

E o projeto divide os moradores

LUIZ ROBERTO DE SOUZA QUEIROZ

"Se somos corredor comercial de fato, por que não de direito." "Não queremos corredor comercial." "A rua inteira é corredor, aqui não. Absurdo." "Não é lugar para se viver uma rua onde passam mil carros por hora." Faixas como essas multiplicaram-se nos últimos dias em ruas como a Gabriel Monteiro da Silva, rua Orobó, avenida Pedrosa de Moraes e muitas outras, onde um projeto de lei que está na mesa do prefeito Jânio Quadros prevê mudança de zoneamento, criando corredores comerciais onde até agora é Zona Um, restrita ao uso residencial.

Mas enquanto esse projeto não chega à Câmara, os vereadores vêm com preocupação outro documento que afeta o zoneamento. A proposta do prefeito visa oferecer mudança de gabarito construtivo, numa reedição modificada do "solo criado" idealizado por Setúbal, para quem construir casas populares e doá-las à prefeitura para alojamento de favelados. É uma tentativa heróica de promover o desfavelamento, garantem os empresários ligados ao setor imobiliário e os proprietários de terrenos valiosos, que há muitos anos sofrem os efeitos da invasão de seus imóveis por favelados.

O mecanismo de concessão do novo gabarito e os limites da ampliação não estão claramente previstos no projeto do prefeito, lembra o vereador Getúlio Hanashiro, que preparou um substitutivo concedendo à Câmara a atribuição de decidir em cada processo que for proposto à prefeitura. E esse substitutivo também não satisfaz o Partido dos Trabalhadores.

O resultado dessa discussão é uma divisão dos moradores da cidade. Todos concordam em que é preciso acabar com as favelas, e que pouco ou nada foi feito até agora para eliminá-las ou para disciplinar a mudança de uso nas áreas que se transformaram em corredores comerciais ao longo do tempo. Mas tudo indica que jamais haverá consenso ou mesmo uma solução justa para todos.

No caso das favelas, os moradores do Morumbi entendem que não têm de optar pela permanência da mesma ou por um prédio de muitos andares que eventualmente a substituiria, pois defendem o direito de exigir do Poder Público a remoção da favela que, além de invasora, é ilegal. No caso dos corredores, o morador da Pedrosa de Moraes que tem um imóvel que não pode ser vendido, às vezes seu único bem, que perdeu o valor à medida que ninguém quer comprá-lo como residência, por estar numa rua de muito trânsito, luta pela legalização do corredor para poder vender bem seu imóvel para uma loja ou escritório. Mas seus vizinhos do fundo reagem contra. Para eles, que não são afetados diretamente pelo trânsito, a liberação dos corredores seria uma ameaça direta, um risco de degradação para suas moradias, e por isso prometem lutar contra.

Esta semana, manifestações pró e contra os corretores estão programadas para diante do Gabinete do Prefeito. "Mas não vai adiantar — antecipa Ronaldo E. M. Y. Dumani, coordenador do grupo de trabalho do Secovi que há meses estuda o assunto — pois os corredores já se instalaram de fato, e o aumento de trânsito, que é inevitável, prejudica fatalmente o uso residencial e incentiva naturalmente a mudança de uso". Ele entende que é inútil lutar contra essa mudança natural e constante. O melhor é que a prefeitura regulamente a mudança, para discipliná-la.

A PROPOSTA

Na minuta de projeto de lei que enviou ao prefeito, o secretário Mastrobucchi, do Planejamento, fala justamente nessa evolução natural, referindo-se "às reais necessidades da dinâmica de desenvolvimento do município de São Paulo". E propõe a transformação em corredor comercial, isto é, de área onde tanto pode haver residências como prédios, escolas, igrejas, lojas comerciais, escri-

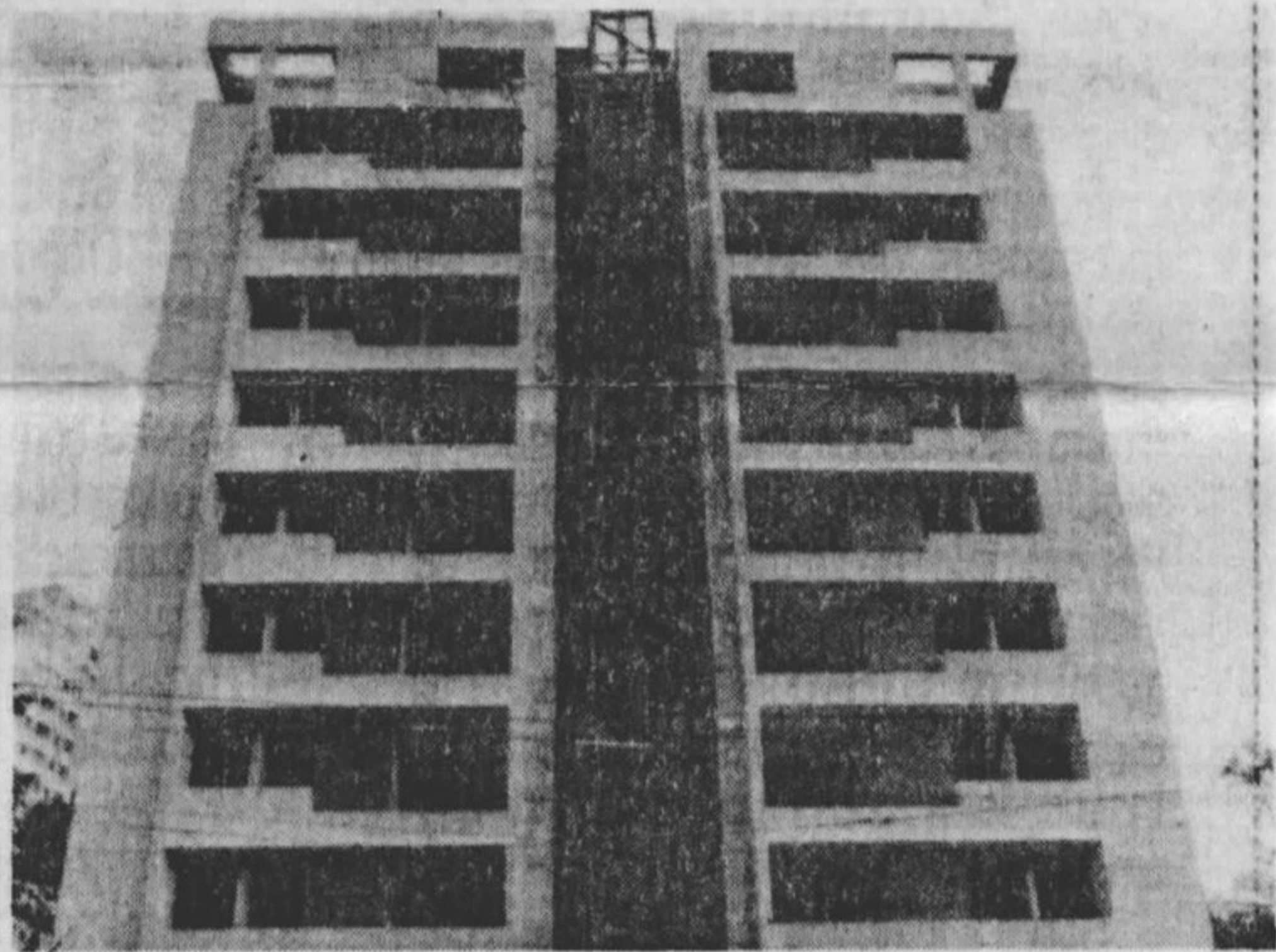
tórios e consultórios, de um trecho da Gabriel Monteiro da Silva, entre a avenida Faria Lima e a rua Estados Unidos, um trecho da avenida Pedrosa de Moraes, parte da rua Ibiapópoli, da avenida Lineu de Paula Machado, entre a praça prof. Américo de Moura e a avenida Lopes de Azevedo, da praça Professor Américo de Moura, praça Deputado Dario de Barros, da rua Alvarenga, entre a praça Alberto Rangel e a Vital Brasil, de trecho da avenida dos Tajurás, de um pedaço da avenida Queiroz Filho, do acesso à avenida Professor Fonseca Rodrigues, da rua Groenlândia, entre a Nove de Julho e a Brigadeiro Luiz Antonio, e da rua Professor João Arruda, entre a avenida Sumaré e a rua José de Freitas Guimarães, e a rua Vieira Maciel, entre a Brigadeiro e a rua Bento de Andrade.

Para o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Roberto Capuano, no projeto que cria e amplia corredores comerciais, a prefeitura está correndo atrás de um fato consumado, que é seqüência natural da lógica de expansão da cidade. Ele lembra que a avenida Paulista do passado, onde moravam os barões do café, foi-se transformando aos poucos num corredor comercial e a força dessa tendência é tão grande que a avenida acabou repleta de edifícios. Cita o exemplo mais recente da avenida Brasil, abrigando apenas mansões que ainda sobrevivem, mas hoje já ocupadas por escritórios, con-

corredores comerciais não vai mudar efetivamente a cidade, prevê Capuano. No momento em que uma avenida como a Pedrosa de Moraes tiver um novo trecho transformado em corredor, haverá tanta oferta de imóveis, que o mercado que aluga essas residências, para fins comerciais, não poderá absorvê-los. É a lei da procura. E com muita oferta baixa o preço do aluguel, o proprietário não aluga. Vai demorar para o trecho ser efetivamente aproveitado pelo comércio, é um processo lento, natural na cidade, mas constante. "Por isso mesmo é bom que a prefeitura legisle a respeito, tenha meios de disciplinar o processo inevitável", conclui.

PROJETO POLÊMICO

Já o projeto do desfavelamento é mais polêmico, confessa Capuano. Ele dá como exemplo a favela da ponte da avenida Cidade Jardim. Sua retirada é um direito da proprietária, que há muitos anos não usufrui de seu terreno, que foi invadido, e certamente vai beneficiar as residências do Morumbi, na proximidade imediata. Mas se a proposta da prefeitura é que pela nova lei o proprietário possa construir 50 ou 60 casas populares em outro terreno, para ser entregue aos favelados, que sairiam então, podendo a proprietária construir um prédio no local, será que isso é vantagem? Um arranha-céu no meio do Morumbi não arrebentaria a paisagem urbana? E Capuano mesmo responde que tudo vai depender da regulamentação, dos índices de mudança do gabarito permitido.



Jado Pires

Projeto aumenta verticalização

sultórios médicos e agências bancárias.

E Roberto Capuano fala com conhecimento de causa sobre o problema, já que há quase duas décadas foi considerado ousado ao transferir seu escritório para a avenida Pacaembu, onde só havia moradias. "Demorou muito para que a avenida se transformasse, diz ele, mas aos poucos os moradores desistiram de ficar na área por causa do trânsito que, ao aumentar, melhorou as condições de visualização de uma eventual placa, de acesso a um escritório que substitua uma residência. É uma mudança justa inclusive uma vez que o proprietário que tem seu imóvel desvalorizado quando o trânsito engrossa, acaba auferindo vantagem quando passa a poder alugá-lo para fins comerciais."

Mas essa transformação inevitável tem inconvenientes, lembra Capuano, à medida que a residência que abrigava no máximo dois carros na garagem é substituída por um escritório, que atrai dez ou 12 carros, criando problemas de estacionamento. O problema só deixa de existir num segundo momento, quando os casarões são substituídos por prédios, que antes de mais nada constróem espaçosas garagens para 50 carros, no mínimo.

PROCESSO LENTO

Mas a criação de 12 ou 14 novos

O SUBSTITUTIVO

O vereador Getúlio Hanashiro também considera desejável a eliminação das favelas, mas está preocupado com a indefinição do projeto do prefeito, que "não diz qual o aumento do potencial construtivo que será permitido". E se não houver um limite, diz ele, poderemos adensar a cidade de tal forma, que a vida ficará impossível, principalmente se adensarmos as áreas onde o trânsito já está chegando a níveis de saturação. Foi por isso mesmo que apresentou um substitutivo, pelo qual o aumento do potencial construtivo só pode ser de 25%, no máximo, excluindo-se ainda do benefício a área central da cidade, onde o adensamento pode ser muito prejudicial. Pelo seu projeto, a troca das favelas por espaço criado, só poderá ser feita do lado externo do anel viário central, excluindo ainda as zonas residenciais como Z-1, Z-8, e a região de proteção aos amananciais.

Seu projeto prevê que o proprietário de um imóvel ocupado por favela ou cortiço pode pretender a urbanização, a construção e ou a reabilitação de edificações, e uma vez cadastrados os ocupantes da favela ou cortiço, e pronto o projeto, ao qual será anexada a documentação comprovadora da propriedade e as certidões negativas de impostos, será ele apresentado à Comissão de Zoneamento da Secretaria do Planejamento, que emitirá um parecer.