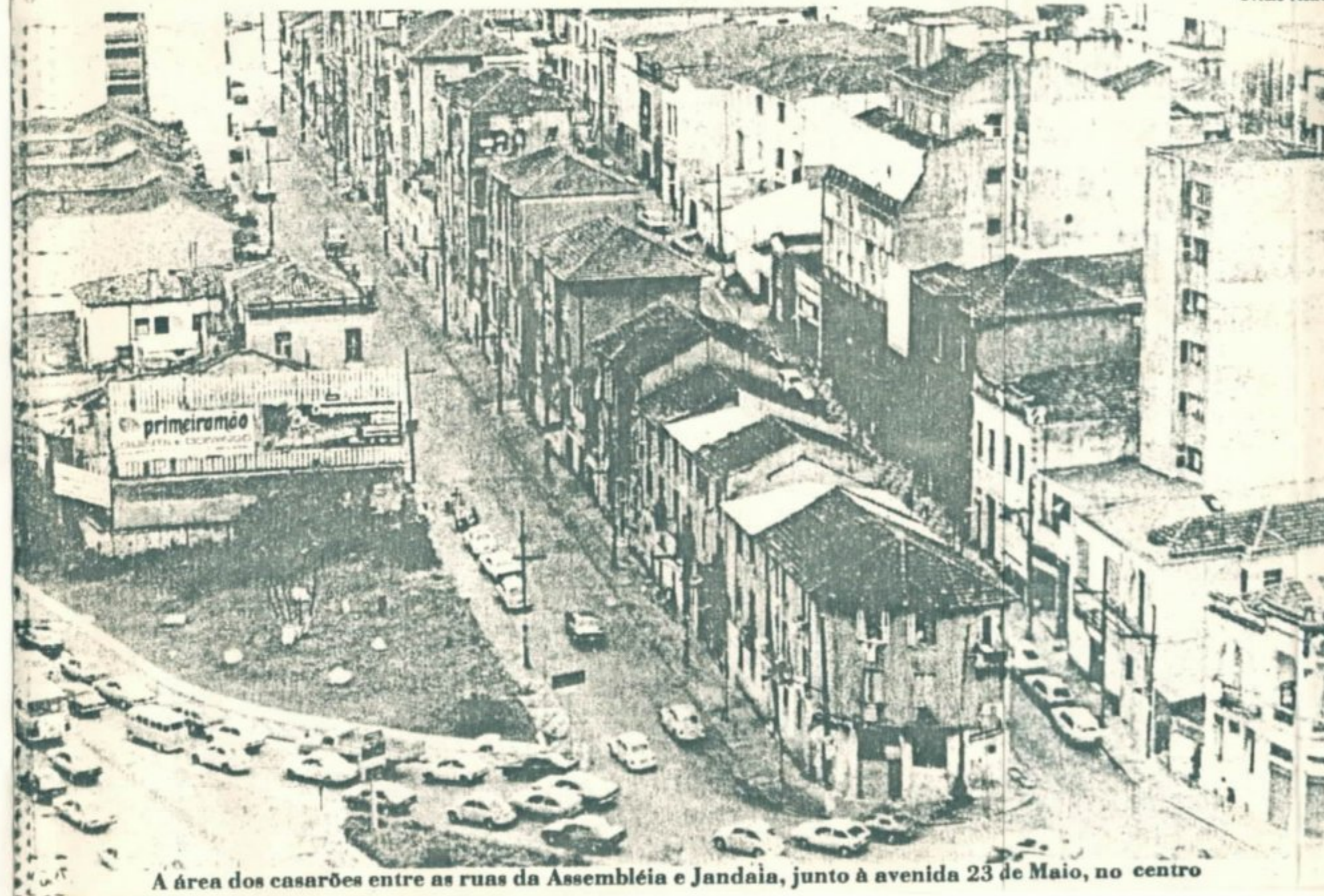


cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	FOLHA SÃO PAULO	13-Fev-87
assunto		
6- ZONEAMENTO		

# Zoneamento pode valorizar área de cortiços no centro



Ovídio Vieira

Da Reportagem Local

Única via de acesso entre a avenida 23 de Maio e a ligação Leste-Oeste (Elevado Costa e Silva — "Minhocão"), a rua da Assembléia, no bairro da Bela Vista, zona central da cidade, onde cerca de quarenta cortiços abrigam quase mil pessoas, não representa uma área — junto com a rua Jandaia, da qual é paralela — de grande valorização imobiliária em São Paulo. Ali, onde o empresário Vivaldo Curi quer construir um shopping center, um hotel cinco estrelas e um centro empresarial, conforme a proposta de desfavelamento que apresentou à Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) para estudos, o metro quadrado não vale mais que Cz\$ 5 mil cruzados atualmente. A estimativa é do diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), Luiz Antônio Pompéia, 45. Mesmo outros especialistas do setor imobiliário, como o empresário Roberto Capuano, 43, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), que chegam a estimar um valor um pouco maior para o terreno — Cz\$ 7 mil, se ocupado; Cz\$ 15 mil, se desocupado — não discordam dessa constatação. Todos atentam para o fato de que um projeto, como o

proposto por Curi, uma vez realizado, poderia iniciar um processo de forte valorização imobiliária na área.

O bom negócio, como aponta o presidente do Creci, está exatamente nas concessões relativas aos parâmetros de zoneamento que o empreendedor Curi conseguir obter, se sua proposta for aprovada pela Sempla. Afinal, não há zoneamento em São Paulo que permita uma ocupação de terreno em índices suficientes para a construção de uma torre de sessenta andares, como admitiu à Folha o próprio autor do projeto, o arquiteto Welton Nahas Curi. As vantagens de ocupação, portanto, geram um efeito multiplicador de ocupação de valor inestimável.

Pompéia chama ainda a atenção para o fato de que o projeto, de tão largas dimensões, deve envolver o leito do rio subterrâneo da própria rua da Assembléia, que é de uso público. "Para adquiri-la seria necessário que o Poder Público transformasse a rua em bem dominial, o que envolve um processo legal que tem que ser aprovado pelo Legislativo, numa operação bastante complicada", disse o diretor da Embraesp.

De qualquer modo, a proposta só será avaliada depois da regulamentação da lei, o que deve demorar, segundo a Sempla, no mínimo um

mês. Até agora, entretanto, a lei não tem provocado entusiasmo entre urbanistas e técnicos no assunto. O presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), Paulo Mendes da Rocha, por exemplo, julga o assunto delicado e a lei vaga, aguardando a regulamentação para avaliar melhor. Mas desde já, ele tem um reparo ao texto legal que prevê que a avaliação de cada proposta seja feita pela comissão de zoneamento. "É muito pouco", disse Rocha, para quem seria necessário uma comissão especial para julgar o assunto, composta por técnicos em desfavelamento — e não apenas zoneamento. Já o professor de economia urbana da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Gabriel Bolaffi, 52, se reconhece como cético diante da regulamentação, desde o momento em que a lei foi aprovada por decurso de prazo.

O prefeito Jânio Quadros afirmou em memorandos enviados ontem aos secretários Fiore Vita, de Serviços e Obras e presidente da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) e Walter Bodini, de Vias Públicas, que "as áreas ocupadas pelos cortiços da rua da Assembléia não estarão à venda". Disse, ainda, que "pretendo, além de ampliar o sistema viário, criar naquele local espaços verdes".

A área dos casarões entre as ruas da Assembléia e Jandaia, junto à avenida 23 de Maio, no centro