

Delebo  
24/6/98  
45 61

**TEMA EM DISCUSSÃO: Condomínios nas encostas**

**NOSSA OPINIÃO**

# Estratégia racional

**A** pesar da justa preocupação de defensores do meio ambiente, a construção de condomínios nas encostas do Rio de Janeiro, hoje proibida, pode ser boa estratégia para deter o crescimento das favelas. É apenas imprescindível que a Prefeitura disponha de meios para exercer rigoroso controle sobre a ocupação. Não se trata de missão impossível. Outras metrópoles com características topográficas semelhantes, como Hong Kong e Cidade do Cabo, encontraram uma solução.

O projeto, apresentado pelo prefeito Luiz Paulo Conde, autoriza condomínios em áreas que hoje só podem ser ocupadas por uma família. Se aprovado, será possível construir até 12 casas, com no máximo três andares, em terrenos de dez mil metros quadrados, acima da cota 100 — cem metros acima do nível do mar — exceto na Gávea. O risco da proposta é incentivar a especulação imobiliária, que também acabaria devastando aquilo que se quer preservar: o meio ambiente e a beleza da cidade.

Até agora não se descobriu como conter a escalada predatória das favelas — a maior de todas as agressões contra o patrimônio natural do Rio. Há décadas o município vem sendo sistematicamente derrotado na luta contra a favelização. Essa crônica de fracassos do poder público recomenda, pelo menos, o exame cuidadoso e sem preconceitos da proposta. Desde já, a au-

torização deve estar condicionada a uma preocupação básica: só será concedida se for achado um modo inequívoco de limitar o risco de desmatamento e depredação.

O ideal seria deixar as encostas intocadas, pois a combinação de mata e pedra representa o melhor arranjo em termos estéticos e de segurança para a cidade. Guardada a devida distância, poucos pontos precisariam de intervenção humana. Mas, entre a invasão das encostas por moradias precárias e a construção de condomínios seguindo critérios racionais de ocupação, não há por que hesitar. A escolha é óbvia.

Um ponto do projeto muito criticado é o seu artigo 126, que diz respeito à proibição de condomínios na Gávea e em 11 unidades de conservação ambiental. Tal como está, sustentam os críticos, a redação daria margem a abusos. Uma geógrafa do Laboratório de Geo-Hidroecologia do Departamento de Geografia da UFRJ alerta para a possibilidade de as construções

aumentarem os riscos de deslizamentos.

Esses e outros reparos não invalidam a proposta de ocupação, que é passível de aperfeiçoamento. Devem ser discutidos desapassionadamente, por autoridades municipais e grupos ou indivíduos comprometidos com a defesa do patrimônio coletivo. É sempre oportuna a contribuição que possa evitar a infiltração de interesses escusos num projeto bem-intencionado.

**Esses e outros reparos não invalidam a proposta de ocupação**

**OUTRA OPINIÃO**

# Tiro pela culatra

ALFREDO SIRKIS

**A**o contrário de seu antecessor, o atual prefeito não se destaca, na prática (não me refiro à propaganda de TV), pelo combate decidido às construções irregulares nas encostas degradadas tanto pelos faveliros como por pessoas das classes média e alta confiantes na impunidade. Construções irregulares se espalham sobre áreas verdes na Rocinha, no Itanhangá, no Vidigal, em vários pontos da vertente norte do Maciço da Tijuca, na Rua Alice etc. O projeto do muro de defesa da Mata Atlântica, à volta da Rocinha, que deixamos em início de execução, apoiado pela comunidade, que teme novas construções acima das existentes, não teve continuidade. A contenção da favelização na Rua Alice foi abandonada. A ação judicial para demolir uma mansão que embargamos em 1994, no Alto da Gávea, obteve ganho de causa há quatro meses, mas nada foi feito para executá-la.

Neste contexto moroso ressuscita-se o projeto de lei dos condomínios como uma panacéia. Vende-se gato por lebre iludindo a boa-fé até dos editorialistas deste jornal, justamente preocupados com a chamada "favelização". Permitir a construção de condomínios, economicamente mais estimulantes, onde hoje só é possível construir uma única residência, pode até ser uma boa solução em bairros como Santa Teresa, onde a pressão é intensa, há muita encosta degradada e alguns empreendimentos podem efetivamente desempenhar o papel de que se cogita. Mas sua generalização a toda a cidade, passando por cima das

grandes diferenças existentes, não é sensata.

O texto do projeto implicitamente o confessa ao excluir a Gávea. Seria a Gávea a única exceção cabível? Ou foi devido à rápida mobilização de seus moradores? Já se estudou a situação de Jacarepaguá, Tijuca, Alto da Boa Vista, São Conrado, Grajaú e outros bairros com encostas verdes? Há quatro anos sugerimos ao secretário de Urbanismo, hoje prefeito, o bom senso de tratar essa questão caso a caso. Poderíamos estar bem avançados. Indiscriminado como está, o dispositivo torna-se perigoso.

Pode resultar em caminho de devastação em áreas sem ameaça de favelização. A construção de condomínios e a abertura de vias de acesso, acima da cota 100, pode torná-las mais vulneráveis inclusive a futuras ocupações irregulares, na vizinhança. Não é o que historicamente vem ocorrendo? A ocupação predadora legalizada precedendo a irregular? Nos anos 60, 70, foram todos aqueles edifícios nas encostas. Nos 80 e 90, a favelização de áreas próximas. Imagine um investidor imobiliário que não seja ecologista de cartei-

rinha (poucos são) e que conheça dois proprietários de lotes. Um, em área degradada próxima a uma favela em expansão. Outro, em recanto verde distante de ocupações irregulares. Em qual investiria? A resposta é óbvia. A própria indústria da "construção pirata" tenderia a recebê-lo como um "liberou geral"! Se há tiros destinados a saírem pela culatra, esse é um deles. A não ser que seja outro o alvo.

**Indiscriminado como está, o dispositivo torna-se perigoso**

ALFREDO SIRKIS é ex-secretário municipal de Meio Ambiente.