Os bons e os maus usos do "solo criado"

POSSIBILIDADES E PERIGOS DO "SOLO CRIADO"

Considerações sobre o "solo criado"
Para não desvirtuar o "solo criado"

Um instrumento de planejamento urbano valioso e gerador de grandes possibilidades mas um equívoco quando utilizado como meio de arrecadação. Esta é, em resumo, a opinião sobre o "solo criado" do arquiteto Eduardo Homem de Melo, conselheiro da Habicamp, diretor-geral do Sinduscon, suplente do C.M.D.U. (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano) e proprietário da empresa Plantar. Como colaboração à Habicamp, o arquiteto fez algumas considerações sobre o "solo criado", atualmente em discussão pela Prefeitura de Campinas, mostrando como o mecanismo poderá ser utilizado de forma benéfica e quando se transformará até em inibidor da indústria da construção civil. O projeto de lei implantando o "solo criado" em Campinas está em elaboração por parte do poder Executivo, devendo ser apreciado pelos vereadores até o final de dezembro, conforme dispõe a Lei Orgânica Municipal aprovada no ano passado.

Fazendo em breve histórico, Eduardo Homem de Melo explicou que o "solo criado" começou a ser utilizado na Europa, especialmente na França, na década de 50 como possibilidade de transferir o potencial construtivo (coeficiente de aproveitamento) de uma propriedade que se desejava preservar pelo seu valor histórico para outra, onde o adensamento era desejável. Na versão americana, o "solo criado" é empregado para aumentar, além do permitido pelo zoneamento, o coeficiente de um terreno onde se deseja realizar um grande empreendimento, através da compra do coeficiente dos terrenos vizinhos, mantendo assim o adensamento médio da quadra.

Em Campinas, no entanto, o arquiteto

acredita que os debates estão caminhando para, como prevê a Lei Orgânica e o Plano Diretor reafirma, abaixar o coeficiente de toda a cidade para um, fazendo com que o empreendedor compre o coeficiente restante, até atingir o máximo permitido pelo zoneamento do local. Desta forma, estaria criado não um mecanismo de planejamento urbano mas um imposto sobre a indústria da construção, distorcendo violentamente o objetivo inicial do instrumento urbanístico. Declarando-se absolutamente contrário à essa visão tributária, Homem de Melo explicou que ela também gera uma expectativa falsa de arrecadação por parte do município porque o IPTU é calculado com base no valor do terreno. Este valor, por sua vez, é determinado pela possibilidade de construção da área, possibilidade esta que seria reduzida drasticamente com o rebaixamento do coeficiente. Outra desvantagem: o encarecimento do terreno certamente seria repassado para o preço final das unidades, atingindo o consumidor. Por fim, o "solo criado" perderia a oportunidade de ser utilizado como mecanismo de planejamento urbano para implantar uma política de preservação histórica — que a cidade não possui — ou estimular o adensamento em áreas compatíveis, como corredores de transporte, para se transformar em equivocado instrumento de arrecadação, capaz até mesmo de desestimular a construção civil, empregadora de 30% da mão-de-obra ativa.

(Monica Monteiro M. Tb. 14.323)

HABICAMP
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS
DO SETOR IMOBILIÁRIO E DA HABITAÇÃO
DE CAMPINAS E REGIÃO

"Correio Popular"

22-IX-1991