

Construção civil só vê prejuízo nesse projeto

Um projeto inoportuno e até desnecessário, que atinge o direito de propriedade e poderá limitar a autonomia municipal. Propõe instrumentos de controle do uso do solo que, certamente, desestimularão o mercado de imóveis e prejudicarão os pequenos proprietários. No plano administrativo, haverá mais entraves burocráticos: a futura lei será um incentivo à corrupção. Com estes argumentos, representantes do setor imobiliário e da construção civil de São Paulo armam trincheiras contra a reforma urbana pretendida pelo governo da Nova República.

"Mais uma vez é a mão do Estado interferindo onde não deveria." Miguel Sérgio Mauad, presidente em exercício do Secovi, parece não ter dúvidas quanto a isto: o anteprojeto 775/83, encaminhado ao Congresso Nacional durante o governo João Figueiredo, "ferre muito o direito de propriedade". Mauad refere-se aos inúmeros artigos que transferem aos municípios maiores poderes sobre as atividades urbanas. "Nós não vivemos num capitalismo de Estado, mas num país onde prevalece a livre negociação. Portanto, temos de defender a compra e a venda de um terreno a qualquer custo."

O projeto é "ilógico" para Roberto Capuano, presidente do Creci — "como quase todas as medidas que afetam o setor imobiliário sem ouvi-lo". Capuano não é dos mais duros nas críticas ao anteprojeto. É até favorável a medidas que visem o combate à especulação, por exemplo, mas desde que não tirem a liquidez do imóvel nem venham ferir o direito de propriedade. Do contrário, funcionarão como desestímulo ao mercado imobiliário. É o caso do direito de preempção previsto no 775 (e nos substitutivos também): "Atrasará a velocidade dos negócios".

A preempção e outros mecanismos de controle da ocupação do solo ou já são praticados pelas prefeituras (sob diferentes denominações) ou podem ser adotados a partir de leis municipais. Miguel Mauad dá exemplos. Para executar qualquer projeto o poder público dispõe do decreto de utilidade pública, podendo impor uma desapropriação imediata conforme seu interesse. E a taxa progressiva sobre terrenos vazios também pode ser aplicada através de legislação municipal de estímulo à ocupação destas áreas. "As prefeituras precisam é ter mais flexibilidade no uso de seus instrumentos legais", recomenda Mauad.

Sejam quais forem os procedimentos públicos, Roberto Capuano só não aceita é que o governo procure resolver os problemas sociais às custas de pequenos proprietários — estes não devem ser penalizados. A taxa progressiva é até correta em seus propósitos e por isso mesmo, diz Capuano, deve ser aplicada apenas contra os grandes donos de terras, como a contribuição de melhorias, quando estiver caracterizada a manutenção da área vazia para fins especulativos. Também não adianta — ainda segundo Capuano — forçar "algo natural", como pode ocorrer com o dispositivo sobre o "parcelamento da edificação ou utilização compulsória". Motivo: "O mercado é determinado pela oferta e procura, sendo inútil tentar a ocupação de áreas que não interessem ao mercado".

Os municípios serão beneficiados com a lei? Miguel Mauad teme que a lei transmita uma ilusão, a de beneficiá-los e protegê-los. É pergunta se eles não perderão a liberdade — liberdade que hoje já têm com leis específicas.