

ANDRÉ KOVARI

*andre@gmkincorporadora.com.br



DIVULGAÇÃO

Operações urbanas

Uma cidade moderna como São Paulo favorece as relações humanas? As consequências das grandes aglomerações urbanas, a superpopulação e distúrbios ecológicos têm sido discutidos nas últimas décadas para que, de alguma forma, esteja em nosso alcance reformular posturas e valores para a vida moderna.

Querer mais justiça social, melhores sistemas políticos e econômicos e melhores planejamentos dos ambientes urbanos não é só uma questão de eficiência, mas de desenvolver mecanismos para enriquecer os encontros humanos.

Estas são algumas ideias de um dos mais influentes biólogos do século 20, o ambientalista, educador, es-

critor e filósofo René Jules Dubos (1901-1982), um dos responsáveis pela conscientização do homem a respeito das questões ambientais. É a Dubos que a humanidade deve o uso dos antibióticos para curar doenças. Ele afirmava que “um organismo vivo – seja ele um micróbio, uma pessoa, uma sociedade ou um planeta – só pode ser entendido no contexto das relações que forma com as coisas ao redor”. Também foi Dubos quem cunhou a célebre frase “pense globalmente, aja localmente”.

O que tudo isso tem a ver com o tema do artigo de hoje, “Operações urbanas”? Acompanhando na imprensa notícias sobre o impedimento de grandes empreendimentos comerciais abrirem suas portas ao público até que cum-

pram as obras exigidas pelo município para amenizar o impacto viário na região em que vão atuar, é possível observar uma evolução da sociedade rumo a soluções conjuntas.

As operações urbanas que já ocorrem na cidade também refletem o interesse comum tanto do poder público e da população quanto do setor privado imobiliário de promover qualidade de vida no espaço urbano coletivo.

As operações urbanas possuem grande potencial de qualificação espacial para as cidades, na medida em que permitem um tratamento dos espaços urbanos. Tal tratamento dificilmente é obtido apenas pelo plano diretor e pelo zoneamento, principalmente em cidades grandes. Por meio das operações urba-

nas, essas situações podem ser definidas e trabalhadas individualmente, com maior nível de detalhamento que no plano diretor.

Para que serve, então, uma operação urbana? Pela definição, ela é um instrumento de intervenção de política urbana que marca a entrada do neoliberalismo na organização espacial das aglomerações urbanas. Sua origem remonta às Zonas d'Aménagement Concerté (ZACs) da França e nas experiências em São Paulo de operações interligadas esboçadas já no fim dos anos 1980, quando se tornou largamente utilizada em áreas com potencial de intensificação do uso do solo.

Uso da propriedade. A figura de operação urbana foi legalmente consolidada no estatuto da cidade (2001), a fim de fixar diretrizes de ordem pública e interesse social sobre o uso da propriedade urbana e da cidade, tendo em vista o interesse coletivo, a segurança e o bem-estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental.

Cada área que é objeto de operação urbana tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios. O perímetro de cada operação é favorecido por leis que pre-

veem flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela lei de zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região. Uma lei de operação urbana pode conter concessões não onerosas, entendidas como um estímulo adicional à ocorrência de investimentos na área.

Em São Paulo, temos boas experiências nesse sentido, só para citar: as operações urbanas Água Branca, consorciada Água Espraiada, consorciada Faria Lima e a Centro.

Para finalizar, fica a pergunta: estes projetos vão gerar melhor convívio entre as pessoas? Otimizam a habitação? Atendem ao maior número possível de habitantes com suas necessidades de habitação, mobilidade, serviços?

Não se trata só de ampliar o potencial construtivo para permitir mais metro quadrado privado e mais empreendimentos para serem comercializados. Não se trata apenas de garantir maior lucro. Trata-se de “pensar globalmente e agir localmente”.

* DIRETOR DA GMK INCORPORADORA

A ‘corrida do ouro’ por prédios antigos e de tijolos

Estruturas robustas e amplos espaços dos apartamentos estão elevando o número de compradores e os valores na região do Brooklyn, em Nova York

Marc Santora
THE NEW YORK TIMES

Na cidade de Nova York, os construtores têm tido muito sucesso nas tentativas de atrair compradores para apartamentos de altíssimo padrão que oferecem o mais novo recurso do mercado imobiliário: um piso equipado com reflexologia térmica.

Mas a característica que ainda apresenta mais interessados não é algo novo e reluzente, e sim o antigo e confiável: uma boa estrutura. Muitos compradores descobriram que seu sonho de consumo é um prédio geminado de tijolos no Brooklyn. Em bairros como Fort Greene, Park Slope, Boerum Hill e Red Hook, são muitos os interessados que procuram os corretores.

“É incrível”, disse Jill Seligson Braver, corretora associada da Brown Harris Stevens. “Trata-se de um nível de atividade que não vejo desde 2006-2007. É imenso o número de pessoas procurando prédios geminados de tijolos, e a oferta é insuficiente para atender a demanda.”

Jill disse que, em se tratando de prédios de tijolos, uma boa estrutura pode significar muita coisa: chamativos detalhes de época, rodapés esculpidos, plantas graciosas. Mas, invariavelmente, os prédios deste tipo oferecem uma sensação de solidez. “Os prédios de tijolos simbolizam a estabilidade”, disse ela. “É a ideia de fincar as raízes num bairro no longo prazo.”



MARILYNN K. YEE/THE NEW YORK TIMES

É comum ver dúzias de pessoas se acotovelando nos imóveis em exposição ou se envolvendo em guerras de ofertas que deixam o preço original muito para trás. Com o pequeno número disponível de lares para uma só família, os compradores têm se mostrado ansiosos para comprar imóveis para duas ou três famílias que são então converti-

dos em unidades menores.

Um dos clientes de Jill, Phil Gennaway, comprou um prédio geminado de tijolos no bairro de Carroll Gardens em 1974, pagando por ele US\$ 50 mil. Durante quatro décadas, o edifício de três andares, adequado para várias famílias, cumpriu sua função – servindo como lar para Gennaway e a mulher e, posteriormente, como fonte de renda já que alugaram após saírem da cidade. Mas, depois de acumular des-

pesas médicas no ano passado, Gennaway decidiu vender. Foi aconselhado a esperar até a primavera e, em abril, anunciou a venda por US\$ 1,6 milhão.

Gennaway, que passou muitos anos calculando o valor dos imóveis na cidade, ficou surpreso com a movimentação. Depois de mostrar o prédio a três grupos, em menos de uma semana ele recebeu nove ofertas.

O prédio está sendo vendido por um valor mais alto do que o

pedido. Gennaway não quer revelar o preço antes da conclusão.

Por mais que os bairros mais procurados do Brooklyn nunca tenham sido tão atingidos pela recessão de áreas menores, o atual frenesi no mercado dos prédios geminados de tijolos é um reflexo da contínua demanda por espaços mais amplos.

O analista do mercado imobiliário Jonathan J. Miller, que trabalha para a Prudential Douglas Elliman, dividiu os números en-

tre lares para uma, duas ou três famílias, e descobriu que os preços no noroeste do Brooklyn aumentaram muito em relação ao mesmo período do ano passado.

No fim de abril, o preço médio de venda para os imóveis de Park Slope tinha aumentado quase 20% em relação ao mesmo período do ano anterior, passando de US\$ 1,2 milhão para US\$ 1,45 milhão. As vendas no bairro também aumentaram: foram 158 este ano e 132 no ano passado.

A elevação mais acentuada nos preços foi observada em Boerum Hill – alta de 60%, com o preço médio saltando de US\$ 1,1 milhão para US\$ 1,6 milhão – e em Red Hook – alta de 73% no preço médio, que foi de US\$ 475 mil para US\$ 825 mil, embora se trate de um bairro pequeno que tem poucas propriedades no mercado. Em certos casos, os lares são vendidos por um preço mais alto do que aos praticados em 2007, quando a bolha imobiliária ainda não tinha estourado. Miller disse que, mesmo excluindo dos cálculos as vendas mais caras, a alta acentuada nos preços é impressionante.

“De acordo com a teoria, o aperto no crédito faria com que as pessoas procurassem lares menores”, disse. “Mas não foi isso que ocorreu em Nova York. Em toda a cidade, o imóvel de amplo espaço dominam a procura.” Tradução de Augusto Callit

Valorização. Preço de imóveis no bairro de Park Slope aumentou 20% em um ano

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

● O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis, dos jornais 'O Estado de S. Paulo' e 'O Globo'. É atualizado mensalmente

Variação do índice de venda (maio/2012)

EM PORCENTAGEM

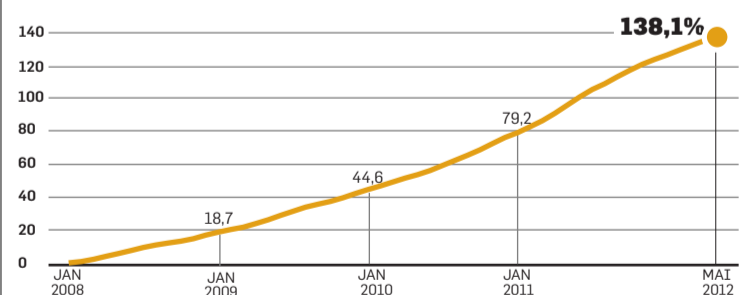
Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	0,9	6,3	19,9	n/d
São Paulo	1,2	6,4	21,5	88,7
Belo Horizonte	0,4	7,7	15,7	67,9
Brasília	0,5	5,2	9,7	n/d
Fortaleza	2,4	4,3	15,8	n/d
Recife	1,9	12,5	31,8	n/d
Rio de Janeiro	1,1	6,7	24,1	130,3
Salvador	-1,3	1,2	4,5	n/d

Obs.: n/d = não disponíveis *São Paulo, venda, número de quartos indiferentes
FONTE: FIPE E ZAP

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	1,0	5,5	10,5	39,6
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	1,2	6,8	17,7	84,0
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d

Valorização*

DE JANEIRO DE 2008 A ABRIL DE 2012



INFOGRÁFICO/ÁE

Reclames do Estadão

Cley Scholz

estadão.com.br

blogs.estadao.com.br/reclames-do-estadão/

ONTEM E HOJE

Imóveis finos, em frente ao Minhocão

“Finos apartamentos prontos em plena Avenida São João, junto à Praça Marechal Deodoro, esquina com a Alameda Nothman.” O anúncio de lançamento do Edifício Abreu Sodré, projeto da Companhia Bandeirantes de Empreendimentos Comerciais, foi publicado no dia 6 de julho de 1957. “Excelente aquisição para moradia ou renda em ponto de constante valorização”, anunciava a construtora.

O preço de cada apartamento era de 308 mil cruzeiros. Pelo conversor de moedas disponível no portal do Acervo Estadão, o preço em reais hoje seria de aproximadamente R\$ 369,6 mil. O investidor não teria perdido dinheiro, não fosse a chegada, em 1971, do elevador Costa e Silva, mais conhecido como Minhocão, construído na gestão do então prefeito Paulo Maluf.

O viaduto de 3,5 quilômetros de extensão, que interliga as regiões Leste e Oeste da capital paulista, provocou depreciação ambiental na região e desvalorizou muitos imóveis, como o Abreu Sodré, passando a poucos metros nas sacadas e janelas.



Valorizou? O edifício Abreu Sodré ao ser lançado, em 1957, e hoje: vista prejudicada



REPRODUÇÃO