

R\$ 8 bi

é a verba no orçamento 2015 só para investimentos; em janeiro, houve contingenciamento de R\$ 9,5 bi no orçamento total

f Facebook.
Curta a página do **Metrópole**
facebook.com/metropoleestado

URBANISTAS TEMEM INTERESSE PRIVADO NAS PROPOSTAS

Tirar a Ceagesp do centro expandido é sonho antigo – e terá consequências óbvias em termos de urbanização e trânsito. A necessidade de empregos na carente zona leste também é um consenso. Da mesma forma, obras de modernização – como as de Interlagos, Anhembi e Pacaembu – raramente são malvistas. Entretanto, especialistas ouvidos pelo **Estado** demonstraram reservas quanto à implementação dos projetos vislumbrados para os “cinco eixos urbanísticos” de Fernando Haddad (PT).

As críticas se referem ao planejamento e, conseqüentemente, à execução. “Nessas parcerias com a iniciativa privada, a Prefeitura não pode deixar nas mãos do empreendedor a responsabilidade por fazer o plano”, argumenta o arquiteto e urbanista Lucio Gomes Machado, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). “A iniciativa privada vai planejar visando ao lucro em primeiro lugar, e não ao bem da cidade.”

“São projetos com base em estratégia de promoção de rentabilidade para a iniciativa privada”, analisa a arquiteta e urbanista Paula Freire Santoro, autora do blog *ObservaSP* (observasp.wordpress.com) e também professora

da FAU-USP. “É o que chamamos de governo empreendedorista: aquele que gere o espaço público a partir do desenvolvimento imobiliário.”

O mercado, por outro lado, vê com ânimo e boas expectativas. “São medidas de reorganização, que vão melhorar a paisagem urbana e promover a valorização do entorno”, afirma o administrador de empresas Mauro Peixoto, consultor adjunto da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) e especialista em marketing imobiliário e planejamento urbano.

Ceagesp. Empresa pública vinculada ao Ministério da Agricultura, a Ceagesp é o maior entreposto comercial da América Latina – em volume de vendas. Em abril, a companhia foi retirada, pelo governo federal, do Programa Nacional de Desestatização. O entreposto ocupa terreno em Zona Predominantemente Industrial (ZPI), no bairro da Vila Leopoldina, zona oeste de São Paulo. A Prefeitura pretende reclassificar o zoneamento do local, possibilitando, no futuro, que ali sejam instaladas moradias, equipamentos públicos e construções não residenciais – um projeto nesse sentido deve ser encaminhado em breve à Câmara. Esti-

ma-se que o valor do terreno seja atualmente de R\$ 3 bilhões.

A empresa que adquirir a área terá de construir outra sede para o entreposto, preferencialmente próximo do Rodoanel Mario Covas. E fazer a reurbanização do terreno. É aí, segundo especialistas, que o Poder Público não pode descuidar. “Aplaudo a decisão de retirá-la dali – até porque não se trata de ideia nova, mas de algo que vem sendo aventado desde os anos 1980”, diz Machado. “O problema é como a especulação imobiliária vai se apropriar dessa área.”

Para o urbanista, a Prefeitura precisa fazer o projeto – prevendo áreas verdes e todos os detalhes urbanísticos. “Melhor seria dividir a área em lotes menores, antes de entregar à iniciativa privada”, acredita. “A questão é ter projeto: transporte, infraestrutura, tudo. Só depois colocar as pessoas lá.”

Paula tem opinião semelhante. “Esperamos que as diretrizes sejam de acordo com o interesse público. Trata-se de uma região com oferta de empregos. Então, seria pertinente que o local fosse destinado a habitações sociais”, comenta a urbanista.

Quando se fala em valorização imobiliária dessa região, o consultor da Embraesp recomenda ponderação. “Com trânsito amenizado, novas áreas verdes e melhoria da paisagem, a região da Vila Leopoldina será valorizada”, diz Peixoto. “Por outro lado, com o aumento do potencial construtivo gerado pela liberação de uma gleba desse tamanho, uma coisa deve compensar a outra e o preço final do metro quadrado não deve sofrer muita alteração.”

● **Análises**
“É preciso mudar a mentalidade quanto à importância de um bom projeto. Projeto faz a diferença. Um projeto feito por gente capacitada significa lucro.”
Lucio Gomes Machado
URBANISTA DA USP

“A lógica da cidade deve ser aproximar os empregos da moradia, para que as vidas possam ser organizadas em pequenos trajetos.”
Mauro Peixoto
CONSULTOR DA EMBRAESP

“Entendo que todos esses projetos precisariam seguir diretrizes claras e definidas de acordo com interesses públicos.”
Paula Freire Santoro
URBANISTA DA USP

Cidade Tiradentes. Já nos arredores do complexo que será erguido em terreno praticamente do mesmo tamanho – 632 mil metros quadrados – em Cidade Tiradentes, acredita-se em valorização intensa. “Ali há um vazio urbano muito grande, então o impacto deve ser sentido”, analisa Peixoto.

O caso rendeu elogios da urbanista Paula. “Trata-se de uma venda de imóvel público com objetivo claro de geração de empregos em local com baixa oferta. Estamos falando de uma exceção, em que a parceria com a iniciativa privada privilegia o interesse público.”

Machado, por outro lado, apela para a matemática. “São quase 700 mil metros quadrados, e a contrapartida deve ser a geração de apenas 4 mil empregos? Estamos falando de uma área de quase 70 quarteirões. Quatro mil empregos cabem dentro de um prédio apenas.”

De acordo com o urbanista, a Prefeitura deveria dividir a gleba em lotes menores, comercializar alguns e utilizar outros para equipamentos públicos e habitação popular.

Outras obras. Quanto às reformas do Estádio do Pacaembu, do Anhembi Parque e do Autódromo de Interlagos, as polêmicas são menores. Há preocupações, por parte dos especialistas, quanto ao uso do Pacaembu. “A cidade já tem espaços suficientes para shows e grandes eventos. O Pacaembu deveria ser utilizado para partidas de futebol de todas as divisões inferiores e de categorias de base, com transmissão por um canal como a TV Câmara”, defende Machado. “Serviria para fomentar o esporte, revelando e dando espaço para talentos.”

“Aumentar a gama de eventos em Interlagos serve para tornar mais frequente o movimento nos arredores, o que ajuda no desenvolvimento do comércio do entorno, por exemplo”, pontua o consultor Peixoto. No caso do Anhembi, eles também concordaram com a necessidade de modernização do espaço – e demonstraram otimismo quanto à possível interligação com o metrô. **/E.V.**

ÂNCORAS URBANAS

● Mudanças são previstas em cinco polos regionais



FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

1 Pacaembu
Estádio municipal, inaugurado em 1940, precisa ser repaginado

PROJETO: Prefeitura pretende viabilizar modernização do local, mediante concessão. Ideia é que endereço também receba eventos cívicos e culturais

STATUS: Nove grupos, entre consórcios, empresas e associações, se inscreveram no processo e devem apresentar os projetos em julho

2 Ceagesp
Maior entreposto comercial da América Latina é entrave da zona oeste

PROJETO: Transferir o complexo para alguma gleba fora da cidade e transformar o terreno, de 700 mil metros quadrados, em um bairro de uso misto

STATUS: Por meio de termo de cooperação entre a Prefeitura, o governo federal e a companhia, serão abertos estudos de viabilidade técnica

3 Interlagos
Autódromo deixa de ser reduto apenas do automobilismo

PROJETO: Em modernização, local vem se consolidando como espaço para festivais e outros eventos

STATUS: Obras de R\$ 170 milhões começaram em 2014 e devem ser concluídas no ano que vem

4 Anhembi
Complexo está defasado em relação aos concorrentes

PROJETO: PPP deve viabilizar modernização do parque e interligação com terminal de metrô

STATUS: Chamamento público deve ser publicado neste mês, para que interessados apresentem projetos

5 Cidade Tiradentes
Bairro da zona leste tem carência de empregos e serviços

PROJETO: Vender terreno de 632 mil metros quadrados, condicionando o negócio à construção de um centro comercial e de serviços

STATUS: O edital de venda foi publicado em fevereiro

ENTREVISTA

Fernando Haddad, prefeito de São Paulo

‘Não são obras pontuais. Impactam a cidade inteira’

Para Haddad, as cinco grandes obras urbanas de sua gestão são consequência direta do Plano Diretor, aprovado pela Câmara em junho de 2014

O acadêmico parece se apropriar um pouco do político Fernando Haddad (PT) quando, em sua sala no 5.º andar do Edifício Matarazzo, sede do Executivo paulistano, ele amarra teoricamente as cinco transformações urbanas. “Estão geograficamente distribuídas, uma em cada região da cidade. O que torna tudo mais saboroso”, afirma. A um ano e meio das próximas eleições municipais, o prefeito recebeu a reportagem do **Estado** para falar sobre os projetos. Não só deu sua visão de cada uma dessas obras – no caso da reforma do Autódromo de Interlagos, já em andamento –, como comentou sobre a marca que elas terão em sua carreira de administrador público.

● O senhor acredita que esse conjunto de obras vai acabar se tornando a principal marca de sua gestão?

O Plano Diretor (aprovado pela Câmara em junho de 2014) já é, né? Ao longo dos próximos 16 anos, o inves-



timento privado da cidade está organizado. Esses projetos são consequência disso. E vão consolidar uma visão de que também as grandes glebas da cidade receberam tratamento adequado. São as últimas grandes áreas de São Paulo que estão sendo repensadas para atender ao desenvolvimento urbano de maneira sustentável.

● Em sua opinião, quais são os principais pontos dessas obras?

Não tem volta: são ideias com turbinha própria, e elas vão reorganizar a cidade. “Estão muito que esses empreendimentos vão dar certo em São Paulo. E com uma grande vantagem: em uma época de restrição orçamentária, estamos falando de projetos que não envolvem dinheiro público, pois serão viabilizados por meio de parcerias com o setor privado (no caso de Interlagos, os investimentos de R\$ 170 milhões são dos governos federal, na maior parte, e municipal).”

● Há ansiedade em ver esses projetos em andamento, considerando que o seu mandato atual já passou da metade?

Até o fim do mês, tudo estará em andamento. Interlagos já está sen-

do reformado. Cidade Tiradentes está com edital já publicado; Pacaembu, em processo de estudos. Ceagesp e Anhembi também serão lançados até o fim do mês.

● O que há em comum entre esses cinco projetos propostos pela sua gestão?

São cinco grandes glebas que passam por reformulação, coincidentemente uma em cada região de São Paulo. Estão distribuídas geograficamente de uma maneira inusitadamente perfeita. De certa maneira, combinam com o Plano Diretor, no sentido de organizar melhor o território e a ocupação do solo. Não são obras pontuais e não impactam só o entorno – mas a cidade inteira.

● É o esboço de uma nova São Paulo?

Estamos desenhando a São Paulo definitiva do século 21. Veja, no caso da zona leste, onde há carência de emprego, estamos com um esforço muito grande para equilibrar um pouco o jogo – e esse centro comercial a ser erguido lá terá esse papel. Mas nosso olhar está também na ‘esquina’ mais importante da cidade, entre os Rios Pinheiros e Tietê. Tirar a Ceagesp dali significará o desenvolvimento de um novo bairro, preparando inclusive a ocupação da Lapa de Baixo. Depois de longos estudos sobre o Arco do Futuro, com foco no Arco Tietê, percebemos que, se não removermos esse obstáculo intransponível, a volta para o centro velho não vai acontecer. Ocupar as margens dos rios de maneira qualificada é fundamental. O cartão-postal definitivo de São Paulo neste século vai ser a ocupação das margens dos rios. A limpeza deles só vai acontecer com esse movimento urbano, em que voltaremos a olhar para eles.

/ EDISON VEIGA

CHEGOU A SUA VEZ!

NÃO ESPERE MAIS E GARANTA SUA VAGA NA CARREIRA PÚBLICA

CONHEÇA TAMBÉM NOSSOS CURSOS ONLINE

RECEITA FEDERAL
AUDITOR E ANALISTA
2.000 VAGAS PREVISTAS
Nível superior

Remuneração até

R\$ 16.116

TÉCNICO DO INSS
2.000 VAGAS SOLICITADAS
Nível médio

Remuneração

R\$ 4.620

QUINZENA CARREIRAS POLICIAIS

Saiba tudo sobre os CONCURSOS DAS POLÍCIAS MILITAR E CIVIL

AULAS GRÁTIS DEPOIMENTOS PALESTRAS ÚLTIMAS PROVAS

ACESSO: www.centraldeconcursos.com.br/quinzenapolicia

REPÚBLICA TEL.: 3017-8800	SANTO AMARO TEL.: 5189-8800	OSASCO TEL.: 2284-8800	CAMPINAS TEL.: (19) 3737-8800
SANTO ANDRÉ TEL.: 4437-8800	ARTUR ALVIM TEL.: 2045-8800	GUARULHOS TEL.: 2447-8800	

centraldeconcursos.com.br

CENTRAL DE CONCURSOS
O Maior Índice de Aprovação do Brasil