

# Regularizar as invasões

CORREIO BRAZILEIRO

- 9 NOV 1991

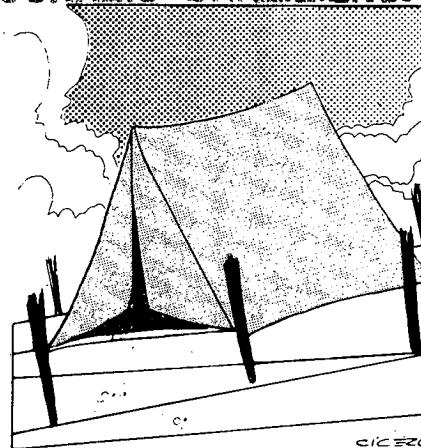
Haroldo Meira

Aos poucos, a prática de invadir áreas públicas torna-se quase corriqueira em Brasília, surgindo de forma mais aguda nas áreas comerciais. Um levantamento realizado pela Administração do Plano Piloto e pela Terracap demonstrou que nada menos de 40 por cento dos terrenos vizinhos ao comércio das entrequadras foram ocupados irregularmente, em um processo mais acentuado na Asa Sul. É um problema que precisa ser encarado de frente.

Com a abertura e a transparência que o caracterizam, o governo Roriz decidiu examinar, com o concurso da comunidade, as alternativas para se chegar a uma solução. Foi assim que o Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente recebeu a missão de propor saídas para essa questão, constituindo um grupo de trabalho com a missão de estudá-las.

Parte-se de uma constatação básica, com a qual concorda o Conselho: não é mais possível simplesmente extirpar o problema, derrubando-sé e destruindo-se tudo o que se construiu nas áreas invadidas. Juridicamente poderia constituir-se em uma solução até simples, bastando intimar os ocupantes a proceder à derrubada e punindo-se os recalcitrantes. Não se trata, porém, de uma alternativa inteligente.

O Cauma acertou, portanto, ao decidir pela regulamentação desse tipo de ocupação de áreas públicas. Em primeiro lugar, elabora-se um projeto para se disciplinar o uso dessas áreas, de forma adequada à realidade de Brasília e à preservação do patrimônio comum. A partir daí, estabelece-se um limite para a ocupação por particulares.



Pode, eventualmente, parecer estranho que não se defende a adoção de uma linha dura, forçando-se os ocupantes a restabelecer o chamado *status quo ante*, ou seja, eliminando tudo o que foi construído.

O grupo de trabalho constituído pelo Cauma já vem examinando a situação, dispondo inclusive de alternativas para corrigi-la. De modo geral, a cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano sobre as áreas invadidas reúne o consenso, assim como é unânime a idéia de que tal imposto sofra um acréscimo ao se aplicar às áreas invadidas, diferenciando-se assim do que incide sobre as áreas legitimamente ocupadas pelos proprietários.

Essa solução revela-se, porém, insuficiente. Mesmo com o provável acréscimo, o IPTU assim cobrado se assemelharia em muito ao incidente sobre as lojas e demais áreas exploradas pelos legítimos proprietários. É verdade que hoje os invasores não pagam um centavo sequer pelo terreno irregularmente explorado. Só que

o ônus representado pelo IPTU não bastaria para corrigir a situação, mantendo a invasão como uma vantagem e dessa forma até estimulando.

Para se constatar como seria insignificante esse valor, basta comparar o preço do metro quadrado de áreas nas mesmas condições das irregularmente ocupadas com o imposto predial e territorial sobre elas incidente. Em outras palavras, compare-se o gasto representado para o legítimo proprietário, com a remuneração do capital empregado na compra do imóvel, mais o IPTU regular, e a despesa do invasor, que nada desembolsou e se limitaria a pagar o IPTU, ainda que com certo acréscimo. Haverá aí um desnível inadmissível.

Por essa razão, só haverá justiça nesse processo caso se estabeleçam pradões de ocupação, novos padrões, portanto, dentro do interesse público e das possibilidades urbanísticas — e a partir daí venda os terrenos aos atuais ocupantes. Essa venda ocorreria obviamente a preços de mercado, admitindo-se o parcelamento nas mesmas condições hoje oferecidas pela Terracap.

Essa alternativa oferece grandes vantagens. De um lado, os recursos assim arrecadados possibilitarão realizar obras em benefício das quadras comerciais e residenciais, alcançando toda a cidade. Constituiria um substancial reforço de caixa. De outro, seria feita justiça não apenas ao invasor, compreendendo-se as razões que o levaram a ocupar terra pública, como ao legítimo proprietário, que não seria desestimulado pela vantagem que a mera cobrança do IPTU daria aos demais ocupantes.

■ Haroldo Meira é administrador de Brasília