

FOLHA DE S.PAULO



CONCRETO SEM FIM ([HTTPS://WWW1.FOLHA.UOL.COM.BR/COTIDIANO/CONCRETO-SEM-FIM](https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/concreto-sem-fim))

SP quer vender área superior à de 100 shoppings em créditos de construção

Valor obtido com outorga onerosa, que permite construir além de limite, deve superar R\$ 11 bilhões

18.set.2019 às 2h00

 EDIÇÃO IMPRESSA (<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2019/09/18/>)

Artur Rodrigues

SÃO PAULO A cidade de São Paulo colocará a venda nas próximas décadas o equivalente a pelo menos 112 shoppings de grande porte, como o Center Norte, em metros quadrados construídos.

Os valores arrecadados do mercado imobiliário devem ultrapassar os R\$ 11 bilhões e ser investidos em obras de infraestrutura para a metrópole.

O montante se refere apenas a seis projetos de intervenção urbana em estágio avançado, que disponibilizarão quase 16 milhões de metros quadrados em créditos de construção.

É uma área construída que, entre os 96 distritos da cidade, só não supera a do Itaim Bibi (zona oeste de SP).

Batizados como outorgas onerosas, esses créditos permitem construir mais do que o limite básico de cada região.



Prédio na av. Faria Lima, na região do Itaim Bibi, que se adensou nas últimas décadas com ajuda da chamada outorga onerosa - Zanone Fraissat - 3.set.2019/Folhapress

Por exemplo, um prédio onde esse teto seria de seis andares pode ganhar mais dois se pagar à prefeitura por isso. É como se o terreno fosse do proprietário só até determinado andar ou largura —a partir dali, trata-se de área virtual do município.

Apesar de render bilhões de reais aos cofres públicos, o objetivo desse tipo de instrumento não é meramente arrecadatório. Ele serve para que a cidade tente evitar que determinadas regiões cresçam sem infraestrutura condizente —uma marca paulistana— e para estimular o crescimento onde já há mobilidade e equipamentos públicos.

O adensamento de São Paulo nas últimas décadas foi puxado pela venda do direito de construção extra em áreas nobres. Não é à toa que distritos como o Itaim Bibi foram tomados por arranha-céus.

Parte importante deles está dentro das chamadas operações urbanas, que permitem adensamento ainda maior do que no resto da cidade.

As operações urbanas também vendem créditos para construção extra: no caso delas, não são outorgas, mas Cepacs (Certificados de Potencial Adicional de Construção), leiloados na Bolsa de Valores.

O dinheiro vai para o Fundurb (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano) com o compromisso da realização de obras preestabelecidas que visam valorizar o bairro.

A operação na região da av. Brig. Faria Lima (no Itaim) já arrecadou quase R\$ 2,5 bilhões e produziu melhorias como dois túneis e as obras no largo (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/05/1452283-concluido-largo-da-batata-em-sp-nao-tem-banco.shtml>) da Batata.

As outras operações urbanas existentes são a Água Espraiada (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/12/1943982-conjunto-popular-engatinha-ha-quase-10-anos-na-zona-sul-de-sao-paulo.shtml>), Água Branca e Centro. Criadas em anos diferentes ao longo das últimas décadas, elas já arrecadaram R\$ 7,4 bilhões para obras.

Um dos efeitos colaterais deste tipo de projeto é a gentrificação. No Itaim, por exemplo, imóveis residenciais horizontais, incluindo os de baixo padrão, caíram 25%, enquanto os verticais decolaram —apartamentos de alto padrão subiram 142%, e os voltados a comércio e serviços, 381%.

Outra crítica frequente é de que se privilegiou obras viárias, mas não se corrigiu problemas criados pelo adensamento extremo em uma região de ruas e calçadas estreitas e falta de áreas verdes.

Relator dos dois últimos planos diretores, o urbanista e ex-vereador petista Nabil Bonduki, colunista da **Folha**, afirma que na última versão da lei foram incluídos mecanismos para tentar evitar a gentrificação e a concentração em carros.

“Os direcionamentos que foram colocados no plano diretor tendem a garantir utilização mais social dos recursos. Na outorga geral, foi definido 30% para habitação social e 30% para mobilidade”, diz.

A outorga onerosa foi instituída pelo Estatuto das Cidades, de 2001. No ano seguinte, com a aprovação do plano diretor de São Paulo, passou a existir na

cidade.

Segundo Bonduki, havia pressão contra a medida na época de sua criação. A partir de 2014, com mudanças nas regras, a cobrança maior possibilitou ampliar a arrecadação para obras.

O secretário de Desenvolvimento Urbano da gestão Bruno Covas (PSDB), Fernando Chucre, diz que o plano agora é corrigir distorções no modo como a cidade cresceu por meio dos projetos de intervenções urbanas, os PIUs.

Esses planos funcionam de maneira parecida com as operações, mas em escala menor. O dinheiro também vai para o Fundurb, mas com mais flexibilidade em seu uso, sem obras predeterminadas.

“Não é simplesmente vender o potencial e o prospecto de obras para valorizar o território. Você também vende o potencial e requalifica o território, mas numa lógica menos mercadológica”, diz Chucre.

Há um total de 19 planos em diferentes estágios, desde desenvolvimento a tramitação na Câmara Municipal. Seis deles já têm previsão de arrecadação e estoque de metros quadrados à disposição: Vila Leopoldina, Arco Jurubatuba, Anhembi, Setor Central, Arco Pinheiros e Bairros do Tamanduateí.

Enquanto o projeto do setor Pinheiros deve ter alta aderência do mercado imobiliário, devido ao alto potencial de valorização, o centro, cenário de sucessivos fracassos urbanísticos, impõe um desafio.

“A operação urbana no centro é a mais antiga de todas, tem 22 anos. E é a que teve menos sucesso do ponto de vista de arrecadação. Então estamos fazendo o PIU Centro para tentar corrigir essa dificuldade”, diz Chucre.

Essa região apresenta obstáculos como grande índice de áreas envoltórias de imóveis tombados e de imóveis construídos antes dos anos 1950, que não seguem os padrões de segurança e urbanísticos atuais —o que abre espaço para os chamados retrofits.

“A recuperação desses prédios é muito mais cara. Se a gente não der benefício adicional, não vai acontecer nada neles”, afirma o secretário.

Uma possibilidade prevista é que, em vez de pagar em dinheiro as contrapartidas, os construtores possam, por exemplo, fazer o retrofit em prédios para habitação social.

Isso driblaria uma série de trâmites demorados que ocorrem quando o poder público faz obras assim.

Os PIUs têm funcionado como uma espécie de laboratório para o governo acelerar processos numa cidade em que as grandes obras vivem paradas na Justiça e pelo Tribunal de Contas.

O PIU Leopoldina, por exemplo, envolveu uma negociação com a empresa Votorantim, instalada na região. A empresa pagará adiantado aquilo que teria de comprar de outorgas nas próximas décadas por meio da construção de unidades habitacionais para moradores de uma favela da região.

“Aqui a gente está falando de habitação, porque o maior problema é habitação. Mas poderia ser um viaduto também”, diz Chucre.

O projeto está em tratativas na Câmara, assim como outros três. Já o voltado a área central ainda está em elaboração.

Dois deles saíram via decreto: o do Pacaembu e o do Anhembi. O primeiro já foi concedido pela prefeitura, e o segundo em processo de privatização.

sua assinatura vale muito

Mais de 180 reportagens e análises publicadas a cada dia. Um time com mais de 120 colunistas. Um jornalismo profissional que fiscaliza o poder público, veicula notícias proveitosas e inspiradoras, faz contraponto à intolerância das redes sociais e traça uma linha clara entre verdade e mentira. Quanto custa ajudar a produzir esse conteúdo?

ASSINE A FOLHA ([HTTPS://LOGIN.FOLHA.COM.BR/ASSINATURA/390510](https://login.folha.com.br/assinatura/390510))