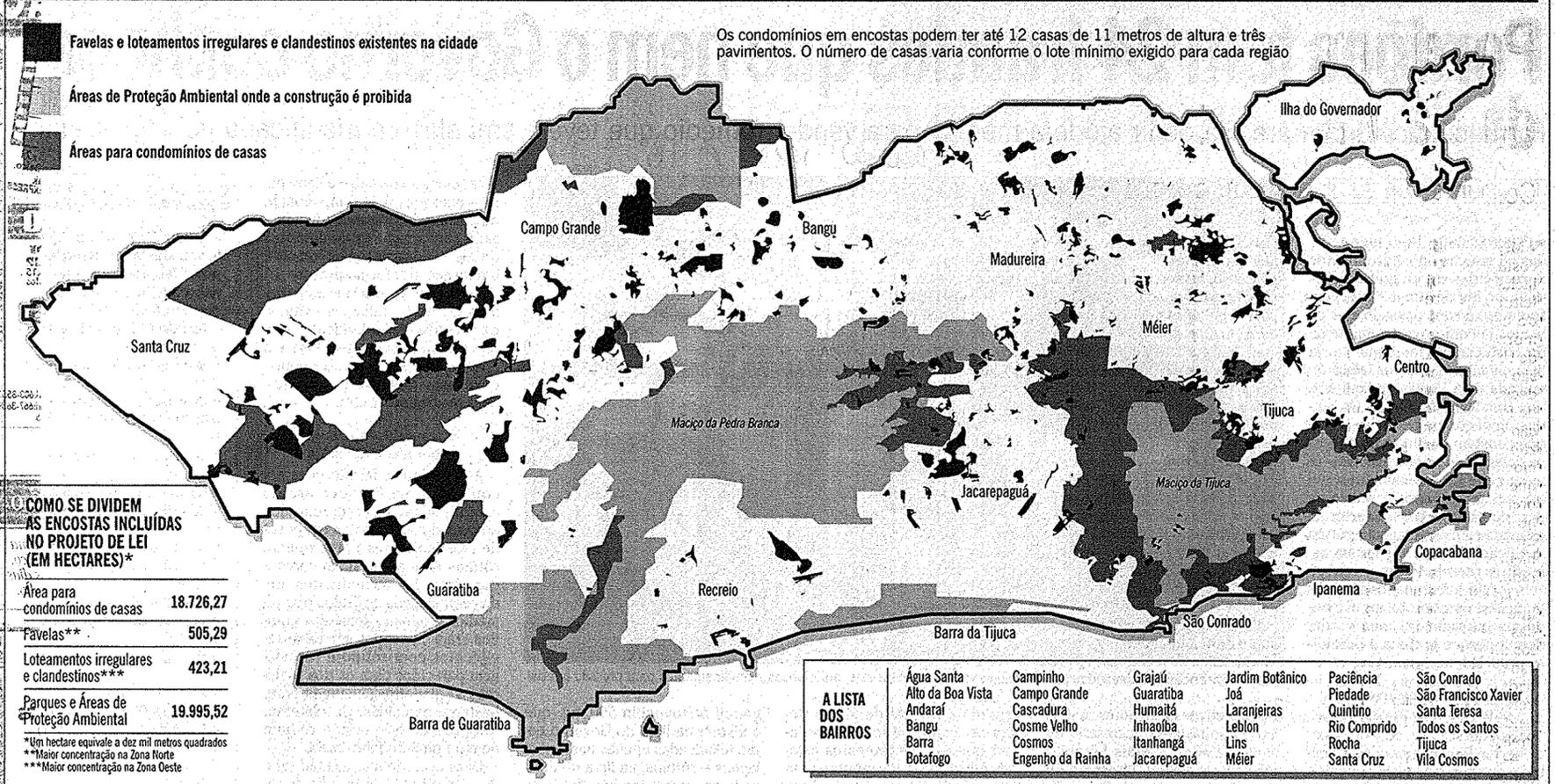


0 6020
12107198 18
JC/APA 74

CONDÔNIOS DE CASAS PODEM CHEGAR A ENCOSTAS DE 36 BAIRROS



Terrenos de encostas podem valorizar até 100%

Corretores e donos de imóveis apostam nos lucros se for aprovado projeto de lei permitindo a construção nessas áreas

de Laura Antunes e Selma Schmidt

Pedraços íngremes do Rio começam a encher os olhos de corretores e construtores e a animar seus proprietários, que já apostam numa valorização de até cem por cento no preço desses terrenos. Com área de 19.654 hectares localizados em encostas ou junto a elas, esses terrenos, espalhados por 36 bairros, podem, em tese, ser liberados para a construção de condomínios de até 12 casas, se for aprovado projeto de lei do prefeito Luiz Paulo Conde, que deverá ser votado pela Câmara de Vereadores no início de agosto. Dessa fatia de terra incluída no projeto, no entanto, quase mil hectares vão ficar de fora, porque são hoje ocupados por favelas e loteamentos irregulares. Restam, então, 18.726 hectares disponíveis — o equivalente a cinco vezes a área total do bairro da Barra da Tijuca.

O principal argumento da Prefeitura para justificar o projeto é conseguir, através dele, frear o processo de favelização na cidade. Segundo a secretária municipal de Urbanismo, Hélia Nacif, a legislação proposta prevê uma ocupação ordenada das encostas, com a preservação de áreas verdes. No caso, por exemplo, de terrenos situados acima da cota 100 (cem metros acima do nível do mar) fica permitida a construção de condomínios de casas de até três pavimentos, que ocupem apenas 10% da área. Para os terrenos de Santa Teresa, a taxa máxima de ocupação será de 40%. Os terrenos próximos a encostas e abaixo da cota 100 poderão ser ocupados em 50%, na Zona Oeste; nas demais regiões, a taxa será variável.

Itanhangá, Joá e Jacarepaguá serão bairros mais valorizados

O projeto exclui ainda os parques florestais, além do bairro da Gávea e de 11 áreas de proteção ambiental, que totalizam 19.955 hectares. Descontando-se as áreas ocupadas por favelas e loteamentos irregulares, restam 18.726 hectares livres para a construção. Mesmo assim, dentro desses lotes ainda se encontram ruas, praças e imóveis públicos, como hospitais e escolas.

Embora os terrenos se estendam por 36 bairros, o diretor da Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial (Embrap), Carlos Egon, afirma que o interesse maior da construção civil vai se concentrar nas áreas situadas no Itanhangá, em São Conrado, no Joá e em Jacarepaguá, porque é para onde está se dando o crescimento da cidade. Juntamente com o Jardim Botânico, o Joá e Barra das encostas mais caras do



TERRENO À VENDA em área de proteção no Alto da Boa Vista: perspectiva de lucro com nova lei de regulamentação

Mais benefícios abaixo da cota 100

Até 99 metros acima do nível do mar edificações terão vantagens

• As áreas mais altas dos morros não serão as únicas liberadas para a construção de condomínios de casas incluídos no projeto da Prefeitura. Além dos 6.700 hectares acima da cota 100, o município estende a autorização a outros 12 mil hectares localizados próximos a encostas e até 99 metros acima do nível do mar. Esse outro pedaço tem como atrativo a possibilidade de se utilizar um percentual maior dos terrenos para edificações.

O projeto de lei a ser votado permite a criação de condomínios de até 12 casas com 11 metros de altura e três pavimentos. Atualmente, a legislação municipal limita a construção a uma única casa nos terrenos de encosta com 50 metros de frente (acima da cota 100 e na Zona Oeste) e 15 metros (nas demais áreas), mesmo que sejam longos o suficiente para abrigar outras unidades. A diferença é que, com a aprovação do projeto de Conde, o proprietário vai poder aproveitar outros lotes de seu terreno.

O projeto de lei, no entanto, mantém a exigência atual de lotes mínimos para cada casa — dez mil metros quadrados, na cota 100 e na Zona Oeste, e 600 metros quadrados, nas demais áreas. Segundo a secretária de Urbanismo, Hélia Nacif, com a aprovação da lei, um proprietário, por exemplo, que tenha um terreno de 120 mil metros quadrados, na cota 100, com 50 metros de frente, poderá construir um condomínio de 12 casas. Hoje, ele só pode construir uma unidade.

Entre as áreas beneficiadas pelo projeto estão terrenos de Laranjeiras, Santa Teresa, Botafogo, Cosme Velho, Grajaú, Leblon e bairros da Zona Oeste. Conforme o projeto, a autorização para a construção dos condomínios fica condicionada à prévia avaliação do impacto sobre o sistema viário, o meio ambiente, o patrimônio cultural e as redes de esgoto, drenagem e de abastecimento de água. Em terrenos com até dez mil metros quadrados de área, no mínimo 50% da área livre deverão ser transformados em reserva particular de arborização.

Pelo levantamento da Secretaria de Urbanismo, a maior concentração de área favelizada dentro do espaço atingido pelo projeto fica na Zona Norte e acima da cota 100. A maioria dos loteamentos irregulares se localiza na Zona Oeste.

Rio — R\$ 120 é o valor médio do metro quadrado, conforme avaliação da Embrap. Em seguida, vem São Conrado (R\$ 100), Humaitá e Itanhangá (ambos R\$ 80) e Alto da Boa Vista (R\$ 50). Dependendo da área aproveitável do terreno de encosta e de sua localização, seu valor pode duplicar se a lei mudar.

— O preço de um terreno varia muito. É preciso levar em conta a área, se ela é muito íngreme, quanto pode ser aproveitado para a construção e a proximidade com as principais vias de acesso do bairro — diz Carlos Egon.

O diretor de Operações da imobiliária Júlio Bogorin, Antônio Porto, também aposta na duplicação

de preço dos terrenos de encosta. Não tão otimista, o tesoureiro do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio, Waldir Cândido da Silva, vislumbra uma valorização de apenas 30%, com a aprovação do projeto da Prefeitura.

— Estamos em período de inflação baixa. Se fosse em outra

época, a valorização certamente seria maior. De qualquer maneira, o projeto é ótimo, porque há no Rio uma grande defasagem habitacional. Praticamente não há terrenos para a construção.

Mesmo antes da aprovação do projeto, proprietários de terrenos estão na expectativa, esperando o momento de poderem dar um aproveitamento econômico às suas terras. Pelo menos dois deles já procuraram a Bolsa de Negócios Imobiliários, há 20 dias, em busca de avaliação de seu patrimônio. Um é dono de um terreno, no Jardim Botânico, com mais de cem mil metros quadrados, e o outro possui um trecho de encosta, no Humaitá, com cerca de 20 mil metros quadrados. Os laudos de avaliação ainda não ficaram prontos.

Empresário reclama de custo para manter terreno

Dono de uma área de 30 mil metros quadrados na valorizada Estrada do Joá, o empresário Antônio Sanchez Galdeano torce pela aprovação do projeto. No seu entender, construir hoje no local, obedecendo a legislação vigente, não é rentável. Por isso, espera uma definição para decidir como pretende ocupar o terreno. Ele reclama que, apesar de não poder dar um destino econômico ao terreno, sua manutenção é cara, a começar pelo valor de IPTU. Precisa ainda manter um esquema de vigilância permanente na área.

— Não vale a pena construir uma ou duas casas nesse terreno do Joá. Então, me interessa saber se, com a aprovação do projeto, poderei construir mais unidades, o que espero que aconteça — afirma Galdeano, que reclama das ameaças de invasão que o terreno costuma sofrer.

Para Galdeano, se a lei das encostas tivesse sido aprovada há 50 anos, o processo de favelização na cidade estaria contido desde então. Recentemente, o empresário conseguiu trocar com a Prefeitura um terreno na encosta do Morro Dois Irmãos — onde será implantado um parque — pelo direito de aumentar o gabarito e a taxa de ocupação em uma área de sua propriedade na Avenida das Américas, na Barra da Tijuca.

Dono de um terreno com cerca de cem mil metros quadrados na encosta do Jardim Botânico, um banqueiro que mora no Rio afirma que não está interessado em construir um condomínio de casas ou vender sua propriedade, pelo menos por enquanto. No terreno, existe hoje uma única casa, alugada ao empresário Dietrich Baptista. O restante é arborizado e fica junto a um costão.

Mesmo com a mudança da legislação, os terrenos próximos às favelas não deverão atrair compradores dispostos a construir, apostam os corretores. É o caso do terreno dos padres jesuítas, situado no fim da Rua Capuri, no alto de São Conrado, onde está instalada a Casa de Retiro José de Anchieta. A propriedade tem a Rocinha como vizinha.

A proximidade com a favela é tanta que Otorgamino Dias, um dos empregados da Casa de Retiro José de Anchieta, que mora na favela, só precisou construir uma escada na encosta para chegar ao local de trabalho.

— Uma vez, os padres precisaram chamar a polícia porque um grupo da Rocinha tentou invadir o terreno do retiro para a construção de novos barracos — conta o empregado, de 62 anos, que trabalha no local há 30.

Família perde área para invasores da Rocinha

Mas o projeto está chegando mais tarde ainda para a família Coelho da Silveira, que é proprietária de cerca de 20 hectares na área conhecida como Dionéia, na Favela da Rocinha. O local, onde a família tem hoje apenas seis casas, já foi invadido por quase cem barracos nos últimos 30 anos. De área livre, nada restou.

— Eu era garoto e ia com o meu avô visitar os parentes na Dionéia. A favela foi se aproximando pouco a pouco da nossa propriedade. Irmãos do meu avô, que brigaram com chefes das bocas-de-fumo por eles incentivarem as invasões, tiveram que abandonar a área por causa ameaças — protesta um dos donos do terreno, de 41 anos, que pediu para não ser identificado, com medo de represálias.

A proposta da Prefeitura excluiu quase todo o Alto da Boa Vista, pelo fato de o bairro abrigar uma Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana (Aparu). Mesmo assim, os corretores estão atentos a essa região, a única das 11 áreas preservadas que ainda não foi regulamentada. Os seus 31 hectares poderão ser incluídos numa segunda lei, que venha a autorizar mais tarde a construção de condomínios nessa Aparu. A possibilidade já é acenada pela Prima Empreendimentos como um dos atrativos para convencer os interessados na compra de um terreno de 30 mil metros quadrados, na Avenida Édson Passos, ao preço de R\$ 380 mil.

— Quem puder comprar agora um terreno é o melhor negócio que faz. Quando essa segunda lei for aprovada a área do Alto da Boa Vista vai valorizar bastante — afirma o corretor Carlos Alberto Meireles.

ENCOSTAS: A oposição de ambientalistas e de associações à proposta de Conde

Prefeitura é pressionada pelos moradores da Gávea e exclui o bairro do projeto de lei

Comunidade se mobilizou porque temia uma queda na sua qualidade de vida

• Mesmo abrigando áreas de encosta, o bairro da Gávea não foi incluído no projeto de lei da Prefeitura, que prevê a construção de condomínios de casas em morros. A Secretaria municipal de Urbanismo admite que a pressão exercida pelos moradores foi decisiva para que a região ficasse de fora. A presidente da Associação de Moradores da Gávea, Elizabeth Wanderley, confirma o movimento contra o projeto e diz que a comunidade temia que ele prejudicasse a qualidade de vida no bairro. A polêmica em torno do projeto também atinge ambientalistas, associações de moradores e vereadores.

O projeto das encostas faz com que associações de moradores das áreas incluídas tenham pontos de vista contrários. A associação da Gávea é favorável à derrubada da proposta na Câmara dos Vereadores. A de São Conrado defende a ocupação proposta pela Prefeitura.

— É impossível, para as autoridades, conseguir fiscalizar todas as áreas de encostas. É importante que os terrenos sejam loteados com regras. A legislação atual é arcaica e inadequada. É preferível ter áreas ocupadas por dez ou 12 casas do que deixá-las ao deus-dará — diz a presidente executiva da Associação de Moradores de São Conrado, Kathryn Kinney Ferreira.

A diretora do Grupo Ação Ecológica (GAE), Kátia Torres Ribeiro, questiona o argumento da Prefeitura de que o projeto vai conter a favelização no Rio. Ela afirma que o principal problema é a

expansão das favelas existentes e não o surgimento de novas. Esse processo, no seu entender, só será contido com ações municipais para impedir que as atuais continuem crescendo.

— Ninguém vai pensar em construir condomínios em terrenos próximos a favelas. Então, essas áreas, na verdade, vão continuar ociosas, mesmo depois do projeto, servindo apenas para o surgimento de novos barracos — explica ela, acrescentando que o GAE vai pedir ao Ministério Público, federal e estadual, para argüir a inconstitucionalidade da lei das encostas, se for aprovada.

Empresário lamenta ter deixado terreno desocupado

Em Santa Teresa, o projeto será submetido a um debate no próximo dia 22, com a participação de representantes da Prefeitura. A princípio, o presidente da associação de moradores do bairro, Leonardo Sacalécio, não vê com bons olhos a proposta, mas prefere aguardar mais informações antes de dar a palavra final.

O empresário Carlos Carvalho, dono da Construtora Carvalho Hosken, tem a grande maioria de seus empreendimentos em áreas planas da Barra. Na década de 60, no entanto, comprou um terreno de 30 mil metros quadrados, na encosta da Rua Marquês de São Vicente, na altura da Rua Piratininga, na Gávea. Na época, podia dar um aproveitamento econômico à área, mas acabou retardando o projeto de construção e, já na década de 70, a legislação se tornou mais restritiva. Veio o novo

projeto e ele lamenta que a Gávea tenha ficado de fora. Agora, vai aguardar mais tempo:

— Ainda que não queiram incluir a Gávea, a proposta da Prefeitura é inteligente e correta. A legislação de hoje é utópica. Existe uma pressão urbana e a emenda acaba saindo pior que o soneto. Em cidades da França e da Itália, os morros são ocupados pela população rica. No Rio, isso se inverteu. No meu caso, vou continuar aguardando que um dia surja uma solução — diz ele.

O presidente da GeoRio, Moyses Vibranovski, defende o projeto, alegando que é melhor a ocupação das encostas de forma ordenada, já que a Prefeitura não tem condições de acompanhar a velocidade do crescimento das favelas:

— O poder público municipal tenta correr atrás do prejuízo, fazendo obras de contenção de encostas, mas elas são caras.

O vereador Eliomar Coelho (PT) protesta contra o projeto, afirmando que a Prefeitura tem outros instrumentos para combater a favelização, sem ter que liberar as encostas para a construção de condomínios. No seu entender, o projeto vai dar a oportunidade de a especulação imobiliária ocupar de forma agressiva as encostas:

— Diria que o projeto é malffeito, para não dizer mal-intencionado. O conjunto harmonioso de mar, floresta e morros é que dá ao Rio a beleza pela qual é internacionalmente conhecido. E a Prefeitura quer fazer com que as encostas virem condomínios. O cu-

rioso é que mapas elaborados por técnicos do próprio município apontam que todas as áreas de risco ficam acima da cota cem, áreas essas que a Prefeitura agora libera para construção.

Vereador vai apresentar emendas ao projeto

O vereador Otávio Leite, líder do PSDB, diz que o projeto trata de forma genérica situações específicas. Segundo ele, a Prefeitura deveria ter anexado pareceres do Conselho de Política Urbana e do Conselho de Meio Ambiente, que prestam assessoria ao município. Eles ficariam encarregados de elaborar laudos sobre o impacto ambiental, para evitar causar danos à qualidade de vida dos que residem nas regiões incluídas no projeto.

— A sociedade estaria representada pelos dois conselhos, porque esse projeto é um divisor de águas na história do uso do solo do Rio. Considero o projeto pobre — diz Leite, acrescentando que apresentará emendas.

O vereador Eduardo Paes (PFL) é favorável ao projeto. Na sua opinião, ele será decisivo para o poder público conseguir combater as invasões e a degradação dessas áreas.

— A ocupação proposta é racional e bem definida. E seu cuidado com o meio ambiente é louvável. Muitas vezes, o proprietário acaba se desinteressando de manter um terreno que não lhe é rentável. Agora, essas áreas ficarão viabilizadas economicamente, sem riscos de degradação — alega Eduardo Paes. ■