

Acordo do Parque Augusta precisa ser avaliado com cuidado

É essencial eliminar cláusula para evitar o surgimento de uma despesa milionária no futuro

Nabil Bonduki

Folha de São Paulo – 14 de agosto de 2018

A implantação de um parque público na última área verde significativa no centro de São Paulo, de propriedade privada, mostra que o Plano Diretor Estratégico (PDE) pode ser eficaz para garantir um futuro melhor.

O acordo entre a prefeitura, os proprietários, o Ministério Público e movimentos em defesa do parque foi conquista do movimento social e da atuação firme da Promotoria, mas não seria possível sem os instrumentos do PDE de 2014.

Uma das perguntas a que mais respondi na aprovação do PDE foi “e agora, o que muda na cidade?”. A explicação de que ele era um instrumento de longo prazo e de que os resultados viriam com o tempo, se ele fosse bem implementado, quase nunca convencia.

No Brasil, ainda prevalece a ideia, até entre os urbanistas, de que o planejamento urbano não é efetivo. Os resultados, no entanto, estão aparecendo.

No processo participativo do PDE, realizado pelo Legislativo em 2014, ativistas e ambientalistas reivindicaram novos parques em áreas verdes privadas. Como a prefeitura não teria recursos para a desapropriação, era necessário que o PDE criasse uma estratégia inovadora.



Futuro parque Augusta

Propusemos, então, transformar os terrenos dos 167 novos parques propostos em Zepam (Zona Especial de Preservação Ambiental). Nesta zona, o coeficiente de aproveitamento (relação entre a área construída e a área do terreno) é 0,1, índice condizente com o caráter ambiental, e não imobiliário, desses terrenos.

Foi regulamentado, ainda, instrumento que permite, mediante doação da área do parque proposto para a prefeitura, a transferência do seu potencial construtivo para locais onde se admite maior adensamento.

Esses instrumentos, além da pressão exercida por ações judiciais que contestavam a construção de torres na área do parque, possibilitaram o acordo. Mas seus termos precisam ser mais bem avaliados sem euforia.

Para não haver prejuízo público, o valor de referência do terreno, base para o cálculo de transferência, precisa ser atualizado (e reduzido) devido ao seu enquadramento como Zepam. Sem esse ajuste, que deveria ter sido feito há anos, a fórmula de transferência gerará um benefício para os proprietários maior do que o valor de mercado da área.

É grave, ainda, os empreendedores não terem aberto mão, no acordo, de pedir indenização pela interrupção da aprovação das torres. Eliminar essa cláusula é essencial para evitar que o acordo crie uma despesa milionária no futuro.

A estratégia formulada no PDE vale para todos os parques previstos. Sua aplicação no Parque Augusta, em vez de priorizar regiões carentes, é uma decisão política da atual gestão. Para reduzir a desigualdade, deve ser usada também para criar mais parques na periferia.



Parque Augusta ontem e hoje

Nabil Bonduki

Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, foi vereador de São Paulo pelo PT.