

URBANIZAÇÃO E REURBANIZAÇÃO

Ordenar o crescimento e evitar as cicatrizes na Cidade

“Empenhei-me para dotar a Prefeitura de instrumentos que nos ponham à frente da dinâmica de desenvolvimento urbano, como agentes e não pacientes do processo.”

São Paulo nasceu com uma inexorável vocação de grandeza – como já ressaltava em meu discurso de posse – mas isso não significa que tenha sido ungida para tanto. Prova disso é o acúmulo de distorções urbanas, ao longo do tempo, como resultado de seu incontrolável crescimento, até chegar a níveis que passaram a comprometer a qualidade de vida na Cidade.

Para corrigir essas distorções, impunha-se uma ação efetiva, que era sistematicamente procrastinada, talvez pela dificuldade, até compreensível, de decidir por onde começar.

A construção do metrô veio dirimir essa dúvida, ao abrir na Cidade profundas cicatrizes, que de algum modo teriam de ser fechadas. A reconstrução das áreas lindeiras ao metrô funcionou como elemento catalisador de um processo, até atingindo bairros inteiros, como está ocorrendo no Jabaquara e como ocorrerá no Brás, com a implantação da Linha Leste-Oeste. E não só no Brás, mas ao longo de toda a segunda linha, projetada como um corredor integrado de desenvolvimento urbano.

Era preciso, também, agir em muitas outras áreas da Cidade; entretanto, toda iniciativa esbarrava numa dificuldade fundamental: a Prefeitura não tinha informações precisas e abrangentes sobre o Município, do ponto de vista físico. O que havia era uma grande quantidade de cadastros, cada um desenvolvido com finalidades específicas e de forma inteiramente aleatória em relação aos demais.

Com a criação da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, iniciamos um paciente trabalho de compatibilizar esses cadastros todos. Essa tarefa foi convertida num sistema operacional que, com o concurso de computadores, está propiciando a elaboração do Cadastro Geral da Cidade, integrando vários sistemas: cadastramento de logradouros, de aprovação de loteamentos, de aprovação de plantas, de tributação imobiliária.

Não se trata de um objetivo meramente burocrático. Ao contrário, trata-se de construir a base para um intenso trabalho a ser desenvolvido na área de habitação e de uso do solo, um dos problemas cruciais do processo de desenvolvimento da Cidade.

É esse um dos setores em que mais se têm acumulado distorções e irregularidades, resultantes, em grande parte, da ação inescrupulosa de loteadores clandestinos e de especuladores. Mas resultantes também, em certa parte, das exigências excessivamente rigorosas de nosso Código de Obras e de nossa legislação de zoneamento.

Defendo e defenderei sempre as leis de zoneamento, que em minha administração fiz cumprir com rigor. Mas defendo também a tese de que elas devem ser depuradas de seu cunho elitista, na medida em que representem obstáculo à construção de moradias numa cidade com um déficit habitacional como o de São Paulo, em que é discutível a exigência de uma área mínima de 250 metros quadrados para se erigir uma residência.

Reconheço que tais padrões, definidos sob o ângulo da classe média, podem ser reconhecidos como válidos. Mas são padrões ideais, que não condizem com a situação real de uma cidade já densamente ocupada, que tem de oferecer teto a 8 milhões de pessoas e que continua a ser permanente foco de migração.

Por isso me empenhei em verdadeira campanha, junto a todas as esferas de Governo, visando dotar a Prefeitura de instrumentos que nos ponham à frente da dinâmica de desenvolvimento urbano, como agentes e não pacientes do processo. Instrumentos que nos possibilitem uma ação estrutural e não meramente conjuntural, como ocorre atualmente.

Uma de nossas sugestões refere-se ao conceito de “solo criado”, ligado à edificação de prédios com vários pavimentos, que multiplicam, dessa forma, a exigência de serviços urbanos, sem que haja uma contrapartida ao ônus que isso implica para o Poder Público. Com uma legislação que lhe assegure controle sobre o direito de construir em “solo criado”, a Prefeitura terá não apenas a contrapartida a que me referi, mas também a possibilidade de induzir o adensamento de áreas segundo as conveniências da Cidade, de acordo com a infraestrutura disponível de serviços e equipamentos urbanos.

Parece-me justo, também, instituir uma tributação sobre valorização imobiliária, sempre que isso ocorra em consequência de melhorias executadas pelo Poder Público.

O imposto sobre valorização imobiliária é uma variação, a meu ver mais adequada, da Contribuição de Melhoria, que se tem revelado de difícil aplicação, inclusive do ponto de vista social, porque a renda das pessoas não aumenta em função de um melhoramento na rua onde moram. O que aumenta é o valor de sua propriedade, razão pela qual entendo que a tributação deve ocorrer por ocasião da venda do imóvel, quando a nova carga tributária pode ser absorvida mais facilmente.

A implantação desses novos instrumentos poderá ser uma das soluções para a questão fundamental do planejamento urbano em nossos dias, que é a de promover a melhor utilização do solo urbano, de forma equitativa e eficiente, dentro de uma economia de mercado.

Nesse contexto, assume especial relevância a sentença proferida pelo Supremo Tribunal Federal, em fins de 1978, dando ganho de causa à Empresa Municipal de Urbanização na controvertida questão da Quadra 46 de Santana, onde a Emurb desapropriou imóveis, para fins de urbanização, visando promover o adensamento populacional de uma área que iria ser diretamente beneficiada pela implantação do metrô.

A sentença de nossa mais alta Corte, reconhecendo tal direito ao Poder Público, constitui um estímulo à procura de novos meios para ordenar o processo de crescimento da Cidade, induzindo-o em benefício da qualidade de vida de seus moradores.

Tenho certeza de que desse esforço resultará uma legislação urbanística mais avançada, capaz de consubstanciar o princípio constitucional da função social da propriedade, condicionando seu uso aos interesses maiores da coletividade.

Numa primeira etapa, tratamos de superar tais exigências para possibilitar maior impulso aos programas oficiais de habitação popular. Posteriormente, porém, decidimos estender os mesmos critérios às iniciativas individuais, mediante modificações que propusemos na legislação de zoneamento, para tornar possível a construção de casas em terrenos com mais de 100 metros quadrados.

As leis de zoneamento, o Código de Obras e a legislação de parcelamento do solo constituem os meios de que dispõe a Prefeitura para disciplinar a expansão urbana. E, mesmo com as sucessivas reformulações por que têm passado, não podem ser considerados suficientes.