

A cidade pode mudar. Mas uma vez

A Lei de Zoneamento de São Paulo completa 15 anos com uma novidade: pela primeira vez, deixará de ser remendada para ser substituída por outra. Sobre a atual recaem erros e desacertos da cidade. Sobre a futura, a esperança ou o caos. Se haverá avanço ou retrocesso dependerá dos vereadores, que elegem hoje o presidente da Câmara Municipal e os integrantes da

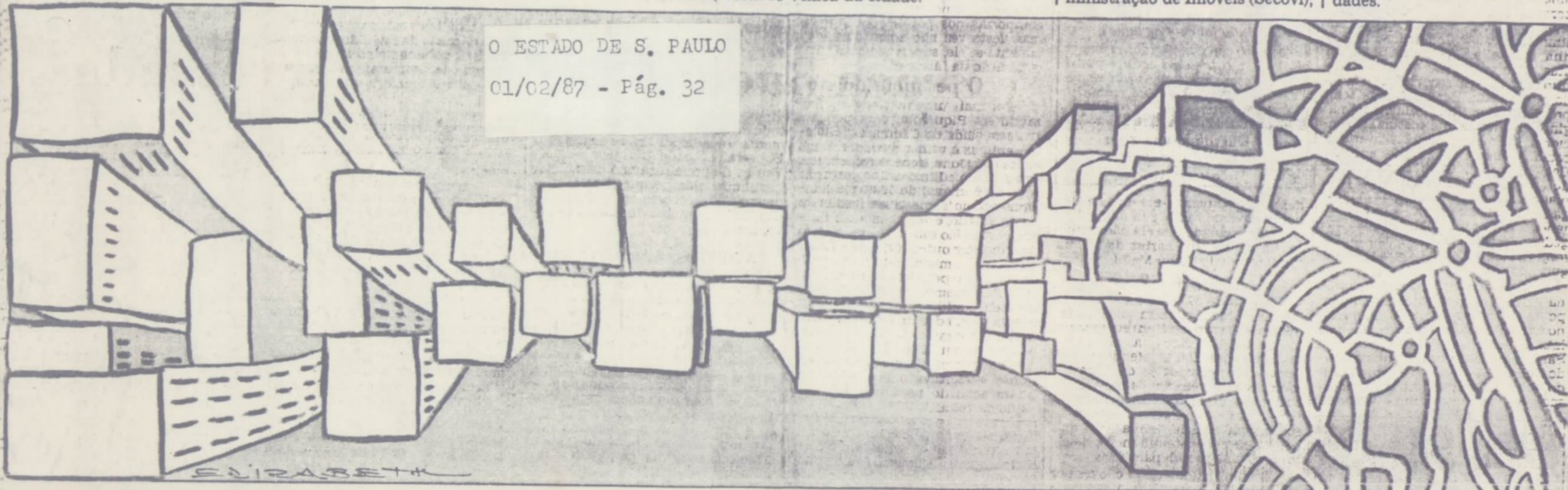
Mesa que dirigirá os trabalhos desta legislatura. Dependerá, também — e, como sempre — dos acordos políticos e das pressões, legítimas, de setores da cidade.

Necessária, a lei do ex-prefeito Figueiredo Ferraz nunca foi consenso. Sempre provocou discussões e divergências, com ou sem mudanças. Agora, a polêmica promete ser mais acirrada. E já começou. A nova legislação encontrará uma cidade de 10 milhões de habitantes — 60% vivendo em condições subumanas. Ela pode incentivar ou desestimular a indústria habitacional, criar mais privilégios ou distribuir melhor a qualidade de vida. Recuperar bairros ou deteriorá-los de vez.

Com o zoneamento, volta-se a discutir a verticalização da cidade, o crescimento desordenado da periferia, o alto custo da terra urbana, dos investimentos públicos e, principalmente, o ônus pago pela população, em tributos e escassez de benefícios. E agora, o agravante dos revezes da economia do País, cujo rescaldo nem sequer começou. O Plano Cruzado terá reflexos na dinâmica da cidade.

Nesta discussão sobre a Lei de Zoneamento, O Estado ouviu alguns dos principais interessados: os secretários Lauro Ferraz, dos Negócios Metropolitanos, e Marco Antônio Mastrobuono, do Planejamento; os empresários Romeu Chap Chap, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi);

Roberto Capuano, do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) e Júlio Bogoritz; Luiz Carlos Chichierchio, professor da FAU. E mais o prefeito de Cajamar, Aristides Ribas de Andrade, e o secretário de Obras de Lutécia, engenheiro Francisco Augusto Marques Rodrigues — que têm em São Paulo um referencial urbano para suas cidades.



O ESTADO DE S. PAULO
01/02/87 - Pág. 32

Em uma cidade com quatro milhões de pessoas vivendo em favelas e cortiços, 40% de vazios urbanos e um déficit habitacional de 800 mil unidades, o setor da construção civil espera que a lei de zoneamento não reedite o passado: impedir o aproveitamento de áreas urbanizadas e abandonadas, próximas do Centro e do mercado de trabalho. Neste aspecto, Romeu Chap Chap do Secovi condensa a atual legislação: "É elitista e restritiva".

O aumento da oferta de imóveis acessíveis à população de menor poder aquisitivo é um efeito muito dis-

que as soluções passam pelo debate com a sociedade, concorda o secretário, responsável pelo ordenamento do solo metropolitano.

Romeu Chap Chap corrige e garante: "Não defendo mudanças em quadras ou quarteirões". Sua proposta: voltar à situação de 1972, data do início da aplicação da lei. Preservar as Z-1 e liberar as demais. Ela coincide com a da prefeitura: adensar zonas urbanas, principalmente as servidas pelo metrô, devolvendo à população de média e baixa renda a possibilidade de morar nessas áreas. Ele assegura: "O custo da construção cai na medida em que se implantam conjuntos habitacionais maiores".

O simples adensamento urbano não resolveria o drama habitacional nem da classe média, rebate Roberto Capuano, do Creci. E ele explica: o custo de uma unidade de 50 metros quadrados está em torno de Cr\$ 200 mil e o valor de locação cerca de Cr\$ 2 mil. E o habitante compatível com esse padrão não ganha os Cr\$ 6 mil de renda necessários para isso. Logo, está havendo uma elitização que afeta a classe média também, obrigada a mudar seus conceitos habitacionais e a viver em áreas cada vez menores — uma reação em cadeia que atinge os menos favorecidos.

A mudança no zoneamento não vai alterar esta situação, explica Lauro Ferraz: "Uma parcela muito grande da população é incapaz de adquirir uma residência em qualquer situação, liberando-se ou não áreas". Um dos motivos: o preço do terreno depende de sua localização e capacidade construtiva. Quanto mais vezes puder ser ocupado, quanto mais pavimentos tiver, maior será seu valor.

O valor da terra urbana é determinado por outras circunstâncias, segundo o secretário do Planejamento do Município, Marco Antônio Mastrobuono, ao discordar de Lauro Ferraz: é a própria população que, ao escolher, "espontaneamente", certas áreas para uso mais frequente, promove maior procura e, logo, maior valorização. Com isto, a população de renda mais baixa acaba expulsiva pela valorização.

A Lei de Zoneamento recebe, então, nova crítica: ela interferiu nesse processo de valorização espontânea. "Produziu um efeito perverso", afirma Mastrobuono, principalmente agora. As Z-1 foram tombadas e o preço dos imóveis subiu novamente nessas "ilhas de privilégios". A legislação forçou a horizontalidade, impediu uma restrição muito acentuada à verticalização.

O secretário do Planejamento defende uma cidade vertical — tende a ser mais econômica. Numa cidade com área fixa, a população cresce num espaço confinado, com as mesmas dimensões viárias e de serviços, explica Mastrobuono. É uma economia de escala. A cidade horizontal é mais cara, a expansão urbana será geométrica para acompanhar o crescimento da população. "E quem paga? O Poder Público."

Ao professor da FAU, Luiz Car-

los Chichierchio, esta discussão não leva à nada: "Aumentar ou diminuir o coeficiente é questão secundária, pois a tecnologia moderna permite vivermos em prédios de 300 andares ou percorrermos 40 quilômetros até o emprego. Importa é a consequência ambiental de uma opção e outra". Falta dinheiro. Sem ele, a situação é parecida com a da época medieval, denuncia o professor: "Uma minoria está muito bem instalada e localizada; e a periferia, miserável, sem acesso ao mínimo de condição de dignidade humana".

A verticalização como alternativa urbanística e social é condenada pelo arquiteto — ela é incompatível com as regiões de clima tropical. "Cometemos a imprudência de construir uma quantidade tal numa irrationalidade que fica impossível a permanência das pessoas dentro dos ambientes, sem controles artificiais de luz e ar." Os empreendedores ganham mais dinheiro, afirma. "Mas a população vai perder na qualidade de vida."

Francisco Augusto também é "visceralmente" contra a verticalização para cidades de porte médio, devido à carência de infra-estrutura, que teria de ser mudada. Em Cajamar, onde 35% da área total do município, destruído por uma cratera, eram da União, e onde o déficit habitacional pulou de 500 para 2.200 unidades, a opção entre construir prédios ou casas ainda está em estudos. O prefeito, Aristides Ribas de Andrade, está mais preocupado em não transformar Cajamar numa cidade dormitório. O município precisa oferecer emprego a seus habitantes.

A aglomeração, no entanto, é um fenômeno universal, rebate o secretário Mastrobuono: "A humanidade

a acomoda. Mas Mastrobuono sugere o modelo parisiense: provocar reduções localizadas de custo e cobrar pelo benefício. Diminuindo o custo do terreno (a oferta aumentaria com a revogação localizada da lei), mantendo o preço da construção, o lucro aumenta, garante o secretário. Na lei enviada à Câmara Municipal pelo prefeito Jânio Quadros, esse imposto é cobrado em espécie: construções são doadas à prefeitura e cedidas gratuitamente aos favelados.

O futuro, porém, não é tão promissor como crê o secretário. Pelo menos na avaliação de Roberto Capuano, do Creci: "Para os próximos três anos não há perspectiva de baixa do custo real, o custo do terreno mais o da construção. Faltam mão-de-obra e material e houve uma explosão no mercado imobiliário que quadruplicou a demanda. A Lei de Zoneamento, ao ser modificada, tem de se nortear pela baixa real do preço do terreno. E a mudança precisa ser genérica, defende Capuano. "Não se pode premiar só um bolsão, beneficiar somente um grupo".

Mas o parâmetro é sempre o terreno mais caro — disto Capuano diz não ter dúvidas. "É esse valor que precisamos segurar, porque o da construção é impossível". Ocorreria o seguinte, explica: ao voltar-se para a periferia, onde o terreno que valia dois passou a valer seis, artificialmente, o empreendedor sabe que o mercado nessas regiões é para uma faixa sócio-econômica mais baixa; então, ele pode pensar o preço da fração do terreno e conter o da construção. "Se essa tendência se generalizar, teremos uma reação em cadeia, que estabilizará o valor dos terrenos na cidade."

Chap Chap pede: "Está na hora de decidir". Acusa: "O zoneamento atrapalha a construção civil. É elitista e restritivo".

Este boom imobiliário é falso, segundo Chap Chap, não é dirigido para quem realmente precisa de teto. "Estamos construindo cada vez menos para uma população cada vez maior". Chap Chap teme: "virão problemas seríssimos num prazo mais curto que imaginamos". E o governo está adiantando soluções estudadas exaustivamente, denuncia. No caso da lei de zoneamento, Chap Chap também protesta: "Estamos discutindo a questão há 15 anos e não se fez nada".

A cidade não espera — ela ganha 500 mil habitantes por ano, afirma o secretário Mastrobuono. A grande atração, segundo ele: a política de subsídios. Mastrobuono é contra esta generosidade paulistana, que ele caracteriza como "hipócrita". Ela permite o "acotovelamento" de mendigos na cidade — as "hordas" atraídas pelas facilidades de moradia e trabalho. O meio de eliminar esta situação "incômoda" é acabar com a legislação federal que estabelece, por exemplo, a mesma lei de inquilinato ou de regulamentação profissional para São Paulo ou Perito. Caso contrário, alardeia o secretário: "Se-

remo homogêneo mendigos na periferia de uma grande metrópole".

Toda essa discussão passa a apenas teórica se não for considerado o interesse econômico que existe atrás da mudança da lei de zoneamento, alerta o secretário dos Negócios Metropolitanos. Lauro Ferraz defende uma legislação que dê ganhos ao Poder Público e não ao privado. Uma lei de zoneamento que gere sobrevalor não ao proprietário, mas que fique retido pelo Poder Público também. "Isto não questiona a propriedade, apenas negocia seu valor e uso", adverte Ferraz.

Lauro Ferraz avisa: "Combate-mos a mudança na Lei de Zoneamento". Para aceitá-la, ela tem de vir acompanhada de mecanismos fiscais e de controle, para que a diferença de valorização passe à sociedade, explica o secretário. Romeu Chap Chap emenda: "O certo é que a Lei de Zoneamento criou problemas homéricos para a cidade, expandindo seu espaço urbano e levando a administração à incapacidade de atender com melhorias".

Romeu Chap Chap dá uma sugestão ao secretário do Planejamento: diminuir as distorções das Z-3 e

elevá-las à Z-4; determinar os 65% das Z-2 o que a prefeitura quer preservar e implantar ali a Z-4, principalmente na periferia. Não precisa mexer na Zona Sul privilegiada. A partir daí, diz Chap Chap, taxar violentamente os donos de terreno. Esta medida "libera, equaliza, os preços deixam de crescer como hoje, localizados".

Francisco Augusto, de Lutécia, optou pela "melhoria para futuro" em sua cidade. Não valia a pena ficar consertando aqui e ali. "São Paulo deveria tentar o mesmo." O prefeito de Cajamar quer uma cidade planejada, discutida com a população. Não só com avenidas largas, pavimentadas e arborizadas. "Queremos serviços para a população trabalhar."



Lauro Ferraz é contra mudanças localizadas — "favorecer grupos" — e desconfia de propostas para liberar áreas

cutido da lei, agora retomado. Chap Chap aposta nesta possibilidade e, por isto, acusa: "A lei atrapalha a construção civil". O setor já enfrenta dificuldades de outra ordem para atender ao crescimento natural da cidade, que exige a construção de 80 a 100 mil unidades residenciais por ano (sem incluir os favelados). A produção nos últimos três anos, porém, tem sido de apenas 20 mil unidades ao ano.

O vereador e secretário dos Negócios Metropolitanos, Lauro Ferraz, desconfia de propostas que visam alterar o zoneamento para liberar áreas, com o argumento de que isto vai proporcionar benefícios sociais. Se existem áreas vazias é porque a lei impede a verticalização. Se houver uma liberação, este benefício não chegará às classes menos favorecidas, adverte o secretário: "O valor do imóvel será quadruplicado e o único beneficiado será seu proprietário".

Essas modificações na lei — para incorporar áreas com novas funções — podem promover uma "loteria com bilhete premiado, previamente conhecido", insiste Lauro Ferraz. O setor privado seria favorecido com a ação de um órgão público. "Mudanças localizadas de zoneamento só visam favorecer grupos específicos", alerta o secretário. O que não ocorrerá se as mudanças forem gerais, por-



O zoneamento encareceu a área construída e impede a expansão de prédios — a cidade vertical de Mastrobuono

esteve dispersa enquanto soube sobreviver apenas de atividades predatórias". Ele discorda da tese do professor da FAU: "A informática e a eletrônica melhoraram a produtividade dos espaços". E a relação dos benefícios é maior que a dos custos completa.



Chap Chap pede: "Está na hora de decidir". Acusa: "O zoneamento atrapalha a construção civil. É elitista e restritivo".



Alerta de Capuano: "já já, veremos a classe média achar ótimo morar em Itaquera, em 50 metros quadrados".