

Projeto de moradias tenta revitalizar o centro de São Paulo

Estratégias de revitalização dos grandes centros urbanos estão entre os temas que serão discutidos no evento Summit Imobiliário Brasil



A revitalização e povoamento de áreas centrais sempre foi um desafio para as principais metrópoles, e um desejo antigo para São Paulo. Uma parceria público-privada (PPP), com participação do governo do Estado e da Prefeitura de São Paulo, busca caminhar nessa direção: o projeto prevê a construção de 14 mil moradias em áreas abandonadas ou degradadas em regiões como Barra Funda, Bom Retiro, Santa Cecília, Pari, Brás e Belém.

O contrato do primeiro lote, vencido pela construtora mineira Canopus Holding S/A, foi assinado na semana passada pelo go-

vernador Geraldo Alckmin (PSDB) e pelo prefeito Fernando Haddad (PT), e prevê a construção de 3.683 moradias na região da Barra Funda, zona oeste da capital, utilizando o terreno de uma antiga usina de asfalto.

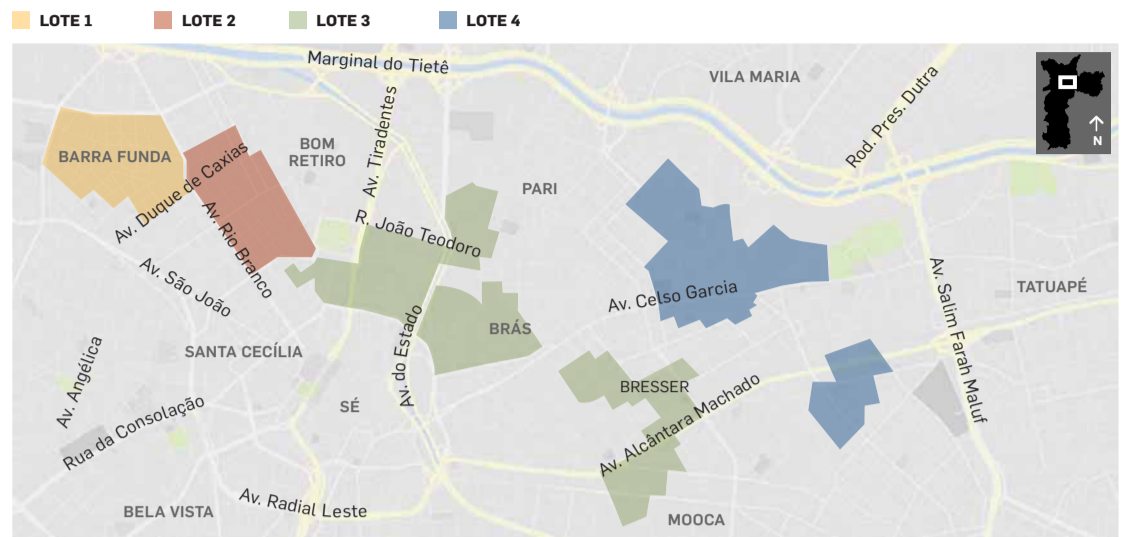
Estratégias de planejamento urbano e de revitalização de grandes centros serão alguns dos temas abordados no 1.º Summit Imobiliário Brasil 2015, evento promovido pelo Estado e pelo Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) no dia 14 de abril, no hotel Grand Hyatt, em São Paulo, com os maiores líderes do setor. Dentre os palestrantes estão Peter Freeman, responsável pelo projeto de revitalização da região de King's Cross em Londres, e Jaime Lerner, arquiteto e ex-prefeito de Curitiba, onde liderou a revolução urbana que fez da cidade referência em planejamento urbano.

Integração. Segundo Rodrigo Garcia, secretário estadual da Habitação, a PPP é inovadora, pois permite a integração entre áreas de moradia, lazer e serviços. "A PPP vem ao encontro de um esforço antigo do governo de repovoamento do centro de São Paulo. O modelo urbanístico que nós desenhamos prevê vários formatos de imóveis, para haver uma harmonia urbana", diz. "Além disso, 30 mil metros quadrados serão destinados a serviços privados, como lojas e opções de lazer, e 3 mil metros quadrados a equipamentos públicos, como hospitais", exemplifica.

O modelo também contribui, segundo o secretário, para a integração social, uma vez que o edital, publicado em setembro do ano passado, prevê que a empresa terá de erguer 2.260 unidades de habitação de interesse social

REVITALIZAÇÃO

● Projeto prevê construção de unidades ao longo da linha de trem, espalhadas pelo Bom Retiro, Santa Cecília, Pari, Brás e Belém. Lote 1 foi arrematado pela mineira Canopus Holding SA; os outros lotes serão reformulados e relançados



*Áreas previstas no lançamento do projeto, em setembro de 2014, sujeitas a alterações

FONTE: SECRETARIA ESTADUAL DA HABITAÇÃO

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

(HIS) – destinadas a famílias com renda de um a seis pisos salariais –, e outras 1.423 unidades de habitação de mercado popular (HMP), que contempla famílias com renda entre seis e dez pisos salariais. O piso salarial em São Paulo é de R\$ 905.

Além de contemplar famílias de baixa renda, outro critério utilizado para acesso às novas unidades será no caso de pessoas que trabalham no centro e moram em regiões periféricas.

Para o primeiro lote, está previsto o investimento privado de R\$ 900 milhões. A Prefeitura entra com aporte de R\$ 80 milhões

(que inclui os terrenos) e o Estado, com R\$ 465 milhões. "A empresa que ganhou a licitação tem quatro meses para aprovar os projetos. Depois disso, as construções devem começar num período de seis meses a um ano. Mas não vamos esperar tudo para entregar as unidades – elas serão entregues aos poucos", diz Garcia.

Num primeiro momento, não houve empresas interessadas nos três outros lotes previstos pela PPP. Segundo a secretaria, esses lotes estão sendo reestudados, e novos editais serão lançados. "O cenário do merca-

do imobiliário mudou, então estamos reavaliando os projetos", diz Rodrigo Garcia. "A crise pode se transformar numa grande oportunidade – construir moradias mais rápido e a um custo mais barato."

SUMMIT IMOBILIÁRIO BRASIL 2015

DIA 14 DE ABRIL DE 2015

DAS 8H ÀS 18H

GRAND HYATT HOTEL EM SÃO PAULO

MAIS INFORMAÇÕES WWW.ESTADAO.COM.BR/SUMMIT-IMOBILIARIO

COM.BR/SUMMIT-IMOBILIARIO

ENTREVISTA

José Juan Ruiz, economista-chefe do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

‘Ajustes não podem colocar em risco os avanços sociais’

Para economista, desafio da América Latina é voltar a crescer sem abrir mão dos ganhos sociais obtidos nos últimos anos

Cláudia Trevisan

ENVIADA ESPECIAL
BUSAN, COREIA DO SUL

O aumento do gasto público por países da América Latina para financiar medidas de estímulo depois da crise financeira de 2008 não foi "eficiente" para evitar a desaceleração econômica e esgotou o espaço fiscal de países que representam 90% do PIB da região, segundo o economista-chefe do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o espanhol José Juan Ruiz. "Não foi muito eficiente e esvaziamos a despesa. Partimos de uma situação na qual tínhamos um superávit primário de 1,7% do PIB para o país representativo da América Latina para um déficit de 1,3% hoje. Comemos 3 pontos do PIB entre 2008 e 2014 de superávit primário", disse Ruiz em Busan, na Coreia do Sul, onde o BID realizou seu encontro anual.

Ex-executivo do Banco Santander, ele avalia que o mercado olhará nos próximos meses a capacidade de resposta dos países à necessidade de equilibrar as contas públicas. Em sua opinião, o ajuste não pode ser indiscriminado, como nos anos 80 e 90, e deve preservar os ganhos sociais obtidos na última década e meia. A seguir, trechos da entrevista:

● **O relatório anual do BID prevê anos de baixo crescimento na América Latina. Que fatores restringirão a expansão da região?**
É necessário diferenciar o crescimento cíclico do estrutural. Por fatores fundamentalmente externos, a América Latina cresceu muito de 2003 a 2008. Na medida em que esses fatores externos se debilitaram, a região passou a crescer menos.

● **A questão estrutural é que a América Latina não cresce mais do que 3%.**

● **Por que estamos crescendo abaixo desses 3%?**
Há três fatores. Em primeiro lugar, a economia mundial está presa em uma armadilha de baixo crescimento desde 2008. O único país que parece

escapar são os Estados Unidos, que começam a se recuperar. Se os EUA normalizam sua política monetária, aparece o segundo fator que pode afetar o crescimento. A elevação dos juros fará com que a tolerância ao risco emergente diminua e os fluxos de poupança mundial se movam para países que combinem alta rentabilidade e baixo risco. Os países endividados terão de pagar juros mais altos e ter capacidade fiscal para fazer frente a essas obrigações. As empresas privadas pagarão mais pela dívida e terão menor capacidade de investir e contratar. O terceiro grande fator é o preço das commodities. Menor crescimento global, taxa de juros mais elevadas nos mercados relevantes para nossas empresas e menor preço das commodities farão com que a América Latina cresça abaixo de seu potencial, que é de 3%.

● **E o espaço fiscal também diminuiu.**

Sim, diminuiu enormemente. Desde 2008, a América Latina fazia uso de seus colchões fiscais e monetários para tentar compensar a queda na contribuição dos fatores externos a seu crescimento. Mas isso não foi muito eficiente. Desde 2010, a taxa de crescimento da região foi menor a cada ano. Começamos com 4,5% e fomos para 3,8%, 2,4%, 1,2% em 2014 e neste ano estaremos abaixo do 1,5%. Não foi muito eficiente e esvaziamos a despesa. Partimos de uma situação na qual tínhamos um superávit primário de 1,7% do PIB para o país representativo da América Latina para um déficit de 1,3% hoje. Comemos 3 pontos do PIB entre 2008 e 2014 de superávit primário. Com isso, o uso da política fiscal para relançar o crescimento não é mais possível para muitos países. Para quase 90% do PIB da região, o urgente não é usar a política fiscal para crescer mais, mas usar a política fiscal para consolidar a credibilidade dos governos e evitar situações nas quais os mercados perdem a confiança e ocorrem problemas de fluxo de capital, alta de riscos, rebaixamento de classificação de riscos no passado.

● **A necessidade de ajuste não é uma história apenas do Brasil.**



Cautela. Para Ruiz, ajustes não podem ser indiscriminados como nos anos 80 e 90

QUEM É

Formado em Economia pela Universidade Autónoma de Madri, José Juan Ruiz Gómez é economista-chefe e gerente de pesquisa do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Foi diretor de Estratégia e economista-chefe na Divisão para a América Latina do Banco Santander. De 1993 a 1996, foi economista-chefe do Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. Também ocupou vários cargos nos ministérios da Economia, Fazenda e Comércio da Espanha.

Não. Só há um país da América Latina que tem espaço fiscal para aumentar seu déficit e crescer: o Peru, que representa 3% do PIB da região. Depois há países que poderiam aumentar o déficit, mas estão crescendo acima de seu potencial e o uso da política fiscal poderia agravar seu problema de inflação, e aí está o Uruguai.

● **Haverá um período duro de ajuste?**
Eu espero que haja um ajuste

inteligente. A grande maioria dos países da região tem de buscar um ajuste que seja possível do ponto de vista político. Tentar repetir ajustes como os dos anos 80 e 90 seria ignorar as mudanças sociais que ocorreram nos últimos anos. Os ajustes indiscriminados adotados no passado não funcionam hoje. Eles não podem colocar em risco os avanços que conseguimos em redução de pobreza e desigualdade nem dificultar a melhoria da produtividade e o aumento da taxa de crescimento de longo prazo. É um ajuste fiscal que tem de desenhar melhor as políticas sociais, preservar as que funcionam e melhorar enormemente a qualidade dos gastos. Também é importante evitar medidas que podem ter rendimentos no ajuste, mas podem perpetuar situações que dificultam o aumento da produtividade.

● **Por exemplo?**
Todas as medidas que fazem com que a informalidade aumente, como o aumento do salário mínimo ou de impostos sobre os já empregados para financiar programas sociais para um grupo reduzido. É necessário entender as contradições

entre o curto e o médio prazo e não fazer algo para resolver o problema fiscal que tenha consequências perversas no médio prazo.

● **Por que a produtividade na América Latina é tão baixa?**

Não somos menos produtivos do que há dez anos, mas a contribuição da produtividade ao crescimento é menor do que há dez anos e é muito menor do que em outros países, como os asiáticos. Acredito que o problema de produtividade está relacionado com quatro fatores. O primeiro é que grande parte de nossa população está fora do mercado formal. Cinquenta por cento dos trabalhadores da América Latina não estão na economia formal. Isso tem impacto enorme sobre a produtividade, porque eles não têm acesso a crédito, não têm acesso à internacionalização. É um desemprego encoberto. Da mesma maneira que a distribuição da renda é desigual, a distribuição do tamanho empresarial e a produtividade também têm distribuição mais desequilibrada do que em outras regiões. Este é o segundo fator. As empresas na América Latina nascem pequenas e mor-

rem pequenas. O terceiro ponto é que temos um déficit de infraestrutura notável. Quando falamos disso as pessoas pensam em aeroportos, estradas e portos. Mas temos um problema muito maior, que tem um impacto mais letal sobre a produtividade, que é a falta de infraestrutura nas cidades. Falta transporte público. A educação é a quarta questão. Temos um modelo educativo que registrou enormes progressos em termos de cobertura, mas sua qualidade continua baixa. A distância entre a escola pública e a demanda do mercado de trabalho é maior na América Latina do que em outros países emergentes.

● **E quais são os principais riscos para as economias da região?**

Se houver uma desaceleração da economia mundial maior que a prevista – que é crescer a 3% –, se o preço das commodities tiver uma queda maior em razão da China ou os juros subirem mais rapidamente, as simulações indicam que a volta ao crescimento de 3% no médio prazo só viria no fim de 2017. Mas isso depende do tamanho do choque e da capacidade dos governos de responderem a esses novos riscos.

● **E quão ruim é a situação do Brasil?**

O diagnóstico e as medidas de ajuste fiscal me parecem corretos, assim como a decisão do Banco Central de deixar o real mover-se. É o que deve ser feito. Mas há outros fatores que condicionarão quanto tempo o Brasil demorará para sair (da crise) e qual o rendimento dessas políticas em termos de crescimento futuro. Isso tem relação com o clima de negócios e a capacidade de complementar o ajuste com medidas de reformas que melhorem a produtividade. O imediato é o ajuste fiscal, o controle da inflação e o aumento da credibilidade do Ministério da Fazenda e do Banco Central. Mas a maneira como o mundo está contando a história do Brasil nos últimos cinco anos diz claramente que o mercado não crê que seja possível crescer mais do que no passado se não houver reformas estruturais.

● **O ajuste não é suficiente?**

Não, são necessárias reformas produtivas, que são conhecidas há muito tempo: flexibilidade da economia, sistema fiscal, todos os temas que estão sobre a mesa.