

Reportagem de capa

# Pronto, sim. Mas também transformador

Condomínios podem tornar entorno mais agradável e seguro; requalificação urbana é ponto central do Plano Diretor Estratégico

Gustavo Coltri

O novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo tem a pretensão de mudar para melhor os espaços públicos da cidade, ordenando o crescimento imobiliário pelo município com maior integração das edificações ao tecido urbano. Além das determinações legais, os condomínios prontos, com investimentos ou com um pouco de boa vontade, também podem contribuir.

A limpeza, a iluminação e o embelezamento das áreas externas dos prédios, além de ações coletivas com a vizinhança, são alguns dos pontos centrais para a atuação das comunidades condominiais, segundo profissionais do mercado. E a maior parte das medidas não envolve grande gasto de dinheiro – um tema sempre polêmico.

Algumas das medidas possíveis para melhorar o aspecto das vias e torná-las mais seguras incluem a varrição das calçadas e a colocação de lâmpadas nos passeios para mantê-los bem iluminados à noite, segundo o diretor de relações institucionais da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), Eduardo Zangari.

A essa lista, o arquiteto Marcelo Rosset acredita ser útil adicionar o esforço para manter também limpas e sem pichações as paredes externas. “A manutenção dos caixilhos e vidros em geral e o nivelamento dos pisos das calçadas também podem ser feitos”, diz.

As ações colaborativas também podem ajudar. A gerente geral do Grupo Oma, Gisele Fernandes, diz que alguns residenciais, para racionalizar custos, unem-se aos vizinhos para a contratação de empresas de vigilância para a rua. “Nossa recomendação é que, antes de qualquer contratação nesse sentido, o síndico tenha cautela, reúna os condôminos em assembleia e delibere a respeito.”

Outros empreendimentos, segundo Gisele, compartilham parte de seus sistemas de monitoramento por câmera com prédios do entorno, criando uma



**Toque verde.** Paisagismo pode tornar passeios públicos muito mais acolhedores; plantas que não exigem muita manutenção devem ser privilegiadas



HÉLVIO ROMERO/ESTADÃO

**De olho.** Edifícios vizinhos podem cooperar na monitoria da região

rede coletiva de alertas em casos de risco. No entanto, diz a especialista, há discussão se essa medida não acabaria ampliando a vulnerabilidade dos edifícios, na medida em que expandiria as informações individuais de rotina de cada conjunto. Não se restringindo apenas

ao quesito segurança, os prédios podem se responsabilizar pela adoção de praças e áreas verdes do município, transformando lugares abandonados em áreas de lazer, na opinião do diretor de condomínios da Auxiliadora Predial, Júlio Herold. “Especialmente os prédios

mais antigos, sem muita estrutura, podem se beneficiar disso. E muitos se organizam em ações comunitárias.” Pessoas físicas e jurídicas podem adotar uma área pública desde que autorizados pela municipalidade. O decreto municipal 52.062, de 30 de dezembro

de 2010, permite a celebração de termos de cooperação entre os interessados e a Prefeitura (mais informações no site [www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras)).

De maneira mais informal, os conjuntos podem se articular para garantir coleta seletiva de lixo. “As vezes, não compensa para as coletoras o volume de lixo produzido por um condomínio pequeno, mas vale a pena quando vários se juntam”, diz Eduardo Zangari, da Aabic.

**Investimento.** Para quem pode gastar com melhorias, aumentar a integração dos empreendimentos em relação a rua pode ser uma alternativa. Alguns edifícios recuam o gradil e deixam parte dos jardins internos em contato com o exterior, segundo Zangari. Outros residenciais trocam portões de ferro e muros altos por esquadrias

de vidro, deixando trabalhos paisagísticos à mostra – embelezamentos verdes que exigem manutenção periódica.

O investimento em paisagismo externo pode ser outra alternativa. O paisagista Gilberto Elkis, da Gomez Nogueira Consultora, recomenda a colocação de trepadeiras ou revestimentos em pedra nos muros como uma opção para cobrir o aspecto cinzento da cidade.

Por outro lado, os jardins de calçada, desde que respeitem a legislação municipal (mais informações no site das Subprefeituras), podem dar outra contribuição para a melhora do aspecto dos entornos dos prédios. “Mas devem ser usadas espécies de baixa manutenção”, diz Silvio Sanchez, da Grama e Flor Paisagismo. Clusia, Thunbergia erecta e os viburnos podem ser plantas úteis para os locais de passagem, segundo ele.

**Casa nova é tudo de BRA**  
Crédito Imobiliário Bradesco

A alegria é sempre igual. Só muda o endereço. Fale com seu Gerente Bradesco ou ligue 0800 273 3486 e conquiste a chave do seu sonho.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022  
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383  
SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099  
Ouvidoria: 0800 727 9933  
[bradesco.com.br](http://bradesco.com.br) @Bradesco facebook.com/Bradesco

**Bradesco**  
Tudo de BRA para você.

## Movimentos organizados podem contribuir

- Participação dos prédios em associações de bairro, Conseg e projetos de cooperação com a PM são indicados
- Os condomínios que buscam melhorias para o entorno podem ampliar o poder de negociação com Prefeitura, se estiverem integrados a movimentos da sociedade civil como as associações de moradores e os conselhos comunitários de segurança (Conseg) de suas regiões, na opinião do vice-presidente

da Associação dos Síndicos de Edifícios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosíndicos), Renato Daniel Tichauer. “E também acho importante fazer reuniões com os síndicos da vizinhança”, diz. O programa Vizinhança Solidária, parte do projeto de policiamento comunitário da PM paulista, também tem mostrado alternativas para os moradores. Na capital, a iniciativa surgiu em 2009, após a iniciativa de um grupo de síndicos preocupados com a violência no Itaim Bibi.

Hoje, ele conta com a participação de mais de cem empreendimentos da região e cria, além de bolsões de segurança, um senso de comunidade. Na região do Butantã, uma inicia-



tiva semelhante também vem se desenvolvendo desde 2011. Hoje coordenador de núcleos de ação local do Conseg Morumbi, André Wiliam Araújo de Lima, de 42 anos, resolveu se mobilizar depois que sua mãe sofreu um sequestro relâmpago no fim daquele ano. “Falei com meu síndico, e ele me disse que outros moradores também reclamavam de insegurança.” De bicicleta, ele mapeou os pontos de vulnerabilidade da região, procurou prédios vizinhos e, juntos, eles reuniram cerca de 3 mil assinaturas em um abaixo-assinado que foi en-



**Ação conjunta.** Programa cria bolsões de segurança

caminhado para a Subprefeitura local e para a Polícia Militar. “O trabalho, chamado Butantã Urgente, chamou a atenção da coordenação dos Conseg, e o Conseg Morumbi nos convidou para criar um núcleo de ação local com cinco bairros.” Em maio de 2013, o núcleo, formado por 12 condomínios,

cinco associações de bairro e mais de 20 estabelecimentos comerciais, fez um novo diagnóstico da região, baseado em relatos de moradores. Foram encaminhados para a Subprefeitura do Butantã um levantamento dos problemas da região. “Depois disso, as áreas foram capinadas, lâmpadas e placas foram trocadas”, comemora. O núcleo também procurou dar apoio à polícia. Indicou os pontos que a comunidade considerava vulneráveis e passou a orientar a população a registrar os crimes. “E na terça-feira, em parceria com a 2ª Companhia do 16º Batalhão da PM, fizemos uma reunião para passar a desenvolver ações de Vizinhança Solidária na região”, conta.