiz de Morato, Amábilio Lopes Bauto, abriu sindicância para apurar possível fraude. Se comprovada, a escriturinha do cartório, Suely Moreno, poderá ser demitida. Ela é irmã de Antônio Moreno Neto, sócio do Sam, dono da maior loteadora e do cartório de Morato.

O ex-prefeito Passos, 70, diz que só se manifestou agora sobre a suposta fraude porque "pensava" que a doação do terreno

### Pinotti diz que agiu de 'boa-fé'

Da Reportagem Local

O chefe de gabinete da Prefeitura de Francisco Morato, padre Luis Sergio Pacheco, 40, diz que a ideia de comprar o hospital privado Sam partiu do secretário da Saúde, José Aristodemo Pinotti. "Eu disse que achava um negócio ilícito. Ele respondeu que deveríamos comprar e evitar uma batalha jurídica", Pinotti nega. "A desapropriação seguia a necessidade de leitos na região. A secretaria pode ter sido lesada e o contribuinte também. Agimos de boa fé", afirmou.

tivesse sido feita pelo seu sucessor. Em outubro, o sucessor de Passos, Walderson Claudino da Silva, assinou a desapropriação do hospital. Em novembro, o Sam virou o pronto-socorro municipal de Morato, administrado pela Prefeitura com recursos do Suds. Claudino disse desconhecer a fraude. "Sei que a gente poderia retomar o terreno e o prédio de graça. Mas isso poderia demorar anos e não podíamos mais esperar", disse. Segundo o Suds, dos NCz\$ 2,6 milhões pagos na época (Cr\$ 39,9 milhões hoje, pela BTN fiscal) para desapropriar o Sam, NCz\$ 1,150 milhão se referia ao terreno e NCz\$ 953 mil à edificação.

Em fevereiro de 1989, auditoria da Secretaria da Saúde junto ao Sam constatou fraudes nas planilhas que determinam os repasses que o Suds deve fazer ao hospital pelo atendimento aos segurados do Inamps. O Suds suspendeu por três meses o convênio com o Sam, que teve de devolver quantias recebidas irregularmente. Ao mesmo tempo, Neves, prefeito de Caieiras e sócio do Sam, procurou o secretário Pinotti para pedir a desapropriação, acompanhado de Antônio Moreno Neto e do deputado Jorge Thadeu Mudalén (PMDB, com base eleitoral em Morato). "Sempre que vou a uma secretaria, vou com o meu deputado", disse Neves.

1977 - A Prefeitura de Francisco Morato abre concorrência para ceder terreno de 8.2 mil m<sup>2</sup> a uma empresa que se proponha a construir um hospital.

1978 - A Sociedade de Assistência Médica (Sam) vence a concorrência. A empresa deveria construir em um ano um hospital com 140 leitos e atendimento em 20 especialidades médicas. Caso contrário, a Prefeitura poderia retomar o terreno e todas as benfeitorias. O principal sócio da empresa é Antônio Moreno Neto, então presidente da Câmara Municipal de Francisco Morato e sócio, numa loteadora, de Wail Esteves de Oliveira, então chefe de gabinete da Prefeitura, que se tornaria o segundo maior sócio da Sam.

1980 - A Sam ergue só um pronto-socorro, mas a Prefeitura não toma terreno nem prédio.

1988 - Sem aprovação da Câmara, em 9 de dezembro é registrada uma escritura de doação definitiva do terreno à empresa, assinada pelo então prefeito Cassiano Gonçalves Passos (PMDB). O filho de Passos, Saulo, é casado com Adélia, filha de Milton Ferreira Neves (PMDB), prefeito de Caieiras e sócio da Sam.

Fevereiro de 1989 - Auditoria da Secretaria de Saúde de SP aponta fraudes contra o Suds pela Sam.

Setembro de 89 - O secretário da Saúde, José Aristodemo Pinotti, libera recursos do Suds para a Prefeitura de Morato comprar o pronto-socorro.

Outubro de 89 - O novo prefeito de Morato, Walderson Claudino da Silva (PMDB), desapropria todo o patrimônio da Sam, por NCz\$ 2,6 milhões (hoje Cr\$ 39 milhões), incluindo o terreno e o prédio que poderiam ser tomados por não-cumprimento da construção de 140 leitos. Em novembro, o lugar vira pronto-socorro municipal.

1990 - Passos vai à delegacia e diz que não assinou a escritura de doação do terreno, mas apenas uma ampliação para quatro anos do prazo para implantação dos 140 leitos. O juiz de Morato abre sindicância no cartório. O cartório pertence a Antônio Moreno Neto, principal dono do hospital. A escritura do terreno foi lavrada por Suely, irmã de Moreno.

## *Juiz tira do Estado controle de hospital*

O juiz da 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco, Benedito Rafael da Silva, ordenou na terça-feira que o Hospital Regional de Osasco, antigo Hospital Castelo Branco, voltasse à posse de seus ex-proprietários, Moacyr e Moyses Larmann. O governo do Estado de São Paulo desapropriou o hospital em fevereiro de 89 e pagou, na época, uma indenização de cerca de NCz\$ 200 mil. Insatisfeitos com a quantia, os antigos donos entraram com recurso junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo, que determinou o pagamento, pelo Estado, de Cr\$ 962 milhões, em setembro deste ano. Caso o governo não o fizesse, perderia a posse do hospital. O prazo para o pagamento expirou no dia 21.

Maria Lúcia Tojal, secretária-adjunta de Saúde de São Paulo, disse que o governo entende que já pagou o que devia pelo hospital e que a Procuradoria do Estado entrou com recurso junto ao Tribunal de Justiça para suspender a decisão do juiz. "Vamos apresentar as nossas razões", disse Maria Lúcia. Ao desapropriar o imóvel, o Estado calculou a indenização pelo valor venal, que consta do Imposto Territorial e Predial Urbano.

De acordo com Maria Lúcia, o hospital é o único da região e

oferecia somente dez leitos em 89. Hoje, funciona com 220 leitos. "O Estado não pode abrir mão do hospital pois a região é carente e ele não pode deixar de funcionar", disse. Segundo ela, sem o Regional, os leitos públicos mais próximos à disposição da população de Osasco são os do Hospital das Clínicas. "O hospital já está atendendo politraumatizados e diminuiu a carga do HC." Maria Lúcia afirmou também que acha "estranho" o juiz vincular o pagamento à anulação da posse do hospital pelo Estado.

O advogado dos proprietários, Idel Aronis, diz que, caso não pague, o Estado terá um prejuízo aproximadamente três vezes maior do que o valor exigido por seus clientes, pois eles receberão o imóvel com todos os benefícios acrescentados no período da desapropriação. Segundo o advogado, o hospital foi desapropriado por questões "políticas" e a quantia paga não corresponde ao valor real do imóvel, de cerca de 7.500 metros quadrados. "Se o governo pagar, tudo bem, mas se não o fizer, assumiremos o hospital".

O juiz Silva disse que cumprirá hoje o mandado expedido na terça-feira, caso não receba nenhuma contra-ordem do Tribunal de Justiça de São Paulo.



# Governo libera Cr\$ 196 mi para obra do Oficina

FERNANDO DE BARROS E SILVA

Da Redação

A secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo autorizou na terça-feira, um dia antes do primeiro turno das eleições, a liberação de Cr\$ 196 milhões para a reconstrução do teatro Oficina (r. Jaceguai, 520, Bela Vista, região central), de propriedade do Estado. O espaço, que já foi pólo catalisador da cultura nos anos 60 e está há mais de dez anos

semi-abandonado, deve ser, depois de muita novela, recuperado e ficar pronto dentro de seis meses.

"A nossa parte já está feita, o dinheiro foi liberado hoje", disse na terça, Igor Veltman, assessor direto do secretário da Fazenda, José Machado de Campos Filho. O secretário assinou o documento transferindo a verba à secretaria da Cultura depois de ser pressionado por Frederico Mazzucchelli, secretário do Planejamento do Estado.

Na segunda-feira, através de um telefonema, Mazzucchelli alertou Machado que, se a Fazenda não autorizasse a liberação do dinheiro imediatamente, a obra estaria comprometida. O orçamento do Estado exige que Cr\$ 93,2 milhões dos Cr\$ 196 milhões sejam gastos na reforma até o dia 31 de dezembro. Caso contrário, a secretaria da Cultura, beneficiária da verba, corre o risco de perder sua posse.

Adiantando-se ao processo burocrático de liberação da verba, a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), órgão responsável pela execução das obras do Estado, abriu o processo de licitação da empreiteira que vai fazer a reforma do Oficina. A empresa já escolhida é a Vila Nova, que só depende de uma autorização do secretário estadual da Cultura, Fernando Moraes, para começar a trabalhar.

Moraes manifestou surpresa ao ser informado pela Folha que a

Fazenda havia liberado o dinheiro da reforma na terça. "Eu não sabia. Você está me dando uma boa notícia", disse. "Agora tenho certeza que a obra sai, vamos nos empenhar", acrescentou.

De acordo com o calendário do CDHU, a reforma do Oficina deveria ter começado na segunda-feira, dia 1º de outubro. O prazo estipulado para a entrega do teatro é de cinco meses, a partir da data de seu início.

O diretor da associação Uzyna

Uzona (que, por contrato, tem direito de uso do teatro até 1994), José Celso Martinez Corrêa, quer que o secretário da Cultura viabilize o início das obras já na segunda-feira. "Eu não quero ser triunfalista, mas sim pragmático. Enquanto não tocar nas obras, fico na expectativa", disse Zé Celso. Ele já conseguiu cerca de 250 assinaturas de artistas e intelectuais que pedem empenho político do governo na reconstrução do Oficina.

# Eletropaulo muda a sede para a Marginal

**Estatat aluga prédio para 4.500 funcionários enquanto constrói edifício próprio**

A Eletropaulo terá uma nova sede administrativa. A estatal acaba de fechar um contrato de locação, com a Participações Morro Vermelho, empresa holding que reúne entre outras a Construtora Camargo Corrêa. No início do ano a Eletropaulo vai transferir seus 4.500 funcionários para um conjunto de quatro blocos, localizado na Avenida Doutor Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº 100, na Granja Julieta, próximo à Marginal do Rio Pinheiros. A empresa deverá ocupar o imóvel durante a construção da sua sede própria, num terreno de 50 hectares também na Marginal do Pinheiros. A Eletropaulo prevê um investimento total de US\$ 120 milhões nesse projeto.

O contrato foi assinado esta semana, mas as negociações, assessoradas pela empresa de consultoria Richard Ellis, foram mantidas durante alguns meses. O contrato de locação tem prazo de cinco anos, com reajuste pelo Bônus do Tesouro Nacional (BTN).

O objetivo da Eletropaulo, a maior estatal do setor de energia de São Paulo, é instalar todos os seus funcionários num só lugar, melhorando seu desempenho operacional. Hoje, a empresa ocupa um prédio próprio no Centro, na Rua Xavier de Toledo, e dois nos Jardins,

um na Avenida Nove de Julho e outro na Avenida Brigadeiro Luís Antonio, alugados.

## OS PRÉDIOS

O imóvel alugado tem um total de 80.109 metros quadrados de área construída, com 37.400 metros quadrados de área útil, exclusivamente de escritórios, e 946 vagas de estacionamento. São quatro prédios distribuídos por um terreno de 14 mil metros quadrados de área total. Dois desses prédios, construídos recentemente, nunca foram ocupados. Cada um tem três subsolos, térreo, 13 pavimentos de escritórios e mais dois com casa de máquinas e equipamentos.

"Esses prédios acabaram de ser construídos recentemente e são muito modernos", explica Cláudio Jacoponi, diretor da Morro Vermelho. O conjunto é dotado de dois auditórios, refeitório, cozinha industrial e lanchonete. Além disso, possui um sistema de segurança eletrônica de última geração.

Os outros dois prédios não são novos. Um deles foi construído em 1974 e possui térreo e mais quatro andares, e o último, com um subsolo, térreo e mais 11 pavimentos, é de 1983.

Segundo Jacoponi, os dois prédios estavam alugados, sendo que o menor já foi desocupado e o prédio de onze andares, hoje ocupado pelo Consórcio Nacional de Engenheiros Consultores, será entregue em 31 de dezembro.

## Secretária pretende implodir prédios

Da Reportagem Local

Os sete pavilhões da Unidade de Recepção (UR) da Febem estão distribuídos em um terreno de 10 mil metros quadrados e foram construídos há 12 anos. O projeto da Secretaria Estadual do Menor é implodir os prédios "como forma de protesto contra as condições dos menores no local", disse a secretária Alda Marco Antonio. Ela está mapeando os pavilhões e elaborando um projeto sobre a viabilidade da imploração, que será encaminhado ao governador.

A secretária acredita que a imploração dos prédios trará maiores benefícios que a adaptação dos pavilhões para os menores que ainda estão nas unidades educacionais. "Implodir seria a

maneira de evitar que menores possam ocupar os pavilhões novamente", disse. Se a imploração não for autorizada, a secretaria vai construir oficinas profissionais. "Precisamos acabar com esta estrutura", disse.

A diretoria da Febem vai começar a analisar na segunda-feira os processos jurídicos dos 1,4 mil menores que estavam na UR e foram transferidos para as 17 unidades educacionais na semana passada. "Muitos menores poderão ser liberados", disse Rosa Castro, 43, presidenta da entidade.

O processo de liberação de menores começou no dia 10 de outubro. A previsão inicial era liberar 2.047 internos menores de 12 anos e que não haviam come-

tido infrações graves, segundo o Estatuto da Criança e do Adolescente. Até o momento, cerca de 6 mil menores já foram liberados. Os processos são analisados por juízes e promotores.

Os 76 prédios que compõem o quadrilátero da Febem foram construídos num terreno de 600 mil metros quadrados da avenida Celso Garcia até a marginal do Tietê. O terreno está avaliado em US\$ 100 milhões, segundo Luiz Antonio Pompéia, 49, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). "O correto não é implodir, mas adaptar os prédios à nova realidade da entidade", disse. Duas paredes de um consultório médico no pavilhão sete da UR estavam ontem parcialmente destruídas. Radiografias de menores estavam espalhadas no chão.

# Governo paga 8 bilhões

Estado faz acordo para pagar US\$ 37 milhões por imóvel para o Tribunal de Justiça

## por prédio

MARCOS EMILIO GOMES

As dificuldades para honrar a folha de pagamento do funcionalismo não impediram o governo paulista de encaminhar um acordo que vai custar aos contribuintes US\$ 37 milhões — ou Cr\$ 8,5 bilhões, equivalentes à construção de cerca de 4 mil casas populares. É esse o preço que o governo concordou em pagar, em 12 prestações fixadas em BTN, por um prédio de luxo na Rua da Consolação, onde funciona há seis anos o Centro Administrativo do Tribunal de Justiça.



O edifício, de 24.394 metros quadrados, estava alugado ao Judiciário até novembro de 1989, quando o governador Orestes Quêrcia assinou a desapropriação, para instalação da Escola Paulista da Magistratura, do mesmo Tribunal de Justiça. Não havia risco de despejo para o tribunal, mas esse é apenas um dos detalhes curiosos do negócio. A sentença sobre o valor do imóvel foi dada no prazo raro de um ano. Mesmo inadimplente, o governo prefere o acordo com os proprietários a apelar da sentença, o que poderia protelar o desembolso por alguns anos, como ocorre na maioria das desapropriações.

"Essa disposição de pagar logo é uma novidade espantosa", admira-se o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Roberto Capuano, intrigado também com o valor da negociação. "Nessa crise, é surpreendente que alguém pague mais de US\$ 1 mil por metro quadrado naquela área." Nessa conta, o prédio não valeria mais do que US\$ 25 milhões. Em defesa do negócio, existem três laudos periciais — um da Justiça e um de cada uma das partes —, cujas contas chegam perto do valor do acordo.

Ricardo Zarzur, um dos donos da Empreendimentos Patrimoniais Santa Gisele Ltda., proprietária do prédio, disse ontem que desconhece a resposta do governo estadual à proposta de negociação apresentada pela imobiliária. Ele pediu que esse

assunto não fosse divulgado pelo menos até amanhã.

Explica-se: na proposta, já aprovada pelo secretário adjunto da Fazenda, Manoel Luciano de Campos Filho, e pelo procurador-geral do Estado, Sérgio João França, foi fixado o mês de janeiro como prazo-limite para o acordo. Se a homologação judicial não ocorrer hoje, deve haver uma nova negociação. Campos e França não foram localizados para falar sobre a desapropriação. No Tribunal de Justiça, o juiz assistente José Renato Nalini prometeu manifestar-se hoje sobre a necessidade do prédio para a escola.

RAYEL

O procurador da República Carlos Alberto Vilhena Coelho pediu a Secretaria Nacional de Comunicações a confirmação da existência de emissoras de rádio em nome do coordenador de comunicação do governo paulista, Carlos Rayel. Coelho analisa uma ação de cassação das concessões proposta pelo deputado José Dirceu (PT). Em entrevista ao Estado, Rayel disse possuir duas rádios. Depois, afirmou que havia vendido uma delas.



Renato Rodrigues/AL

Edifício do TJ: acordo rápido



**TERRENOS PÚBLICOS MUNICIPAIS**

A casa ficou com 120 metros quadrados a mais, segundo se observou.

## O genro de Maluf, morando em terreno municipal?

Marco Antonio Michaluate, genro e secretário particular do deputado Paulo Salim Maluf, será intimado hoje pela Administração Regional de Pinheiros a desocupar uma área municipal de pouco mais de 120m<sup>2</sup>, invadida irregularmente vizinha a um terreno de sua propriedade, na esquina das ruas Espanha e Portugal, no Jardim Europa. Uma segunda intimação será entregue a Michaluate, concedendo-lhe um prazo máximo de 48 horas para providenciar a demolição do muro erguido em torno do terreno público.

Há algum tempo, o genro de Maluf, apresentou uma planta do imóvel à Prefeitura, onde declarava a metragem que realmente lhe pertence. Mas, no desenho, a área pública — reservada pelo loteador a Companhia City, para servir ao uso comum — aparece incorporada à sua propriedade.

O supervisor de Uso e Ocupação do Solo da Administração Regional de Pinheiros, engenheiro Godofredo, informou ontem que está caracterizada a invasão porque tanto na planta da quadra fiscal como na do loteamento do Jardim Europa a área consta como sendo municipal.

Marco Antonio Michaluate, por sua vez, contestou a irregularidade. A princípio, negou-se a comentar o assunto. Mais tarde, concordou em dar uma declaração:

— Comprei a residência em 8 de julho de 1975, quando foi lavrada a escritura de compromisso de venda e compra. O imóvel possuía, naquela ocasião, exatamente os mesmos muros divisórios de propriedade que tem hoje. Estou à disposição da Prefeitura para dirimir qualquer dúvida, por intermédio dos meus advogados.

Amigos de Michaluate, que pe-

diram para não ser identificados, afirmaram que, na época em que comprou o imóvel, ele ainda não era casado com a filha do ex-governador Paulo Maluf. Comentaram, também, que a intimação para a desocupação da área, de iniciativa do secretário das Administrações Regionais, Sampaio Dória, já era esperada porque, segundo disseram, "no ano passado ele foi condenado pela Justiça por cometer injúria contra Maluf. Agora, quer encontrar um jeito de dar o troco".

Um vizinho de Michaluate, Charly Kutait, também está sendo intimado a desocupar uma área municipal semelhante à que foi invadida pelo genro de Maluf. O imóvel de Kutait, localizado na rua Atenas 228, esquina com rua Portugal, invadiu um terreno público que, embora não apareça na quadra fiscal, consta da planta original do loteamento.

## Escola quer de volta terreno cedido a sociedade de bairro

A Associação de Pais e Mestres — APM — da Escola Municipal Júlio Mesquita, no Jardim Bonfiglioli, iniciou ontem um movimento para exigir da Prefeitura a área anexa à unidade, atualmente cedida à Sociedade Amigos do Bairro. Na área, aproximadamente 1.500 metros quadrados, a APM pretende desenvolver recreação e atividades esportivas para os 1.500 alunos da escola. "Com a retomada do terreno, haveria ainda a vantagem de os alunos da pré-escola ficarem separados dos outros durante os intervalos", argumentou Maria Inês Gianini, do conselho deliberativo da APM.

O quarteirão onde funcionam a escola e a Sociedade dos Amigos do Jardim Bonfiglioli — Sajab — foi cedido à Prefeitura na década de 50 pelo comendador Alberto Bonfiglioli, que edificou no local um galpão de madeira, para instalação de uma instituição de ensino. A partir de 1967, conta Maria Inês, com a construção do atual edifício, o galpão foi cedido à Sajab, juntamente com metade da área. Nos últimos anos, vários abaixo-assinados foram encaminhados pela APM à Prefeitura, "mas nada foi conseguido", reclamou

Edson Roberto Rabegue, também da Associação de Pais e Mestres.

As aulas de Educação Física dos alunos da escola têm sido ministradas duas vezes por semana na quadra pertencente à Sajab, que nos outros dias a aluga para escolas particulares e empresas do bairro. A diretora Olga de Nigris não quis comentar a polêmica, mas se disse favorável à retomada da área, "porque ainda poderíamos nela construir laboratórios, salas de projeção e de reunião".

O diretor de patrimônio da Sajab, Teobaldo dos Santos, no entanto, contestou as reivindicações da APM, "porque tudo está legalmente constituído e não há nenhuma queixa da comunidade contra a entidade". Teobaldo, um dos fundadores da Sajab, em 1956, disse que a quadra fica à disposição da escola, à exceção dos fins de semana, como rezam os estatutos.

"Quando chegamos aqui, em 1967, havia somente o galpão e um terreno pantanoso. Hoje está tudo organizado e ainda estamos investindo Cr\$ 4 milhões em melhorias da quadra, que irão reverter em benefícios para toda a comunidade", disse ele.

# Playcenter acusado de instalar brinquedos em terreno municipal

Da Reportagem Local

Um imenso parque de diversões que teria sido construído sobre uma avenida e duas ruas numa das regiões mais valorizadas da zona oeste da cidade de São Paulo. Esta seria a situação do Playcenter e que deverá ser explicada, esta semana, por seus proprietários à Justiça e ao prefeito João Quadros. Alertado pelo Tribunal de Contas do Município, João determinou a punição de três funcionários envolvidos no suposto processo de invasão e pediu — em três atos — notícias do "terreno esbulhado" ao secretário de Negócios Jurídicos, Cláudio Lembo.

A área, com mais de 12 mil metros quadrados, teria sido invadida pela Playcenter Empreendimentos Comerciais em 1976. Somente três anos depois, em janeiro de 1980, o funcionário municipal José Ignácio Araújo — quando insólito — esteve no local e afirmou em seu parecer que "existem ruas ocupadas, mas que não têm utilidade pública". Este parecer — causador de um processo administrativo contra Ignácio —, foi

avalizado por Pedro de Campos, então diretor da Divisão de Patrimônio da Prefeitura e hoje aposentado. Daí para frente, o processo que verificava a suposta ocupação irregular ficou numa das gavetas daquela divisão.

Em março de 1980, a ação de reintegração de posse pela Prefeitura começou a tramitar na Primeira Vara da Fazenda Municipal. E, somente um ano depois, o então prefeito Reynaldo de Barros determinou que o terreno fosse desocupado, dando um prazo de quinze dias. O prazo não foi cumprido.

Um pedido de ocupação "em uso precário" foi requerido nesta época por Henrique Loebmann e Marcelo Gutglas, proprietários do parque de diversões. Este pedido foi negado por parecer de uma procuradora, mas a Prefeitura não tornou nenhuma medida de desocupação.

Nos autos, um hiato de um ano e meio, tempo da espera para que a planta e o memorial da obra fossem anexados ao processo, prazo considerado "vergonhoso" por Cláudio Lembo e pelo presidente do Tribunal de

Contas, Paulo Planet Buarque. Mas por que a demora? Segundo o funcionário José Ignácio de Araújo, em resposta a seus superiores, "por um lapso, o processo havia sido colocado em uma gaveta de aço de um arquivo de pouco uso". Apenas em outubro de 1984 o processo voltou a ser lembrado e o então secretário de Negócios Jurídicos, José Afonso da Silva, entrou com nova ação de reintegração de posse contra o Playcenter. O juiz da 1ª Vara da Fazenda Municipal concedeu a liminar, mas por pouco tempo. A liminar foi cassada, logo depois, por mandado de segurança impetrado pelos proprietários do parque.

Em fevereiro de 86, veio mais uma informação: "O processo", afirmou Cláudio Lembo, "estava, ainda, com o juiz da 1ª Vara da Fazenda Municipal. Agora, esperando que fosse proferido o despacho saneador". Esta informação chegou ao Tribunal de Contas do Município e uma investigação foi feita, a pedido do seu presidente Paulo Planet Buarque.



***Terreno do Corinthians***

O terreno municipal de 130 mil metros quadrados que a Prefeitura de São Paulo havia cedido e retomou do Sport Clube Corinthians Paulista deverá ser utilizado como área de lazer para a população. Ontem, o prefeito Jânio Quadros solicitou que quatro de seus secretários —Marco Antonio Mastrobuono, do Planejamento; Reynaldo de Barros, de Vias Públicas; Fiore Vita, de Serviços e Obras; Welson Barbosa, das Administrações Regionais— realizem estudos para viabilizar o projeto de construção da área de lazer no terreno, localizado em Itaquera (zona leste de São Paulo).

# Por falta de uso, prefeitura toma o terreno da SBPC

**FLAVIO GOMES**  
Assessor Cultural da Folha

O prefeito Jânio Quadros, em despacho publicado no "Diário Oficial" do município do dia 13 de fevereiro, cancelou a concessão de um terreno doado à Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência (SBPC), localizada na rua Pedro de Toledo, 1.084, Vila Mariana (zona sul). A prefeitura alega que, dez anos após a concessão, nada foi construído no terreno pela SBPC, que lá pretendia erguer sua sede nacional.

A história toda começa, na verdade, quando o prefeito Olavo Setúbal, em 14 de março de 1977, cedeu a área para a SBPC, que logo depois abriu um concurso nacional para o anteprojeto do prédio. O projeto vencedor previa a construção de um prédio de nove andares e dois subsolos, dos quais um subsolo e três andares seriam destinados à SBPC e o restante à locação. Para locar escritórios, porém, a concessão teria de ser modificada para "direito real de uso", conseguida em 13 de maio de 1980 e que estabelecia o prazo de dois anos para o início da construção a partir da assinatura da escritura.

O problema todo é que a escritura de direito real de uso nunca foi assinada. Em setembro de 1981, a prefeitura chamou a SBPC para a assinatura, mas

## Desorganização é a causa da perda

Da Redação da Folha

O fato de a Prefeitura de São Paulo ter retirado a concessão de um terreno à SBPC levanta uma questão séria: a maior e mais bem-estruturada entidade de representação da ciência brasileira não é capaz de se organizar a ponto de honrar seus

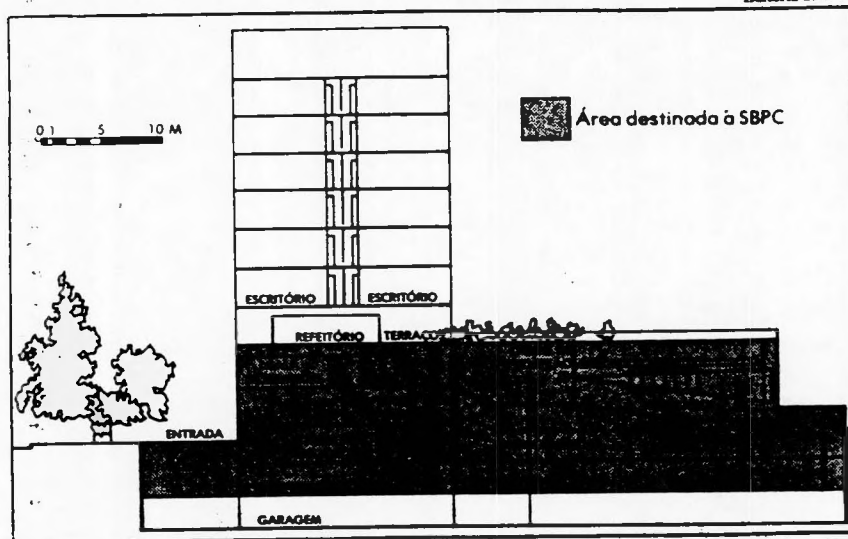
compromissos públicos. Se a SBPC não tinha condições de construir sua sede nacional no terreno, não deveria ter feito o pedido; se tem e não soube se organizar, pior ainda. A entidade sempre denunciou o descaso com que o governo trata a pesquisa no país. Neste caso, acabou tendo o mesmo comportamento.

por causa de uma mudança da diretoria da entidade houve necessidade de uma nova redação. Nesse ponto, SBPC e prefeitura concordam: nenhuma procurou a outra, depois disso, para a assinatura. "Precisávamos de uma segurança financeira para assinar e cumprir os prazos", afirmou a atual presidenta da SBPC Carolina Bori, 63. Hoje, o terreno é usado para a guarda de caminhões de lixo do município.

O secretário dos Negócios Jurídicos, Cláudio Lembo, 52, explicou que o Comando de Fiscalização de Destinação (Cofide), que verifica a utilização das áreas concedidas pela Prefeitura, constatou a não utilização do terreno, rescindindo a concessão. "Mas a SBPC pode pedir uma reconsideração do despacho", afirmou Lembo.

O físico Oscar Sala, 65, presidente da SBPC entre 1977 e 1979, disse à Folha que o terreno foi pedido "porque lutávamos por uma independência econômica, numa época em que a SBPC tinha dificuldades com o governo". Essas dificuldades resultaram na não liberação de recursos, que deveriam vir de órgãos oficiais. Na época, os custos da construção foram avaliados em Cr\$ 50 milhões, o que hoje equivaleria a mais de Cr\$ 40 milhões.

"O projeto era quase impossível. A SBPC nunca teve esse dinheiro", justificou Carolina Bori. Nem precisava. A SBPC sobrevive das taxas de seus 2 mil sócios, que geram uma receita anual (se todos pagarem) de Cr\$ 6,7 milhões. Fundada em 1948 com o objetivo de "contribuir para o desenvolvimento da ciência brasileira", a entidade não tem uma sede própria.



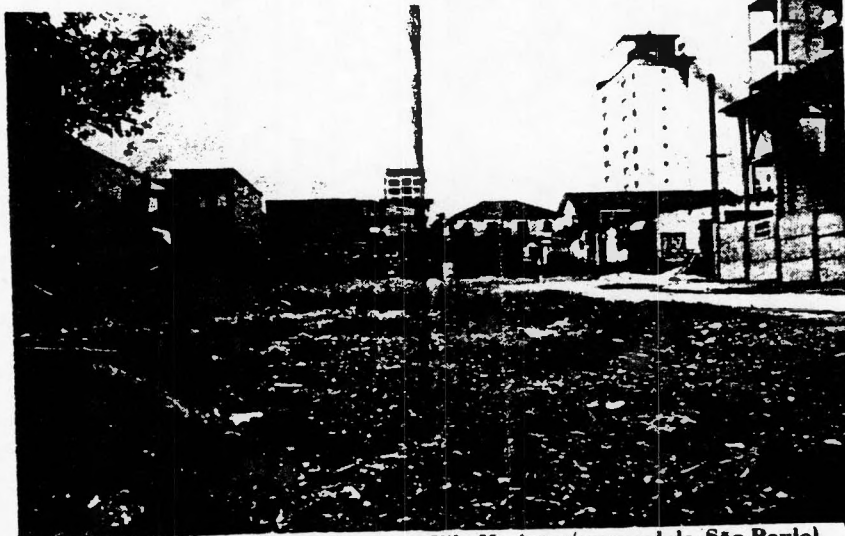
vista lateral do que seria o edifício sede da SBPC, com nove andares

volvimento científico e tecnológico do país", segundo seus estatutos, a SBPC gasta grande parte desse orçamento na organização de suas Reuniões Anuais e na publicação das revistas "Ciência Hoje" e "Ciência e Cultura". Instalada numa velha casa em Pinheiros (zona oeste) e pagando Cz\$ 25 mil de aluguel, a SBPC poderia estar arrecadando hoje cerca de Cz\$ 500 mil mensais com a locação dos seis andares de escritórios projetados em 1978.

O reitor da USP José Goldemberg, 58, presidente da SBPC entre 1979 e 1981, achou a atitude da prefeitura "inteiramente justificada". Para ele, "talvez a SBPC necessitasse de presidentes com mais tino para negócios do que teve. A construção da sede era desejável, mas nunca foi prioritária". Já Carolina Bori achou a decisão do prefeito "precipitada", porque "não foi levado em conta o que representa a SBPC no Estado". Carolina informou que a diretoria da SBPC, na reunião da próxima sexta-feira, decidirá se pede ou não a reconsideração do despacho. "A idéia da sede continua", afirmou.

Procurado até as 19h de ontem, o presidente da SBPC entre 1981 e 1985 (e atual presidente do CNPq), não pode atender a Folha por estar em reunião em Brasília.

José Nascimento



o terreno da prefeitura, na Vila Mariana (zona sul de São Paulo)

## EMURB: OS TERRENOS MUNICIPAIS NÃO IRÃO A LEILÃO.

A semana passada marcou o fim de uma *novela* judicial no ar há pelo menos seis meses: a questão da venda pela Emurb de terrenos municipais, na tentativa de obter recursos para os projetos de obras viárias do prefeito Jânio Quadros. A venda seria feita em leilão em novembro passado, mas acabou suspensa por decisão da Justiça, que concedeu liminar à ação popular impetrada pelo vereador Arnaldo Madeira (PMDB). A prefeitura teve de admitir um erro: a alienação de imóveis municipais precisa da autorização do Legislativo. Com a revogação dos decretos de transferência dos terrenos à Emurb, no último dia 6 de abril o juiz deu a sentença final: o processo foi extinto, sem julgamento do mérito da causa.

Mas isso não significa que a prefeitura desistiu da idéia de usar os imóveis municipais para conseguir dinheiro para seu pacote viário. Também na semana passada, Jânio Quadros mandou à Câmara Municipal — obedecendo agora a Lei Orgânica dos Municípios — um projeto de lei pedindo autorização para oferecer as áreas públicas como garantia de empréstimos. As mesmas áreas que, em maio de 87, foram transferidas à Emurb para leilão.

Foi na época do lançamento do pacote viário — envolvendo, basicamente, a construção dos túneis sob o rio Pinheiros e o parque Ibirapuera, na ligação entre o Morumbi e o Centro — que secretários municipais levantaram a hipótese de utilizar áreas públicas para a obtenção de recursos que viabilizassem os planos. Em maio do ano passado, Jânio mandou à Câmara um projeto de lei genérico — aprovado por decurso de prazo — que autorizava a prefeitura a passar quaisquer terrenos, independente do valor ou tamanho, à Emurb, fugindo aos limites impostos pela legislação anterior.

Assim, a Emurb recebeu mais ou menos 50 imóveis, dos quais quatro foram colocados a leilão em novembro passado, gerando a ação popular de Arnaldo Madeira, com base no "prejuízo patrimonial e na contrariedade da Lei Orgânica dos Municípios que, em seu artigo 63, exige a prévia autorização do Legislativo para a alienação de bens municipais".

No dia 5 de março último, o *Diário Oficial* do Município publicou duas determinações do prefeito: um bilhete à Emurb, onde diz que, "em razão de reorientação administrativa ATL (Assessoria Técnico-Legislativa) deve elaborar o projeto de lei e providenciar envio de mensagem à Câmara, com vistas a viabilizar o oferecimento de áreas municipais em garantia de empréstimos, junto a estabelecimentos oficiais de crédito", sustando desta forma as medidas anteriormente adotadas; e um decreto, número 25.436, revogando os quatro decretos de 87 que passavam os terrenos à Emurb. Sem um motivo para a ação, o juiz Henrique Nelson Calandra, da 4ª Vara da Fazenda Municipal, deu sua sentença publicada no *Diário Oficial* da Justiça do Estado: "Tendo em conta a revogação dos decretos objetos da ação por exclusiva conveniência do município de São Paulo, o que implica na perda do interesse manifestado pelo autor da ação popular, impedindo que seja julgado pelo mérito, decreto a extinção do processo".



# A PREFEITURA VAI PROCESSAR JÂNIO POR CESSÃO DE UM TERRENO NA ZONA NORTE

Da Reportagem Local

A Prefeitura de São Paulo vai processar o ex-prefeito Jânio Quadros alegando irregularidade na cessão de um terreno à Rádio Atual Ltda., em outubro de 88.

O secretário de Negócios Jurídicos, Hélio Bicudo, disse que serão movidas uma ação civil, para ressarcimento de prejuízo, e outra criminal, por favorecimento pessoal ou peculato (uso da coisa pública em proveito pessoal). A legislação prevê penas de reclusão para estes casos.

O terreno que tem a extensão de 7,5 mil metros quadrados está

localizado no bairro do Limão (na zona norte de São Paulo), foi cedido gratuitamente aos empresários José Masci de Abreu e Paulo Masci de Abreu, familiares do ex-secretário da Administração, Dorival de Abreu.

Segundo o secretário de Governo, José Edauro Martins, a permissão de uso da área contrariou pareceres da Secretaria de Negócios Jurídicos, já que o terreno era objeto de disputa jurídica.

Em vistoria realizada em janeiro deste ano, a Prefeitura constatou que três antenas e uma cabine de força foram instaladas no terreno. Os moradores anteri-

ores, todos favelados, foram desalojados pelos empresários. O decreto de cessão previa a veiculação gratuita de cinco textos diários da Prefeitura, com um minuto cada.

Os despachos que revogam a cessão da área e determinam a abertura do processo foram assinados na semana passada pela prefeita Luiza Erundina, que se encontra na Itália.

O prefeito interino, Luiz Eduardo Greenhalgh, disse que este é o primeiro resultado das sindicâncias que estão sendo realizadas sobre uma centena de irregularidades cometidas pela administração anterior.

# Secretários explicam acordo com a Shell

Martins Cardozo diz que não havia tempo disponível para a concorrência pública

Os secretários municipais do governo, José Eduardo Martins Cardoso, e dos Transportes, Adhemar Giannini, foram depor ontem na Comissão Conjunta de Investigações da Câmara Municipal, que apura irregularidades no contrato assinado pela Prefeitura de São Paulo com a Shell-Brasil S/A para a reforma do autódromo de Interlagos. "Os procedimentos que viabilizaram a reforma do autódromo de Interlagos foram corretos, porém continuo achando que deveria ter sido feita concorrência pública para escolha da empresa responsável pela obra", argumentou o presidente da Comissão e vereador pelo PFL, Nelson Guerra, no final da reunião, que durou mais de quatro horas.

José Eduardo Martins Cardoso foi à Câmara no lugar de Hélio Bicudo, que não pôde comparecer. Além de Cardoso e Giannini, foram depor ontem na Comissão Conjunta de Investigações o gerente regional da Petrobrás, Carlos Carreño Bertomeu, e Marcos Corsini, presidente da

Federação Paulista de Automobilismo e representante da Confederação Brasileira de Automobilismo (CBA).

Quanto ao problema da falta de concorrência pública na escolha da Shell para a reforma de Interlagos, Martins Cardoso afirmou que "somente para abrir uma concorrência leva cerca de 60 dias e não tínhamos esse tempo disponível". Segundo o secretário, a Federação Internacional de Automobilismo (Fisa) "só aceitou fazer o Grande Prêmio em São Paulo depois que a Prefeitura deu a certeza de que a reforma do autódromo de Interlagos seria realizada em tempo hábil". E completou: "Foi o contrato assinado com a Shell, devido a experiência da empresa, que deu essa certeza aos organizadores".

O gerente regional da Petrobrás, Carlos Bertomeu, foi convidado a depor por causa das denúncias de que a empresa estaria negociando com a Prefeitura quando o acordo com a Shell foi assinado. Segundo Bertomeu, a Petrobrás procurou a Pre-

feitura em abril deste ano para resolver alguns problemas que estavam pendentes entre as partes há 4 anos e também para negociar a cessão de mais terrenos públicos. "Desde 1985, cinco terrenos ocupados pela Petrobrás estão em situação irregular. Em 1975, a empresa obteve concessão de uso desses terrenos por um prazo de 20 anos. Quando o contrato venceu, procuramos a Prefeitura, mas não tivemos resposta. Agora estávamos negociando com a nova administração municipal a regularização da situação. Mas em nenhum momento falamos em negociar a reforma do autódromo de Interlagos", disse Bertomeu, acrescentando: "Caso a Petrobrás fosse convidada para realizar a reforma do autódromo, em primeiro lugar gostaríamos de saber quais os terrenos que seriam oferecidos em troca da obra".

"Até agora a Shell nos deu US\$ 5 milhões para a reforma de Interlagos e compra de ônibus para a CMTc. E a Prefeitura ainda não cedeu nada à Shell

## Um negócio de milhões, com muitas dúvidas.

O acordo para a execução dos trabalhos de reforma do autódromo de Interlagos — intitulado Termo de Cooperação —, assinado entre a Prefeitura e a Shell-Brasil S/A, estabelece que a empresa se compromete a arcar com os custos (US\$ 3,5 milhões), contratar a empreiteira para o serviço (a Vega-Sopane) e a fiscalizar os trabalhos e o cumprimento dos prazos. O autódromo — com sua pista reduzida de 8 para 4,8 quilômetros, uma nova torre de quatro pavimentos, hospital, ambulatório, boxes novos e espaço ampliado para a imprensa —

deve ser entregue até 20 de fevereiro, um mês antes do Grande Prêmio Brasil de Fórmula 1, que voltará a São Paulo após ser disputado vários anos no Rio. Além disso, a Shell se compromete a entregar 50 ônibus Mercedes Benz à frota da CMTc (15 como doação e os outros 35 com a empresa servindo de intermediadora entre a fábrica e a CMTc). Em troca, a Prefeitura cederá 20 terrenos públicos, por um período de dez anos, renováveis, para a construção de postos de gasolina. A empresa também terá cinco outdoors espalhados pelo autódromo, a serem

explorados por oito anos. Vereadores protestaram porque o acordo foi feito sem licitação e, segundo alguns juristas, contém erros, um deles referente à cláusula que abrange a cessão dos terrenos. Dependendo da interpretação, a Prefeitura teria de pagar uma indenização à Shell, se necessitar dos terrenos. Houve várias interpelações e empresários de postos de gasolina entraram com ação popular contra a Prefeitura, fazendo também proposta de US\$ 7 milhões (contra US\$ 5 milhões da Shell) pelos mesmos terrenos. A investigação está com comissões da Câmara Municipal.

# Petrobrás define áreas de postos

Os terrenos serão alugados à empresa em troca de dinheiro para a reforma de Interlagos

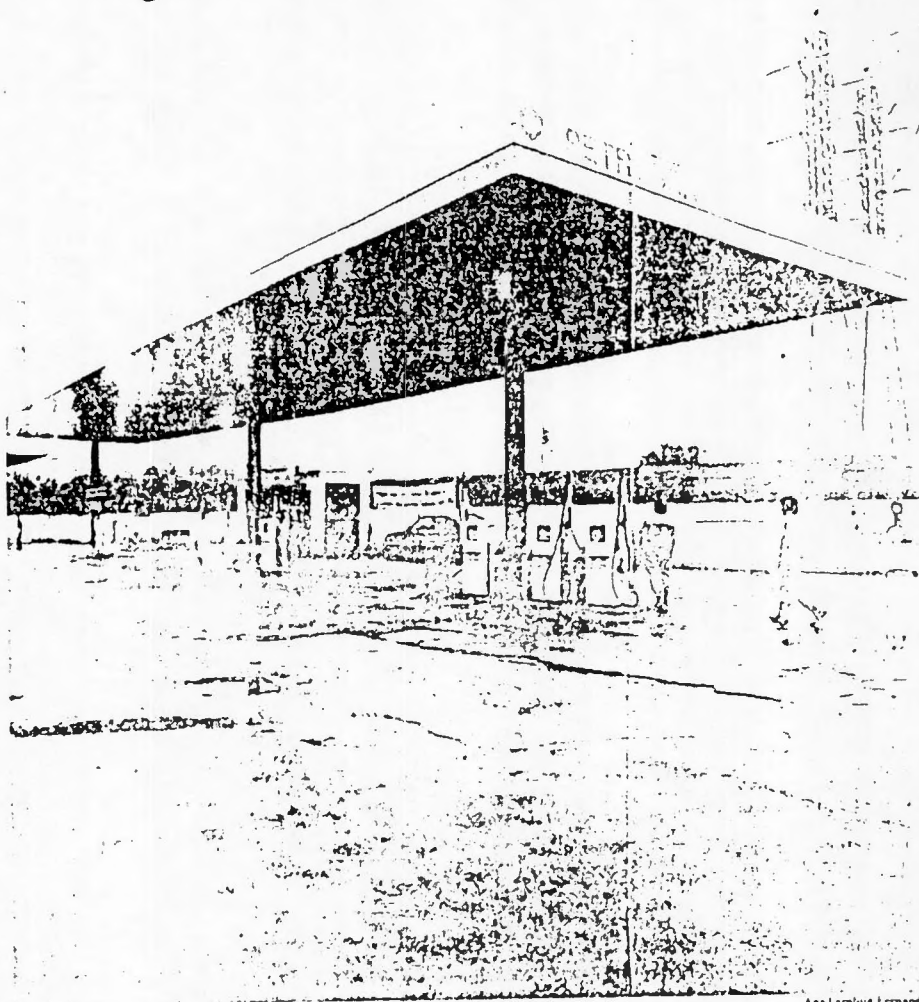
ALBERTO LUCHETTI

O chefe do Distrito Regional em São Paulo da Petrobrás Distribuidora S.A., Carlos Curteño Bertomeu, decidiu ontem com o secretário municipal dos Transportes, Adhemar Gianini, quais as áreas que a Prefeitura vai alugar a empresa, em troca dos recursos para complementar as obras de reforma do Autódromo de Interlagos. A Petrobrás já detém cinco terrenos, acertou o contrato de fornecimento de gás natural comprando aos ônibus da Companhia Municipal de Transportes Coletivos (CMTCC) e só depende agora da autorização da Prefeitura para ocupar outras áreas municipais.

Os locais já definidos são: Marginal do Tietê, próximo do bairro do Bom Retiro; Marginal do Tietê, perto do bairro da Lapa; Avenida do Estado, depois do viaduto Pacheco Chaves, no Ipiranga; Rua Domingos de Moraes, em Vila Mariana; e Rua Frederico Alvarenga, no bairro do Itaim Bibi. Esses terrenos já estão com a Petrobrás desde 1973, com postos de gasolina instalados e operando normalmente. Só que desde 1985 a Petrobrás ocupa essas áreas irregularmente, já que o contrato assinado era por dez anos.

Em novembro de 1974, os vereadores aprovaram a Lei nº 8.154 que autorizou a Prefeitura, pelo prazo de dez anos, a entregar a Petrobrás Distribuidora oito áreas, das quais a empresa só usou cinco. Depois que instalou os postos, a Petrobrás passou a receber aluguel dos operadores e desde 1985 não paga nada à Prefeitura. "Vamos recuperar todo o patrimônio público", afirmou Paulo Henrique Sandroni, chefe de Gabinete da Secretaria do Planejamento (Seplan).

No acordo que está sendo firmado entre a Prefeitura e a Petrobrás a empresa terá de pagar todos os atrasados desses cinco anos e ainda acertar o aluguel para os próximos. Esse dinheiro que a Petrobrás deverá pagar agora será utilizado para cobrir parte dos US\$ 9 milhões anuais que está custando a reforma do Autódromo de Interlagos. Além disso, Carlos Bertomeu pretende conseguir novas áreas da Prefeitura para instalação de postos. A intenção foi revelada ontem no encontro com o secretário Adhemar Gianini e a Prefeitura ainda vai estudá-la.



Posto da Petrobrás na marginal, perto da Lapa: áreas ocupadas de forma irregular

A Secretaria do Planejamento recebeu também outra proposta de participação na reforma do circuito de Fórmula-1. Foi da Companhia São Paulo Distribuidora de Derivados de Petróleo, assinada pelo seu presidente, Agnaldo Vieira Serra Junior. A empresa São Paulo, que no dia 6 de dezembro publicou artigo nos jornais oferecendo os mesmos US\$ 5 milhões que a Shell Brasil S. A. deu à Prefeitura e mais três vezes o aluguel dos terrenos agora apresentou uma proposta 20 vezes menor.

"Foi um blefe", disse Paulo Sandroni, da Secretaria do Planejamento. "Ele prometeu isso antes das eleições, mas agora está provado que a empresa dele não tem esses recursos", acrescentou. A proposta da Companhia São Paulo fala em aluguel três vezes superior, mas em vez de US\$ 5 milhões oferece à Prefeitura apenas US\$ 250 mil. "Isso não reforma nem os sanitários de Interlagos", disse Sandroni. Em seu escritório, Agnaldo Serra não foi localizado para comentar a sua oferta à Prefeitura.

A International Promotions, Assessoria, Consultoria e Planejamento, empresa contratada pela Associação dos Construtores de Fórmula-1 (Foca), para promover com exclusividade o Grande Prêmio Brasil, acredita que a Prefeitura conseguirá logo os US\$ 9 milhões para terminar as obras em Interlagos. "Não tenho a menor dúvida de que a prefeita Luíza Erundina vai viabilizar os recursos necessários", disse o diretor da empresa no Brasil, Thomaz Rohonyi.

O próprio Thomaz manteve, juntamente com o secretário Adhemar Gianini e o chefe de gabinete da Sempla, Paulo Sandroni, contatos com as empresas que sempre apoiaram os eventos de Fórmula-1, como a General Motors, a Coca-Cola, a White Martins e Phillips. "É um esforço conjunto no sentido de se conseguir um autódromo moderno para São Paulo", afirmou Thomaz. "Foi uma iniciativa feliz da prefeita que temos de apoiar."



# Prefeitura procura empresas privadas para completar reforma de Interlagos

Da Reportagem Local.

A Prefeitura de São Paulo está conversando com empresas privadas para conseguir os quase NCz\$ 100 milhões necessários para a conclusão das obras do autódromo de Interlagos, na zona sul da cidade. Ontem houve uma reunião entre o secretário municipal dos Transportes, Adhemar Gianini, e o gerente da Petrobrás em São Paulo, Carlos Carreno Bertomeu, para tentar acertar a participação da Petrobrás na reforma. Segundo Bertomeu, a reunião foi "proveitosa, mas não conclusiva". Os dois devem se reunir novamente na

próxima semana.

Em novembro de 1989, a Prefeitura assinou um termo de cooperação com a Shell do Brasil para a reforma do autódromo, que estava orçada em US\$ 3,5 milhões (cerca de NCz\$ 42 milhões no câmbio oficial). Mas o custo das obras aumentou devido a mudanças no circuito exigidas pelo presidente da Federação Internacional de Automobilismo Esportivo (Fisa), Bernie Ecclestone. O custo total das obras passou para US\$ 11 milhões (NCz\$ 137 milhões).

A Prefeitura já está em negociações com a Petrobrás desde abril. A Petrobrás ocupa cinco

terrenos municipais onde funcionam postos de venda de combustível. Os terrenos têm cerca de dois mil metros quadrados cada um. Mas o contrato de permissão de uso, firmado em 1975, tinha prazo de apenas dez anos. "Nós agora estamos conversando com a Petrobrás, para que ela pague pelo uso dos últimos cinco anos e para uma possível renovação", disse Paulo Sandroni, chefe de gabinete da Secretaria Municipal do Planejamento.

Os novos acordos entre a Prefeitura e a iniciativa privada deverão ser acertados até a próxima semana. O autódromo deverá ser entregue no dia 25 de fevereiro.

# Câmara investiga ocupação ilegal de imóveis públicos em São Paulo

Da Reportagem Local

Os vereadores da Câmara Municipal de São Paulo instauraram uma Comissão Especial de Inquérito (CEI) para apurar o número de imóveis da Prefeitura que estão ocupados irregularmente. As denúncias a serem apuradas vão desde estacionamentos ou toldos montados em áreas destinadas para calçadas até construção de residências ou indústrias em terrenos públicos. Segundo o presidente da CEI, Adriano Diogo (PT), 41, dentro de 90 dias a comissão deverá ter um mapa que mostre todos os imóveis públicos municipais e as suas destinações.

Diogo diz que a maioria dos terrenos ocupados irregularmente foi desapropriada para construção de avenidas. Ele afirma que sempre eram desapropriadas áreas maiores que as usadas nas obras. "Às vezes, para canalizarem um rio, desapropriavam uma área para a construção de uma futura avenida de cinco pistas", disse. Ele acredita que 50% das áreas desapropriadas foram reocupadas irregularmente.

Entre as áreas onde houve desapropriação e posterior ocupação irregular, Diogo cita trechos na avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello (zona leste) e rua Henrique Schaumann (zona

oeste). Para alguns desses casos já existe processo de reintegração de posse movido pela Prefeitura.

Outra "fonte" de áreas para ocupação ilegal são os loteamentos. Segundo a legislação, quando é feito um loteamento, 20% da área deve ser destinada à Prefeitura para a construção de praças, creches ou escolas, mas muitas dessas áreas públicas são reloteadas e vendidas. "Também será função da CEI ajudar a Prefeitura a atualizar seus cadastros e todo o Departamento de Patrimônio. Com a desatualização desses setores, nem a Prefeitura sabe quantos imóveis possui", disse Diogo.

# Erundina quer instalar creche no McDonald's

Justiça dá posse da casa no estacionamento da lanchonete da Rebouças à Prefeitura

TÂNIA BELICKAS

Há mais de 20 anos a família Chianqueti mora de graça num dos pontos mais valorizados de São Paulo, na esquina da Avenida Rebouças com a Rua Henrique Schaumann, na Zona Oeste. A casa, um sobrado azul de apenas 60 metros quadrados, fica incrustada no estacionamento do McDonald's do bairro de Pinheiros. A família comprou uma briga na Justiça com a Prefeitura para continuar na casa. Mas, em abril, a Prefeitura ganhou, no Supremo Tribunal Federal, a ação de reintegração de posse, e, no local, pretende instalar uma creche.

Entretanto, nem mesmo a decisão da Justiça fez com que eles decidissem deixar a casa. Os moradores prometem contratar um advogado para recorrer da decisão do Supremo. "Só saímos daqui se a Prefeitura ou então o McDonald nos der uma casa em Pinheiros", diz René Cesar Chianqueti. Uma vez, revela ele, o McDonald's ofereceu à família duas casas no Tatuapé, na Zona Leste, em troca do sobrado. Ninguém gostou da idéia. "O lugar era muito ruim e ficava longe do metrô", afirma.

O McDonald's, porém, desmente esta versão. Gregory Ryan, presidente da rede

em São Paulo, disse que o McDonald's não tentou nenhum tipo de acordo, pois sabia que aquele sobrado era da Prefeitura e estava em disputa judicial. "Na certa perderíamos os nossos investimentos se fizéssemos alguma proposta", afirma ele.

Com a decisão da Justiça, Ryan se mostrou animado. "Estamos dispostos a participar de uma licitação para comprar o sobrado", disse ele. Entretanto, o administrador regional de Pinheiros, Cid Barbosa Lima Júnior, não pretende desfazer-se da casa. "Pretendemos manter a edificação e transformá-la em posto de atendimento ao público ou em creche", diz Barbosa Lima. "É um ponto bastante conhecido e há uma carência de áreas da Prefeitura no bairro", acrescenta.

## OUTDOOR

A privilegiada posição da casa trouxe lucros à família. Depois de ser procurados por várias agências de publicidade e fazer uma comparação dos preços de dez empresas, os Chianqueti decidiram alugar, por Cr\$ 25 mil por mês, o espaço do quintal para que a Agência Magenta Magenta instalasse uma torre com um painel para propaganda. Paulo Renato Nanô, diretor da agência, diz que o local é um excelente ponto de marketing. "Por aquela esquina, passam diariamente mais de um milhão de pessoas", garante.

O sobrado é remanescente

de uma mansão dos anos 40, que tinha 775 metros quadrados de área. Em 1972, quando a Henrique Schaumann foi alargada, a Prefeitura desapropriou a casa, mas a edícula não foi demolida. Segundo René Chianqueti, sua mãe Iraci foi morar lá com os oito filhos em 1966, época em que o proprietário da mansão, Sêrvulo Pacheco e Silva, que morreu há alguns anos, lhes deu o imóvel. "Ele era amigo do meu pai e padrinho de um dos meus irmãos e resolveu nos dar a casa de presente, mas não de papel passado", diz René, que é auxiliar administrativo da Construtora Encol.

Foi no início dos anos 80 que Iraci decidiu entrar com uma ação na Justiça, por usucapião, com a alegação de que morava havia mais de dez anos no sobrado. A família simples, que antes morava em Osasco, conhece o valor da casa e a importância de sua localização. Um dos irmãos de René, Rodinei, que vende alho na esquina da Rebouças com a Henrique Schaumann, afirma que nem o McDonald's tem dinheiro para comprar o imóvel. "Sou pobre, mas não sou bobo. Este trecho é bastante valorizado."

Luiz Antônio Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), confirma: o metro quadrado naquela esquina está em torno de US\$ 2 mil. "O fato de o terreno estar dentro do McDonald's torna-o ainda mais cotado", observa.

Município quer retomar  
posse de 300 terrenos,  
muitos deles localizados  
em bairros nobres

KÁSSIA CALDEIRA

# Empresas ocupam terras da Prefeitura

A Prefeitura de São Paulo antem, na Justiça, 300 ações de reintegração de posse de terrenos municipais invadidos por imóveis comerciais. Parte dessas invasões aconteceu em bairros nobres da cidade, onde os invasores são, muitas vezes, empresas de porte. O número de terrenos ocupados ilegalmente pode ser muito maior, pois a Prefeitura ainda está fazendo o cadastramento das áreas públicas da Capital.

As invasões foram feitas por donos de estacionamento, que ampliaram sua área ocupando terrenos públicos próprios: de bares que montaram toldos sobre as calçadas; de indústrias e residências que construíram em áreas municipais. Os terrenos ocupados são, quase sempre, remanescentes de áreas desapropriadas pela Prefeitura para a realização de obras no sistema viário da cidade.

Uma Comissão Especial de Inquérito (CEI) criada há 15 dias na Câmara de São Paulo para apurar essas ocupações ilegais já recebeu o parecer do Departamento da Praça Panamericana e a feita pela Região de Pinheiros. O estudo apontou várias irregularidades na região. "Se essas invasões continuarem, em menos de dez anos a Prefeitura será obrigada a comprar terrenos para iniciativa privada para realizar suas obras", prevê o vereador Adriano Diogo (PT), e solicitou a instauração da Comissão de Inquérito.

O administrador regional de Pinheiros, Cid Barbosa Lima, conseguiu a reintegração de posse de três áreas localizadas na Rua Henrique Schaumann no sentido Rua Cardeal Cerejeira — Avenida Brasil, quer reaver outras cinco áreas com processo na Justiça. Os terrenos reintegrados serão incorporados à Secretaria de Vias Públicas, como prevê a Lei Municipal 7.350/69. A legislação estabelece ainda que as áreas remanescentes de desapropriação para construção

de avenidas ou, às vezes, para canalização de um córrego ou rio também sejam incorporadas ao patrimônio da Secretaria de Vias Públicas.

O administrador regional de Pinheiros, com base numa ação fiscal, intimou o Banco Brasileiro de Descontos — Bradesco a retirar um Caixa Eletrônico da calçada na Praça Panamericana. "A próxima intimação irá para o Supermercados, que colocou relógio, jardineiras, muretas, luminárias e uma barraca de fotografias na calçada", disse Lima, que recordou o caso do restaurante Au Liban, localizado na Avenida 9 de Julho como exemplo. O proprietário do restaurante negou-se a realizar as reformas exigidas pela Prefeitura e parte da casa foi demolida, no primeiro semestre de 89, pelos operários da Administração Regional de Pinheiros.

Na Rua Henrique Schaumann, altura do número 12, uma área de 120 metros quadrados, retomada pela Prefeitura, dará lugar ao primeiro Centro Público de Convivência dos Idosos de São Paulo. Segundo Cid Barbosa Lima, até o final desse ano a obra estará concluída. A Prefeitura pretende adotar uma política comum para reaver todas as áreas invadidas. Há um mês as secretarias dos Negócios Jurídicos, do Governo, de Vias Públicas e das Administrações Regionais realizaram a primeira reunião para discutir o assunto. O próximo encontro ainda não tem data marcada.

## PRAZOS

Segundo o secretário de Negócios Jurídicos do Município, Walter Piva Rodrigues, responsável pelo Departamento Patrimonial da Prefeitura, a Lei Orgânica do Município estabeleceu prazo até abril para concluir o cadastramento das áreas públicas.

Mas, Adriano Diogo, garantindo que a Câmara vai ser mais rápida. Ele acredita que, no máximo, dentro de três meses a Comissão de Inquérito terá pronto um mapa que mostre todas as áreas públicas da cidade. "Isso vai ajudar a Prefeitura a atualizar os cadastros do Departamento Patrimonial. Hoje, nem a Prefeitura sabe o que tem", disse o vereador.





Os proprietários de estabelecimentos comerciais da Rua Henrique Schaumann, em Pinheiros, na Zona Sul, criticam a Prefeitura pela falta de reintegração de posse. Eles alegam que as áreas que a administração municipal está tentando reaver são muito pequenas. "Aqui só cabe um porco para andorinhas que ficam pousadas nos fios", disse o representante do Grupo Duque, Pedro Ferraz, responsável pelo Posto Escalada, na esquina da Rua Teodoro Sampaio.

Ha uma semana, o posto obrigado a mudar o serviço troca de óleo que ocupava 12 metros quadrados da praça municipal. "Não sei o

que pretendem fazer nessa área insignificante", afirmou Ferraz. O gerente do Bar Bora-Bora, Francisco Manoel Freitas, garantiu que nos anos de existência do bar Henrique Schaumann, 65, nunca viu a Prefeitura tão interessada numa fiscalização.

De acordo com ele, os 42,5 metros quadrados de área pública que ocupa, abrigam 120 mesas. "Não prejudica o pedestre que gosta de andar na calçada", observou. O Bara-Bora é uma das cinco áreas da região que está com processo de reintegração de posse na Justiça. "Vamos entregar. Não queremos briga com a Prefeitura", revelou Freitas.

## *Acordo de cessão de área não é cumprido*

O presidente da Comissão Especial de Inquérito da Câmara de São Paulo, vereador Adriano Diogo, recebeu denúncia de que instituições que ocupam áreas públicas por concessão em troca de prestação de serviços não estão cumprindo o acordo firmado. Além desses terrenos, a comissão vai apurar também o número de áreas municipais usadas irregularmente.

O secretário dos Negócios Jurídicos do Município, Walter Piva Rodrigues, determinou a investigação de uma dessas denúncias. Ele quer saber se a Fundação Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição, a Gastroclínica, está prestando serviços ao Hospital do Servidor Público Municipal (HSPM). A exigência justifica a cessão de área de 23.900 metros quadrados que a Gastroclínica ocupa na esquina das Ruas Borges Lagoa e Ascendino Reis, na Vila Clementino, na Zona Sul.

O primeiro acordo de utilização do terreno pelo hospital foi em 1950. Essa cessão teve seu prazo ampliado por mais 80 anos em 1982. A escritura do acordo, registrada em cartório, prevê que a Gastroclínica fica obrigada a fazer, para pacientes do Hospital do Servidor, 240 exames por mês.

Além disso, o instituto tem de garantir vagas a funcionários da Secretaria Municipal de Saúde e permitir que os médicos do HSPM consultem sua biblioteca.

O diretor da subdivisão da Divisão Médica do Hospital do Servidor Público, Massayuki Yamamoto, admitiu que a Gastroclínica cumpre parcialmente com seus encargos. Porém ele não especificou quais os itens do contrato são desobedecidos.

O superintendente-administrativo da Gastroclínica, José Rodolfo Bernardes, e o diretor da Divisão Médica, Abrahão Levin, afirmaram que todas as solicitações feitas pelo Servidor estão sendo atendidas. De acordo com Levin, cerca de 30 radiografias do intestino grosso que custam cerca de Cr\$ 5 mil cada uma, são feitas por mês no instituto a pedido do HSPM. Ele garantiu que esses exames não estão previstos no acordo.

O diretor da Gastroclínica assegurou ainda que no final de abril alguns médicos da prefeitura visitaram o hospital para saber quais outros serviços poderiam utilizar. Levin afirmou que a direção da Gastroclínica está disposta a ampliar essa cooperação, mas "de acordo com as limitações do instituto".

● *Grupo invade imóvel  
da Secretaria da Cultura*

O Movimento Humanista Nacional invadiu domingo um imóvel pertencente à Secretaria Municipal de Cultura para instalar um pronto-socorro. Segundo o líder do grupo, Delvair Rodrigues Prado, o imóvel, uma biblioteca na Praça Eduardo de Oliveira, Zona Norte, está abandonado há quase três anos. A assessora da secretaria, Sheila Schvarzman, explicou que a obra não foi concluída "devido às dívidas contraídas na gestão anterior".