



A indústria concorda com a necessidade de melhorar a qualidade de vida nas cidades

## *Sindicon apóia lei do solo urbano e propõe algumas alterações*

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon), João Luiz Menezes Tovar, afirmou ontem que o setor, em princípio, não é contra o projeto do governo federal que altera a legislação sobre o solo urbano e que se encontra em tramitação no Congresso. "Muito pelo contrário. Achamos necessária e da maior importância essa legislação, desde que nela sejam feitas pequenas correções em alguns pontos que julgamos falhos. Mas,

temente, o custo da obra e, mesmo, da unidade comercializada ao comprador final.

### AS ARESTAS

As arestas relacionadas por Tovar referem-se, inicialmente, ao que consta no Artigo 34 do projeto de lei, que diz: "O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o terreno, mencionando o preço desejado para que o município possa, se

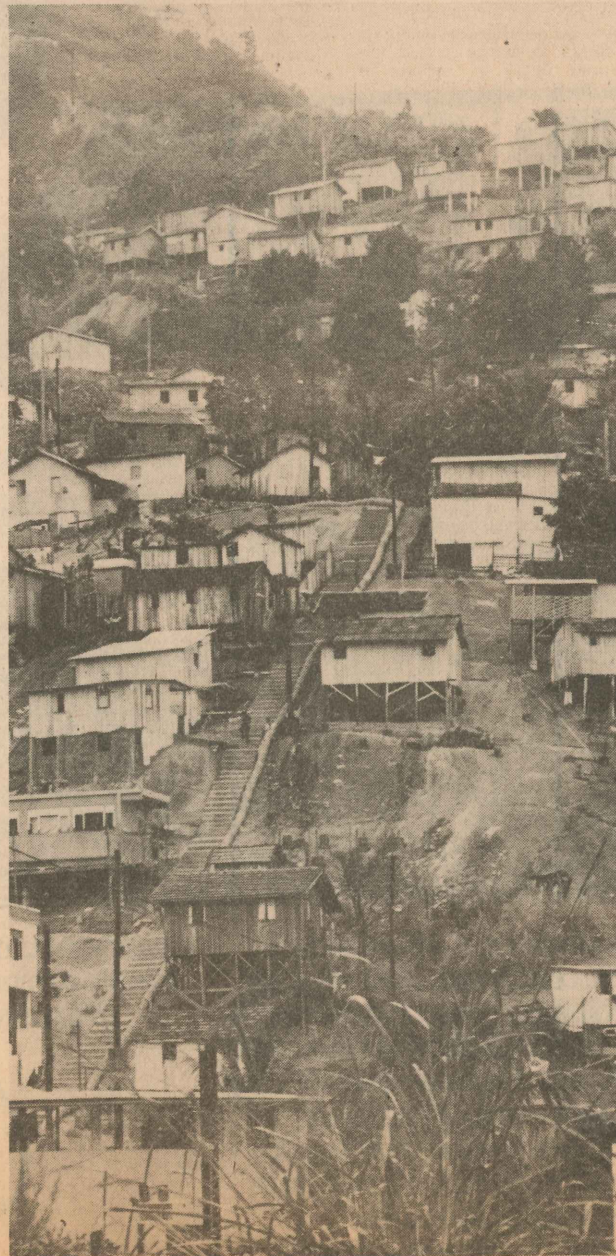
Na opinião de Tovar o que o projeto propõe, com este artigo, é simplesmente uma substituição do vendedor, que do proprietário privado passaria à prefeitura, conforme consta no artigo 31: "O não cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar possibilitará ao Município a desapropriação do terreno, facultando-se sua alienação a terceiro que se comprometa à obrigação estabelecida". O presidente do

1207  
A207460





Na mira, a especulação imobiliária



O projeto visa corrigir distorções

pequenas correções em alguns pontos que julgamos falhos. Mas, de um modo amplo e geral, concordamos inteiramente com o seu teor e com os seus objetivos", disse.

O Sindicon encontra-se estudando atentamente o projeto, que vem gerando ativa polêmica em todo o país por ser considerado estatizante, e prepara-se para apresentar sua posição definitiva, baseada em argumentos técnicos e legais, na reunião da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que será realizada ainda esta semana no Rio. As ressalvas que a entidade fará à iniciativa governamental serão, provavelmente, o fato de constituir uma agressão ao sistema de livre mercado, de possibilitar o aumento da burocracia e, mesmo, da corrupção nos órgãos públicos municipais.

### QUALIDADE DE VIDA

Para Tovar, o objetivo do projeto é a melhoria da qualidade de vida nas cidades, combate à especulação imobiliária e, consequentemente, o bem-estar da sociedade como um todo, corrigindo as distorções geradas pelo crescimento urbano. Na sua opinião, esses objetivos são louváveis e são assumidos, também, pela indústria da construção civil.

Ele ressalta, entretanto, que alguns pontos do projeto merecem uma análise mais aprofundada porque dão ao poder público uma ingerência nas coisas privadas. No sentido de compatibilizar o projeto de lei enviado ao Congresso com os seus objetivos, conforme traduzidos na exposição, de motivos que o acompanha, a CBIC, de posse das posições firmadas pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país, tirará uma posição consensual e iniciará gestões visando aparar as arestas que, julgar existirem no referido texto legal.

Para o presidente do Sindicon, a validade da iniciativa governamental pode ser aferida de forma mais exata para a construção civil, do ponto de vista da especulação imobiliária, que, de uma maneira geral, impede o crescimento racional das cidades onde existe infra-estrutura que permite esse crescimento. De um ponto de vista mais específico, conforme salientou, a especulação imobiliária dificulta a liberação de áreas destinadas à construção, ocasionando um aumento no seu preço, encarecendo, consequen-

teccionando o preço desejado para que o município manifeste sua opção de compra, no prazo de 30 dias. Transcorrido esse prazo, sem manifestação, entende-se estar o município desinteressado da aquisição, podendo o proprietário realizar livremente a alienação".

Segundo Tovar, se esse artigo vier a ser aprovado, os prefeitos ficarão com um poder nas mãos que nunca tiveram, e que poderá ser usado quando bem entenderem. "No universo de prefeitos há, com certeza, aqueles que não têm estrutura, escrúpulos, e é preocupante a maneira como poderão usar esse poder em seus respectivos municípios".

No parágrafo primeiro do artigo 34 consta que "Caso o Município discorde do preço constante da notificação e não entre em composição amigável com o alienante, poderá requerer o arbitramento judicial na forma da lei". Para Tovar, à parte o fato de que nos arbitramentos judiciais o preço pedido é sempre reduzido, há ainda a possibilidade de haver composições inescrupulosas entre o prefeito e o vendedor no sentido de majorar o preço. Por causa disso, ele questiona: "Por que não se estabelecer o arbitramento também para o caso das concordâncias?"

É certo que, conforme raciocina Tovar, em "99,9% dos casos", a Prefeitura não terá interesse em adquirir o imóvel que estará sendo colocado à venda, mas as complicações de ordem burocrática que isto poderá causar serão enormes. Um eventual comprador do imóvel terá que esperar, por exemplo, até 30 dias para saber se pode realmente adquiri-lo ou se a prefeitura tem interesse, e no caso, prevalência na compra.

### SUBSTITUINDO O VENDEDOR

Um outro ponto que, segundo Tovar, merece reparos, é o artigo 29. "Lei municipal, baseado em plano de uso do solo, para assegurar o aproveitamento do equipamento urbano existente, poderá determinar o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios de terreno vago, fixando as áreas, condições e prazos para sua execução". Parágrafo primeiro: "O prazo para início do parcelamento, da edificação ou da utilização não poderá ser inferior a dois anos, a contar da notificação ao proprietário".

estabelecida". O presidente do Sindicon lembra que se aplicado, esse artigo favorecerá à indústria da construção civil, pois permitiria uma "desova" mais rápida de terrenos no mercado, diminuindo, consequentemente, o seu preço e facilitando novos empreendimentos.

Ele observa, contudo, que isto significaria uma clara ingerência do poder público, esfera municipal, na área privada. O problema que teria motivado a inclusão desse artigo seria, justamente, a especulação imobiliária, o qual, para Tovar, poderia ser atacado de maneira mais eficaz com uma tributação progressiva sobre áreas não construídas e situadas em regiões providas de infra-estrutura.

### CONCENTRAÇÃO DE PODERES

Há ainda outra ressalva: trata-se do artigo 5º, que estabelece que "O Município poderá condicionar a licença para construir a existência ou à programação de equipamentos urbanos e comunitários necessários". Tovar acha demasiadamente genérico o termo "poderá", o qual, segundo ele, dá ao prefeito um poder com o qual nunca contou antes. O prefeito poderá, a seu critério, baseado nesse artigo, conceder ou não licença para construir, dependendo de acertos que forem feitos com o interessado — o que envolveria corrupção — ou dependendo de esquemas políticos.

Tovar reafirma ser favorável ao projeto de lei, tendo em vista os seus objetivos, mas que devem ser feitas as correções já referidas para que os objetivos sejam alcançados. Na sua opinião, a tributação progressiva é um instrumento eficiente que pode e deve ser utilizado pelo Poder Público visando impedir a retenção de imóveis. Da mesma forma, a desapropriação para a construção de equipamentos urbanos e comunitários, nos casos que assim o exigirem, sem que se dê uma amplitude maior que a necessária a este aspecto, conforme diz o projeto.

O presidente do Sindicon observa que os pontos por ele abordados o foram de forma apenas preliminar, já que a entidade terá, dentro de mais alguns dias, um posicionamento definitivo. Finalmente, ele lembra que um instrumento legal, ainda que seja prejudicial a alguns, não pode ter sua validade contestada se for em benefício da coletividade.