

Conselho de patrimônio de SP estuda condomínios horizontais nos Jardins

Zanone Fraissat - 22.ago.2017/Folhapress



Mansão na rua Nicarágua, nos Jardins; áreas tombadas podem ganhar condomínios e vilas

ROGÉRIO GENTILE
GUILHERME SETO
DE SÃO PAULO

26/08/2017

O Condephaat, órgão responsável pelo patrimônio histórico no Estado de São Paulo, iniciou estudos para rever o tombamento dos Jardins.

Uma das ideias em discussão no conselho é liberar a construção de vilas e condomínios horizontais na região, mas sem reduzir a proporção de vegetação dos lotes.

A medida seria um modo de tentar reverter o processo de esvaziamento populacional dos locais planejados no conceito "bairro-jardim",

loteados a partir de 1913, quando a empresa inglesa Companhia City criou o Jardim América. O vizinho Jardim Europa, onde mora o prefeito João Doria (PSDB), veio na sequência, em 1922.

Atualmente, o verde que caracteriza a paisagem desses bairros envolve uma quantidade enorme de casarões vazios, com plaquinhas de "vende-se". Imóveis que muitas vezes valem dezenas de milhões de reais.

Na rua Noruega, por exemplo, um proprietário tenta há mais de ano, sem sucesso, vender sua casa de 2.600 metros quadrados, com piscina, churrasqueira, sala de ginástica e seis vagas de garagem.

O preço? R\$ 42 milhões. Sem conseguir passar para frente, tem de arcar com um IPTU de R\$ 12.600.

Em um terreno desse tamanho, por exemplo, seria possível levantar algumas casas no espaço de área construída de 1.100 metros quadrados atualmente ocupado por somente uma mansão. A área verde do lote teria que ser mantida como está hoje.

Ao longo do tempo, a sensação de insegurança, o desejo das pessoas de morarem em imóveis menores e as dificuldades financeiras têm impulsionado famílias a trocarem de bairro, deixando para trás um rastro de casarões abandonados –não raro, tomados pela vegetação e degradados pela falta de manutenção.

O tombamento, determinado pelo Condephaat em 1986, impede a subdivisão dos lotes, que só podem ser ocupados por uma família. A regra persiste há mais de cem anos, já que foi inicialmente estabelecida pela Companhia City desde o loteamento do Jardim América.

MUDANÇA NOS JARDINS

Comissão do patrimônio discute alterações na área tombada

Área tombada na região do Jardins



Renda per capita

R\$ 9.215

no Jardim Europa

R\$ 8.929

no Jardim América

R\$ 1.816

na cidade de SP

Número de moradores

Jardim Paulistano

1997 18.260

2007 14.998

Jardim Europa

1997 14.674

2007 10.733

Imóveis para venda

De jan a jul

7.267



2015

8.556



2017

Fontes: empresa de geomarketing Cognatis, Pesquisa Origem e Destino (feita pelo Metrô de SP a cada dez anos) e Zap Imóveis

ESVAZIAMENTO

"Há muitas casas vazias que os proprietários não têm mais como manter e tampouco conseguem vender", afirma Marcos Moliterno, membro do Condephaat. "Esse processo está matando o bairro aos poucos. Prefiro mudar a regra, mas trazer a vida de novo para o bairro", diz.

Em 1997, de acordo com a pesquisa Origem e Destino feita pelo metrô a cada dez anos, 14.674 pessoas moravam no Jardim Europa. Em 2007, uma nova pesquisa constatou que o número de residentes caíra para 10.733.

Não há dados mais recentes sobre a população, uma vez que o IBGE usa uma métrica diferente, com base nas subprefeituras –o Jardim Europa se divide nas de Pinheiros e do Jardim Paulista.

Outros indicadores reforçam o diagnóstico de evacuação da região. Levantamento feito pela Zap Imóveis, portal de anúncios imobiliários, aponta aumento de 18% na oferta de locais para venda na região dos Jardins (Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulistano e Cerqueira César) no comparativo entre os períodos de junho a julho de 2015 e de 2017. No mesmo período, a oferta de imóveis para locação cresceu 41%.

Histórico da região

1913

Começam obras do Jardim América, primeiro "bairro-jardim" do Brasil, tocadas pela empresa inglesa Companhia City

1922

Inspirado pelo Jardim América, o engenheiro-arquiteto carioca Hipólito Pujol Jr. cria o projeto do Jardim Europa

1979

Comunidade local se organiza pela 1ª vez para protestar contra transformação da rua Colômbia em corredor comercial

1986

Condephaat determina tombamento da região

2015

Haddad (PT) propõe a abertura de dez ruas para comércio, mas sofre pressão de moradores e desiste

Para as imobiliárias, a flexibilização do tombamento facilitaria a negociação ao permitir a construção de mais de uma casa nos chamados "elefantes brancos", amplos terrenos com mercado restrito.

"A vacância ali é muito grande. Por uma questão de segurança as pessoas têm mudado para apartamentos", diz Renato Mautone, diretor de imobiliária que atua na área.

"Também se poderia pensar em mais pontos comerciais, como foi feito na Vila Nova Conceição, que tem ruas com zoneamento misto."

Conselheira do Condephaat, Sarah Feldman, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, vê com reticência a implantação de condomínios na região e diz que é discussão a ser tratada com cuidado.

"Não dá para transpor mecanicamente soluções de outros lados da cidade. Não faz o menor sentido o bairro se transformar em um monte de condomínios fechados. Não faz sentido transpor soluções que, a meu ver, têm sido contraditórias à vida urbana."

Ela fala de modificações que não seriam agressivas ao bairro e que ainda precisariam passar pelos moradores.

"Debate-se a mudança de diretrizes de ocupação do lote, mas pensando em garantir o padrão urbanístico dos Jardins, preservando o traçado, as praças, as massas verdes. A ideia não é transformar em bairro murado", afirma.



'UTOPIA ASSISTENCIALISTA'

Moradores dos Jardins não ficaram satisfeitos em saber da proposta debatida pelo grupo de estudos do Condephaat.

Para Marcos Arbaitman, presidente da AME Jardins, a associação local de moradores atuante, trata-se de um "despropósito".

"Vejo como desnecessidade [o fim da exclusividade unifamiliar dos lotes]. Seria altamente negativo. Na alameda Gabriel Monteiro da Silva [Jardim América], fizeram quatro casas onde era para fazer uma. A gente está vendo proprietários ampliando a utilização do solo quando a gente está querendo mais verde e mais luz no bairro", diz.

Sobre a afirmação de que o bairro ficaria mais seguro caso passasse a ser mais povoado, ele discorda.

"Quando a AME começou, há dez anos, chegamos a ter 14 assaltos a residência por mês. Em 2017 tivemos apenas dois casos, e um não passou da tentativa. Dividir terreno em quatro não vai aumentar segurança", diz.

Moradores do Jardim Europa, o empresário Diogo da Luz e a paisagista Sylvia Luz têm apreço pela sociabilidade no bairro – "conhecemos todos da rua, fazemos festas, pegamos jornal na porta", diz Sylvia– e também não veem as possíveis alterações com bons olhos.

"Não acho que atrapalharia, mas vejo como uma utopia assistencialista pensar que pessoas com menos poder aquisitivo vão poder morar nos Jardins. Acharia ótimo um projeto na Luz, onde tem metrô, que propusesse IPTU reduzidíssimo para prédios residenciais, por exemplo", propõe Diogo.

"Os Jardins estão muito unidos. Vamos brigar, sim, para que o bairro fique como é", complementa Sylvia, que tomou a frente em protestos contra proposta da gestão Fernando Haddad (PT), em 2015, de abrir dez ruas da região para o comércio. O então prefeito desistiu da ideia.