

O Centro do Plano Piloto precisa ser devolvido às pessoas de Brasília

24/10/2020

Foi com muita decepção que nos deparamos, nesta quarta-feira, com o teor da representação feita por um grupo de entidades ao Ministério Público, que, utilizando como mote a recente proposta do GDF de autorizar o uso habitacional no Setor Comercial Sul – SCS, traz ao debate público posições elitistas e retrógradas, colocações que buscam não só atacar o sistema de planejamento urbano do Distrito Federal, como reforçar as ações e práticas higienistas e segregadoras que têm construído o território de Brasília como uma cidade fragmentada, desigual e injusta.

A iniciativa de reivindicar a manutenção dos privilégios da cidade-parque, para os poucos que podem pagar por ela, não é recente. Assim como não é recente a tentativa de apropriação de princípios fundamentais – como o direito ao meio ambiente, ao patrimônio cultural e mesmo o direito à moradia – para fins privatistas econômicos, opostos à sua finalidade precípua de tutela dos direitos coletivos e de proteção de vulneráveis.

Nós, entidades que lutam pelo Direito à Cidade e pela preservação do patrimônio material e imaterial de Brasília, repudiamos essa atitude e entendemos que é hora de mudar essa narrativa em favor de determinados grupos e interesses, e ancorar a defesa do patrimônio, do meio ambiente e do espaço público e coletivo nos atores que realmente vivem a cidade, sobretudo em sua face mais dura.

Para tanto, estamos em defesa do sistema de planejamento urbano previsto na Lei Orgânica do Distrito Federal, que é composto de diversas legislações que se complementam, como o Plano de Ordenamento Territorial (PDOT), Planos de Desenvolvimento Locais (PDLs), a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), dentre outros que já estão em vigor. Todos estes são previstos no Estatuto da Cidade como instrumentos para gestão do território das cidades brasileiras e que devem, dentro das especificidades dos municípios, serem adaptados e geridos com autonomia local.

Infelizmente, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) é uma lacuna nesse sistema. Por outro lado, a Lei de Uso e Ocupação do Solo já vigora e, ainda que apresente várias falhas em termos de redistribuição de ônus e bônus da urbanização, a LUOS regulou o uso do solo do Distrito Federal definindo regras claras para sua ocupação – menos para a área tombada, cuja regulação cabe exatamente ao PPCUB.

Assim, não é correto afirmar que a LUOS é a causa da fuga de atividades da área central ou que promove descaracterização do Plano Urbanístico original da cidade, uma vez que não regula sobre este território. Também não é por causa da população de rua ou de sua recém estabelecida vida cultural que o SCS tem experimentado altos níveis de vacância imobiliária. Ao contrário, boas experiências em requalificação urbana em São Paulo, no Rio de Janeiro e em Porto Alegre possibilitaram moradia em áreas centrais para a população de baixa renda, preservando edifícios abandonados ou com pouco uso e levando movimento a áreas que ficavam mais desertas à noite e finais de semana, com suas infraestruturas ociosas e subaproveitadas. Em Salvador, a habitação de interesse social na área tombada do centro

histórico ajuda a conferir-lhe vitalidade urbana.

A vacância nas áreas centrais, de modo geral, é causada pela fuga de atividades comerciais para áreas da cidade que vão ficando mais valorizadas com o tempo. É um fenômeno conhecido e documentado em diversas cidades do mundo. No DF, no entanto, é o preço da terra que tem contribuído para o alto grau de vacância. É a especulação imobiliária, a grilagem e a expansão urbana indiscriminada e predatória que faz com que o custo dos imóveis no DF – e particularmente no Plano Piloto – seja tão alto, com consequências perversas, como a elitização da cidade e a alta segregação socioespacial do DF. Contribuí para isso, inclusive, a manutenção de imensas áreas de altos custos de infraestrutura e serviços públicos com ocupação de baixíssima densidade, como o Lago Sul, o Lago Norte e o Park Way.

Por essa razão, não concordamos com a argumentação apresentada na representação, que direciona o debate público de forma extremamente equivocada. A LUOS não regula sobre o território do Setor Comercial Sul. No texto, que se encerra elencando nove medidas que as entidades julgam ser urgentes para o Distrito Federal, o que se vê é uma tentativa de defender privilégios e interesses privados estranhos ao debate da manutenção dos valores do tombamento de Brasília. Seis dos novos “pontos essenciais” para o DF tratam da proibição de atividades não residenciais nos setores SHIS (QL, QI e Chácaras), SHIN, SMDB e SMPW. Sobre esse assunto, é bom destacar que a LUOS já define o uso exclusivamente residencial para esses setores, permitindo apenas a manutenção das atividades que já estavam instaladas no local, através da possibilidade de regularização, exigindo, para tanto, diversos passos e comprovações.

Ressalta-se que, ao contrário do que a referida representação alega, esses bairros não são “respiros ambientais” da cidade, são ilhas de consumo farto de terra urbanizada e bem localizada mantidas como ocupações de baixa densidade para usufruto exclusivo de uma parcela muito pequena da população, de alta renda. Formam, geograficamente, um grande vazio urbano entre o centro econômico e a classe trabalhadora, que tem que atravessar longas distâncias cotidianas para sua atividade laboral.

Isso é feito às custas de toda a população de Brasília, seja pelo alto custo da moradia regularizada – o uso de baixa densidade gera escassez e puxa o preço dos imóveis para cima – seja por conta dos prejuízos ambientais trazidos pela grilagem criminososa de terras, que também se alimenta do preço alto e se viabiliza como uma “alternativa barata”.

Os três pontos de reivindicação restantes abordam: a suspensão do projeto de lei que flexibiliza o uso do SCS; uma política de incentivo fiscal e financeiro do GDF para a reocupação do centro da cidade por empresas e a liberação da construção de garagens subterrâneas no SCS para solucionar o problema existente (de vagas) e estimular o retorno das empresas para o centro.

Quanto ao projeto de lei que introduz a moradia no SCS, nunca é demais lembrar que o memorial do projeto do Plano Piloto de Brasília, de Lúcio Costa, descrevia usos predominantes, não exclusivos, de modo que a proposta em si é perfeitamente cabível no que diz respeito às diretrizes do tombamento, ao PDOT vigente e à Portaria 166/2016 do IPHAN.

Cumprir destacar, no entanto, que a proposta apresentada pelo GDF ainda está distante de ser uma estratégia inovadora, como seria uma “Política Urbana e Habitacional de Interesse Social e Específico no Centro Metropolitano da Cidade”. Para tanto, seria necessária, por exemplo, a definição de reserva de percentual mínimo para habitação social e também a utilização combinada de um conjunto de instrumentos de política urbana e habitacional. Inovador seria também expandir tal estratégia para outros setores centrais do Plano Piloto, não só o SCS, como o SCN, SAUS, SAUN, SBS, SBN, W3 sul e norte, assim como para os setores centrais de outros bairros como Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e outras.

Entendemos, portanto, que existem, sim, debates necessários antes de dar encaminhamento ao projeto de Lei proposto. O problema do PLC não reside no fato de introduzir habitação no SCS, mas em como evitar reserva especulativa, gentrificação das áreas centrais de Brasília e, principalmente, o agravamento de ações higienistas nessas áreas.

No entanto, o que se observa na manifestação das entidades é o reforço de um projeto endereçado a interesses bem específicos: se desejam isenções fiscais e benefícios financeiros às empresas – grandes devedoras de IPTU, por exemplo, sem nenhum caráter redistributivo. Também se deseja a flexibilização da legislação atual – não para incluir a habitação, que traria para o SCS moradores e comércio de caráter local -, mas para incluir vagas de estacionamento, as quais, segundo o texto, possibilitariam a atração de “clientes” para empresas eventualmente instaladas no setor.

Mais vagas de estacionamento nunca poderão funcionar como forma de revitalização do espaço; ao contrário, servirão para entupir mais ainda de carros a já congestionada área central. A escala gregária idealizada no projeto de Brasília não depende da presença de vagas de estacionamento, ou mesmo de “consumidores”, depende da existência de pessoas! E as pessoas vêm com usos mistos, com a mistura de classes sociais e com a promoção da cultura. A garantia da função gregária se dá, conforme definido na Portaria 166/2016 do IPHAN, “por meio do estabelecimento de eixos contínuos e qualificados de deslocamento de pedestres, e de áreas de convívio” e pelos “usos diversificados nos setores”.

Entendemos que o SCS diz respeito a todos os brasilienses, e que o debate sobre sua requalificação deve se dar de forma a permitir que os diversos interesses sejam vocalizados, debatidos e pactuados, de forma pública e o mais transparente possível.

Interesses particulares e privatistas não podem mais manter a cidade no atraso em termos de gestão urbana e territorial. Deve-se, sim, atualizar o papel histórico de Brasília como consolidação de um pensamento urbanístico, que à época de sua fundação foi protagonizado por Lúcio Costa e, hoje, encontra-se exatamente na adoção de um programa urbano democrático, popular e inclusivo, sem fins lucrativos e feito para pessoas. O SCS não é das empresas, nem de nenhum governo passageiro, é do povo! É do trabalho, do almoço, da compra de última hora, da cerveja no fim do dia, da cultura, do lazer, do samba, da festa e do carnaval! E também pode ser – por que não? – da casa, da padaria da esquina, da república de estudantes, do acolhimento ao vulnerável, da ressocialização e da vida!

O centro precisa ser devolvido às pessoas, não apenas o Setor Comercial Sul, mas toda a área central da cidade de Brasília deve ser de acesso a todos os brasilienses nascidos e de criação.

Brasília precisa se reconhecer como uma cidade, que mesmo com as diferentes características de seus bairros, pertence a todos e todas que vivem aqui, como era o objetivo na sua fundação. Brasília é o lar de todos os brasilienses e precisamos habitar o seu centro.

Assinam esse documento:

Instituto de Arquitetos do Brasil, departamento Distrito Federal (IAB DF)

Sindicato dos Arquitetos do DF

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do DF

Associação Brasileira de Arquitetos Paisagistas (ABAP)

Federação Nacional de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo (FeNEA)

BR Cidades Núcleo DF

Movimento Andar a pé

Instituto No Setor

Instituto MDT

Coletivo MOB

Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU)

Rodas da Paz