

Encontros Plurais

Entrevista com o urbanista João Whitaker sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico



O Programa Encontros Plurais, da Escola Superior de Gestão e Contas Públicas (EGC) do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TCMSP), recebeu, em 11 de maio de 2023, no auditório da Escola, o urbanista João Sette Whitaker Ferreira. Diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) e ex-secretário municipal da Habitação da Capital Paulista em 2016, João Whitaker debateu o processo de revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) do município, às vésperas de sua votação na Câmara Municipal.

A entrevista, conduzida pela jornalista e apresentadora do programa, Angélica Fernandes, contou ainda com a participação do conselheiro-dirigente da EGC, João Antonio da Silva Filho, e da coordenadora do GT Urbanismo do Observatório de Políticas Públicas do TCMSP, Egle Monteiro, na qualidade de comentadores e entrevistadores. Por quase duas horas, Whitaker abordou os pontos mais polêmicos da revisão, falou da importância de se produzir um Plano Diretor que seja objeto de uma discussão permanente e que esteja associado a outras ações, como os Planos Regionais e de Bairro, e apontou a força do poder econômico como fator principal para a construção de uma cidade com tantas desigualdades como São Paulo.



João Whitaker é diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)

E isso não é simples. O Plano Diretor tenta ser um pacto que estabeleça, a médio e longo prazo, quais os caminhos que todos vamos aceitar seguir para conviver e construir uma cidade que seja aceitável e agradável para todos.

O problema é que estamos partindo de um ponto extremamente complexo. Estamos partindo de um ponto em que as cidades brasileiras já são historicamente, pela acumulação de um passivo social de anos, extremamente desiguais. Já é um pacto complicado porque é preciso atender diferentes interesses de grupos sociais, com uma possibilidade de uso e de entrada nessa cidade – que a gente chama de direito à cidade – extremamente variado. É a mesma coisa que falar que tem um campo de futebol inclinado, e eu vou fazer um pacto ali. Mas se você fizer um pacto, deixando-o inclinado, o time de baixo vai continuar perdendo. O pacto tem de preliminarmente aterrar o campo. Aí é o time de cima que não vai gostar. Então não é algo tão simples de se falar.

O Plano Diretor é muito importante e, uma vez estabelecido, precisa promover um processo contínuo, porque a cidade é dinâmica. Tudo o que a gente está pensando hoje provavelmente daqui a alguns anos vai estar bastante diferente. Porque as coisas mudam, as tecnologias mudam, os interesses mudam, o poder muda, as gestões mudam... Qualquer tipo de plano urbano deve visar o longo prazo, porque, aqui no Brasil, temos um problema que é a famosa destruição suicida das políticas públicas a cada quatro anos. Isso virou uma espécie de cultura nacional, em que nós não temos políticas de Estado que visem 10, 12, 15 anos. Pior: se forem boas, elas são destruídas com mais ênfase ainda, porque é para realmente não dar chance a quem que fez alguma coisa boa, para que não ganhe os lucros políticos daquilo.

Neste sentido, o Plano Diretor deveria olhar para um horizonte mais longo justamente para permitir uma política de Estado que superasse esta dificuldade: a de a cada quatro anos ter recuos, ter desmontes dessas políticas. Essa é a primeira razão para ele ser de longo prazo.

A segunda razão é que as políticas urbanas têm uma característica: nunca são de imediato. Uso muito o exemplo das ciclovias. Você faz uma ciclovia, mas até a população entender que aquilo é algo utilizável, não perigoso e como funciona, leva um, dois, três, quatro, cinco anos. Se implementar uma política que no começo vai ficar ali, vão falar que não está funcionando. Espera, precisa ter calma.

Angélica Fernandes: Qual a importância do processo de revisão do Plano Diretor da cidade de São Paulo?

João Whitaker: É uma pergunta difícil porque a gente precisa pensar antes de tudo sobre a importância do Plano Diretor. O Plano Diretor deve ser entendido como um pacto, porque a questão urbana interessa a um conjunto de grupos que precisa de alguma maneira se entender para fazer aquilo que é o mais básico: viver em sociedade, dentro do mesmo espaço, do ter-

O metrô é um exemplo melhor ainda. Atrapalha todo mundo, faz buraco, [provo-ca] fissura em casa, todo mundo reclama, e demora vários anos para ficar pronto. As políticas urbanas são demoradas. Por isso, os planos têm de ser de longo prazo. Daí a necessidade de a revisão ser colocada em lei, porque se eu não proponho um processo contínuo de reflexão sobre esse pacto, ele fica para trás, fica obsoleto.



**Jornalista Angélica Fernandes
conduziu a entrevista**

Angélica Fernandes: Queria pedir ao conselheiro João Antonio para comentar a resposta.

Conselheiro João Antonio: Vou comentar e concluir com uma pergunta. Em primeiro lugar, a questão levantada pelo professor João Whitaker tem um sentido importante, ou seja, a palavra pacto. Estamos vivendo na cidade mais rica do país, que cresceu desordenada, sem planejamento estratégico, com exceção do Plano Diretor gestado no governo de Prestes Maia, que versou basicamente sobre as avenidas, aliás, com muita controvérsia sobre a importância daquele Plano. De qualquer jeito, se temos hoje a Radial Leste, a 23 de maio, a Faria Lima, se temos hoje as marginais e essa quantidade de avenidas em São Paulo, estamos falando da incidência de um Plano Diretor na vida da cidade.

Em que pesem as controvérsias sobre se poderia ter tido outro tipo de planejamento naquele caso objetivo, olhando para o futuro, o que seria a cidade de São Paulo sem essas grandes avenidas, com esse crescimento, hoje? Falo isso para demonstrar a importância do Plano Diretor para a cidade de São Paulo, mas, o pacto é muito difícil. Caetano Veloso já cantou essa história: “a força da grana que ergue e destrói coisas belas”, ao fazer uma homenagem a São Paulo, em *Sampa*. O grande desafio do município de São Paulo é como incluir a imensa população excluída no planejamento da cidade. Este pacto precisa levar em conta exatamente isso: como o Estado vai proteger aqueles que mais precisam de um planejamento estratégico voltado para o desenvolvimento social. E, aí, tem um grande problema: “a força da grana, que ergue e destrói coisas belas”. A pressão do mercado imobiliário, principalmente no centro e no Centro Expandido [da cidade], pois não há interesse econômico nas periferias. Este é o grande problema desse pacto que temos que fazer no Plano Diretor.

Outro elemento importante deste pacto é o poder público. De que lado ele está? Jogando a favor de qual interesse? De um planejamento inclusivo ou de um planejamento que favorece exclusivamente os que mais têm poder imobiliário na cidade de São Paulo?

Deixo as questões: como fazer desta reforma um processo de desenvolvimento sustentável, pensando no meio ambiente? Como fazer a inclusão social? Como incluir a periferia no planejamento estratégico? Como incluir os centros já consolidados com infraestrutura, como um espaço também dos pobres?

Angélica Fernandes: Passo ao João Whitaker para a resposta e, na sequência, dou a palavra à Egle, para os comentários e a pergunta.

João Whitaker: O João [Antonio] colocou a questão, talvez a mais importante, para entender o que está em jogo. O urbano é um espaço de produção do capital. As pessoas muitas vezes esquecem disso, mas aquilo que a gente chama de cidade, que é o espaço urbano infraestruturado, ele é produzido. Se eu tiver ali um terreno de 30 mil metros quadrados, no meio do mato, com cachoeiras, ele pode até valer um bom dinheirinho. Mas se eu pegar um terreno de 500 metros quadrados, muito menor, na rua Oscar Freire, ele vai valer centenas de vezes mais, porque na Oscar Freire eu tenho cidade, tenho infraestrutura. Aquilo foi produzido: asfalto, ônibus, coleta de lixo, luz, saneamento... é isso que faz a cidade ser cidade. É uma rede sistêmica. Só que o grande detalhe é que ela não é produzida privadamente. Aquilo é a base do que depois vai ser transformado em mercadoria – porque, dentro dessa cidade, cada recorte que a gente chama de localização é uma mercadoria. Aquele terreno na Oscar Freire vale muito, é uma mercadoria. Mas o que transformou ele em mercadoria valiosa – e aí está o processo às vezes perverso, mas muito peculiar – foi a ação do Estado. Quem produz essa cidade é o Estado. A gente até poderia dizer: “Não, ela pode ser produzida individualmente”. Há lugares, até na China hoje em dia, que isso começa a acontecer, mas eu não produzo um ramal de extensão do metrô, a 100 milhões de dólares o quilômetro linear, com o dinheiro do meu bolso. Não vou fazer um tronco de coleta de esgoto. Posso até fazer a minha casa, mas não consigo fazer a rede sistêmica de infraestrutura. A cidade, que é um produto do capital, é uma mercadoria produzida socialmente pelo Estado. Só que é apropriada por aqueles que têm mais dinheiro, e aí mora a injustiça. Se ela é produzida com dinheiro público, deveria, obrigatoriamente, dar acesso a todo mundo.

Nesta base territorial que é a cidade, como é a base territorial de um mercado capitalista, quem tem mais dinheiro manda. É assim que funciona no capitalismo. E quem tem mais dinheiro tem mais acesso, inclusive, a fazer seus *lobbies*, a ditar suas regras, a telefonar diretamente para o prefeito, para o secretário, porque consegue o contato direto; enquanto os grupos sociais sem tanto acesso têm que ficar fazendo manifestação. É muito desigual esse diálogo.

Queria ressaltar uma coisa muito importante que você [João Antonio] falou: temos a tendência de olhar para o mercado imobiliário e ver nele o culpado por tudo. Ele até é culpado, mas porque é lhe dada certa liberdade. Ou seja, o foco central tem de ser o Estado e a capacidade de regulação, porque é o Estado que pode dizer o que deve ou não ser feito e que pode enfrentar aqueles que querem se sobrepor ao interesse coletivo [em favor] de seu interesse pessoal. Isso é uma regra do capitalismo em geral. O capitalismo no Estado de bem-estar social, construído na segunda metade do século 20, é justamente um modelo de Estado que, em determinado momento, se viu obrigado a regular interesses particulares.

O Plano Diretor deve ser entendido como um pacto entre todos os que vivem no mesmo território, para que tenham a melhor qualidade de vida possível. O desafio é atender aos interesses dos diferentes grupos sociais

Por exemplo, taxar grandes fortunas, para o bem coletivo do capitalismo. No Brasil, por questões históricas, isso nunca existiu. Temos um país e uma cidade, portanto, em que a força de intervenção, regulação e controle do Estado é extremamente tênue, e onde esse Estado, muitas vezes como aparelho público, acaba servindo não muito claramente aos interesses específicos dominados pelos setores econômicos mais fortes. Aí está o âmago e toda a dificuldade da nossa discussão.

Egle Monteiro: Tanto a colocação feita pelo conselheiro João Antonio quanto a feita pelo João Whitaker trazem essa questão de uma captura do Estado pelos interesses do mercado. Vemos isso muito claramente. Minha questão toma um dos estudos desenvolvidos pelo GT Urbanismo do Observatório de Políticas Públicas do TCMSP, que faz a comparação entre os recursos aferidos pelo Fundurb [Fundo de Desenvolvimento Urbano] na outorga onerosa do direito de construir, que vem justamente dessa proposta de distribuir os ganhos produzidos pelo Estado com toda a população. Na produção da cidade, o Estado investe e isso é necessário. É uma das diretrizes do Plano Diretor distribuir, porque senão os ganhos daquela urbanização vão ficar só naquela região e vão ser apropriados só por aquele grupo de pessoas. É uma diretriz que esses ganhos sejam distribuídos por toda a cidade, e a outorga onerosa é um dos instrumentos. Esses recursos são capturados, vão para o Fundurb e, a partir daí, podem ser utilizados ao longo da cidade.

Um outro instrumento são as operações urbanas consorciadas. Fizemos uma comparação entre recursos auferidos pelo Fundurb, por meio das outorgas onerosas, e os obtidos pela operação urbana consorciada. A operação urbana [consorciada], em especial a da Faria Lima, que é uma das mais antigas, teve uma aferição de recursos muito grande. Os cálculos que fizemos mostraram que esse recurso era praticamente o dobro do que o Fundurb, no mesmo período, conseguiu arrecadar. Todavia, a possibilidade de utilização desses recursos fica restrito ao perímetro das operações urbanas. Ainda que, com a alteração da lei, hoje exista uma proposta de utilizar 25% desses recursos em habitação de interesse social (a revisão poderia aumentar para 30%), ainda assim se vê que há uma perda muito grande no que diz respeito a essa proposta de redistribuição dos recursos por todo o município.

Gostaria de saber qual a sua avaliação sobre este instrumento. Até que ponto as operações urbanas vão efetivamente colaborar para a minimização das desigualdades na produção de espaço público e na produção da cidade como um todo? Será que com a revisão, que é importante diante da necessidade de ajustes de rota, estamos perdendo a oportunidade de avançar?

João Antonio: A partir da profundidade das questões que a Egle está colocando, gostaria de pedir ao professor que, antes, falasse um pouco sobre o que é a operação urbana, o conceito, e o que é outorga onerosa.

João Whitaker: Vamos começar por esses instrumentos urbanísticos que são instrumentos jurídicos, legislativos, colocados para o poder público para que possa exercer a política urbana da maneira que achar mais conveniente.

A operação urbana e a outorga onerosa são dois instrumentos importantes de

arrecadação. A outorga onerosa é mais importante porque é justamente um instrumento mais amplo, para a cidade toda. Ele estabelece um limite de construtibilidade. Ou seja, você pode construir, por exemplo, até uma vez o tamanho do terreno. Acima disso, dentro da capacidade de infraestrutura daquele bairro, daquele lugar, o poder público permite que se construa mais uma vez aquele limite estabelecido. No entanto, para construir acima do limite a pessoa precisa pagar à Prefeitura um determinado valor. E esse dinheiro pago a mais vai para o Fundurb, que tinha um regramento muito importante: o de destinar 30% do fundo para transporte público e 30% para desapropriação de terras a fim de fazer habitação social. Isso, se não me engano, caiu. E agora tem um processo polêmico, pois está em curso um projeto de lei paralelo para usar parte dos recursos do Fundurb para recapeamento, mas a Justiça havia suspenso isso, mesmo porque seria bastante complicado se isso acontecesse. É um dinheiro que vem para a Prefeitura, é uma forma de arrecadação importante em grandes cidades que têm essa capacidade de arrecadação. Cidades menores não geram esse volume de dinheiro com a outorga onerosa. Também tem muita variação porque o mercado imobiliário fica tentando reduzir o quanto ele paga para o Fundurb. Mas este é um instrumento bastante significativo porque gera recursos que podem ser aplicados em toda a cidade.

O grande problema do poder público no Brasil é que o Estado não determina a dinâmica fundiária, mas vai atrás do mercado *a posteriori*, no sentido de que ele produz as localizações que se tornam caras e depois, se quiser dar-lhes uso específico, tem de pagar um valor de mercado. Você quer fazer habitação social? Aqui pode, mas terá de pagar 5 milhões de reais, que é o que vale esse terreno no mercado. Mas foi o Estado que pôs a infraestrutura que transformou esse terreno em mercadoria e gerou essa valorização. O Estado no Brasil vai a reboque do mercado. Na Alemanha, na França, na Inglaterra, o Estado tem total ingerência no manejo fundiário. Lá se poder público decide que vai fazer habitação numa área de maior valorização, ele tem instrumentos para pagar pouco por isso. Aqui no Brasil, não. Se eu quiser fazer habitação social na Faria Lima, vou ter que gastar todo o orçamento da Sehab (Secretaria da Habitação) para poder comprar a área. Isso mostra que existe um desvirtuamento da capacidade de regulação do espaço pelo poder público, que reflete uma condição histórica de pouca ingerência do Estado nos negócios privados.

O segundo instrumento é a Operação Urbana Consorciada, que entrou no Estatuto da Cidade por uma negociação do mercado imobiliário. A princípio, sou razoavelmente contra, embora ache que tenhamos melhorado. Sou razoavelmente contra esse instrumento pelo seu princípio, porque ele, como acontece na outorga onerosa, vai em áreas com muito interesse no mercado imobiliário e permite que num local se possa construir 20 andares a mais, pagando-se por isso, dentro do limite dessa operação urbana consorciada. Só que a Prefeitura só pode aplicar esse valor arrecadado dentro dos limites da área da operação urbana. Não é distributivo. É uma lógica um pouco perversa, porque só vai funcionar onde o mercado tem interesse, e servirá para reinvestir dinheiro público em áreas já privilegiadas.

Houve uma época em que a Prefeitura fez uma série de operações urbanas. Fez ali na Jacu-Pêssego, na zona leste, mas elas não vingaram porque não adianta chegar para o mercado e falar: aqui você pode construir 20 andares. Só que naquela área não tem um único prédio, e o mercado vê que não vai conseguir vender aquilo. E não se interessa. Ou seja, a operação urbana só funciona onde o local já é valorizado. E, onde já é valorizado, vou

A cidade, que é um produto do capital, é uma mercadoria produzida socialmente pelo Estado. Só que é apropriada por aqueles que têm mais dinheiro. É aí que mora a injustiça

pegar esse dinheiro e investir na própria área. Com isso vou tornar o local mais valorizado ainda. É uma dinâmica em que a política urbanística, mais uma vez, funciona a reboque do mercado, apenas onde houver interesse do mesmo e, ainda assim, limitada à essa área apenas.

A operação urbana acaba sendo um pouco uma roleta russa, porque, quando eu faço na Faria Lima, onde tem um enorme interesse, aí gera milhões, mas também não tenho onde aplicar porque a região da Faria Lima tem poucas áreas disponíveis. Esse é um grande problema. Às vezes, você tem surpresas. Por exemplo, a operação urbana Água Espraiada pegou uma avenida – agora denominada avenida Roberto Marinho – que, tradicional e historicamente, tinha muitas favelas. Nesse caso específico, foi uma operação urbana que até permitiu que se arrecadasse na parte da Marginal Pinheiros, que gera muito dinheiro por conta daqueles prédios de vidro gigantescos, um valor que pôde ser revertido dentro da própria operação, em outro local, nas áreas precárias da avenida. Às vezes, até pode funcionar. Disse que, por outro lado, houve algum um avanço, porque a gente já tinha aumentado junto com a Câmara Municipal esse percentual destinado à habitação social dentro da operação. E a prioridade era investir o primeiro dinheiro que entrasse para resolver a questão das favelas. Aumentar de 25% para até 30%.

Agora, é uma coisa um pouco complicada, porque, além do mais, temos um passivo. E as políticas urbanas vão mudando, o processo vai demorando. A pessoa que foi retirada do local ainda não foi atendida e já se passaram 10 anos, e a área original muitas vezes é reocupada. Na hora que enfim se consegue produzir habitação, a demanda já é muito superior ao que se pode entregar. Por isso, não sou muito favorável à operação urbana, porque acho que ela é concentradora dos investimentos na cidade em áreas já muito favorecidas.

Voltando ao PDE, a revisão que está sendo feita agora é muito tímida. Não é uma revisão drástica. Ela está mexendo em alguns pontos aqui, em outros ali. Alguns para o bem, a maioria até com boas intenções. Por exemplo, ela está introduzindo toda a questão ambiental ligada às mudanças climáticas, que antes era pouco contemplada. Ela está ampliando a capacidade do Estado de desapropriar imóveis ociosos ou na área central. Isso é muito importante porque sempre defendi que, para a área central, era preciso a Prefeitura poder chegar nos imóveis ociosos, desapropriar, comprar tudo e fazer uma política de locação social de atendimento habitacional de uma vez por todas. E não ficar ali negociando, caso a caso.

A revisão tem algumas mudanças interessantes, mas elas são ainda muito tímidas, muito tênues. Mas o importante é dizer o seguinte: eu sou um defensor dos planos diretores até certo ponto, porque acho que eles são importantes, são fundamentais, mas eles têm uma contradição teórica. Os planos diretores, as leis urbanísticas, os instrumentos, como a operação urbana, é tudo inspirado no direito urbanístico europeu, francês, sobretudo. É muito inspirado no modelo da Europa nos anos do apogeu do Estado de bem-estar social para construir uma sociedade de consumo de massa, em que o Estado era regulador em absolutamente tudo, não só no meio urbano, mas na escola, no serviço de saúde, na economia, e assim por diante.

Mas quando se importa esse modelo para o Brasil e aplica aqui como se fosse Zurique... Nós estamos em São Paulo, no Brasil, onde o Estado nunca teve essa força e nem esse papel! Essa ideia de também incensar o plano diretor, como sendo algo capaz de transformar a cidade como uma varinha de condão, é um pouco ingênua. Ele precisa ser um processo contínuo e ter outros planos que venham com ele, e necessita de um processo social que faça com que toda a população o entenda como necessário para a cidade. Passei seis meses na Secretaria Municipal da Habitação, montando um plano municipal de habitação, para um prazo de 16 anos, que deixava a perspectiva de fazer um plano plurianual para possibilitar os ajustes ideológicos de cada governo que viesse. Olhava uma política de Estado a longo prazo. Onde está esse plano? Deve estar no terceiro subsolo e até hoje não saiu de lá. De que adiantam esses planos, se não há um compromisso político e social que entenda e valorize sua necessidade?

O problema no Brasil é esse: não temos a continuidade. O Plano Diretor por si só não resolve se não vier associado a um plano de mobilidade, de educação, de habitação, com a integração das políticas públicas, a partir de uma demanda e uma cobrança de toda a sociedade, e não apenas dos setores interessados por seus negócios. Só assim começa a mudar alguma coisa nos próximos anos.

Angélica Fernandes: Essa questão da operação urbana, estamos debatendo no gabinete do conselheiro João Antonio, é pauta nossa para o próximo período.

Egle Monteiro: É perfeita a sua colocação. A revisão vai se dar na Câmara, no Legislativo, mas ela é tímida porque tem muitos pontos a serem avançados. Porque é claro que a operação urbana, que em princípio financeira a infraestrutura urbana, só acontece onde já tem infraestrutura urbana. Caso contrário, o mercado não adere e nada acontece. Estive na Emurb [Empresa Municipal de Urbanização] na época da operação urbana Faria Lima e no início da Água Espraiada. Eu me lembro de discussões: onde vamos investir, onde vai esse dinheiro? Porque é uma área que já tinha toda uma infraestrutura consolidada.

Angélica Fernandes: Perfeito. Na sequência vamos responder a uma pergunta do público.

João Whitaker: Só um comentário sobre isso. Existe uma ideia também de fazer operações urbanas casadas. Eu consigo desmembrar e pegar o valor que obtenho da operação na Faria Lima e invisto numa área determinada, por exemplo, no Jardim Damasceno. Nessa operação casada, eu distribuo o dinheiro para outras áreas. É uma boa ideia, mas que foi considerada inconstitucional. Mas ela tinha também um perigo: ela reforça a lógica de segregação da cidade entre ricos e pobres. O que temos de enfrentar em São Paulo é a democratização da cidade. Preciso de instrumentos que façam com que as classes mais altas admitam que, onde elas estão, precisa haver também gente mais pobre. Você faz um

A outorga onerosa é um instrumento bastante significativo porque gera recursos que podem ser aplicados em toda a cidade

condomínio igual àquele que tem lá na Barra Funda, com 10 prédios que geraram 1.500, 2 mil habitações, e você não pensa que essas duas mil habitações de luxo vão exigir empregos de trabalhadores domésticos de toda a ordem: segurança, jardineiro, trabalho doméstico na casa, babá, e assim por diante. E que essas pessoas vão continuar tendo que vir de longe, pegando duas horas de condução para trabalhar. Ou seja, você precisa fazer esse tipo de investimento e obrigar o mercado a criar no mesmo lugar a área de habitação de mais baixa renda, dando acessibilidade para a população pobre. Isso, no Brasil, é inaceitável. Isso que não pode. São Paulo é uma cidade fortificada, em que as elites fortificam, moram lá e não querem que se chegue perto, a não ser para fazer o pãozinho na chapa, porque aí quem faz é o Pernambuco, que está lá, que a gente conhece, amigão! Mas ele vem de onde? Ele migrou para São Paulo em busca de melhores condições de vida, mora longe na periferia, e sai de casa às 4 horas da manhã.

É essa a nossa lógica: a população mais pobre serve a cidade mais rica. A operação urbana deveria permitir que, dentro dessas áreas, o poder público falasse assim: olha, nós vamos fazer habitação para as pessoas pobres em áreas mais ricas. A ideia é usar o espaço territorial para democratizar.

Há uma lei na França, chamada Lei da Solidariedade e Renovação Urbana (SRU), que é justamente sobre solidariedade urbana. É daí que se inspirou a nossa cota de solidariedade. Lá, todo município tem de ter uma porcentagem de 25% do total do seu estoque de casas para habitação social. Se o município não cumprir, terá de pagar uma multa para o Ministério, que constrói casas de habitação social. No bairro mais chique de Paris, eu vi a construção de um prédio aberto aos imigrantes do lado de uma loja da Chanel. Quem teria força para fazer isso no Brasil?

Angélica Fernandes: Vamos ouvir a Evaniza Rodrigues, militante da União dos Movimentos de Moradia, que esteve no Ministério das Cidades e gravou uma pergunta muito alinhada com o que abordamos aqui.

Evaniza Rodrigues: Em 2014, o Plano Diretor aprovou algumas medidas autoaplicáveis para garantir o cumprimento da função social da propriedade na nossa cidade. No entanto, passados quase 10 anos, a gente vê que poucos imóveis foram notificados, poucos receberam o IPTU progressivo e mesmo no caso daqueles que já cumpriram cinco anos, não foram feitas as sanções previstas, ou seja, essa situação não foi revertida. O que a

Há um desvirtuamento da capacidade de regulação do espaço pelo poder público, que reflete uma condição histórica de pouca ingerência do Estado nos negócios privados



Withaker foi também secretário Municipal de Habitação de São Paulo na gestão do prefeito Fernando Haddad



revisão do Plano Diretor pode fazer para acelerar esse processo, para garantir efetivamente que esses imóveis cumpram a função social?

João Antonio: Excelente pergunta, e queria registrar um pouco esse histórico da cidade de São Paulo, voltando rapidamente ao tema anterior, para em seguida passar para o João Whitaker responder à pergunta da Evaniza.

Tivemos uma experiência em São Paulo que foram as operações urbanas interligadas. Luiza Erundina, então prefeita, conviveu com esse instrumento, que permitia em um único terreno a venda do potencial construtivo, e, em troca, o empreendedor, naquela área, construía casas sociais, normalmente na periferia, em lugar que não tinha infraestrutura. Depois veio esse conceito de operação urbana e a ideia da intervenção naquela região, e eu concordo plenamente com o João Whitaker no que diz respeito à crítica de que você arrecada do mercado imobiliário, mas é obrigado a investir naquele perímetro da operação urbana, ou seja, numa região já consolidada.

O então vereador Nabil Bonduq, no Plano Diretor atual, implementou a ideia do perímetro expandido para duas áreas: habitação de interesse social, e aí vai a questão dos 15 quilômetros, e drenagem, com a concepção de que é impossível você resolver, por exemplo, um problema de enchente, fazendo uma intervenção urbanística apenas naquele perímetro, se você não buscar desde a nascente daquele córrego. Essa concepção mais ampla entendo positiva. Por isso, no que se refere à habitação, trago a seguinte observação: no caso da cidade de São Paulo, objetivamente, se o perímetro expandido para atender a moradia social não for tão expandido, ele pode ser positivo.

Por fim, temos outro dilema. O Plano Diretor, em tese, estabelece grandes diretrizes. A ocupação objetiva urbana se dá na Lei de Zoneamento, que vem em seguida à revisão do Plano Diretor. É aí que mora o perigo. Porque na Lei de Zoneamento, onde objetivamente



Conselheiro-dirigente da Escola de Gestão e Contas do TCMSP
João Antonio da Silva Filho

se concretiza as diretrizes do Plano Diretor, é onde o *lobby* fala mais alto, o *lobby* dos empresários. É aí que se definem exatamente essas questões. Temos de proteger as ideias da proteção cultural, da pro-

teção ambiental e da proteção dos interesses sociais.

Acho um avanço gravar certas áreas para proteger ali o patrimônio cultural, como as Zeis, as Etec, as Zepam etc. Essas áreas que são gravadas exatamente para proteger aquilo que tem importância histórica para democratizar a habitação em áreas importantes. É uma maneira de o Estado interferir. São questões importantes a serem preservadas no Plano Diretor. Foram um avanço.

João Whitaker: Concordo totalmente com o que o João Antonio falou. E a pergunta da Evaniza vai ao encontro dos questionamentos feitos aqui. Um aspecto muito importante é a lembrança da lei de uso do solo. Pois, como disse, só o Plano Diretor não resolve. Ele dá diretrizes, mas precisa de planos complementares. O plano complementar de habitação ficou na geladeira. E o da lei de uso e ocupação do solo nunca vai para geladeira. Por quê? Porque é onde está justamente a possibilidade de mexer com os interesses imediatos de quem tem muito poder econômico.

Aí chego na pergunta da Evaniza sobre o IPTU progressivo que, no Plano Diretor, é mais lento do que tartaruga. Até para regulamentar, levou anos, pois já vinha do Plano Diretor anterior.

O que está acontecendo agora é que o Plano Diretor está sendo reduzido a apenas a uma disputa sobre questões específicas de interesse do mercado imobiliário. O Plano Diretor, que deveria discutir áreas de preservação ambiental, de fomento à cultura, de mobilidade, deveria pensar qual cidades queremos daqui a 20, 30 anos, está discutindo se garagem deve ou não ser computável. No fundo, ele se resume a uma discussão extremamente simplificada que abandona elementos importantes. E questões que são realmente de enfrentamento, nas quais o poder público teria que mostrar sua capacidade reguladora (caso do IPTU, sobre o qual até há boas sugestões na atual proposta de mudança) acabam esquecidas. O tema até está presente, mas quem me garante que isso de fato vai ser colocado em prática?

Temos uma tendência no Brasil: a de que os planos diretores sejam lindas peças que podem ficar penduradas, mas que, quando se espreme, a única coisa aplicada é o que diz respeito ao mercado imobiliário.

Angélica Fernandes: Temos outra pergunta, desta vez da Ana Wilhelm, socióloga, ativista dos Direitos Humanos e uma das coordenadoras do Movimento Pró-Pinheiros.

Ana Wilhelm: Teria feito diferença no processo de implantação do PDE, em São Paulo, se os planos regionais e os planos de bairro tivessem efetivamente sido implantados?

João Whitaker: A pergunta dela vai no sentido do que estava falando. É mais um plano complementar que precisa existir, porque o Plano Diretor estabelece grandes diretrizes, mas não chega aos detalhes do território. Um plano só será bem-sucedido se chegar nos detalhes, de uma maneira não autoritária. Pois eles podem esconder uma manobra ao dizer que está atendendo à vocação daquela área, quando está apenas fazendo o jogo do mercado imobiliário. Os planos regionais e de bairro foram feitos com muito cuidado para justamente chegar em cada região e entender as dinâmicas locais, mas também nesse caso, ficaram no papel.

Há uma questão muito delicada que quero abordar para finalizar, e vou dar um exemplo deste Plano Diretor. O Plano Diretor permite que perto do transporte público haja mais adensamento, com apartamentos menores, com menos garagem, para que as pessoas usem mais o transporte público. Essa é uma lógica interessante. Então, a 600 metros das estações de metrô, por exemplo, vou permitir esse adensamento. O princípio está ótimo, mas qual é o problema que se coloca depois disso? Por um lado, você tem uma reclamação de quem já mora no lugar, e essa reclamação, às vezes, é muito correta, às vezes não, porque o mercado imobiliário perde mais ou menos a mão. Permitiu-se esse instrumento de adensar áreas próximas ao transporte público, mas o mercado imobiliário foi lá, leu nas entrelinhas, pegou todas as áreas não computáveis, somou tudo, e aquilo que era previsão de um prédio de 20 andares virou de 50. O que era para não ter carro virou imóvel para Airbnb. Como não tem regulação de Airbnb, vira uma loucura o investimento em apartamentos com essa finalidade. Aí se vem dizer que o objetivo não era esse, a gente queria democratizar o acesso das pessoas a esses recursos urbanos, oferecendo a elas um apartamento por um valor menor de compra. Mas cobrando 700 mil reais por um apartamento de 35 metros quadrados? Assim há um desvirtuamento feito pela lógica do mercado e pela falta de regulação. O adensamento de áreas próximas ao transporte público é o primeiro problema, porque quem já mora no lugar fica muito assustado. O mercado imobiliário passa por cima e destrói bairros tradicionais.



Por outro lado, uma aluna minha fez um trabalho que mostrou que diminuiu significativamente, após o plano de 2014 e a lei de ocupação e uso do solo que se seguiu, a verticalização do miolo de bairros, como a Vila Madalena, que estava descontrolada, para aumentar ao longo da avenida Rebouças. Acho melhor que isso aconteça. O mais interessante é que essa mesma aluna foi na zona leste e observou que os novos empreendimentos imobiliários lá são mais comedidos, com produção de pequenos prédios, mais adequados à malha do entorno. Por isso, a gente tem de olhar os impactos do plano em toda a cidade, porque, como sempre, há uma tendência em se achar que “a cidade” é apenas o que acontece na Rebouças, nos bairros mais privilegiados.

Outro problema, para concluir, é que algumas pessoas que moram nos lugares também reclamam de acordo com seus interesses. Na discussão sobre o parque Augusta, eu tinha uma posição um pouco polêmica para o pessoal que defendia sua implantação. Havia uma área do parque que nunca teve árvore, que era justamente ao longo da rua Augusta. E eu defendia que ali fosse feito HIS [Habitação de Interesse Social]. Quase fui pen-

durado em praça pública pelo pessoal do parque, que me chamou de agente do mercado imobiliário. Uma senhora reclamava que, quando ela foi para lá, existiam poucos prédios, e que agora já eram mais de 50. Até ela ir para lá, tudo bem construir prédios, depois disso, não? Ou seja, existe também uma individualização dessa questão, de não enxergar a cidade para além de seus próprios privilégios, da sua própria situação. Isso acontece nos bairros mais abastados, mas também na periferia. Eu ia em muitos bairros frutos de ocupações ocorridas 20 anos atrás, que hoje têm uma nova ocupação. E o pessoal que fez a ocupação há 20 anos critica aqueles que estão chegando e ocupando agora.

A Operação Urbana Consorciada não é distributiva, pois contempla áreas de alto valor imobiliário. E o valor arrecadado só pode ser aplicado naquela área, que já conta com infraestrutura

Temos a tendência de não observar que a cidade é um ambiente coletivo, que precisamos

ter a capacidade de enxergar essas dinâmicas coletivas. Só para ponderar um pouco, há problemas dos dois lados. No entanto, é verdade que o problema do mercado imobiliário tem mais força, mais poder de *lobby*, portanto, é muito mais impactante. Mas é uma discussão muito complexa.

Angélica Fernandes: Queria passar para o João Antonio fazer um comentário.

João Antonio: Temos um problema na sociedade, principalmente nas sociedades onde o liberalismo, especificamente o neoliberalismo, vem comandando o processo de desenvolvimento. Sempre costumo polarizar dois opostos: o individualismo competitivo *versus* a solidariedade. Temos, no Brasil, ao longo de algumas décadas, uma ideia – inclusive no modelo econômico, mas que se esparrama pela cultura da cidade também em relação à convivência social – que o desenvolvimento econômico pressupõe o individualismo competitivo dos seres humanos, das empresas etc. E esse individualismo competitivo muitas vezes

impede a ideia da solidariedade. A essência da convivência coletiva em grandes centros urbanos é justamente a solidariedade. Nesse individualismo está embutido o poder econômico efetivo, que vende a ideia de que a cidade se desenvolve à medida que o capital investe mais. É a lei dos mais espertos, a lei natural daqueles que conseguem sobreviver no meio dessa competição. E a nossa cidade tem isso.

O segundo comentário que gostaria de fazer é em cima da pergunta da Ana Wilhelm. A cidade de São Paulo cresceu desordenadamente. Por outro lado, a vida foi estabelecendo a sua própria organização e a sua própria dinâmica. Se você vai, hoje, na Penha, tem ali um bairro desenvolvido, com forte centro econômico. Se vai a Itaquera, você percebe essa mesma dinâmica econômica: periferias e um centro desenvolvido. O Plano Diretor e a Lei de Zoneamento têm que tratar esses centros econômicos que proliferaram à margem do desenvolvimento estratégico da cidade com uma nova perspectiva. Aliás, a essência do conceito dos planos diretores e a estratégia, na época, era essa: potencializar o desenvolvimento econômico descentralizado. Quando se potencializa o desenvolvimento econômico descentralizado a partir do que a cidade já construiu ao longo da história, que são esses centros desenvolvidos à margem do planejamento da cidade, é possível fixar o emprego onde estão as pessoas. Com isso, vai alterar também a mobilidade urbana, porque a cidade de São Paulo foi se constituindo à margem do planejamento estratégico, na forma de uma pizza, onde tudo conduzia ao centro, com os mais pobres ficando mais para sua beirada. No centro dela e, depois, no Centro Expandido é onde se concentram os empregos, as empresas, a cultura.

Os planejamentos estratégicos descentralizados, ou seja, regionais, são exatamente para dar conta desse desenvolvimento necessário e descentralizado. Se não potencializarmos a vocação econômica de cada região da cidade, não vamos resolver o problema da mobilidade urbana. Acho que o Plano Diretor do prefeito Fernando Haddad não cuidou disso, apesar de ter sido um Plano Diretor avançado. E a revisão deste Plano Diretor também não está cuidando de como potencializar essas regiões mais distantes, mas que têm sua vocação econômica de desenvolvimento.

Isso se articula com a ideia de que é preciso uma intervenção, uma regulação maior do poder público porque, senão, os planos diretores futuros vão ficar discutindo apenas o Centro Expandido da cidade, e a cidade é muito maior do que isso. Estrategicamente temos que fazer com que os pobres também se apoderem dessas regiões centrais, mas, mais do que

isso, precisamos cuidar daquelas regiões já consolidadas da cidade, e que fazem parte da periferia. Como promover o desenvolvimento ali? Este é um desafio!



Egle Monteiro é coordenadora do GT Urbanismo do Observatório de Políticas Públicas do TCMSP

Egle Monteiro: Pegando um pouco o viés do regime jurídico do planejamento urbano, de fato o Plano Diretor é um plano geral que não vai por si só realizar a transformação na cidade. Ele demanda um sistema de planejamento, com os planos setoriais, os planos operacionais, a concretização das diretrizes. O PDE traz uma série de diretrizes e precisa de outros

instrumentos para implementar essas diretrizes.

Gostaria de ouvir o João Whitaker a respeito da polêmica dos PIU [Projetos de Intervenção Urbana], mas antes farei dois comentários a

respeito dos instrumentos de fiscalização da função social da propriedade. Há estudos e levantamentos que demonstram que houve uma queda vertiginosa nos Peuc (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória), ou seja, nas notificações para edificação e construção compulsória, que é o primeiro passo para, se não forem atendidos os imóveis que estão ociosos ou que estão subutilizados, haver uma notificação determinando que haja o parcelamento, haja a edificação. Depois de um tempo, se essa notificação não é atendida, aí se passa para os outros instrumentos, como o IPTU progressivo e, depois, a desapropriação.

A partir da edição do PDE, tivemos este instrumento implementado. Aliás, a cidade de São Paulo é uma das poucas no Brasil que implementou esse instrumento, que está previsto na Constituição. Mas, de repente, parou. Tem aí uma questão da própria aplicação do instrumento, que é o primeiro passo para a gente chegar na desapropriação.

Gostaria também de fazer uma pequena referência à questão de alterar a lei de uso e ocupação do solo concomitantemente com o PDE. É preciso haver uma concatenação entre o PDE e a lei de uso e ocupação do solo. Aliás, o Supremo Tribunal Federal já falou sobre isso, determinando que haja essa compatibilidade. Porque, no passado, aqui em São Paulo, se tentou alterar o PDE por via da alteração da lei de uso e ocupação do solo, e o Supremo disse que não pode, pois existe uma diretriz que deve ser observada. E vemos novamente a tentativa de fazer uma alteração simultânea que não me parece possível.

Também quero destacar a questão do Fundurb. Você tira dois artigos para fazer um PL [Projeto de Lei] autônomo, que inclusive tenho muitas dúvidas no que diz respeito à violação da participação popular, porque você tira isso de toda a dinâmica da revisão do PDE para alterar e trazer a questão da pavimentação para a utilização de recursos do Fundurb. Mas gostaria de ouvir o João Whitaker sobre os PIU e essa mudança de projeto para plano. O que tem por trás disso? Por que os PIU fracassaram?

Angélica Fernandes: Para fechar esse bloco, vamos ouvir também as perguntas do deputado estadual Eduardo Suplicy e do vereador João Ananias. A ideia é mostrar o papel estratégico exercido pelo controle externo tanto pela Câmara quanto pelo Tribunal de Contas nesse processo da revisão.

Eduardo Suplicy: Uma das preocupações maiores hoje na cidade é a questão da Cracolândia. O prefeito Fernando Haddad desenvolveu o programa De Braços Abertos, inclusive do qual fiz parte quando ambos [João Whitaker e Eduardo Suplicy] éramos secretários, e me parecia que estava dando resultados positivos. Era 2015 e já tínhamos cerca de 10 meses do programa quando o prefeito Fernando Haddad reuniu cerca de 500 pessoas atendidas, que recebiam por dia 15 reais, três refeições, um quarto de hotel e, ao mesmo tempo, precisavam ter pelo

O Plano Diretor por si só não resolve se não vier associado a um plano de mobilidade, de educação, de habitação, com a integração das políticas públicas, a partir da demanda e da cobrança de toda a sociedade

menos 30 horas semanais de estudo e/ou trabalho. Lembro do depoimento de diversos deles e as coisas estavam caminhando. Infelizmente não teve continuidade. Como membro da Comissão de Direitos Humanos na Câmara e agora, da Assembleia Legislativa, penso que todos que se preocupam com a cidade precisam contribuir para buscar soluções a essa questão. Quem sabe você, João Whitaker, tenha também alguma sugestão, porque essa é uma preocupação tanto do prefeito Ricardo Nunes quanto do governador Tarcísio de Freitas. E de todos nós, que somos representantes do povo na cidade de São Paulo.

João Ananias: Você respondeu algumas coisas que a gente anda discutindo. Democratizar seria o ideal, porque quando você chega nas áreas mais carentes, você fala em Zeis, HIS, Zepam, as pessoas sequer sabem do que está se tratando. É importante, quando a gente fala para as pessoas, falar de forma a ser entendido. As audiências públicas que ocorrem na Câmara são importantes, desde que se fale a linguagem do povo. Quando você chega nas comunidades, o povo sequer está sabendo do que está sendo tratado. É muito importante conversar com o povo na linguagem dele. Você mencionou a avenida Marechal Tito, no Itaim Paulista. Já tem lá um impacto muito grande. Houve uma construção de várias unidades habitacionais e, por isso, as pessoas não têm onde guardar seus carros. A área virou um estacionamento a céu aberto. Quando uma construtora faz sua propaganda, ela diz que é um bom investimento. Não que é uma boa moradia. E quando essas incorporadoras vão comprar, elas compram como Zeis [Zonas Especiais de Interesse Social] e vendem até como ZEU [Zonas de Estruturação Urbana]. É preciso pensar nisso. Queria saber de você qual o ponto negativo dessa revisão do Plano Diretor. Quando a gente trata da revisão muito se fala sobre construção, mas se esquece de falar de meio ambiente, das matas, dos parques, que estão diminuindo.

João Whitaker: São várias questões. Vou começar pela do deputado Eduardo Suplicy. Esse ponto da Cracolândia é a coisa que atualmente me causa mais gastrite. Fico ouvindo muito rádio, e toda hora eles falam da Cracolândia, mas questionam qual seria a solução. Outro dia escrevi para uma delas perguntando por que eles nunca lembram que houve um programa chamado De Braços Abertos, que foi abruptamente interrompido. E mais uma vez foi feita a política errada, que é a política de internação compulsória, de retirada à força das pessoas por meio de força policial, de chegar e espalhar todo mundo que está concentrado na Cracolândia por outras áreas. Isso é errado, mas não foi sempre assim. Os meios de comunicação fazem absoluta questão de esquecer que já teve uma solução, que recebeu prêmio internacional e que estava baseada em tudo o que a gente tem de mais atual em relação ao tratamento dessa questão, que são as políticas de redução de danos. O programa De Braços Abertos é excepcional na história do Brasil porque envolveu e tinha participação direta – e falo da importância da intervenção do poder público – de sete secretários municipais, das mais diversas áreas, que se reuniam quinzenalmente.

Uma das coisas que se fazia era oferecer hotel e eu, quando secretário da Habitação, falei: em vez de oferecer hotel, vamos oferecer um prédio da Cohab. A gente compra um prédio, reforma dois, três, quatro prédios, e coloca a Cohab participando desse programa e oferecendo a questão da moradia. O programa envolvia assistência com trabalho em empregos municipais, o atendimento de assistentes sociais, médicos,

psicólogos. Trabalhavam juntos e com humanização a mudança na vida dessas pessoas, que têm os mais variados perfis. O que temos que fazer é retomar o De Braços Abertos, melhorar e atualizar. Só que ninguém fala disso, a mídia finge que não existe. É uma invisibilidade total. Era uma política incrivelmente bem-sucedida que foi simplesmente destruída, porque no Brasil política de Estado, de longo prazo, é destruída sistematicamente.

Antes de falar sobre qual o aspecto negativo da revisão do Plano Diretor [questão do vereador João Ananias], você tocou num ponto muito importante: participação não pode ser participativismo. E faz muito tempo no Brasil que participação é feita com participativismo. O que significa? Eu junto um monte de gente aqui, falo alguma coisa que ninguém vai entender nada. Quando termina todo mundo vai embora. Teve participação? Teve, mas sem nenhum efeito na elaboração da política, foi apenas para constar. Mas isso considero participativismo. E as audiências públicas, não só em São Paulo, mas no Brasil, se tornaram isso. Não é participação. A participação deve ser no processo de elaboração e discussão da política pública. Não uma apresentação *a posteriori* para ter uma chancela de quem não entendeu o que eu falei, por ser uma coisa técnica que não é da área de conhecimento dele. Esse é um grande problema.

Ao tratar do ponto negativo, vejo uma questão um pouco capciosa. Mas serei bem direto ao responder. O grande ponto negativo da revisão do PDE é que se está revisando algo que não foi implantado. Vamos ver o que do Plano Diretor de 2014 foi efetivamente aplicado e levado adiante. Inclusive os planos regionais que estão parados. São de 2015, têm que ser revistos, mas são uma enorme base de trabalho. O Plano Diretor atual tem a necessidade de retomar isso. Dizem que revisar o PDE é muito importante. Mas para quê? Para revisar a área computável, para revisar a cota-parte, ou seja, onde o mercado imobiliário pode ganhar mais na hora de construir um prédio de 50 andares. Mas isso não é revisão.

Em relação aos Peuc, como também questionado anteriormente, as notificações pararam, os Peuc quase não andaram. É um dos exemplos para mostrar como o Plano Diretor foi pouco aplicado. Se eu não tiver notificação de Peuc, não se vai ter IPTU Progressivo.

Sou favorável à Prefeitura desapropriar e fazer uma política direta de desapropriação. Tem dinheiro para isso. A cidade de São Paulo tem um PIB [Produto Interno Bruto] maior do que o Uruguai. Deveria, sim, fazer uma política muito mais drástica e radical em relação aos imóveis da área central do que o IPTU Progressivo, que, aliás, é muito pouco aplicado. A revisão deveria dizer que é preciso começar a aplicar.

Para terminar queria fazer uma observação sobre uma colocação a respeito dos planos regionais, que acho muito importante, e que tem a ver com essa ideia de recuperar a dinâmica um pouco autônoma que se estabelece e faz com que de repente a cidade tenha polos e a gente precisa ir atrás deles, olhando de baixo para cima e não de cima para baixo.

São Paulo é uma cidade em que as elites se fortificam e não querem que se chegue perto. É preciso instrumentos que façam com que as classes mais altas admitam que, onde elas estão, precisa haver também gente mais pobre

Isso é muito difícil. Por que essa aparente desordem? Chamo isso de um contraplanejamento permanente. É o que o sociólogo Florestan Fernandes chamava de contrarrevolução permanente no Brasil. Temos uma burguesia que não é bem uma burguesia, mas sim uma elite que está permanentemente produzindo algo com cara de planejamento, mas está fazendo contraplanejamento, ou seja, esta desejada desordem na construção histórica da cidade. Ela é muito efetiva e ordenada na ótica de quem manda, para produzir uma cidade excludente e desigual. É uma cidade territorializada, fortificada, não por acaso. No fundo, o que a gente está tendo que enfrentar são 500 anos nos quais a produção do espaço urbano se faz dominada por setores que fazem um planejamento azeitado para fazer com que a coisa não funcione no sentido de uma construção da cidade democrática. Isso é extremamente dificultoso para quem está no poder, fazendo a política pública. Ele precisa enfrentar uma máquina pública que está azeitada para fazer o contrário daquilo que é a política pública. É uma questão muito complexa.

Para concluir, falando dos PIU [Projetos de Intervenção Urbana], não foi a mudança de projeto para plano que fez o PIU funcionar ou não funcionar. O PIU é um projeto polêmico, porque, como muitos instrumentos que temos em urbanismo, eles podem ser muito democráticos, mas, se forem mal utilizados, podem ser muito úteis ao mercado imobiliário. O PIU era um projeto de intervenção urbana que tinha alguns aspectos muito interessantes. Primeiro, ele deixava que fosse feito por iniciativa do poder público, mas, também por iniciativa dos moradores ou de uma empresa. Isso é interessante, porque dávamos a iniciativa da intervenção urbana, da recuperação urbana, de uma maneira mais democratizada, não só por iniciativa do poder público, mas, também, por coletivos. Só que quem tem o poder para fazer essa proposta? Evidentemente são os grandes setores, com muito dinheiro. Agora, se tiver um PIU organizado pelos moradores do centro, ligado aos setores de mais baixa renda, vai ser incrível. Mas quero ver se ele vai ter força para vingar ou para sequer ser ouvido pelo poder público.

Segundo ponto, o PIU era um processo, e é por isso que agora ele vai ser mudado para plano, pelo que entendi, que tinha muitas etapas que tentavam ser de participação popular. No PIU original se fazia a proposta, aí chegava num determinado momento, ainda no primeiro terço do processo, que ele passava por uma espécie de um plebiscito local. Se ele fosse recusado, acabava ali. Isso dava muita força, mas, se esse plebiscito local tiver manipulação, com a ingerência do poder econômico, como será feita essa consulta? Concluindo: o PIU é participativo, mas se forem usados os instrumentos do participativismo, ele é pseudoparticipativo.

O PIU, em si, é uma tentativa de dar ao poder público um pouquinho mais de capacidade e instrumentos para fazer política urbana. Seu princípio é muito bom e muito correto, vindo de uma ideia de um urbanismo mais interventor nas questões sociais. Mas ele é polêmico justamente porque fica sob a pressão dessas diferentes forças desse pacto.

*No bairro mais chique de Paris, eu vi
a construção de um prédio aberto aos
imigrantes do lado de uma loja da Chanel.
Quem teria força para fazer isso no Brasil?*