

Estatuto da Cidade II - Instrumentos de Intervenção no Uso e Ocupação do Solo

O Estatuto da Cidade regulamenta dispositivos que procuram combater a especulação imobiliária nas cidades. A partir de sua criação e aprovação, áreas consideradas vazias ou subutilizadas situadas em regiões dotadas de infra-estrutura estão sujeitas à edificação e parcelamento compulsórios (artigos 5º e 6º).

O município tem o poder de determinar os critérios de definição das terras que considera ociosas ou subutilizadas, e poderá definir prazos e condições para induzir o aproveitamento dos terrenos pelos proprietários - no mínimo um ano para a entrada de um projeto no órgão competente, e dois anos a partir de sua aprovação para a efetiva edificação.

No caso do não-cumprimento dos prazos ou condições da edificação ou utilização compulsória, o Município poderá aplicar sobre esses terrenos o instrumento do IPTU progressivo no tempo (artigo 7º). Esse instrumento consiste no aumento progressivo da alíquota de imposto sobre a propriedade predial e territorial, por até cinco anos consecutivos.

A alíquota de IPTU poderá dobrar de ano a ano, podendo atingir um máximo de quinze por cento do valor venal do imóvel. Se o proprietário ainda assim não realizar o aproveitamento do terreno, a cobrança poderá permanecer na alíquota máxima.

Se após cinco anos de cobrança do IPTU progressivo o proprietário não tiver cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá desapropriar o imóvel pelo preço-base de cálculo do IPTU, pagando ao proprietário com títulos da dívida pública (artigo 8º).

Esse conjunto de instrumentos - edificação compulsória, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívi-

da pública - pode representar uma possibilidade de intervir efetivamente no crescimento da cidade, promovendo uma ocupação mais intensa nas áreas onde a infra-estrutura é mais presente e dessa maneira reduzindo a pressão pela urbanização das áreas periféricas, sem infra-estrutura e ambientalmente frágeis.

Este combate ao espraiamento significa também menores necessidades de deslocamento, otimizando o uso da malha viária e das redes de transporte público.

Estão também disponíveis no Estatuto instrumentos que permitem que o poder público financie parte dos investimentos que realiza no espaço urbano, de forma que os empreendedores paguem ao Município em troca do direito de edificar - é o caso do solo-criado e das operações urbanas (artigos 28 a 34).