



Bairros autossustentáveis

Depois de trabalhar em projetos para retirar mais de 60 indústrias de São Paulo e levar para outras cidades, cuidando da escolha do novo local e da adaptação fiscal e trabalhista, o engenheiro alemão Bernd Rieger começou a se revoltar com o que classifica como um crime: as incorporações imobiliárias residenciais nas periferias das cidades e as indústrias nas áreas nobres.

Começou a pesquisar o assunto para ver como as demais metrópoles em todo mundo estavam fazendo e ficou maravilhado com os

bairros autossustentáveis que encontrou na Argentina, em Londres e nos Emirados Árabes. De volta ao Brasil, país que escolheu para viver e investir, decidiu mergulhar no projeto Diagonal Sul, uma área entre a Mooca, o Ipiranga e a avenida do Estado, que pode ser transformada no primeiro bairro planejado e sustentável de São Paulo. Para falar sobre este projeto, Rieger recebeu a Applaus em seu escritório.

Applaus – O que tanto o preocupava, quando começou a pesquisar este tema?

Bernd Rieger – Em 30 anos, seremos 9 bilhões de pessoas no planeta e a maioria vai morar nos países emergentes. O fato é que nenhuma cidade está preparada para isso e as incorporadoras agem de maneira criminosas, pois pensam apenas em erguer prédios. É um crime não pensar em planejamento. Temos de voltar nossos olhos para os pólos autossustentáveis, porque o futuro é verticalizado mesmo, mas planejado.

Applaus – Quando começou a estudar o tema, o que encontrou de bons exemplos mundo afora?

Rieger – Conheci o escritório Foster + Partners, por exemplo, que tem 40 unidades em todo o mundo, e foi responsável pela renovação da área portuária de Londres e por Puerto Madero, na Argentina. Eles fizeram também o plano-piloto de Abu Dhabi, uma nova cidade para mais de 100 mil habitantes, neutra em emissão de carbono, com reciclagem total de lixo e equilíbrio no uso de água e de energia. Vendo isso, percebi que podíamos fazer a primeira cidade ou o primeiro bairro autossustentável da América Latina.

estimular projetos próximos das linhas de metrô e de trem, autorizando a construção de até seis vezes a área do terreno, enquanto que nas demais áreas só são autorizadas construções de até duas vezes o tamanho do terreno.

Applaus – Como é o projeto?

Rieger – A idéia é remover as indústrias que ali estão instaladas e erguer um bairro do tamanho da Aclimação. São 2 milhões de metros quadrados que podem gerar mais de 8 bilhões de reais, quando se fala em valor geral da venda. Com isso, podemos custear a infraestrutura, a despoluição do local, a construção de hospitais e a de escolas. Tudo baseado em parcerias público-privadas.

Applaus – O conceito é o de um bairro que ofereça tudo para os moradores para que precisem se deslocar o mínimo possível?

Rieger – Exatamente. Na área escolhida temos a Linha 4 do Metrô, com duas estações; e podemos ter o aproveitamento de uma linha de trem de carga, para transformar em metrô de superfície. Com o entulho produzido com as demolições, criaremos um boulevard, porque a linha de trem não pode ser rebaixada, em função do lençol freático. Com isso, teríamos um lugar com qualidade de vida e todos os serviços necessários para as pessoas morarem e trabalharem. É a

saída para a gente não se enforçar no trânsito caótico.

Applaus – E isso pode se tornar realidade?

Rieger – Sim. Desde a aprovação da chamada Concessão Urbanística, contida no Estatuto da Cidade, é possível delegar à iniciativa privada a desapropriação e implementação de um projeto como esse.

Applaus – Mas a prefeitura teria interesse?

Rieger – Fizemos um estudo que revela a capacidade de arrecadação de impostos de um projeto como esse: 400 milhões de reais por ano iriam para os cofres da prefeitura. Representantes do Foster estiveram no Brasil, falando com a prefeitura, e a conversa foi bastante animadora.

Applaus – Quais são os caminhos, então?

Rieger – Há várias saídas. Uma é contratar um grande escritório, como o Foster, mas com isso esbarramos em problemas, como o de por que esse e não outro. Uma alternativa é montar uma sociedade com os 180 proprietários das indústrias instaladas na região e, depois, transformá-la em uma sociedade anônima. Com isso, os donos das fábricas poderiam optar por vender ações no mercado financeiro.

Paralelamente, há empresas interessadas em investir. Em Abu Dhabi foi a GE, através de um fundo imobiliário, que injetou os recursos necessários.

Applaus – Conte-nos, como foi que se apaixonou por este tema?

Rieger – Eu sempre trabalhei em grandes empresas na Alemanha. Depois, atuei em oito diferentes países, sempre instalando fábricas. Mas, com o passar do tempo, quis alguma coisa diferente para minha vida. Não queria ser diretor de empresa. A globalização dos mercados já era fato e pensei em buscar algo novo.

Applaus – Foi quando veio para o Brasil?

Rieger – Sim, trabalhei em um primeiro projeto e fiquei muito satisfeito. Aqui dá para fazer de tudo, porque a engenharia é muito competente. Na estreia, fiz parte do projeto de construção do prédio do Unibanco, ao lado do Shopping Eldorado. A partir daí, decidi montar minha própria empresa para ajudar as companhias a se mudarem de um lugar para o outro. Tocamos esse negócio com a liderança do mercado de 1985 a 2000.

Applaus – E depois?

Rieger – Aos 62 anos, saí e resolvi investir em outros negócios. O projeto Diagonal Sul é o meu sonho, mas quero trazer para o Brasil também empresas de waste recycling, pois vejo que ainda não temos nada disso por aqui.

O projeto

Situada entre a Mooca, o Ipiranga e a avenida do Estado, Diagonal Sul é a área escolhida para receber o primeiro bairro autossustentável de São Paulo e da América Latina. A proposta é remover as indústrias e implantar um conceito diferenciado de viver e trabalhar. Em primeiro lugar, as



peças teriam tudo no bairro, para evitar deslocamentos, e em segundo, quando precisassem se locomover, usariam o metrô.

