

Técnico faz análise sobre o solo criado

O técnico em desenvolvimento urbano de São Paulo, que está em Vitória, ministrando o curso de planejamento urbano e regional promovido pela Fundação Jones dos Santos Neves, Diógenes Gasparini, admitiu ontem que o solo criado realmente vai servir como instrumento reformulador do conceito de propriedade atualmente vigente, embora considerando que a sua eventual institucionalização não vai contra o sistema jurídico do país.

Gasparini fez ontem uma palestra no auditório da Federação das Indústrias sobre o tema, quando mostrou que o solo criado servirá como elemento para conter o crescimento desordenado dos grandes centros, e que não é inconstitucional, fazendo uma comparação com os instrumentos similares já existentes.

O solo criado por enquanto é apenas um ante-projeto, elaborado pelo Conselho Nacional de Política Urbana, que surgiu de uma idéia lançada por técnicos paulistas, que por sua vez importaram da França, e prega um novo esquema de uso do solo, baseando-se na premissa de que as áreas centrais das grandes cidades estão já com sua infra-estrutura saturada, apresentando ainda um aglomerado urbano, que em muito ultrapassa os padrões considerados ideais.

O ante-projeto, no caso, engloba diversos outros tópicos, relacionados ao desenvolvimento urbano, sendo que o artigo referente ao solo criado é o que mais controvérsias tem causado, tendo em vista que é considerado inconstitucional para alguns, por estabelecer novos parâmetros no conceito de propriedade. O que não exclui os demais artigos dessa acusação, que são vistos como muito radicais.

Gasparini concorda com a afirmativa de que o texto da lei não é adequado, citando como exemplo o que se refere ao solo criado, especificamente, e que, segundo ele, se afasta dos objetivos iniciais de instrumento capaz de servir como fonte extra de renda às prefeituras.

O técnico considera o novo instituto, entretanto, como medida positiva, que surtirá os seus efeitos, uma vez esteja

corporificado uma lei de texto mais apropriado. O ante-projeto, conforme se sabe, foi enviado da CNPU para a Secretaria do Planejamento da Presidência da República, estando sendo examinado para eventuais modificações. Espera-se que poderá ser enviado ao Congresso ainda este ano.

Ainda não se sabe, de qualquer forma, se será elaborada uma lei *mater*, adaptada depois às peculiaridades de cada grande ou médio centro, ou se cada município poderá fazer a sua. Gasparini acha que não há nenhum obstáculo legal para a concretização dessa última hipótese, e que a Câmara de Vitória poderia aprovar um projeto versando sobre a utilização do solo municipal.

O solo criado, no entender do técnico, seria apenas mais uma medida capaz de promover o desenvolvimento urbano, uma vez que já existem instrumentos legais, como as contribuições de melhorias, limitações nos gabaritos, zoneamentos e outras. O ante-projeto da CNPU prescreve, entretanto, estas e outras figuras jurídicas, como é o caso das desapropriações, servidão administrativa — caso de um terreno onde estão instalados postes de eletrificação. Ou ainda das limitações administrativas — lei dos gabaritos —, ocupação temporária — para construção em faixa de terra contígua, por exemplo — requisição, tombamento, direito de preferência para aquisição de imóveis quando o Estado tem prevalência sobre o particular, urbanização compulsória, constituição de reservas de terreno — ao longo das vias de comunicação; e decretação de áreas de interesse especial, onde não seria permitida, construção, embora a propriedade particular ficasse assegurada.

Atualmente, segundo disse Gasparini, o direito de construir está automaticamente ligado ao da propriedade. O que será modificado, caso seja instituída a lei do solo criado, será uma separação entre estes dois elementos, o que ele refuta como sendo algo inconstitucional, já que o Artigo 160 da Constituição teria a propriedade como uma função social.