O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Desapropriação sem pagamento

Diante do desconhecimento dos vereadores que não têm condições técnicas de aprofundar nas complexidades de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo, vemos prefeituras criando mecanismos que as permitam vender o "direito de construir" que foi tomado de milhares de cidadãos, os quais tiveram seu patrimônio subtraído sem qualquer indenização.

A jogada consiste no Poder Executivo do município alegar ser fundamental reduzir os potenciais de construção dos terrenos, para evitar a verticalização para não sobrecarregar a infraestrutura existente. Com esses argumentos, em 2010, a Prefeitura de Belo Horizonte convenceu os cidadãos ser imperativo reduzir o potencial de construção em prol da melhoria da qualidade de vida. Reduziu até 11,76% os coeficientes de aproveitamento (CA), sendo que milhares de propriedades que poderiam gerar construções até 3 vezes a área do terreno foram achatados para 1 vez.

Ninguém percebeu as duas linhas da lei 9.959/2010 que determinaram no art. 69-A que: "as áreas localizadas em um raio de 600 metros das estações de transporte coletivo existentes ou das que vierem a ser implantadas" passaram a ter a restrição de pode construir apenas uma vez a área do terreno. Isso liquidou o valor de imóvel em muitos casos, pois vários terrenos se tornaram imprestáveis comercialmente para empreendimentos, mas quase ninguém sabe disso.

Na ZAP (Zona de Adensamento Preferencial) o CAb caiu de 1,7 para 1,5 (11,76%); na ZHIP (Zona Hipercentral) e ZCBH (Zona Central de Belo Horizonte), caiu de 3,0 para 2,7 (10%); sendo que na ZA, que abrangem bairros nobres como Serra, Anchieta e Sion, caiu de 1,5 para 1,4 para residência (6,7%) e para 1,0 para edificações não residenciais; as zonas de CAb = 1, permaneceram.
É notório que o valor de um terreno decorre do volume de metros quadrados que nele podem ser edificados. Quando se diminui o seu potencial construtivo, o valor do terreno cai.

DESAPROPRIAÇÃO BRANCA

É incrível a habilidade de alguns governantes em criar "massas de manobra" com membros de Associações de Bairro que não têm conhecimento especializado como imaginar que são usados para gerar lucros de forma inconfessável. A Constituição Federal determina o dever do Agente Expropriante indenizar o valor justo e previamente em dinheiro, o dono do imóvel que é tomado ou prejudicado para uso do interesse coletivo ou social.

Mas, diante das atuais discussões da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo percebe-se o intuito da Prefeitura de BH vender justamente o potencial dos terrenos que ela retirou com uma "canetada" em 2010, sem nada pagar aos cidadãos que confiaram que realmente seria necessário combate a verticalização.

São bilhões de reais que a Prefeitura pode auferir ao vender o que ela não pagou! Com as Operações Urbanas Consorciadas, com o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (que está prestes a ser regulamentado) e outras manobras que quase ninguém é capaz de decifrar, sob o manto do ilusório interesse coletivo, fica evidente motivação comunista, arbitrária e inconstitucional de obter recursos com a usurpação do patrimônio dos cidadãos. Se era necessário reduzir o potencial de construção, porque agora estão montando uma regulamentação para vender esse potencial para aumentar a verticalização?