

A RECUPERAÇÃO DO PIB, A VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS E A ADESÃO ONEROSA

O setor agroexportador vem salvando o produto interno bruto (PIB) nesses tempos de pandemia. Aumento de produção e de produtividade caracterizam o setor rural brasileiro. Apesar disso, a retomada do crescimento econômico depende mais das atividades que se desenvolvem nos centros urbanos: o binômio serviços e indústria da construção é decisivo, e esta última vem atravessando a pandemia sem grandes perdas.

A construção civil retoma seus níveis de 2019 e os investimentos desenham um horizonte promissor. No entanto, a atividade depende do uso de terrenos, e o município de São Paulo (SP), responsável por 11% do PIB brasileiro, testemunhou mudanças importantes na utilização de seu território urbano nos últimos 25 anos: dos 141 milhões de m^2 de terrenos vacantes em 1995, restaram 83,5 milhões em 2019. Ou seja, 58 milhões de m^2 antes vazios receberam construções durante o período. A mudança de uso também tem sido considerável: terrenos ocupados por indústrias se transformam em torres de mais de 20 andares, destinadas a residências ou a comércio e serviços. Em 1995, indústrias ocupavam a área de 36,8 milhões de m^2 e, em 2019, quase 9 milhões desse espaço se destinaram a edificações residenciais e de comércio e serviços.

Esse aumento de densidade provocou pressão adicional sobre a infraestrutura, e a construção das obras necessárias demandou recursos das receitas tributárias. Tal pressão sobre os recursos públicos foi amenizada pela cobrança da outorga onerosa dos projetos que demandam área construída superior ao coeficiente de aproveitamento básico, agora igual a 1 em toda a cidade. Isto é, passando desse parâmetro, pode-se alcançar no máximo 4 (construir quatro vezes a área do terreno), pagando contrapartidas econômicas.

Construtoras e incorporadoras alegam que as superfícies da cidade nas quais podem construir até quatro vezes a área do terreno são escassas e desejam ampliá-las. Essa é uma das principais reivindicações das empresas imobiliárias, que, somada à eliminação da altura máxima de 28 metros das construções no miolo dos bairros, estão plasmadas nos chamados projetos de intervenção urbana (PIU), em discussão na Câmara de Vereadores da cidade de São Paulo.

SERIA IMPORTANTE CRIAR UM INSTRUMENTO QUE PERMITISSE AO PODER PÚBLICO PARTICIPAR DA VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS, NO SENTIDO DE OBTER RECURSOS QUE FINANCIEM OS INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA NECESSÁRIOS PARA ATENDER AO AUMENTO DA DENSIDADE CONSTRUTIVA E POPULACIONAL.

PIUs como o do Arco Pinheiros, o da Vila Leopoldina, o do Setor Centro, o do Jurubatuba e o de bairros do Tamanduateí compreendem uma considerável área da cidade. Se forem aprovados, os proprietários dos terrenos serão beneficiados, pois o aumento da capacidade construtiva promoverá a valorização desses espaços. Ocorre que grande parte desses imóveis já se encontra em poder de empresas imobiliárias e tal valorização será embolsada gratuitamente sem que haja nenhuma contrapartida. Seria importante criar um instrumento que permita ao poder público participar dessa valorização (por ele criada, diga-se de passagem), no sentido de obter recursos que financiem os investimentos em infraestrutura necessários para atender ao consequente aumento da densidade construtiva e populacional. A sugestão é que as matrículas dos imóveis aos novos índices urbanísticos não sejam automáticas: os proprietários estariam livres para inscrevê-los ou não, mas, no caso de adesão, esta seria onerosa. Ou seja, os proprietários teriam de pagar pelo menos parte da valorização recebida.

PAULO SANDRONI > Professor da FGV EAESP > paulo.sandroni@fgv.br