



Na Juscelino Kubitschek, um terreno valioso ocupado por barracos

A barganha das favelas

Uma lei permite mudar os índices de uso do solo em São Paulo em troca de casas populares

Isabel Campos

Um projeto de lei, considerado aprovado por decurso de prazo pelo prefeito da cidade de São Paulo, Jânio Quadros, está causando polêmica em alguns setores da sociedade. Trata-se da Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, que dispõe sobre a construção de habitações para favelados em troca de incentivos à iniciativa privada. Embora esteja recebendo algumas críticas, a ideia é bem interessante, pelo menos teoricamente, e poderá trazer vários benefícios para os próprios favelados e para investidores que possuem terrenos com favelas ou de áreas onde não seja vantajosa uma construção, devido ao zoneamento local, que inviabiliza a relação de custo e benefício.

A lei inspirada em estudos realizados por uma comissão formada pelo governador Franco Montoro, na época em que este ainda era candidato, estabelece que os proprietários de terrenos ocupados ou não por favelas, na cidade de São Paulo, poderão requerer a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo, desde que se obriguem a construir e a doar ao

Poder Público habitações para populações faveladas. A proposta só será aprovada se a modificação do índice de ocupação do terreno não ferir brutalmente o panorama da região onde está localizado, e se o proprietário se comprometer a abrigar uma favela toda. Ele não poderá, por exemplo, construir casas suficientes para apenas metade de um determinado núcleo.

As favelas e núcleos definidos na lei, para efeito de negociação, são os cadastrados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no censo de 1980. Serão admitidos consórcios ou associações de proprietários de terrenos, bem como operações que envolvam favelas situadas em terrenos da Prefeitura de São Paulo.

A aprovação da operação competirá à Comissão de Zoneamento da Secretaria Municipal do Planejamento (Sempla), que hoje está composta por nove representantes da Prefeitura; cinco vereadores, um de cada um dos partidos com representação na Câmara Municipal (PDS, PMDB, PTB, PT e PFL); e um membro de cada uma das se-

guintes entidades: Instituto de Engenharia; Instituto dos Arquitetos do Brasil; Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo); Federação do Comércio do Estado de São Paulo; Conselho Coordenador das Associações de Moradores.

A utilização do terreno, cujo índice de ocupação for alterado, poderá ser feita depois que as habitações populares estiverem concluídas e aprovadas pela Sempla. A Prefeitura receberá as casas e só poderá dispor delas por meio de alienação, excetuando a doação, concessão de uso, locação ou outra forma que julgar conveniente.

Atualmente, a lei ainda não está em vigor, esperando a regulamentação do Executivo. Alguns vereadores entraram com um recurso junto à Procuradoria Geral da Justiça, alegando a sua inconstitucionalidade. Segundo eles, essa lei não poderia ser aprovada por decurso de prazo, por se referir a códigos de zoneamento. A Prefeitura rebate, alegando que pequenas alterações em códigos de zoneamento podem ser aprovadas por decurso de prazo. Além disso, argumenta que a Câmara poderia tê-la vetado, mas não o fez.

1.737 favelas no município

Outras críticas em relação à lei, se referem à possibilidade de que algumas regiões tenham suas paisagens brutalmente alteradas, prejudicando os vizinhos e trazendo prejuízos estéticos à cidade, e ao fato de que, inevitavelmente, os moradores das favelas serão transferidos para lugares distantes do centro.

Para Luiz Antônio Pompéia, presidente da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), essa lei é muito importante, porque pode acabar com as favelas do centro expandido, alojando seus atuais moradores em locais mais decentes, e liberar terrenos valiosíssimos, que, de outra forma, ficariam inutilizáveis. Dentre esses terrenos bem localizados em São Paulo e com alto valor de mercado, Pompéia cita os que estão ocupados por favelas do Real Parque, Parai-