

Solo urbano: projeto está assustando os proprietários

Por Ruth Reis

A previsão é de que a rotina se altere, desta vez na Câmara Federal, com uma certa reversão de papéis por parte do partido governista e nos partidos oposicionistas, em que o primeiro votará contra e os demais a favor do polêmico projeto de lei de desenvolvimento urbano que vem assustando os proprietários de terras urbanas. Na verdade, até agora, nenhum partido tem uma posição homogênea a respeito do projeto do Governo Federal que caiu na Câmara no último dia 3, quando a atenção dos parlamentares estava mais voltada para as articulações entre Ivete Vargas e o PDS, a Emenda Benevides e o Decreto-Lei 2.012, sobre a política salarial.

Mas, pelo que se pôde observar até agora, os grandes partidos terão certamente enormes dificuldades em conciliar os interesses dos diversos setores que representam, atingindo uma posição de consenso favorável ao projeto. Pela primeira vez é suscitada uma discussão sobre o direito à propriedade e a maior acusação que o projeto de lei que regula o uso do solo urbano tem recebido é a de ser agressivo ao direito à propriedade privada do solo. Alguns parlamentares acreditam inclusive que para esse projeto ser aprovado será preciso antes fazer umas alterações na Constituição para adaptá-la à proposta urbanística do Governo Federal.

A DISCUSSÃO

Não foi recomendado regime de urgência para votação do projeto, por isso durante um bom período ele deverá ficar em pauta nas discussões de setores da sociedade brasileira. Aqui no Estado técnicos políticos e empresários já se mobilizam para esta tarefa. Alguns já definiram de imediato serem contrários à proposta do Governo, outros se mostram interessados em ouvir primeiro para depois tomarem uma posição.

Alguns deputados federais já estão sendo solicitados por suas bases eleitorais a rejeitarem o projeto. É o caso do deputado Argilano Dario, que já recebeu telegramas com esse teor. Ele afirma que não tem ainda uma posição exata sobre o assunto, uma vez que ele não foi discutido no âmbito do partido. Todavia o deputado já adianta que o Governo Federal "não pode impor prejuízos aos proprietários", admitindo entretanto que eles devem ceder um pouco.

O deputado Hélio Manhães mantém ainda uma posição de reserva ao emitir opinião sobre o projeto, argumentando que é uma "matéria importante com objetivos sociais, que, dada a sua extensão e diversidade de pontos, deve ser levada a debate, principalmente aos setores técnicos e aos prefeitos municipais, uma vez que a lei oferece profundas repercussões no âmbito das municipalidades".

PROPRIEDADES

O projeto tem 51 artigos, mas os que

mais estão gerando polêmica até o momento são os que se referem ao direito de preempção (art. 32), que garante ao Município a preferência de compra de áreas previamente consideradas de interesse social e o que determina o uso compulsório do imóvel urbano. O direito à preempção assusta ainda mais os donos de terras urbanas porque a lei também impõe restrições à livre negociação de preços, prevendo que no momento em que o proprietário desejar vender sua área deverá primeiro oferecê-la ao Município, que terá 30 dias para responder se quer comprá-la. Se a resposta for afirmativa e o Município não concordar com o preço oferecido, a decisão sobre esse valor ficará a cargo da Justiça, que deverá considerar a impossibilidade, prevista na lei, de que o proprietário incorpore ao preço a valorização adquirida pelo imóvel desde o momento onde a área em que está situado foi considerada de interesse coletivo.

Esse artigo, considerado "socializante" por empresários do setor imobiliário, poderá não passar de letra morta, segundo advertem alguns técnicos, uma vez que o sistema tributário atual condena a Municipalidade a uma situação financeira apertada, o que vai levá-la a dar frequentemente respostas negativas às propostas de compra de imóveis urbanos que receber. Há ainda nesse ítem uma observação que está servindo de argumento àqueles que são contrários à lei: a de que é reservada ao Município a condição de corretor de imóveis, porque o projeto de lei prevê que ele pode repassar as áreas adquiridas a terceiros, o que pode significar mais um flanco aberto à corrupção.

"Com essa lei poderão acontecer atos ilegais, tanto para prejudicar quanto para beneficiar algumas pessoas. Já não tendo essa lei inúmeros são os atos de corrupção exercidos por elementos inescrupulosos que estão na vida pública, afirmou o líder do PDS na Assembléia Legislativa, Jorge Daher. Ele, assegura, entretanto, que não é totalmente contrário ao projeto de lei, acreditando que ela pode resolver em parte o problema da habitação porque refletirá de imediato no estímulo à indústria de construção civil, que por sua vez aumentará o mercado de trabalho, gerando mais renda.

PERSEGUIÇÃO

O deputado estadual Américo Bernardes (PMDB) não acredita nessa possibilidade e afirma que a lei, se aprovada na íntegra, só vai atender os políticos, que poderão usar dos poderes que lhes forem conferidos para perseguir os seus adversários". Imagine se um cidadão é dono de uma imobiliária e inimigo do prefeito. O que vai acontecer com ele? — indaga com a indignação e o fragor do deputado e do proprietário de 600 lotes de terra no município de Vila Velha, que é. Bernardes também condena as restrições que serão impostas ao mercado imobiliário e a não

inclusão da valorização do imóvel no preço de venda. "Uns aplicam na caderneta de poupança, outros usam outros meios", argumenta ele. Na sua opinião o Governo Federal não tem o direito de aumentar a oferta de moradia à população carente à custa do sacrifício do proprietário de terra apenas. "Quer dizer que aquele que trabalhou, deu duro, vai deixar tudo para aquele que não fez nada e ficou bebendo caçaça por aí?"

Já o deputado Hélio Manhães não acredita que a lei vá servir apenas para atender aos interesses pessoais e políticos dos prefeitos. "A corrupção é um mal do prefeito desonesto que o povo errou elegendo. É uma questão de formação. Manhães também não acredita que o projeto é socializante ou que agride o direito à propriedade. "O projeto pretende evitar a especulação e o aviltamento do preço da propriedade urbana. E eu não vejo nada de socializante nisso. Vejo apenas o interesse público. Ele também não fere o direito à propriedade porque o Município não tem um poder imperativo. O processo de compra e venda passa por uma fase de notificação e isso elimina agressão ao direito à propriedade".

"SOCIALISMO"

O deputado federal Luiz Batista (PMDB), também proprietário urbano no município da Serra, acha que a lei "pode descambar para um socialismo avançado por pressão do povo", e isso não vai atender toda a população. Batista entende que "não se justifica dar preferência de compra dos imóveis à Prefeitura. O que é que a Prefeitura vai fazer com eles? O direito à propriedade é garantido pela Constituição. Por isso essa lei vai levar muita gente à Justiça. Foi isso o que aconteceu quando fizeram o Civit. O Governo desapropriou muita terra do município da Serra, inclusive propriedades minhas. Comigo não houve problemas porque eu vejo a terra por uma ótica social, mas muitos proprietários exigiram seus direitos na Justiça".

O deputado Luiz Batista também protesta contra a exigência de se dar uma destinação aos terrenos ociosos existentes no meio urbano, considerando que deve ser preservado o direito do proprietário de dispor da maneira como bem entender da sua propriedade. "Assim como os tubarões têm terras vazias, existem muitas pessoas de baixa renda que compraram com sacrifício os seus lotes e ainda não puderam construir. Eles compraram com uma forma de poupança. Esses terrenos parecem ociosos, mas não são. Por outro lado, o tiro também pode sair pela culatra, porque o Governo também é dono de terra. As áreas do Civit, por exemplo, são terras do Governo. Essas áreas foram desapropriadas para o Governo negociá-las. E como ficará a Suppin, órgão criado para administrar o Civit, se no momento da venda não for possível incluir a valorização?"