

Metrópole

Justiça
MPE pede anulação
de contrato na
Cracolândia. Pág. A17



Plano Diretor. Se a opção for oferecer mais vagas, só a primeira não será considerada área útil. As demais passam a contar na metragem total. Dessa forma, a garagem extra, que hoje é negociada por cerca de R\$ 80 mil, não deverá sair por menos de R\$ 150 mil

Plano vai estimular imóveis com menos garagens em SP

Adriana Ferraz
Bárbara Ferreira Santos

Quando entrar em vigor, o Plano Diretor de São Paulo incentivará a construção de imóveis com menos garagens no entorno de eixos de transporte, como linhas de metrô e corredores de ônibus. Cada prédio, que terá 80 m² em média, poderá ter até mais de uma vaga por morador ou usuário, só que as extras passarão a contar na metragem total. Dessa forma, apartamentos com mais de uma vaga ficarão mais caros ou menores. Com a limitação, o mercado já calcula que uma vaga extra possa até dobrar de preço em alguns bairros.

Hoje, a tendência é de mais de uma garagem por imóvel. Levantamento do Estado com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) indica que 45,4 mil vagas foram criadas nos lançamentos de janeiro de 2013 a janeiro de 2014. E, em média, cada unidade construída até janeiro tinha 1,35 vaga de garagem.

As estatísticas mostram ainda que prédios sem vagas são raridade hoje em São Paulo. Menos de 1% dos lançamentos de 1985 para cá não tem vagas. Nesse mesmo período, foram criadas 323 mil garagens na capital.

Ao reduzir a oferta de garagens, a gestão do prefeito Fernando Haddad (PT) espera aumentar a opção pelo transporte público e, consequentemente, melhorar a mobilidade urbana. O conceito segue diretrizes já adotadas em Nova York, Paris e Londres. Como primeiro passo, o texto delega ao construtor a decisão de fazer ou não as garagens. Se a opção for oferecer, apenas a primeira não será considerada área útil.

LEGISLAÇÃO ALTERADA

	Como é	Como fica
Obrigatoriedade	Todo prédio construído na cidade de São Paulo deve oferecer ao menos uma vaga de garagem.	Caiu a exigência da obrigatoriedade de vagas. O empreendedor opta se quer ou não fazê-las.
Área computável	As vagas de garagem, desde que oferecidas no subsolo, não são computadas na área útil dos imóveis.	Apenas a primeira vaga passa a não ser computável. A partir da segunda vaga de garagem, passa a ser.
Valor	O mercado costuma cobrar cerca de R\$ 80 mil a R\$ 120 mil por uma vaga extra.	Com o Plano Diretor aprovado anteriormente, a expectativa é de que os preços possam até dobrar.

Preço. Outra consequência é a valorização do preço da garagem. Segundo a Embraesp, vagas extras são negociadas por pelo menos R\$ 80 mil em São Paulo. Após a sanção do plano, o mercado estima que esse valor chegue a R\$ 150 mil. Diretor da Embraesp, Luiz Paulo Pompeia afirma que atualmente os preços já são muito variáveis: dependem da necessidade do comprador, do padrão do edifício e das ofertas na região. "Já soube de vaga que foi comprada pelo equivalente a R\$ 286 mil, na Bela Cintra."

Para o presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Claudio Bernardes, tanto o mercado como os consumidores terão de se adaptar às normas. "Talvez se crie um mercado paralelo de garagens. Vamos ver. Por enquanto,

ninguém ainda sabe direito o que vai acontecer", afirma.

Ainda será preciso esperar a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e a definição de zoneamento da cidade, para saber o que realmente vai mudar em cada bairro. Cabe a essa legislação, na prática, separar lote por lote a cidade e definir o que pode ser construído e como.

Uma mudança de comportamento, porém, só poderá ser notada a médio prazo, segundo o arquiteto e urbanista Valter Caldana. "O efeito não é imediato, mas precisa ser buscado já. Apesar de polêmica, a restrição das garagens é importante, até para forçar o poder público a melhorar o sistema de transporte."

Para o professor Creso Peixoto, mestre em transportes, o ideal seria que um bom modelo de mobilidade já fosse ofereci-



Carla defende ao menos duas vagas. 'Hoje, temos três. Uma para receber as visitas'

do na cidade, sem a necessidade de restrições. "Por enquanto, o que se vê ainda é um ambiente viário e motoristas que não conseguem viver sem carros."

Exemplo. A engenheira civil Carla Caberlon, de 57 anos, faz parte da parcela da população que defende ao menos duas garagens por prédio. Moradora dos Jardins, na zona sul, ela tem três vagas à disposição. "Hoje só usamos duas, a terceira fica para visitas. Quando a família é grande, é preciso."

NA WEB
Portal. Novas regras do Plano Diretor

estadao.com.br/e/diretorregras

PARA ENTENDER

São mais 250 prédios por ano

Com a aprovação do novo Plano Diretor, o mercado imobiliário estima que por ano uma área de 5 milhões de m² seja transformada em novos empreendimentos. O cálculo é do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), que acompanhou a discussão do plano e a criação dos mapas técnicos, que na prática vão direcionar a construção de prédios em uma ou outra área de uma determinada região. Levando em consideração a dinâmica atual, o Secovi esti-

ma ainda que cada lançamento consumirá em média 20 mil metros quadrados. Assim, chega-se à estimativa de 250 novos prédios por ano e a uma média de 120 apartamentos por edifício – 30 mil unidades por ano –, variando conforme o tamanho do empreendimento.

Mesmo antes das mudanças de zoneamento, já se sabe que haverá incentivo à construção em áreas bem servidas de metrô e ônibus. Na lista de avenidas que devem ser "adensadas" estão a Chucrê Zaidan, na zona sul, a Inajar de Souza, na zona norte, e a Jacu-Pêssego, na zona leste.

Mercado corre para protocolar projetos pela legislação atual

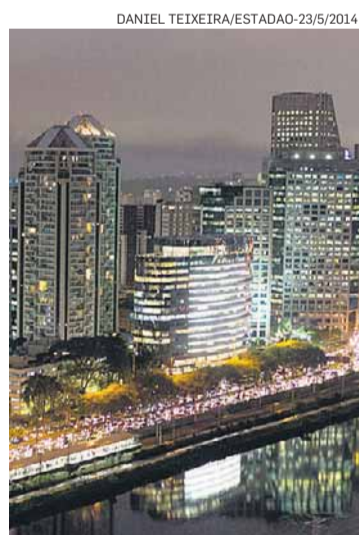
O número de novos processos levados à Prefeitura cresceu 58% entre janeiro e maio deste ano

Fabiana Cambricoli

Incertezas causadas pela aprovação do novo Plano Diretor fizeram o mercado imobiliário correr para protocolar projetos de novos empreendimentos, antes que a nova legislação seja sancionada. Segundo dados da

Secretaria Municipal de Licenciamentos, responsável pela aprovação de construções com área superior a 1.500 metros quadrados, o número de novos processos protocolados cresceu 58% entre janeiro e maio deste ano. No primeiro mês do ano, a pasta recebeu 636 pedidos. Em maio, quando a votação do Plano Diretor e a consequente mudança na legislação se aproximava, foram 1.011.

As edificações que tiveram seus projetos protocolados antes da sanção do Plano Diretor seguirão a legislação atual. Nos



Prazo. Mudanças só devem ser vistas a partir de 2016

cinco primeiros meses do ano, foram 4.020 novos processos, entre edificações novas, reformas e regularizações.

Para o secretário municipal de Desenvolvimento Urbano,

Fernando de Mello Franco, a corrida para protocolar novos pedidos é comum em todas as situações de mudança de legislação. "Isso ocorre mais por uma questão de segurança. Em um primeiro momento, o mercado tem a garantia de uma legislação que eles já conhecem, mas muitos vão descobrir que o que estamos propondo no novo plano pode ser mais adequado para seus investimentos", diz.

De acordo com o secretário, muitos dos empreendimentos podem nem sair do papel, por isso é difícil avaliar se esses projetos vão atrasar a aplicação do novo Plano Diretor. "Alguns protocolos serão indeferidos. Outros serão aprovados, mas o construtor vai desistir. Dá para a gente imaginar um prazo mínimo de um a dois anos para que o mercado absorva essas mudanças e para que novos projetos comecem a ser construídos."

Prédios antigos com mais vagas serão valorizados

Os prédios antigos – construídos com estacionamento maior – terão uma valorização de mercado em relação aos novos, que devem enfrentar impedimentos para oferecer mais vagas com a implementação do Plano Diretor, afirmam corretores de imóveis ouvidos pelo 'Estado'.

Para o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), José Augusto Viana Neto, embora antigos, esses imóveis serão ainda mais fáceis de vender. "Apartamentos nesses prédios vão ganhar em termos de facilidade, liquidez e velocidade de venda."

Ninguém vai deixar de comprar carro porque não haverá oferta suficiente. As pessoas vão estacionar na rua ou alugar vagas", afirma. Para ele, a implementação do plano vai "restringir o mercado imobiliário". "Com a demanda por prédios com mais vagas, que serão escassos, o valor do imóvel vai subir. Isso tira a possibilidade de as pessoas mais necessitadas comprarem com essa valorização excessiva."

A corretora Christiane Quintanilha afirma que hoje já é possível ver uma diminuição no número de apartamentos novos com mais de uma vaga – principalmente em bairros com alta oferta de transporte público –, embora a demanda dos compradores por esse tipo de apartamento só aumente. "Todo mundo quer apartamento com mais vagas." / B.F.S.

Erro vai obrigar a Câmara a votar de novo o texto final

A redação final do projeto de lei que criou o novo Plano Diretor de São Paulo precisará ser votada novamente pelos vereadores. Após a aprovação de ontem, a assessoria do vereador Nabil Bonduki (PT) detectou erros cometidos durante a inclusão no texto de duas emen-

das parlamentares – 26 foram acatadas no total.

A falha provocou, por exemplo, a duplicidade do artigo que define prazos para o Executivo enviar à Câmara Municipal projetos de quatro futuras operações urbanas, como o Arco do Tietê, uma das bandeiras do pre-

feito Fernando Haddad (PT).

Prazo. A emenda incluída na redação final eleva de 1 ano e meio para 4 anos, de forma escalonada, o prazo para a formulação das respectivas leis. As operações urbanas exigem legislação específica, uma vez que, ao

propor a revitalização de uma região, alteram aspectos viários e de adensamento populacional. Por causa disso, para virar lei, além de estudos detalhados, é preciso aprovação específica em plenário.

Relator do plano, Bonduki afirmou na tarde de ontem que

uma emenda corretiva terá de ser votada pelos vereadores. O petista espera que isso ocorra ainda hoje, para que o projeto seja encaminhado à sanção do prefeito Haddad.

Segundo ele, trata-se de um problema simples e comum em propostas de lei que recebem

muitas emendas. "Os vereadores sempre checam se está tudo certo. Hoje, vimos essas diferenças, que exigem uma correção", disse Bonduki.

O vereador ainda informou que Haddad só deve assinar a lei após o fim da Copa do Mundo, em 13 de julho. "O Executivo fará uma análise do projeto. E vai demorar, uma vez que é um projeto muito longo." / ADRIANA FERRAZ