

Instituto denuncia milhares de obras irregulares em SP

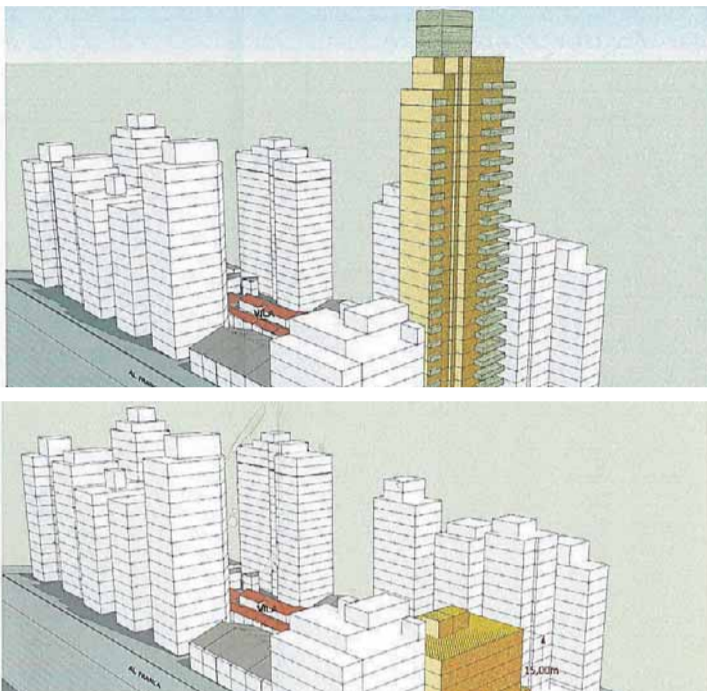
Incorporadoras aproveitaram mudança de Lei de Zoneamento para, entre outras coisas, construir prédios mais altos ao lado de vilas

Caio do Valle

Milhares de novas construções na cidade são irregulares. Essa é a avaliação do advogado do Instituto Brasileiro de Eco-Desenvolvimento (Ibed), Bruno Brasil. Em 2008, a entidade que ele representa propôs uma ação civil no Ministério Público Estadual (MPE) para barrar um desses empreendimentos nos Jardins, na zona sul paulistana. No fim de janeiro, a Justiça suspendeu novamente a construção das obras, que haviam recomeçado após decisão favorável do Tribunal de Justiça em outubro.

O que o Ibed entende por irregulares são edificações que ainda levam em conta os parâmetros da antiga Lei de Zoneamento, extinta em fevereiro de 2005. Depois disso, regras como altura dos prédios se tornaram mais rígidas. Também mudaram os critérios para edifícios ao lado de vilas, que teriam de ser muito mais baixos do que antes, para a preservação arquitetônica e urbanística das ruas fechadas.

Especificamente, esse é o problema que o Ibed detectou em um prédio projetado para a altura do número 1.389 da Rua Peixoto Gomide, como informou o **Estado** em janeiro. Os incorporadores planejaram uma estrutura de 24 andares, permitida pelo zoneamento anterior. Entretanto, a nova lei só autoriza um prédio de 15 metros de altura, bem menor, com cerca de cinco andares.



Croquis. Desenhos mostram legislação antiga e atual (abaixo)

Brasil diz que entre a aprovação da atual Lei de Zoneamento, em agosto de 2004, e a sua entrada em vigor, seis meses depois, diversas incorporadoras, incluindo as responsáveis pelo prédio da Peixoto Gomide, protocolaram projetos na Prefeitura para a obtenção do alvará da obra e para tentarem se beneficiar das velhas regras, mais flexíveis e que permitiam prédios maiores em várias zonas densamente povoadas.

Dados da Secretaria Municipal da Habitação revelam que foram protocolados 1.829 processos de alvará de aprovação de

edificação nova e de alvará de aprovação e execução no período citado pelo defensor do Ibed.

Duas empresas – a FRC Incorporação e a Sanca Engenharia – registraram pedidos para a construção de um prédio residencial naquele trecho da Peixoto Gomide na mesma data, poucos dias antes da entrada em vigência do novo zoneamento, no início de 2005. Uma ingressou com um pedido para uma área com seis casas e outro para uma área com apenas quatro dessas residências. “Obviamente, não tinham segurança de que conseguiriam



Vizinho. Charlô Whately está entre organizadores de abaixo-assinado contra obra (ao fundo)

biam como ia acontecer, então entraram com dois projetos”, afirma o advogado Brasil.

Em nota, a SPE Peixoto II, sociedade que representa as construtoras por trás do empreendimento, assumiu que mandou dois projetos poucos dias antes da data limite para os requerimentos serem feitos conforme os critérios antigos e, por isso, estava no prazo. Além disso, informou que posteriormente foi dado prosseguimento ao requerimento que abrangia os seis imóveis que dariam lugar ao terreno onde seria o prédio, invalidando os pedidos anteriores.

Imbróglia. No mês passado, ao saber que as obras seriam retomadas após decisão favorável do TJ às incorporadoras, o Ibed entrou com recurso para tentar manter as obras suspensas, enquanto o caso não for julgado no Supremo Tribunal Federal (STF) e no Supremo Tribunal de Justiça (STJ). Antes de seguir para Brasília, o pedido é avaliado pelo TJ para que se decida se será ou não admitido.

Em caráter provisório, o desembargador Samuel Alves Júnior acatou o pedido do Ibed e parou a construção. Isso até que Prefeitura e construtoras se pro-

nunciem e ele possa decidir se a questão subirá para as instâncias superiores.

Moradores próximos da obra se organizaram para tentar barrar o empreendimento. Na internet (<http://peticaopublica.com.br/PeticaoVer.aspx?pi=P2013N35591>), circula um abaixo-assinado para tentar convencer Alves Júnior da importância de manter a obra parada. Um dos signatários é o empresário Charlô Whately, de 57 anos, que vive na cobertura de um prédio vizinho. Para ele, a nova construção trará sombra e atrapalhará o tráfego da região.

pontofrio

viva a inovação

TV 40" LED Full HD com conversor digital a partir de**

R\$ 1.499,00 à vista

10X R\$ 149,90 sem juros*



40"
LED
Grandes marcas



SAMSUNG
Refrigerador
Iluminação interna com LED
Dispenser de água
French Door
10X
R\$ 499,90
sem juros*
à vista R\$ 4.999,00 (cada)



11
QUILOS
LAVA
SECA

LG
Lavadora / Secadora
10X
R\$ 299,90
sem juros*
à vista R\$ 2.999,00



IPI
REDUZIDO

Em Pinheiros, empresa alterou projeto depois de queixa de vizinhos

Se a intenção do Ibed se sustentar na Justiça e a obra seguir parada por mais tempo, o caso do prédio da Rua Peixoto Gomide poderá seguir um caminho parecido ao de um empreendimento em construção na Rua Oscar Freire, 2.239, em Pinheiros. Inicialmente, as empreiteiras pretendiam erguer uma torre de 14 andares. Mas moradores de uma vila próxima conseguiram mobilizar o Ministério Público Estadual (MPE) para que entrasse com ação civil pública questionando a altura da obra.

O argumento é parecido ao que os moradores dos Jardins têm usado: o protocolo solicitando o alvará foi apresentado pelos incorporadores antes da mudança da lei de zoneamento. Depois, quando as normas atuais já estavam em vigor, o projeto foi bastante modificado. O caso foi parar na Justiça, que deferiu o pedido do MPE para a suspensão da obra.

Em liminar de agosto de 2009, a juíza Carolina Martins Clemencio Duprat Cardoso, da 11.ª Vara de Fazenda Pública, ponderou que, se o prédio fosse construído como propunham os empreiteiros, haveria evidente “prejuízo à insolação e à aeração da vizinhança”. Para evitar novos atrasos, incorporadores decidiram alterar o projeto para um prédio de oito andares, que começou a ser construído em outubro.

Em nota, a incorporadora WDS Oscar Freire informou que o novo projeto foi feito “rigorosamente de acordo com a atual lei de zoneamento, o que foi aprovado pela Prefeitura, pelo MPE e homologado pelo Poder Judiciário, que autorizou sua execução”. Agora, a intenção é entregar o empreendimento em janeiro de 2013.

Outro prédio que excedia os parâmetros do novo zoneamento fica na Rua Carlos Weber, 663, na Vila Leopoldina. E foi alvo de processo movido pelo Movimento

Defenda São Paulo em 2006. Uma decisão do Tribunal de Justiça acatou o pedido. Também com o intuito de evitar mais demora, a Kallas Engenharia decidiu alterar o projeto, ajustando-o para duas torres de 28 andares, em vez de duas torres de 41 pavimentos cada. Mas há a possibilidade de o processo defendido pelo Ibed não ser admitido pelo TJ e a liminar que barra temporariamente a construção cair. Se isso ocorrer, empreendedores serão autorizados a reiniciar as obras. Nesse cenário, serão mínimas as chances de paralisar novamente as obras.

O destino de um empreendimento na Avenida Interlagos, zona sul, é um exemplo do que poderia ocorrer. A área construída do condomínio, com sete edifícios de 29 andares, foi alvo de ação civil do MPE em 2009. A antiga dona do terreno, a Zabo, protocolou pedido na Prefeitura pouco antes de a nova lei de zoneamento, que prevê alturas mais baixas na região, entrar em vigor. Meses depois, o terreno foi vendido à Cyrela, que, com outras incorporadoras, lançou ali o Domínio Marajoara. Com isso, um novo projeto – de 180 mil m² – foi registrado na Prefeitura. Em 1.ª instância, a Justiça exigiu a demolição das torres, por causa da incompatibilidade e discrepância dos projetos. Mas isso nunca ocorreu: muitos apartamentos já haviam sido vendidos e quase todos os prédios estavam prontos. Os edifícios acabaram liberados.

Segundo a Secretaria da Habitação, a obra tem alvará, mas ainda falta o Habite-se. Em nota, as incorporadoras responsáveis – Queiroz Galvão, Mac, Cyrela e PDG – informam que o empreendimento “foi construído seguindo todas as regras e legislação vigente na cidade”, “passou por todas as aprovações e foi executado conforme o projeto aprovado”.

enquanto durarem os estoques. *Condição exclusiva para os produtos anunciados. 20 peças por produto, exceto para produtos de saldo/mostruário. Não vendemos sobre modelos disponíveis. Condição de pagamento: sem juros para financiamento em 10X no cartão de crédito; IOF não incluso. Sujeito a análise de crédito. ***Os em seus direitos protegidos por lei. Consulte outras condições de pagamento. Eventuais erros neste impresso têm preservado o direito de retificação. ****A bateria de uso, proporcionar o tempo de utilização informado acima, sem a necessidade de plugar seu ultrabook™ na tomada mais próxima. Fotos ilustrativas. As ofertas já virtual www.pontofrio.com.br nem para o Televentas.