



• Habitação terá lei específica

Arquiteto Artur Lima Cavalcânti, deputado federal (PTB-PE) justifica criação da SOPURB

Os aglomerados urbanos, no Brasil, expressões do seu desenvolvimento econômico, se estenderam, a princípio, ao longo de sua imensa faixa litorânea. Essas cidades portuárias se transformaram, desde algum tempo, em centros canalizadores dos problemas regionais, absorvendo desordenadamente as populações expulsas do meio rural por uma estrutura agrária arcaica.

Surgisse, nesses centros, uma indústria capaz de absorver, com rapidez, essa mão-de-obra ociosa, e não haveria desajustamentos. Isto não ocorre, contudo, com a velocidade necessária. É que são ainda baixos no País, os níveis de investimento.

As grandes concentrações interiores são fenômenos mais recentes. Geradas do início do aproveitamento do grande potencial econômico de nosso *interland*, essas cidades, desde logo, passaram a sofrer o mesmo processo que alguém já denominou de *inchação*, exibindo, em sua periferia, o mesmo triste panorama dos centros urbanos do litoral: as áreas populacionais deterioradas, de que são exemplos típicos as favelas da Guanabara e os *mocambos* do Recife.

Frutos de distorções profundas, cujas raízes devem ser encontradas na própria estrutura sócio-econômica do País, essas cidades-problemas teriam, sem dúvida, minoradas (e, em muitos, extintas) as suas dificuldades, se uma política urbana em termos nacionais já estivesse implantada, entre nós.

É de ver, contudo, que esta não é tarefa das mais fáceis.

O adensamento demográfico, por exemplo, gerado de uma concentração industrial tumultuária, seria evitado, por um trabalho de descentralização planejada das instalações fabris.

Sòmente esta obra já afastaria da maioria dos centros urbanos, em grande proporção, as suas atuais deficiências.

O problema da moradia e do equipamento dos aglomerados urbanos é, ainda hoje, um desafio à capacidade dos homens de governo, em todo o mundo. Países que conseguiram grandes vitórias, em quase todos os setores econômicos, elevando os níveis de renda a índices inacreditáveis, continuam, assim mesmo, sem poder oferecer aos seus cidadãos alojamentos que correspondam ao progresso social que pretendem levar a efeito.

É compreensível que isto aconteça. Dentro das prioridades exigidas pelo desenvolvimento econômico, a produção de casas e do instrumental necessários aos serviços urbanos nem sempre é contemplada. Outros empreendimentos se impõem com maior urgência, geralmente.

No entanto, a verdade é que não se pode subestimar esta tarefa da sociedade econômica moderna, que, ou funciona para servir ao homem, ou perde a sua significação precípua.

Se é certo que destinar, prioritariamente, recursos em grande proporção para esse setor pode gerar algumas distorções na obra de desenvolvimento, por outro lado, esquecê-lo será, talvez, gerar distorções ainda maiores, e de proporções imprevisíveis.

Há, como se vê, portanto, necessidade de planejamento. Ante as razões que estão expostas, fica claro que o Estado tem o dever de fazer o balanço dos recursos que pode destinar a este setor, bem como realizar o necessário estudo a racional forma de sua aplicação.

O que pretende o presente projeto é, fundamentalmente:

- 1) institucionalizar, em escala racional, o esforço de planejamento físico das cidades, de modo a entrosá-lo no esforço geral de programação de economia nacional;
- 2) destinar uma parcela mínima da renda pública para essa obra;
- 3) concentrar os recursos já atualmente destinados, por diversos órgãos, à mesma tarefa, de modo a torná-los mais produtivos;
- 4) criar um mecanismo pelo qual parte da poupança privada seja carregada para o setor;
- 5) combate à especulação imobiliária;
- 6) estabelecer condições institucionais mediante as quais a parcela de investimento, no esforço de construção e melhoria de alojamentos, se reduza, com o aproveitamento dos recursos e da mão-de-obra ociosos.

Com essas providências, que consideramos prévias de uma necessária reforma urbana, cremos que estarão instauradas as linhas mestres de uma política urbana, no Brasil.

A reforma será a segunda etapa, com a revisão, atualização e restrição mesmo ao direito de propriedade, em muitos casos responsável pela falta de ordenamento no crescimento urbano, à proporção que permite as especulações com as áreas territoriais e imóveis residenciais, e nada consagra, em defesa das comunidades e de seus interesses.

Contudo, somente uma reforma constitucional solucionaria em definitivo a questão, razão porque não estando evidentemente tratada no presente projeto de lei ordinário será, no entanto, sua natural complementação e tentada pelo autor, no momento em que, fixadas as linhas sugeridas no atual documento, o Congresso despertar, pelas suas maiorias, para esta necessidade de restrição à ação privada.

Não será inovação, mesmo, a proposta. Na verdade, ela é uma consequência do que desejou o legislador constitucional brasileiro e o impôs, no artigo 147 da atual "Carta Magna", que diz:

"O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social."

Já analisamos, de passagem, as dificuldades encontradas pelo Poder Público, em todos os países, no esforço em busca do conforto urbano. Essas dificuldades são ainda maiores, no momento, em nosso país, tendo em vista a necessidade de abrandamento da pressão dos gastos, no setor público, com o fim de barrar o processo inflacionário.

Daí, não contemplar o projeto maior verba para o empreendimento que tem em vista.



Escola de Engenharia
de U. M. C.

Deixar, no entanto, o novo órgão criado, sem qualquer renda dessa natureza, seria destiná-lo ao fracasso, dado que somente numa segunda fase terão, os programas de investimento, recursos próprios, oriundos da poupança privada e do retorno de seus investimentos.

Aliás, é de ver que, pelo menos em parte, a destinação estabelecida terá apenas uma nova denominação que concentrará recursos já atualmente destinados ao mesmo objetivo, somente que pulverizados por diversos órgãos. Tal medida, adicionada a outra, com respeito a um planejamento geral de aplicação que atinja as autarquias e, de um modo geral, todos os órgãos públicos e de economia mista, que interfiram com o problema urbano, criará condições para que o setor privado realize o restante do esforço de investimento.

Essa participação popular, de fato, já vem sendo, em princípio, a mola propulsora dos empreendimentos, pelo menos no que diz respeito à casa própria. Com efeito, é baseado sempre no retorno dos financiamentos que órgãos como a Fundação da Casa Popular, as Caixas Econômicas Federais e os Institutos de Previdência levam a efeito seus programas de construção. No fundo, porém, essa rotação de recursos se reduz a uma ilusão; porque, de fato, em virtude de não haver um mecanismo eficiente de retificação monetária, tais órgãos se descapitalizam rapidamente, mantendo, já hoje, praticamente paralisadas suas carteiras imobiliárias.

De modo que se, em princípio, há a participação da poupança privada, no setor, na prática, o que se verifica exatamente é um processo de vasos comunicantes, pelo qual o Estado, de um modo ou de outro, termina por pagar, em grande parte, os empreendimentos.

Tal circunstância que, se beneficia alguns, os quais pagam a quem do deveriam pagar (pois usufrutuários da inflação) mas prejudica a maioria a qual, no fim de contas, perde a perspectiva de também, um dia, ter a sua casa higiênica, num meio urbanizado, é que pretende, num dos seus dispositivos, o presente projeto.

Complemento de tais providências é o que está disposto no art. 19 e que se refere à política que, em vasta região do País, se denomina de **mutirão**. Este é um sistema de trabalho coletivo que tem por fim o aproveitamento máximo da mão-de-obra e dos recursos naturais do meio, para barateamento das construções e, mesmo, do equipamento urbano.

Experiências já demonstraram que essa forma produtiva de organização popular, na qual toda a comunidade oferece o seu quinhão de esforço, para a obra comum, é plenamente possível.

Para que se institucionalize, nada mais é necessário que financiamento e educação. O processo educativo é dos mais rápidos e inclui, apenas, a conscientização do homem e umas poucas técnicas assimiláveis em horas. Quanto ao financiamento, apresenta-se muito abaixo dos padrões vigentes. É que, pelo processo descrito, como, de resto, se prevê facilmente, a utilização de capital, nas obras, é em nível muito reduzido.

Quanto ao combate à especulação imobiliária, trata-se de um problema



tão à vista de todos que não cabe maiores análises.

Afinal, pretende a proposição apresentada objetivar a criação de um centro diretor nacional dessa nova política habitacional e urbana a Superintendência da Política Urbana (SUPURB). Será uma entidade autárquica, para maior mobilidade em seu trabalho, mas supervisionada suficientemente não só pelo Governo Federal, como também pelas entidades que mais legitimamente representam os interesses urbanos, a técnica urbanística e o planejamento econômico no País.

Caberá a essa nova entidade a concretização da política urbana brasileira, fazer o levantamento dos problemas ligados às concentrações populacionais e coordenar as suas soluções.

O autor considera esse conjunto de providências uma tarefa fundamental do atual Parlamento; e está certo de que assim pensam as suas bancadas, constituídas por homens conscientes do papel histórico que desempenham, numa hora decisiva de sua Pátria.

O PROJETO DE LEI QUE CRIA A SUPURB

Transcrevemos a seguir a íntegra do projeto de lei do Deputado Artur Lima:

Art. 1.º Fica criada a Superintendência de Política Urbana (SUPURB), destinada a criar condições que propiciem a expansão racional dos aglomerados urbanos, tendo em vista sua integração no processo de desenvolvimento nacional.

Art. 2.º A SUPURB, sediada na Capital Federal, ficará diretamente subordinada à Presidência da República, e gozará de autonomia administrativa, financeira e técnica nos termos da presente lei.

Art. 3.º Compete à SUPURB:

I — Realizar estudos e pesquisas relativas à situação e os problemas dos aglomerados urbanos do País.

II — Elaborar, com base nesses estudos, o Plano Nacional de Urbanização, bem como Planos Regionais e Setoriais.

III — Executar os planos a que se refere o item anterior, diretamente ou mediante convênios com entidades públicas, privadas ou pessoas físicas.

IV — Coordenar as atividades dos órgãos estatais, paraestatais ou de economia mista, federais, estaduais ou municipais, que participem da elaboração ou da execução dos planos a que se refere o item II, deste artigo.

V — Traçar normas para a descentralização do parque industrial.

Art. 4.º A SUPURB terá os seguintes órgãos:

- a) Conselho Consultivo;
- b) Diretoria.

Art. 5.º O Conselho Consultivo, ao qual compete traçar as linhas gerais da política urbana nacional, será composto de: um representante do Ministério da Fazenda; um do Banco do Brasil S. A.; um do Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais; um do Conselho Nacional da Previdência Social; um do Departamento Nacional de Obras e Saneamento; um das Confederações Nacionais de Trabalhadores; um do Instituto dos Arquitetos do Brasil; um da Federação Brasileira de Associações de Engenheiros; e um de cada órgão regional de desenvolvimen-

to econômico subordinado ao Governo Federal.

§ 1.º Os membros do Conselho Consultivo serão nomeados pelo Presidente da República, dentre os nomes indicados, em lista triplice, pelos órgãos mencionados neste artigo.

§ 2.º Os membros do Conselho Consultivo terão mandato de 2 anos, podendo ser reconduzidos.

Art. 6.º A Diretoria será composta do Diretor-Superintendente, do Diretor-Secretário e do Diretor-Tesoureiro, cabendo-lhe administrar o órgão e cumprir suas finalidades.

§ 1.º Os Diretores serão nomeados pelo Presidente da República, dentre engenheiros civis, arquitetos, economistas ou advogados de notório saber e comprovada capacidade administrativa.

§ 2.º A Diretoria será representada, em cada Estado, Território e Distrito Federal, por uma Delegacia Regional.

Art. 7.º Serão incorporados à SUPURB:

I — Os bens móveis e imóveis e os direitos e ações sobre imóveis pertencentes à Fundação da Casa Popular e ao Conselho Federal de Habitação.

II — Os imóveis urbanos que pertençam ou venham a pertencer à União e que não estejam sendo utilizados diretamente por serviços do Governo Federal.

III — Os bens vagos, tais como os mencionados nos artigos 589, § 2.º e 1593, § único, do Código Civil, e que na data da publicação desta lei não tenham sido efetivamente apropriados pelos Estados, Territórios ou Distrito Federal, mediante providências judiciais ou administrativas, e dos quais a SUPURB venha requerer a arrecadação ao juízo competente, por edital publicado no órgão oficial.

IV — Os imóveis que desapropriar, adquirir por compra ou permuta ou receber por doação.

Art. 8.º Fica instituído o Fundo Especial de Urbanização e Habitação, destinado a financiar a execução dos planos mencionados nesta lei.

Parágrafo único. O Fundo Especial será constituído:

I — De dotações orçamentárias equivalentes, no mínimo, a 3% da receita tributária da União.

II — Da arrecadação de contribuições de melhoria provenientes de obras de saneamento e urbanização, executadas pelo Governo Federal.

III — Da receita patrimonial e de prestação de serviços.

IV — Das contribuições dos governos estaduais e municipais e de pessoas físicas ou jurídicas nacionais ou estrangeiras.

V — Dos juros provenientes das operações que realizar, bem como dos resultados das correções monetárias determinadas pelo artigo 13 desta lei.

VI — Do retorno de seus investimentos.

Art. 9.º Criada a SUPURB, serão extintos os Conselho Federal de Habitação e a Fundação da Casa Popular, cujos patrimônios serão incorporados ao órgão criado por esta lei.

Parágrafo único. O pessoal estável da Fundação da Casa Popular será aproveitado no Serviço Público Federal.

Art. 10. Caberá obrigatoriamente à SUPURB traçar normas e aprovar os estudos de inversões das carteiras



hipotecárias e imobiliárias de todos os órgãos estatais, paraestatais e de economia mista, assim como aprovar os planos dos órgãos da mesma natureza que executem trabalhos de saneamento, urbanização e combate às endemias.

Art. 11. Fica a SUPURB autorizada a providenciar a desapropriação de imóveis urbanos por utilidade pública ou interesse social.

Art. 12. Poderá a SUPURB, no caso de aquisição de imóveis, executar o pagamento até o prazo de 20 anos, em títulos que vencerão juros de 6% ao ano e cujo valor nominal sofrerá um reajustamento monetário proporcional à variação do salário-mínimo da região, zona e subzona em que situar-se o imóvel adquirido.

Art. 13. Os imóveis adquiridos à SUPURB ou a qualquer dos órgãos executores da política habitacional, referidos na presente lei, vencerão juros de 12% ao ano.

§ 1.º O saldo devedor será sempre reajustado, em função das alterações do salário-mínimo vigente na região, zona e subzona onde a operação for efetivada, reajustando-se as amortizações nas mesmas proporções, permanecendo inalterado o prazo de resgate.

§ 2.º Tratando-se de funcionário público, o reajustamento do saldo devedor e das amortizações far-se-á pelo mesmo critério do parágrafo anterior, passando a vigorar a partir da data do primeiro reajustamento de vencimentos que lhe tenha sido concedido.

Art. 14. A SUPURB usará como agente financeiro as Caixas Econômicas Federais, que receberão em depósito os resultados de todas as operações do órgão.

Art. 15. Nenhuma verba federal, orçamentária ou não, destinada a atividades previstas na presente lei, poderá ser liberada sem que os planos de aplicação apresentados pelas entidades públicas ou privadas beneficiadas sejam aprovados pela SUPURB.

Art. 16. Nenhum empréstimo será concedido por estabelecimento oficial de crédito, de títulos, da rede bancária privada, correspondentes a operações de companhias privadas construtoras ou financiadoras de empreendimentos imobiliários cujos projetos não tenham sido aprovados pela SUPURB.

Art. 18. Todo o empréstimo estrangeiro que se destine ao financiamento de qualquer plano habitacional ou de urbanização federal, estadual ou municipal só poderá efetivar-se por intermédio da SUPURB.

Art. 19. Fica autorizada a SUPURB a efetivar planos de ajuda mútua para instalação, recuperação ou transladação de populações desajustadas, realizando a promoção social dessas comunidades, por intermédio de financiamento a longo prazo da área territorial urbana e dos materiais e equipamentos essenciais à moradia, dentro de um planejamento urbanístico global.

Art. 20. Os servidores da SUPURB serão contratados nos termos do Decreto-lei n.º 5452, de 1.º de maio de 1943, "Consolidação das Leis do Trabalho".

Art. 21. A presente lei será regulamentada 120 dias após a sua publicação.

Art. 22. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.