



Wagner Avancini/Angular

Metalúrgica na Barra Funda: hoje centro de compras das Lojas Marisa

Raridades de segunda mão

Reciclagens e reconversões valorizam velhos galpões industriais em São Paulo

Manuela Carta

Os velhos galpões e fábricas desocupados nos tradicionais bairros industriais de São Paulo estão-se valorizando na medida em que estão sendo reaproveitados de várias maneiras. Para tanto, empresários e investidores têm optado ou pela reciclagem do imóvel, ou seja, sua modernização para uso industrial, ou pela reconversão que nada mais é do que a readaptação do local para uma outra atividade. Tudo depende das áreas onde esses imóveis se situam.

Existe uma aguda falta de galpões industriais na cidade de São Paulo. A constatação é do presidente da Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio –, Luís Antônio Pompéia, que garante que os poucos espaços ainda disponíveis estão com preços altíssimos. Embora as construções estejam ultrapassadas, terrenos em bairros de ocupação industrial tradicional como Brás, Bom Retiro, Barra Funda, Lapa, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente, são cotados a preços de ouro.

Um dos fatores que contribuíram para essa crise de oferta, segundo

Pompéia, foi a Lei do Zoneamento Metropolitano, criada em 1978 pela Emplasa – Empresa de Planejamento S.A. – e que limitou as áreas de atividade industrial na cidade.

Na época em que foi feita essa legislação, afirma Domingos Theodoro Netto, diretor de Desenvolvimento Urbano da Emplasa, acreditava-se que a vocação da Grande São Paulo era abrigar as indústrias de tecnologia de ponta, mais sofisticadas e menos poluentes. Mas um estudo realizado pela Emplasa e a Cetesb mostrou que a evolução foi diferente, e que mesmo essas indústrias acabaram por não se fixar na região metropolitana, dirigindo-se para o interior. Indústrias tradicionais, mais poluentes, também deixaram a Grande São Paulo, que acabou, por outro lado, concentrando uma grande variedade de atividades de apoio das organizações industriais como depósitos e centros de compras, e mesmo seções de algumas fábricas, como as de acabamento e embalagem. Como consequência, segundo Theodoro Netto, surgiu uma de-

manda muito grande de áreas no município de São Paulo para essas atividades relacionadas à indústria.

Essa demanda não tem encontrado uma oferta de áreas desocupadas e de galpões suficiente para atender às empresas. Por outro lado, como um grande número de indústrias tradicionais deixou a cidade, muitas áreas que antes eram ocupadas por essas fábricas e suas velhas instalações estão sendo reaproveitadas através de uma reciclagem, ou sendo modernizadas para atender às novas necessidades.

“O que acontece é que esses antigos galpões acabam sendo uma espécie de pronta entrega da indústria, que faz daí o seu ponto comercial”, diz Roberto Capuano, presidente do Creci – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo.

Embora muitos desses galpões possam ser reaproveitados como áreas de estocagem e armazenamento de produtos, Capuano acredita que, de bairro para bairro, esses imóveis tendem a ter ocupações mais rentáveis, como supermercados, *shopping centers*, restaurantes, estacionamentos verticais, editoras, pequenas confecções, academias de ginástica e firmas de arquitetura. “Muitos desses imóveis se valorizaram muito com a expansão urbana e acabaram ficando incompatíveis com a finalidade a que originariamente se destinavam”, confirma ele.

Receitas de sucesso

Para Pompéia, esse leque de oportunidades não é assim tão amplo na prática. “Nem todos esses imóveis podem ou têm condições de serem reconvertidos, como é o caso do Fashion Shopping um *shopping center* atacadista que foi implantado nas antigas instalações da tecelagem Caribé, uma construção de *layout* vertical com 12 pavimentos, instalada no Brás”, diz ele.

Para os que querem reaproveitar de maneira criativa, vale lembrar o exemplo da danceteria Radar Tantã, improvisada num galpão de mais de três mil metros quadrados na rua Solon, na Barra Funda. Enquanto o modismo das danceterias