



Revista Jurídica

OAB Tatuapé

Círculo Urbano 2025

CONGRESSO

Democracia Urbana e Direito à Moradia na Zona Leste SP

Reunindo vozes de direito, da arquitetura do urbanismo e das políticas públicas, o evento que faz parte do programa oficial do Círculo Urbano 2025 abre espaço para debater direitos humanos, permanência, políticas de habitação e identidade na construção de cidades, em especial na Zona Leste de SP.

Apóio Institucional:

MINISTÉRIO DAS CIDADES

GOVERNO DO BRASIL
DO LADO DO Povo Brasileiro

DIREITO E INFRAESTRUTURA NA CIDADE DE SÃO PAULO EM 2025: REGIME JURÍDICO E HABITAÇÃO

Resumo: A infraestrutura urbana da cidade de São Paulo representa um dos maiores desafios do direito brasileiro aplicado à gestão pública, ao urbanismo e ao desenvolvimento econômico. Como centro financeiro e cultural do País, a cidade São Paulo demanda políticas públicas e marcos regulatórios que articulem crescimento urbano sustentável, mobilidade, habitação e preservação ambiental. Diante deste cenário, o presente resumo expandido, por meio da metodologia da revisão bibliográfica e dados estatísticos, tem por objetivo apresentar a relação entre o Direito, como ramo jurídico, e a Infraestrutura na Cidade de São Paulo em 2025, visando ampliar o alcance de conhecimento de leitores, estudiosos, pesquisadores da área jurídica e segmentos correlatos.

Palavras-chave: Infraestrutura; Direito; Cidade; Desenvolvimento.

Introdução

A cidade de São Paulo, maior centro econômico da América Latina, enfrenta desafios históricos relacionados à mobilidade urbana, habitação, saneamento, eficiência energética e resiliência climática. Em 2025, a gestão municipal consolidou e ampliou diversos programas de infraestrutura estratégica, em consonância com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014) e com políticas federais e estaduais de fomento ao desenvolvimento urbano sustentável. Portanto, os problemas de infraestrutura em São Paulo são resultado de décadas de crescimento sem planejamento estratégico. Superá-los exige políticas públicas eficazes, investimentos em mobilidade sustentável, saneamento e habitação, além da participação ativa da sociedade. Somente com ações conjuntas será possível transformar a cidade em um espaço mais justo, funcional e digno para todos os seus cidadãos.

1. O Direito da Infraestrutura no Brasil

O Direito da Infraestrutura no Brasil é um ramo interdisciplinar que abrange normas e princípios voltados à planejamento, execução e regulação de obras e serviços

essenciais à coletividade, como transporte, saneamento, energia, telecomunicações e habitação.¹

Trata-se de um campo que conecta o Direito Administrativo, o Direito Constitucional, o Direito Urbanístico, o Direito Ambiental e o Direito Empresarial, sendo fortemente influenciado por políticas públicas e pela necessidade de investimentos de longo prazo. No plano normativo, a Constituição Federal de 1988 estabelece a infraestrutura como meio de efetivação de direitos fundamentais, em especial o direito à cidade (art. 182), ao transporte e ao meio ambiente equilibrado (art. 225). A legislação infraconstitucional complementa esse quadro:

- Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): instrumentos de ordenamento urbano.
- Lei nº 11.079/2004 (Lei das PPPs): estruturação de parcerias público-privadas.²
- Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações): regras para contratação de obras e serviços de engenharia.³

Assim, o Direito da Infraestrutura é um campo estratégico para o desenvolvimento nacional, exigindo constante atualização normativa e atuação integrada entre Estado, iniciativa privada e sociedade civil.

2. Direito e Infraestrutura na Cidade de São Paulo

A cidade de São Paulo, considerada o maior centro econômico da América Latina, possui uma infraestrutura complexa, marcada tanto por avanços significativos quanto por desafios persistentes. A cidade de São Paulo, considerada o maior centro urbano da América Latina, enfrenta inúmeros desafios relacionados ao crescimento populacional, mobilidade, poluição e preservação ambiental.

Nesse contexto, os programas de sustentabilidade têm se consolidado como instrumentos fundamentais para promover a qualidade de vida da população e assegurar o equilíbrio entre desenvolvimento econômico e preservação dos recursos naturais. Como metrópole global, São Paulo depende de uma rede de transportes, serviços públicos,

¹ CAMACHO, Fernando; RODRIGUES, Bruno da Costa Lucas. **Regulação econômica de infraestruturas: como escolher o modelo mais adequado?** Revista do BNDES, Rio de Janeiro, v. 41, p. 257-288, jun. 2014.

² RIBEIRO, Mauricio Portugal. **20 Anos da Lei de Concessões, 10 Anos da Lei de PPPs.** Simplíssimo Livros. 2014.

³ TAFUR, Diego Jacome Valois; JURKASAITIS, Guilherme Jardim; ISSA, Rafael Hamze (coords). **Experiências Práticas em Concessões e PPP.** Vols I e II. São Paulo: Quartier Latin, 2021.

saneamento e habitação que precisa atender a uma população de mais de 12 milhões de habitantes, além de milhões de pessoas que circulam diariamente vindas de outras regiões.⁴

3. Direito e Infraestrutura como campo da Habitação e Urbanização

O déficit habitacional e a expansão desordenada contribuem para a existência de favelas e ocupações irregulares, pressionando ainda mais os serviços públicos.

- Programa de Urbanização de Favelas e Regularização Fundiária: ações baseadas no Estatuto da Cidade e na Lei Federal nº 13.465/2017, visando reduzir a vulnerabilidade habitacional.
- Programa Habitação Primeiro (Housing First): alinhado a políticas sociais, busca garantir moradia digna a pessoas em situação de rua, integrando assistência social e infraestrutura habitacional.
- Incentivo à Construção Sustentável: estímulo à adoção de padrões de eficiência energética e aproveitamento de águas pluviais em novos empreendimentos.

A habitação também se coloca como desafio. O déficit habitacional leva ao crescimento de favelas e ocupações irregulares em áreas de risco, o que intensifica problemas sociais e ambientais. Neste sentido, Maria Sampaio e Paulo Cesar X. Pereira assevera que:

O direito à moradia digna é garantido pelo artigo 6 da Constituição da República. O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, tratando dos objetivos da política municipal de habitação, em seu artigo 79, parágrafo único, esclarece o seu significado: "moradia digna é aquela que dispõe de instalações sanitárias adequadas que garantam as condições de habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos.⁵

O déficit habitacional paulistano pode ser observado tanto pela falta de moradias adequadas quanto pela precariedade das existentes. Milhares de famílias vivem em cortiços, favelas ou ocupações, muitas vezes sem acesso a saneamento básico, água potável ou infraestrutura urbana. Ao mesmo tempo, inúmeros imóveis permanecem vazios ou ociosos, revelando a contradição entre a abundância de espaços disponíveis e a carência de habitação digna para a população de baixa renda. Maria Sampaio e Paulo Cesar X. Pereira aponta que:

⁴ DUTRA, Joisa Campanher; SAMPAIO, Patrícia (Orgs.), **20 anos de concessões em infraestrutura no Brasil.**, Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2016.

⁵ SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. "**Habitação em São Paulo.**" *Estudos avançados* 17 (2003): 167-183. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/W6JcgF3z5qqd47LVJCQpcvh/?lang=pt> Acesso 19/09/2025.

A proliferação de casas precárias em loteamentos irregulares e clandestinos em São Paulo não é fato novo. A novidade talvez seja o maior grau de improvisação com que têm ocorrido. No início dos anos de 1980, a Emurb □ Empresa Municipal de Urbanização já vinha desenvolvendo um programa habitacional que tinha por objetivo a regularização dos loteamentos, efetuar a complementação urbana dotando a área de equipamentos sociais, auxiliar o morador por meio de concessão de financiamento e apoio técnico para reforma, ampliação ou construção de sua moradia, além de auxílio para solução de seus problemas de documentação pessoal, do lote e da construção.⁶

Outro aspecto agravante é o encarecimento do mercado imobiliário, que torna inviável a aquisição ou o aluguel de imóveis para grande parte da população. Essa especulação, somada à desigualdade social, amplia a segregação espacial, empurrando os mais pobres para áreas periféricas, distantes dos centros de emprego, educação e saúde.

Como consequência, crescem os deslocamentos diários, a exclusão social e a pressão sobre os serviços públicos. É inegável, portanto, que a crise habitacional em São Paulo não se restringe à falta de moradia, mas reflete problemas estruturais ligados à desigualdade, à especulação imobiliária e à ausência de planejamento urbano inclusivo. Maria Sampaio e Paulo Cesar X. Pereira trazem em um de seus estudos uma relevante informação que assim expomos:

São Paulo, como outras grandes cidades nacionais ou internacionais, não conseguiram escapar do problema de deterioração de parte de sua área central. A importância histórica do velho centro paulistano não foi suficiente para evitar que, nas últimas décadas do século XX, gradualmente, começasse a acontecer um processo contínuo de mudança de seus ocupantes. Grandes empresas, bancos, comércio de luxo, hotéis, equipamentos de lazer deslocaram-se para outras áreas da cidade, inicialmente para o espião da Paulista, em seguida descendo pelos jardins em direção à Faria Lima, e hoje dirigindo-se para as margens do rio Pinheiros. As finanças, o consumo, o entretenimento e sobretudo o interesse imobiliário conduziram esse duplo processo de declínio e ascensão de novas localidades, decorrente de um conjunto de fatores como congestionamento de tráfego, dificuldade de acesso, criação de áreas de pedestres e poluição, ocasionando abandono dos imóveis e consequente desvalorização imobiliária.⁷

Políticas públicas que combinem regularização fundiária, incentivo à moradia popular e ocupação social de imóveis ociosos são medidas urgentes para reverter esse quadro. ⁸ Maria Sampaio e Paulo Cesar X. Pereira destacam que:

⁶ SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. "Habitação em São Paulo." *Estudos avançados* 17 (2003): 167-183. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/W6JcgF3z5qqd47LVJCQpcvh/?lang=pt> Acesso 19/09/2025.

⁷ SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. "Habitação em São Paulo." *Estudos avançados* 17 (2003): 167-183. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/W6JcgF3z5qqd47LVJCQpcvh/?lang=pt> Acesso 19/09/2025.

⁸ Enfatizamos que para a população carente, a possibilidade do subsídio habitacional deve ser considerada, uma vez que a moradia deve fazer parte da política social contra a pobreza. O empobrecimento é um

Hoje, o desenvolvimento da cidade sob a globalização não abre oportunidades de nível e nem as condições necessárias para abrigar a sua população com dignidade. Trata-se de um desenvolvimento com novas formas de produção, mais espoliativas e de caráter menos integrador em que a melhoria da condição urbana conseguida, ao contrário do que seria desejável, torna a cidade ainda mais excludente. Nesse sentido, o recente crescimento da cidade de São Paulo tem significado não só a perpetuação das antigas diferenças socioespaciais, mas também sob uma nova lógica imobiliária, que tem levado à intensificação e à hegemonia de formas de produção imobiliária que mais reforçam a desigualdade e a segregação.⁹

Vejamos os seguintes dados:



Fonte: <https://g1.globo.com/jornal-hoje/noticia/2023/07/04/cidade-de-sao-paulo-tem-quase-600-mil-residencias-sem-moradores-diz-censo-2022.ghtml> Acesso 12/10/2025.

Muitas dessas regiões carecem de rede de esgoto, iluminação pública e segurança, ampliando a desigualdade urbana.

Conclusão

A cidade de São Paulo, maior metrópole do Brasil e uma das mais populosas do mundo, enfrenta graves problemas de infraestrutura que afetam diretamente a qualidade de vida de seus habitantes. O crescimento acelerado e desordenado, aliado à falta de

processo que acaba por impedir que a pessoas tenham estruturas familiares com capacidade suficiente para desenvolver um projeto de vida digna na sociedade contemporânea. Ainda mais se assumirmos que a pobreza □ que pode trazer consigo a marginalidade e criar obstáculos quase intransponíveis para o acesso às oportunidades □ deveria ser responsabilidade do poder público, que por sua vez deveria criar condições para o desenvolvimento e a inserção social, estando aí compreendido acesso à moradia digna. SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **"Habitação em São Paulo."** *Estudos avançados* 17 (2003): 167-183. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/W6JcgF3z5qqd47LVJCQpcvh/?lang=pt> Acesso 19/09/2025.

⁹ SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier . **"Habitação em São Paulo."** *Estudos avançados* 17 (2003): 167-183. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/W6JcgF3z5qqd47LVJCQpcvh/?lang=pt> Acesso 19/09/2025.

planejamento urbano consistente, gerou desafios que vão desde a mobilidade urbana até a oferta de saneamento básico.

Em 2025, São Paulo adota uma visão de infraestrutura que vai além da simples execução de obras: busca alinhar crescimento econômico, inclusão social e sustentabilidade ambiental. Programas de mobilidade elétrica, habitação popular, saneamento básico e resiliência climática mostram um esforço para compatibilizar o princípio da função social da cidade (CF/88, art. 182) com a necessidade de inovação e parcerias financeiras. A infraestrutura paulistana caminha, portanto, para um modelo integrado e participativo, no qual o direito e a gestão pública são instrumentos essenciais para garantir eficiência administrativa, segurança jurídica e justiça social.

Em síntese, a infraestrutura de São Paulo reflete a grandiosidade e a complexidade da própria metrópole. Embora haja conquistas relevantes, como o sistema de transporte público e a capacidade econômica da cidade, os desafios relacionados à mobilidade, habitação e sustentabilidade exigem políticas públicas consistentes, investimentos de longo prazo e planejamento estratégico. Somente assim será possível garantir qualidade de vida à população e manter São Paulo como um polo de desenvolvimento no cenário nacional e internacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição Federal de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso: 12/10/2025.

BRASIL. Lei nº 10.257/2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso: 12/10/2025.

BRASIL. Lei nº 11.079/2004. **Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l11079.htm Acesso: 12/10/2025 .

BRASIL. Lei nº 14.133/2021. **Lei de Licitações e Contratos Administrativos.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/lei/l14133.htm Acesso: 12/10/2025.

BRASIL. Lei Federal nº 13.465/2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos**

para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm Acesso: 12/10/2025

CAMACHO, Fernando; RODRIGUES, Bruno da Costa Lucas. **Regulação econômica de infraestruturas: como escolher o modelo mais adequado?** Revista do BNDES, Rio de Janeiro, v. 41, p. 257-288, jun. 2014.

DUTRA, Joísa Campanher; SAMPAIO, Patrícia (Orgs.), **20 anos de concessões em infraestrutura no Brasil.**, Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2016.

GUASCH, J. Luis. *Granting and renegotiating infrastructure concessions: doing it right.* Washington: The World Bank, 2004.

RIBEIRO, Mauricio Portugal. **20 Anos da Lei de Concessões, 10 Anos da Lei de PPPs.** Simplíssimo Livros. 2014.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. "Habitação em São Paulo." *Estudos avançados* 17 (2003): 167-183. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/W6JcgF3z5qqd47LVJCQpcvh/?lang=pt> Acesso 19/09/2025.

SÃO PAULO. Lei Nº 16.050, de 31 de Julho de 2014. **Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.** Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014> Acesso: 12/10/2025

TAFUR, Diego Jacome Valois; JURKASAITIS, Guilherme Jardim; ISSA, Rafael Hamze (coords). **Experiências Práticas em Concessões e PPP.** Vols I e II. São Paulo: Quartier Latin, 2021.