

FOLHA DE S.PAULO

★ ★ ★

Covas vai leiloar R\$ 1 bi em créditos para adensar região cobiçada pelo mercado

Oposição questiona leilão para adensar Faria Lima e diz prejudica cofres municipais

11.nov.2019 às 12h00

Artur Rodrigues (<https://www1.folha.uol.com.br/autores/artur-rodrigues.shtml>)

SÃO PAULO A gestão Bruno Covas (PSDB) pretende leiloar R\$ 1 bilhão em créditos de construção nesta quarta-feira (13) para a região da Faria Lima, a mais cobiçada pelo mercado imobiliário (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/com-boom-em-bairros-ricos-predios-superam-casas-em-area-construida.shtml>).

A venda ocorre em meio a questionamentos da oposição, que afirma que a medida prejudica a prefeitura financeiramente e beneficia o mercado imobiliário. Com base nisso, o vereador Antonio Donato (PT) entrou com pedido de suspensão do leilão pelo TCM (Tribunal de Contas do Município).

Atualmente, há grande demanda pelos créditos, uma vez que o mercado imobiliário vem se aquecendo na capital paulista desde o início do ano.

A gestão Covas decidiu liquidar todos os estoques dos chamados Cepacs (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/sp-quer-vender-area-superior-a-de-100-shoppings-em-creditos-de-construcao.shtml>) (Certificados de Potencial Adicional de Construção), que permitem que se construa além do limite básico em áreas das chamadas operações urbanas. Há um estoque de metros quadrados disponíveis, que são vendidos pela prefeitura.

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.

No caso do novo leilão, a gestão Covas afirma que finalizará obras em andamento e iniciará outras. Entre as novas obras estão a criação de conjunto habitacional e prolongamento da Faria Lima até a alça de ligação com a avenida Bandeirantes.

O vereador Donato diz que os planos da prefeitura têm dois problemas fundamentais: a grande quantidade de Cepacs negociados e a falta de metros quadrados em estoque para se vincular a estes créditos.

A prefeitura vai leiloar 160 mil títulos, encerrando a operação. No entanto, segundo o prospecto publicado pela prefeitura, seriam necessários apenas 100 mil Cepacs para terminar as obras previstas.

Para Donato, ao vender mais títulos do que o previsto de uma só vez, a prefeitura barateia os próprios créditos. "Tende a não ter ágio ou ágio pequeno. Barateia o Cepac", diz.

Quem ganharia com isso seria o mercado imobiliário, que pagaria menos para construir na região mais valorizada da cidade, em um momento de aquecimento da indústria da construção.

Por essa lógica, diz ele, ao fazer leilões menores e espaçados a prefeitura poderia arrecadar mais do que ao inundar o mercado com créditos.

O petista também argumenta que o leilão abre o risco de os compradores dos créditos não conseguirem vinculá-los aos metros quadrados disponíveis. "É como um overbooking. Você vai para o avião e não tem cadeira para você", diz.

Por isso, ele pediu uma liminar para que o TCM suspenda o leilão e analise o caso.

A gestão Covas afirmou que realizou estudos econômicos com a simulação de diversos cenários para decidir a quantidade segura de Cepacs a serem ofertadas.

"Não é possível calcular apenas pelo número de Cepacs ofertados a quantidade de estoque disponível, uma vez que os valores reais variam de acordo com o setor onde serão utilizados. Ainda, considerando o valor previsto a ser arrecadado com a venda dos Cepacs, a prefeitura estima ser o suficiente para implantar e garantir todas as obras e intervenções previstas", dia a administração, em nota.

OPERAÇÕES URBANAS

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, por meio da compra de créditos.

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.

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