

A reforma urbana, um tema que se discute há mais de dez anos

CÉLIA ROMANO

Esta não será a primeira vez que o governo federal tenta promover uma reforma urbana. Há pelo menos 11 anos ela vem sendo discutida, sob polêmica, protestos e elogios. Mas somente no final de 1982 a oitava versão de um projeto de lei sobre desenvolvimento urbano foi encaminhado ao Congresso Nacional — cerca de 70% da população brasileira já havia trocado o campo pela cidade, a maioria enfrentando os problemas das grandes metrópoles.

Agora, o presidente José Sarney tem pressa. Ele quer uma reforma urbana até o final do ano. Deputados e senadores terão farto material para análises e debates. Além do anteprojeto, já existem dois substitutivos: dos deputados Bonifácio Andrada e Raul Ferraz, que deverá apresentá-lo nas próximas semanas.

Com o anteprojeto, o governo concede aos municípios o uso de diversos instrumentos fiscais e jurídicos para que possam exercer maior controle sobre a expansão das cidades e seus problemas. Alguns já estão garantidos por leis municipais e federais. Nem todos aplicados. O anteprojeto, porém, apresenta outros dispositivos e levanta novas discussões.

O mais controvertido de todos: direito de preempção. Aprovado o projeto, as prefeituras terão preferência na aquisição de um imóvel (segundo o projeto, terreno), mas so-

mente em áreas de interesse para execução de planos de habitação, lazer, implantação de equipamentos urbanos; para manter estoques de terras, preservar recursos paisagísticos ou atender a outras finalidades sociais ou de utilidade pública.

Essas áreas deverão ser previamente estabelecidas pela prefeitura, através de um plano de uso do solo e estarão sujeitas a preempção por dez anos, no máximo. Durante este período, os proprietários de imóveis na região deverão notificar à prefeitura sua intenção de vendê-los, estipulando o preço. O poder público terá 30 dias para se manifestar. Se não houver acordo, a decisão será judicial.

A prefeitura também poderá forçar a ocupação de uma área vazia. Poderá determinar prazos e condições para que se construa no terreno, de acordo, sempre, com um planejamento. Caso o dono do imóvel não cumpra a notificação, terá o terreno desapropriado e transferido a quem se comprometa a atender as exigências legais.

Se o proprietário não tiver condições de executar a obra, a lei de reforma urbana permitirá que transfira a terceiros seu direito de superfície, ou seja, de outra pessoa edificar em sua propriedade — transferência válida por determinado tempo ou não. Os donos dos quase 300 milhões de metros quadrados de terrenos vazios de São Paulo ainda estarão sujeitos a outras penalidades, como imposto progressivo e contribuição de

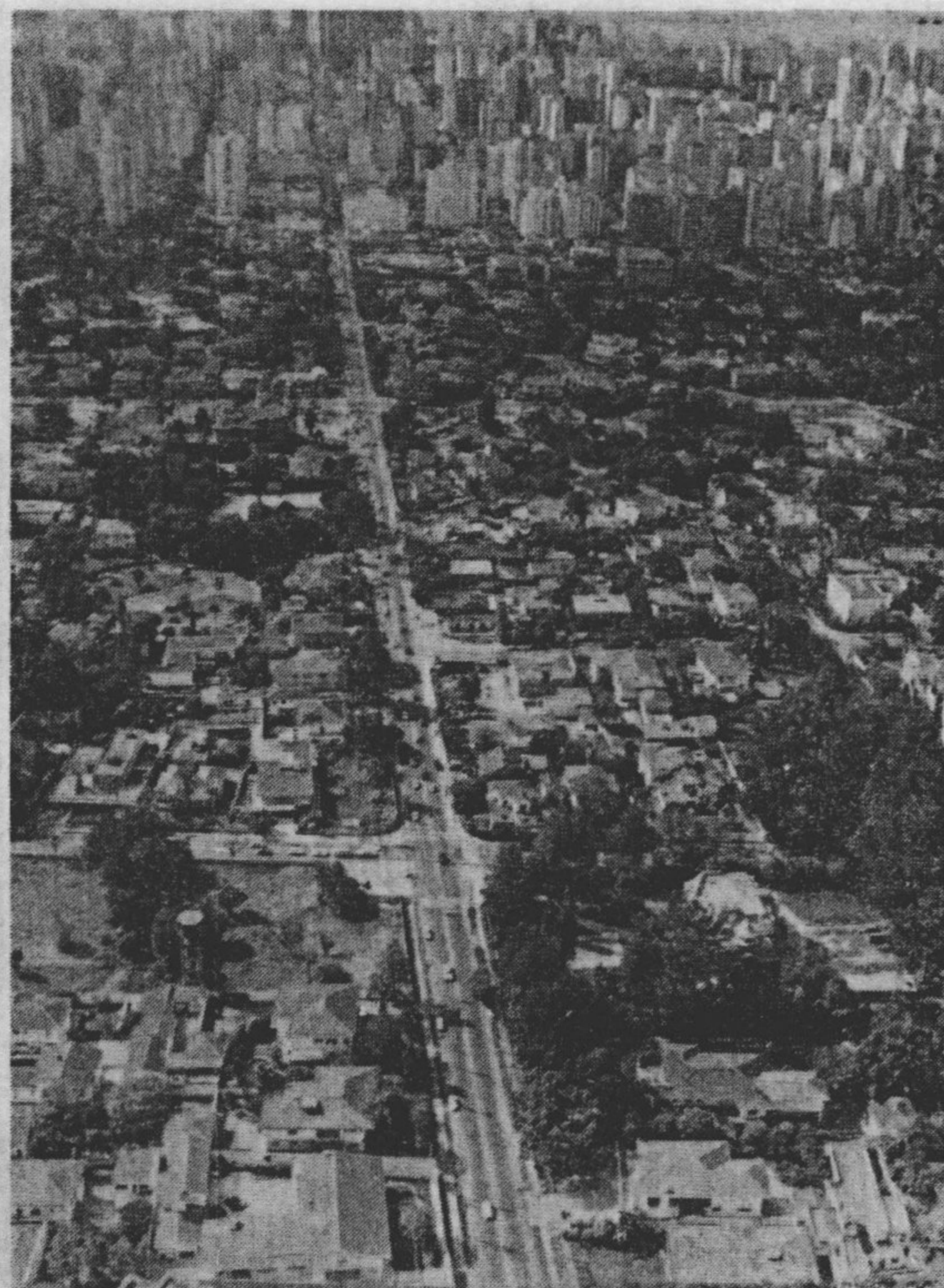
melhorias. Um dos objetivos: combater a especulação imobiliária.

Os substitutivos

No substitutivo do deputado Bonifácio Andrada, o direito de preempção exclui os municípios com menos de cem mil habitantes e é submetido à Câmara Municipal: ela deverá aprovar as áreas onde a prefeitura pretende aplicar esse dispositivo. E reduziu de 30 dias para 72 horas o prazo para a administração manifestar-se sobre seu interesse na aquisição do imóvel.

O deputado Raul Ferraz, em seu substitutivo, aumenta o prazo de resposta da prefeitura para 90 dias e refere-se à aplicação da preempção em imóveis (não especifica se terrenos ou edificações). Ele propõe outras inovações em relação ao projeto original, como o **usucapião especial**: em propriedades invadidas e abandonadas por três ou cinco anos (caso o proprietário more na mesma cidade ou fora dela), entendendo como de abandono o período em que a posse não foi reclamada em juízo.

O substitutivo cria, ainda, o mecanismo da **requisição urbanística**: com aprovação do Legislativo, a prefeitura indica uma área a ser reurbanizada, os proprietários entregam seus imóveis e os terão de volta após o término da obra, na proporção do que possuíam. E a prefeitura ficará com o equivalente ao que gastou no empreendimento.



O projeto prevê controle sobre a expansão