

# **EL COMBATE A LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA EN SAN PABLO**

**Nabil Bonduki\***

\* Nabil Bonduki es arquitecto y profesor de Planeamiento Urbano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de San Pablo. Fue vereador (equivalente a nuestros ediles) de San Pablo por el PT entre 2001 y 2004, y relator en la discusión del Plan Director Estratégico en la Cámara Municipal de San Pablo. La nota que transcribimos fue publicada en el periódico paulista "Folha de São Paulo", que recoge frecuentemente colaboraciones de Nabil, el pasado 12 de julio.

A lei aprovada em São Paulo para combater a especulação com imóveis ociosos e subutilizados é importante, mas está atrasada e é insuficiente. Os proprietários têm um ano após serem notificados para apresentar projeto de ocupação dos imóveis; caso não o façam, serão penalizados com imposto progressivo: a cada ano, a alíquota do IPTU será dobrada, até atingir 15% do valor da propriedade.

O dispositivo foi previsto no Plano Diretor Estratégico (PDE), aprovado em 2002, cuja redação final foi por mim formulada enquanto relator na Câmara Municipal. Embora detalhado, não pode ser aplicado imediatamente, porque o Estatuto da Cidade exige lei específica, retardando o combate à especulação.

Para evitar essa demora, a lei nº 13.885/2004, da qual também fui relator, deu um prazo de seis meses (até 4 de agosto de 2005) para que o Poder Executivo regulamentasse o instrumento. Os prefeitos Serra e Kassab, cujo descaso com a questão urbana é notório, não encaminharam o assunto.

O Ministério Público abriu uma ação civil pública contra o Executivo, por descumprimento do prazo. Coube, então, aos vereadores Paulo Teixeira (na legislatura de 2005-2008) e José

Police a apresentação de projetos de lei que seguiam, na essência, o texto do PDE.

O caso mostra que, neste tema, o Legislativo está mais avançado que o Executivo paulistano. A lei aprovada, entretanto, fica muito aquém do que pretende o PDE, que incluiu nas penalidades da lei todos os imóveis ociosos (inclusive edifícios com mais de 80% de sua área vazia há mais de 5 anos na área central), inseridos na macrozona de estruturação urbana, onde a cidade deve se desenvolver.

A lei aprovada limita a aplicação do dispositivo aos imóveis situados nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis 2 e 3) e na Operação Urbana Centro, ou seja, a apenas 2% da macrozona. É bom para ocupar as Zeis, mas insuficiente para um correto combate à especulação fundiária e para redução significativa nos preços dos terrenos, pois nada mudará no restante da cidade.

É preocupante, ainda, o argumento do Secovi (sindicato do setor imobiliário) de que o dispositivo não valeria para edifícios vazios, como rege o PDE, que visa promover o repovoamento do centro.

O argumento dos empresários não é correto, pois o Estatuto da Cidade delega ao PDE

estabelecer onde o solo urbano não utilizado não cumpre a função social da propriedade; ora, no centro de São Paulo, é evidente que um edifício vazio, entregue aos ratos, é solo urbano não utilizado.

Espera-se que o prefeito seja ágil, iniciando imediatamente a notificação dos proprietários para forçá-los a apresentar projetos de ocupação nesses imóveis ociosos até o final de 2011. Assim, em 2012, o imposto progressivo poderá começar a ser aplicado, gerando os impactos esperados nas Zeis.

A lei repercutirá em todo o país, pois raros municípios colocaram em prática dispositivos para combater a especulação imobiliária. Sua aprovação mostra ao Legislativo e Executivo paulistanos que é melhor implementar o Plano Diretor Estratégico do que perder tempo com sua revisão ilegal. A cidade vai ganhar muito mais.



Núcleos Básicos Evolutivos . NBE 2000-2004  
MVOTMA [Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente]

