



Segundo levantamento da Prefeitura, existem 5 mil terrenos baldios em Vitória

# Comissão prepara seminário para discutir solo urbano

Enviado ao Congresso Nacional no último dia 3, o projeto de lei que regula o uso do solo urbano, com 51 artigos, está causando muita polêmica pelo País afora. Em Vitória, as discussões começam a efervescer. Quarta-feira passada, técnicos em urbanização, professores e estudantes reuniram-se no curso de Arquitetura da Universidade Federal do Espírito Santo (Ufes) para, segundo explicou o professor do curso e membro do Instituto dos Arquitetos do Brasil Kleber Frizzera, iniciar uma discussão sobre a lei, tentar compreender seus objetivos dentro da atual conjuntura e estudar fórmulas de encaminhar discussões com associações de moradores e entidades de classe ligadas à questão urbana.

Neste dia, foi formada uma comissão composta por Gláucia Barroso, técnica em urbanização do Instituto Jones dos Santos Neves, Divo Peruzzo, professor de Sociologia Urbana da Ufes e Penha Borges, da Comissão de Direito à Moradia da Arquidiocese de Vitória, além do próprio Kleber. A comissão está encarregada da montagem de um seminário, a ser realizado possivelmente no próximo mês, e que tem por objetivo explicar e discutir o projeto com diversas entidades, representantes da Prefeitura de Vitória, técnicos e políticos.

Mas, antes da realização do seminário, a Lei de Uso do Solo Urbano volta à discussão. Na noite de 24 deste mês, no auditório do Centro de Artes da Universidade, grupos de técnicos em urbanização terão um encontro com o arquiteto e professor da Universidade de São Paulo Cândido Malta Campos. Ex-secretário de Planejamento da Prefeitura de São Paulo, ele é autor do texto básico do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), sobre o uso do solo urbano.

## DIVERGÊNCIAS

São muitas as opiniões e contra-opiniões sobre o projeto de lei. Recentemente, o vice-líder do Governo no Senado, Murilo Badaró (PDS-MG), declarou que ele "contém vícios de inconstitucionalidade, é excessivamente centralizador e é de nítido caráter socializante", opinião similar à do presidente da Federação de Agricultura de São Paulo, Fábio

alegação dos que se julgam prejudicados com a sua possível aplicação é que ela ferirá o direito de propriedade. "Em nosso entender — opinou — a lei pretende dar à propriedade um retorno social. E não está ferindo o direito de propriedade, a partir do momento em que a Constituição garante ao Poder Público o controle do uso do solo".

## CONSIDERAÇÃO

Uma das premissas básicas do projeto de lei — conforme exposição de motivos assinada pelo ministro do Interior e presidente do CNDU, Mário Andreazza — é dar uma função social à propriedade do solo urbano, especificamente no que tange ao combate à manutenção de terrenos ociosos com fins unicamente especulativos. E, por todo o País, é grande a quantidade de terrenos sem destinação social. Em São Paulo, por exemplo, atingem 39% da área urbana do Município; no Rio de Janeiro, 45% e em Belo Horizonte 80%.

Na Grande Vitória não há dados muito recentes. Contudo, há poucos dias, um levantamento feito pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos demonstrou que em Vitória existem aproximadamente 5 mil terrenos baldios, concentrados nas áreas de maior especulação imobiliária, como Jardim da Penha e Jardim Camburi. Mas ainda em 1979, num estudo feito pelo Instituto Jones dos Santos Neves, detectou-se que os vazios urbanos da Grande Vitória — excetuando-se as manchas ocupadas, os mangues e as áreas acima de 50 metros — atingiam 40,5%, representando cerca de 7 mil hectares, ou seja, 160 mil lotes vagos.

Estes dados serviram de base para os técnicos do setor de Planejamento Urbano do Instituto Fernando Bettarello e Gláucia Cardoso tecerem a seguinte consideração: "Suponha-se que estes 160 mil lotes viessem a ser ocupados por uma família de quatro membros. Eles comportariam 650 mil pessoas. De acordo com o último censo, a população da Grande Vitória era de 706.263 habitantes e a projeção para 1990 é de 1.161.000 pessoas. Se estes lotes fossem ocupados hoje, abrigariam toda a projeção populacional para aquele ano e não seria necessária a criação de novos loteamentos até lá".

discordância quanto ao preço, o Município pode recorrer à Justiça para resolver a questão.

## PREOCUPAÇÃO

A aplicação da lei exigirá, na opinião do arquiteto, a organização das prefeituras no sentido de executarem um planejamento do uso do solo, além de, fundamentalmente, se ter recursos para viabilizá-la. "A lei — acrescentou Kleber — tem que estar muito vinculada à questão da reforma tributária. Se a reforma não ocorrer, não há condições de ser aplicada, pois hoje, dentro da distribuição tributária, o Município é quem menos recebe recursos".

Uma das preocupações levantadas na reunião de quarta-feira última refere-se, segundo Fernando Bettarello, à aplicação de certos instrumentos da lei dentro do direito de preempção. "Se os municípios não dispõem de recursos, será forçoso que não só as prefeituras mas também o Estado passem a reivindicar uma reforma tributária. O direito de preempção só será aplicável a partir do momento em que, além de recursos, as prefeituras tenham condições administrativas para executá-lo".

Mas, ao aplicar este direito, conforme disse, é preciso que se leve em consideração a propriedade de pequenos terrenos. "A preempção — acrescentou — não poderá ser aplicada nestas propriedades. Por isto pressupõe-se que se faça uma delimitação de áreas onde a Prefeitura queira exercer este direito. Uma regulamentação municipal deve pensar nestes casos".

A Lei de Uso do Solo, na visão de Gláucia Barroso, "chega ao Brasil tardiamente". Após dizer que instrumentos de uso do solo urbano são aplicados há muito tempo em países europeus, ela comentou que, a nível de Brasil, tal legislação deveria se fazer acompanhar de medidas paralelas, acrescentando: "O BNH deveria redirecionar sua política habitacional, favorecendo o financiamento dos lotes urbanizados que forem aparecendo com programas já existentes mas poucos usados". Um dos exemplos por ela citado é o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (Profilurb), "um programa muito pouco utilizado".



agricultura de São Paulo, Fábio Meirelles, que o classificou de uma proposta "socializante e antidemocrática que fere os princípios da abertura política defendida pelo presidente João Figueiredo".

Em Vitória, um documento feito pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon), em que se analisa o projeto, também emite posição semelhante. Na última quarta-feira foi apresentado na reunião da Câmara Brasileira da Construção Civil (CBCI), realizada no Rio de Janeiro. Posteriormente, entregue à presidência da Associação de Dirigentes das Empresas Imobiliárias (Ademi), o documento-análise diz que "algumas disposições do projeto impõem sérias restrições ao direito de propriedade, à iniciativa privada e às possibilidades da indústria da construção civil, aumentando irrestritamente o poder de deliberação municipal que merece cuidadosos reparos".

Aliás, tais posições divergem das dos juristas Miguel Reale e Hely Lopes Meirelles, que, após consultados pelo CNDU, onde a idéia de regulamentação do uso do solo começou a germinar ainda em 1977, disseram que "o projeto não ofende o direito de propriedade consagrado na Constituição", conforme entrevista divulgada pela revista **Isto É** na semana passada.

Ao comentar a lei, Gláucia Barroso disse que a grande

até lá".

## INOVAÇÕES

Para Fernando Bettarello, ao analisar o momento atual, percebe-se que os problemas urbanos decorrem, basicamente, do crescimento populacional bastante acelerado e dos escassos recursos, por parte dos municípios, para dotar o espaço urbano de infraestrutura. Citou uma situação bastante comum a grandes centros, "onde as periferias sem infraestrutura estão densamente povoadas e, nas cidades, os grandes vazios urbanos possuem infraestrutura e estão sem habitantes".

Embora as discussões sobre a lei tenham apenas se iniciado, Kleber Frizzera comentou que ela traz elementos inovadores. Citou, por exemplo, a questão do direito à superfície (artigos 21 a 28), em que o proprietário de um terreno urbano pode permitir a outra pessoa construir sobre a propriedade por tempo determinado ou não após registro de escritura pública e o direito de preempção (artigos 32 a 36).

Segundo o direito de preempção, todo proprietário que queira desfazer-se de um terreno urbano deverá dar preferência de compra à Prefeitura, que terá 30 dias para manifestar seu interesse. Decorrido o prazo e não havendo manifestação por parte do Poder Municipal, o proprietário poderá vender livremente o imóvel. Caso haja interesse da Prefeitura, mas

## RESGUARDAR O DIREITO

É visível de Fernando e de Gláucia que, a nível nacional, a lei traça uma série de diretrizes para que todas as cidades tenham o seu plano de uso do solo. Gláucia diz que a lei forçará o Poder Público municipal a reformular suas atividades de planejamento. "Aqui em Vitória, complementou Fernando, não existe uma lei com objetivos determinados de ocupação do solo. As que existem foram desenhadas no tocante ao planejamento do solo. Quem está fazendo o espaço de Vitória são os especuladores imobiliários".

Uma outra inovação proposta pela lei, em seu artigo 10º, no capítulo que trata de urbanização, é que a Prefeitura poderá autorizar o proprietário de um terreno considerado pelo Poder Público como área de interesse do patrimônio artístico, histórico, paisagístico e arqueológico, a construir em outro local, evitando que se atinja a área que se quer preservar. Já ao elaborar o Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), segundo informou Fernando, os técnicos usaram o mesmo instrumento proposto pela lei, ou seja, no caso de demarcação de uma área de interesse público, que a Prefeitura resguardasse o direito do proprietário de fazer sua construção em outro terreno.