

Governo cria instrumentos para controlar uso do solo

Romualdo de Barros

O Presidente Ernesto Geisel traçou as diretrizes da estratégia urbana ao abrir o simpósio O Homem e a Cidade, promovido pela Arena, em Brasília. Da contenção e ordenamento da expansão das regiões metropolitanas o Governo passará ao desenvolvimento e à capacitação das cidades de médio e pequeno portes, de forma a reduzir a pressão crescente das migrações para as áreas superlotadas.

O Chefe do Governo acentuou que 1976 será marcado por grandes realizações no campo do desenvolvimento urbano, e deixou claro o desdobramento do processo de decisão oficial, "sem a preocupação, às vezes enganosa, do simples imediatismo".

Seu pronunciamento, esperado por todos aqueles que no Governo, na Empresa e nos Centros de Cultura se ocupam do solo urbano, deve ser entendido como um divisor entre a fase do planejamento e a hora da execução. Em todo o país, dezenas de entidades e centenas de especialistas examinam as múltiplas questões envolvidas na concentração das forças da produção em alguns municípios, com a predominância das capitais, e suas sugestões constituem apreciável acervo.

Tais sugestões — encaminhadas algumas, esquecidas outras — têm um ponto em comum: ressaltam a necessidade de se projetar o desenvolvimento das cidades, mesmo com a possibilidade de correções, sob pena de se perderem bilhões de cruzeiros em infra-estrutura dissociada da realidade.

Um exemplo, o metrô. Suas linhas surgem antes de um plano global de ocupação, tanto em São Paulo quanto no Rio. Outro exemplo, a expansão das redes de água e esgoto em direção a periferias de população rarefeita, quando há extensas áreas retidas em ruas já servidas.

As distorções provocadas pela inexistência de legislação específica levam, até, autoridades municipais a hostilizar a indústria imobiliária, mesmo aquela posta a serviço do Plano Nacional da Habitação. É conhecida a posição de um prefeito do ABC paulista que se recusa a aceitar novas unidades residenciais em seu município, preferindo vê-las edificadas em áreas dos vizinhos. Alega que ao incentivar a fixação de novas indústrias sem os correspondentes conjuntos habitacionais faz prosperar sua comunidade, pois recebe os benefícios do ICM sem os ônus da urbanização.

Para corrigir tais distorções é que nos próximos dias, o órgão encarrega-

do de formalizar as soluções, o Conselho Nacional de Política Urbana e Áreas Metropolitanas — CNPU — tornará público o trabalho que vem sendo realizado por entidades governamentais e especialistas convidados a participar da elaboração de seis anteprojetos, entre eles o jurista Ely Lopes Meirelles.

Os anteprojetos tratam do uso do solo, de mecanismos de controle a nível municipal, do parcelamento da terra, do direito de edificação. Muitas outras idéias devem ser incorporadas, destacando-se o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo, a contribuição de melhoria, a ORDEM — Obrigação Reajustável para o Desenvolvimento dos Estados e Municípios, e a revisão das percentagens e vinculações do Fundo de Participação dos Municípios e do Fundo de Participação dos Estados.

Duas emendas constitucionais já foram propostas, objetivando a introdução da correção monetária no pagamento de terras desapropriadas em áreas urbanas e a responsabilidade do agente público que deixar prescrever dívida ativa da Fazenda.

Para amplos setores envolvidos na formação de uma legislação do uso do solo urbano a maior vitória alcançada, até agora, foi a adesão da indústria imobiliária ao projeto, esvaziando os grupos de pressão capazes de inibir as modificações que, obrigatoriamente, serão introduzidas no mercado.

Quanto ao anteprojeto de uso do solo já levado ao Governo, e que é publicado a seguir, na íntegra, sua principal característica é disciplinar condicionando a zoneamento e respectiva intensidade. Ele objetiva assegurar que os serviços de infra-estrutura urbana, tais como água, luz, esgoto, gás, telefone, e os programas de superestrutura urbana, como áreas verdes, recreação, educação, saúde, cultura, habitação e trabalho não poderão ser sacrificados com um desequilíbrio de intensidade de uso do solo urbano.

Complementado por dispositivos municipais, permitirá, na prática, que uma determinada zona mantenha seu padrão de infra e superestrutura, pois estabelecida sua ocupação ideal, para se construir, por exemplo, um prédio de 10 andares no lugar de uma casa, será necessário comprar o direito de edificar de outros proprietários de casas, de forma a manter a população e os serviços dentro de padrões adequados. Onde os limites forem atingidos, será proibido edificar.

Lei do uso do solo

Art. 1.º — Respeitada a legislação federal vigente, o uso do solo urbano estará sempre condicionado ao seu zoneamento e respectiva intensidade, conforme prescrito em lei municipal.

Art. 2.º — Nenhum plano de urbanização ou de desenvolvimento urbano, ainda que apenas parcial, será executado, sem que a respectiva área tenha sido zoneada, com a indicação de sua intensidade de uso.

Art. 3.º — A lei municipal estabelecerá, necessariamente, na área zoneada, a intensidade de uso do solo, de modo que se garantam a satisfação do interesse público, dos serviços de utilidade pública e sistemas de redes de circulação, sobretudo de pessoas e veículos.

Parágrafo único — Consideram-se de interesse público ou de utilidade pública os serviços de infra-estrutura urbana, tais como água, luz, esgotos, gás, telefone, e os programas de superestrutura urbana, como áreas verdes, recreação, educação, saúde, cultura, habitação e trabalho.

Art. 4.º — Nenhuma edificação, pública ou particular, será autorizada ou consentida, se, decorrendo dela modificação na intensidade de uso do solo, trouxer prejuízo ou uso dos serviços ou programas de infra-estrutura ou superestrutura urbanas, ou do sistema de rede de circulação, previstos no artigo anterior.

Art. 5.º — Decorrido o prazo de 1 (um) ano, a partir da data de publicação desta lei, os Municípios deverão entregar, a entidade a ser indicada por decreto federal, os seguintes documentos:

I — planta de sua área urbana e de expansão urbana, conten-

do o zoneamento e o sistema de circulação;

II — planta com indicadores da intensidade de uso do solo;

III — relatório justificativo dos critérios e indicadores adotados.

§ 1.º — O prazo será de 2 (dois) anos, para os Municípios integrantes de área metropolitana.

§ 2.º — A entidade de que trata este artigo dará instruções para elaboração dos documentos, cabendo-lhe a atribuição de informar se esta lei está sendo cumprida, para os efeitos do artigo seguinte.

§ 3.º — Os documentos enumerados neste artigo serão atualizados periodicamente, até 1 (um) ano após as eleições simultâneas previstas no art. 15, item I, da Constituição.

Art. 6.º — Nenhum Município obterá financiamento ou auxílio do Governo Federal, inclusive de suas entidades de administração indireta e de instituições financeiras que movimentem ou apliquem recursos sob garantia do Governo da União, para a execução de planos de urbanização, reurbanização ou de desenvolvimento urbano, ou para investimentos deles decorrentes, que não atendam às disposições desta lei.

§ 1.º — O disposto neste artigo também se aplica ao Município que autorize ou consinta edificação com desrespeito ao preceituado no art. 4.º, bem como a quem quer que as realize.

§ 2.º — As determinações deste artigo e § 1.º não se aplicam às obras e edificações já em execução nem às já autorizadas até a data de publicação desta lei.

Art. 7.º — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.