

CONSTITUINTE

Aureo P 11

CAZETA MERCANTIL

“Novas medidas só afetarão os especuladores imobiliários”

por Ana Cláudia Cruz
de São Paulo

A nova política urbana, aprovada na segunda-feira pela Assembléia Constituinte, obrigará as construtoras a aumentar sua agilidade para detectar uma oportunidade no mercado, estudar e viabilizar um projeto. De acordo com empresários, só os especuladores imobiliários sofrerão com as dificuldades para se estocar terrenos impostas pela lei.

Um dos itens aprovados no capítulo da política urbana prevê que as prefeituras poderão exigir dos proprietários de área urbana “não edificada, subutilizada ou não utilizada, sob pena, sucessivamente, de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto progressivo no tempo e desapropriação com paga-

mento mediante títulos da dívida pública”. A medida fará aumentar o poder das prefeituras em direcionar o crescimento das cidades.

“Os especuladores compram uma área, fazem um loteamento em parte dela e guardam o restante, esperando que toda a infraestrutura urbana chegue até ele. Não é justo que se leve essa infra-estrutura tão longe, quando há terrenos onde já existem água, luz, esgoto, mais centrais”, afirma o diretor da JHS Construção e Planejamento Ltda., Fábio Auriemo.

A medida aprovada deverá tornar muito caro a manutenção de um terreno vazio, em função do imposto progressivo. Os construtores, no entanto, garantem que não terão problemas. “Os estoques de terrenos das construtoras são

pequenos. Construtor que tem muito terreno tem, no máximo, dez. Quem tem muita área são os especuladores”, afirma Auriemo.

O empresário teme apenas que as prefeituras não tenham condições de colocar em prática a nova lei. Acredita que se tentará contornar o problema com favores de políticos amigos.

Gustavo Halbreich, diretor da Construtora Gustavo Halbreich Ltda., lembra que a nova política urbana do País não obrigará os construtores a modificar a forma de conduzir os estoques de terrenos. “A mentalidade já está mudando, porque desde 1986 os terrenos estocados passaram a fazer parte do imobilizado da empresa, que é corrigido monetariamente e tributado pelo Imposto de Renda. Fica caro manter os es-

toques, por isso eles já estão diminuindo”, diz.

A construtora de Halbreich, que trabalha basicamente com projetos industriais, que requerem grandes áreas, tem ainda cerca de 200 mil metros quadrados estocados, na grande São Paulo. O empresário afirma que não venderá os terrenos, simplesmente não vai repor o estoque. Para os dois empresários, a nova lei terá outro reflexo sobre a atividade das construtoras. Elas terão de ser mais rápidas e competentes na elaboração e viabilização de seus projetos. “Teremos de comprar terrenos aos poucos mesmo, só quando surgir uma boa oportunidade de mercado, e não ficar esperando que essa oportunidade surja para utilizar a área que já possui”, comenta Auriemo.