

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	SHOPPING NEWS	19-MAI-91
	assunto	
7- Artigo sobre PLANO DIRETOR		

## Plano Diretor

# Utilização racional do espaço

Roberto Capuano

O novo Plano Diretor, sem dúvida, trará benefícios para a cidade. Mas seu principal mérito está na forma pela qual foi apresentado e discutido. Seus formuladores foram incansáveis na tarefa de ouvir todos os segmentos ligados à indústria imobiliária, colhendo subsídios e sugestões. A seguir, propuseram-se a apresentar e discutir repetidas vezes o plano, modificando-o sempre que as críticas o enriqueciam. Não é pequena a importância deste comportamento, amplamente democrático. Não estamos mais acostumados a estas coisas, já que ultimamente nos enfiam pela goela abaixo os planos concebidos pelos tecnocratas de plantão, cuja autoridade parece revestir-se de poderes imperiais que se sobrepõem descuidadamente aos direitos e opiniões dos cidadãos.

Além disso, o plano em si tem uma concepção inteligente, na medida em que se propõe a aproveitar integralmente os equipamentos urbanos disponíveis, através de um engenhoso sistema de estoques, procurando o equilíbrio entre o aproveitamento residencial e comercial de cada região. No Centro, temos o contraste mais acentuado: hiperocupação de todos os equipamentos urbanos durante o dia e ociosidade noturna quase total, já que poucos moram naquela região. Assim, estabelecendo-se limites máximos para cada utilização, atinge-se o pleno aproveitamento em cada região.

A grande polêmica gerada pelo plano é sua colisão, de frente, com o chamado direito adquirido. O plano propõe que todos os terrenos passem a ter um índice de

aproveitamento equivalente a uma vez a área de terreno. Assim, um lote de 1.000m<sup>2</sup> permitirá igual quantidade de construção. A partir daí, havendo estoque disponível, o empreendedor poderá edificar mais quantas vezes quiser, desde que pague por este direito o equivalente ao valor venal do terreno. Desta forma, um terreno de 1.000m<sup>2</sup> poderá receber, por exemplo, 6.000m<sup>2</sup> de construção (o limite máximo, hoje, seria 4.000), mas pagará cinco vezes o valor venal por este direito.

Atualmente, os limites oscilam entre duas e quatro vezes o aproveitamento da área, com predominância da primeira hipótese, mas não se paga um centavo por isso. Muita gente vai se sentir prejudicada. Entre os que protestam, o prato de resistência é que esta medida encarecerá o preço dos terrenos, o que já vem acontecendo de forma alarmante nos últimos anos, fazendo com que sua participação proporcional no preço final das unidades seja cada vez mais alta. Esta tese está parcialmente correta no tocante a imóveis de luxo. Eles são construídos em regiões onde os terrenos são raros e conseqüentemente caros, ficando os remanescentes cada vez mais caros à medida que um deles é comercializado.

Além disso, o equivocado sistema Robin Hood utilizado pela Prefeitura na recente reavaliação dos valores venais, aumentando-os desproporcionalmente nas regiões nobres, fará com que os preços subam, e muito, pois os aumentos foram realmente extorsivos. Entretanto, nas zonas periféricas, os valores venais foram estimados por baixo. Além disso, nas regiões onde a ocupação hori-

zontal é muito superior à vertical, o poder de barganha do empreendedor é muito maior.

Quem quiser construir em Higienópolis tem meia dúzia de terrenos disponíveis. Ou paga o preço ou não compra. Quem quiser construir em uma região periférica poderá escolher com tranquilidade o melhor negócio, pois as opções são muitas. O risco de alta generalizada de terrenos ficaria por conta de o mercado continuar a ser indexado pelos imóveis de luxo, hipótese discutível na medida em que, nos próximos anos, é clara a tendência de produção de imóveis de porte médio, até porque os financiamentos, acertadamente, deverão ser direcionados para este tipo de imóvel, e também pelo empobrecimento da população, que não poderá ter grandes aspirações no tocante a espaço e endereço.

Isto acontecendo, fica minimizada a influência das zonas nobres. Devem subir, sem grandes reflexos no mercado, os preços dos terrenos nas zonas preservadas, bairros com áreas verdes como o Pacaembu ou City Lapa, que se tornarão ilhas arborizadas cercadas de espigões.

Excluindo-se esta inevitável polêmica, não há como deixar de reconhecer que o Plano Diretor é moderno, privilegiará a tendência da ocupação de regiões para a classe média, corrigirá distorções e, principalmente, deverá gerar a longo prazo melhor aproveitamento dos equipamentos urbanos de que dispomos.

O autor é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci)