

URBANISMO

Diagonal Sul pode render até R\$ 1,5 bi

Área ganharia 30 mil novos empregos e 20 mil moradias

Em uma área de 1,5 milhão de m² no bairro da Mooca, que integra a operação urbana Diagonal Sul, 180 terrenos vizinhos à Estação Brás da CPTM são atualmente ocupados por armazéns e antigas indústrias que formam uma área maior do que a do Parque Ibirapuera.

Caso a Prefeitura decidisse usar os mecanismos da operação urbana para adensar a região, conseguiria arrecadar R\$ 1,5 bilhão com a venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) e permitiria ao mercado vender mais de R\$ 10 bilhões em lançamentos. O projeto ainda permitiria levar para a área 30 mil novos empregos e 20 mil novas moradias que se espalhariam ao redor de um parque de 160 mil m².

Os números fazem parte de um estudo feito a pedido da London School of Economics, desenvolvido por técnicos do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP) e por arquitetos e engenheiros brasileiros, apresentado em dezembro na Conferência Internacional Urban Age.

A ideia era detalhar em um pequeno trecho de operação urbana o potencial de desenvolvimento das regiões vizinhas à orla ferroviária caso a parceria entre governo e iniciativa privada saísse do papel. "Evidentemente, nem todas as áreas movimentariam esse volume de recursos. Consideramos um elevado adensamento para a região que estudamos. Existem outros trechos, como o da Celso Garcia, em que o ideal seria reorganizar a região em vez de adensá-la. O fato é que com o estudo pudemos constatar o grande interesse do mercado em torno dessas áreas ao redor dos trilhos", afirma o engenheiro Bernd Rieger, da Rieger Reurbanização, que coordenou o projeto.

Por enquanto, os projetos estão no plano das intenções. Para se viabilizá-los, segundo Rieger, seria preciso a apresentação de um projeto de lei na Câmara para transformar essa região da Mooca em zona de uso misto em vez de industrial. A partir da mudança da legislação, por meio de uma concessão a empresários, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, a Prefeitura permitiria que a iniciativa privada concluísse a

a iniciativa privada concluísse a desapropriação e levasse os investimentos para a área. "Essa parceria entre empresários e poder público seria viabilizada por uma agência de desenvolvimento urbano com a participação das partes interessadas", explica Rieger, alemão que vive há 30 anos no Brasil.

Para o setor imobiliário, essa relação ainda permanece lenta e deixa a desejar. Nos últimos quatro anos, segundo dados do sindicato da habitação, o Secovi-SP, o setor imobiliário vem deixando de construir na cidade a um ritmo de 10% ao ano. Em busca de novas oportunidades, tem migrado os investimentos para investir outras cidades da Região Metropolitana, onde a legislação é mais permissiva e atraente.

Em 2005, por exemplo, 80% de todos os projetos de construção da Grande São Paulo eram feitos na capital. No ano passado, o número já tinha caído para 52%. Segundo o engenheiro João Crestana, presidente do Secovi-SP, os empreendedores defendem duas principais mudanças na legislação: a flexibilização do estoque imobiliário, que impõe limites construtivos diferentes em cada bairro, e a revisão do tombamento.

"O estoque imobiliário foi feito de forma arbitrária pelos técnicos da Prefeitura, alguém foi lá e disse: 'aqui só pode construir tantos metros quadrados'", diz Crestana. "E aí acabou o estoque, e o mercado não pode mais investir. Precisamos de regras claras. Outro problema que a Prefeitura vai ter de encarar é o tombamento. Sem a revisão que já foi feita no centro, por exemplo, nunca teremos uma revitalização das áreas. Se a Prefeitura quiser continuar preservando tudo, não teremos nada." ● BRUNO PAES MANSO, DIEGO ZANCHETTA e RODRIGO BRANCATELLI



ANTONIO MILENA/AE

CICATRIZ URBANA - Linha do Expresso Tiradentes margeia o bairro do Ipiranga, na zona sul da cidade