

Folha De S. Paulo

Domingo – 31/08/2014

Cotidiano

## **No papel, 'parque' no Minhocão já atrai prédios**

Aprovado em julho, Plano Diretor cita desativação da via; não há prazo

**Três novos prédios foram lançados no entorno; especialistas temem que supervalorização expulse os moradores antigos**

Vanessa Correa

De São Paulo

Desde que a demanda pela transformação do Minhocão em parque suspenso ganhou apelo e visibilidade, já apareceram três novos empreendimentos "lambendo" o elevado de 2,8 km.

Dois deles surgiram após o novo Plano Diretor, aprovado em julho, determinar a progressiva desativação da via suspensa, a partir de um projeto de lei que estabeleça fases e prazo --hoje esses detalhes não estão previstos. A lei estabelece a possibilidade de demolição ou de transformação do espaço em parque.

Hoje, o elevado fecha à noite e aos domingos e feriados.

O primeiro lançamento foi da construtora Helbor, na Vila Buarque. Terá 226 apartamentos. A menos de uma quadra dali há um projeto da incorporadora MAC. E, também da MAC, o lançamento de um edifício de 311 unidades de um dormitório, perto do metrô Marechal Deodoro.

Como os projetos estão em pré-lançamento, as construtoras não divulgaram preços.

São os primeiros empreendimentos em muitos anos. Corretores que trabalham na região dizem não se lembrar quando teria sido o último.

Esperando valorização, proprietários da região já começaram a "segurar" a venda de apartamentos, diz a corretora Fernanda Sampaio, 64.

Enquanto um imóvel de dois quartos e 80 m<sup>2</sup> em frente ao elevado vale cerca de R\$ 350 mil, outro similar, mas a quatro quadras de distância, é vendido por R\$ 700 mil, diz o corretor Waldo Silva, 45.

Com a desativação, os preços se igualariam, diz. "O maior problema é embaixo. Tem moradores de rua que dormem e usam crack ali."

O corretor também prevê "que casinhas geminadas e pensões irão para o chão" se o Minhocão for removido.

Em Nova York, as imediações do High Line --via que virou parque e costuma ser comparada ao Minhocão-- sofreram uma supervalorização que expulsou moradores antigos. Em São Paulo, o entorno do elevado é uma das poucas áreas do centro onde pessoas de renda mais baixa ainda conseguem morar.

## **REGULAÇÃO**

Para João Whitaker, da FAU-USP, a valorização é característica "inexorável", mas não necessariamente indesejável, "desde que o poder público se antecipe e regule o mercado para garantir o direito de quem já está lá".

A tendência de valorização dos centros, que acabam inacessíveis aos mais pobres, é internacional, diz o urbanista Kazuo Nakano.

As construtoras responsáveis pelos lançamentos na beira do Minhocão dizem que a localização central, perto do transporte e comércio, foi o que as levou a empreender ali, embora admitam que a expectativa da transformação em parque seja um incentivo.

Para evitar a expulsão de pessoas pobres, cidades como Nova York têm leis que garantem que 20% das novas moradias sejam destinadas a esses moradores, explica Nakano. O novo Plano Diretor da capital tem uma "cota de solidariedade", que prevê reservar 10% da área de novos empreendimentos a pessoas de baixa renda.