

**USOS DO SOLO
E DESAFIOS PEREQUATIVOS
- DA ESCALA GLOBAL À LOCAL -**

Jorge Carvalho

junho 2013

USOS DO SOLO, FUNÇÃO SOCIAL E PROPRIEDADE

Usos do Solo	Função Social do Solo	Remuneração económica da propriedade
Ambiental	✓	0
Produtivo	✓	Baixa
Suporte (edificatório, ...)	✓	Alta

questão de fundo:

FORTES CONTRADIÇÕES ENTRE INTERESSE COLETIVO (FUNÇÃO SOCIAL DO SOLO) E INTERESSES INDIVIDUAIS (DOS PROPRIETÁRIOS)



consequências:

Proprietários conseguem, não raro, contrariar interesse coletivo

Exemplos: - Edificação dispersa criando renda fundiária

- Densidade edificatória excessiva criando renda fundiária

- Solo urbano sem uso remunerado por renda fundiária



desafios principais:

- Função ambiental *versus* remuneração da propriedade
- Renda fundiária na transformação do uso rural em urbano

1.º desafio, relativo a **EXTERNALIDADES AMBIENTAIS**

- Determinados usos, e determinadas inibições de uso, criam **externalidades ambientais positivas**.
- **Devem os proprietários ser remunerados** por esses usos e compensados por essas inibições?
- Sendo a resposta afirmativa, **quem os pode/ deve remunerar?**
 - Estado (ou seja, o contribuinte em geral)?
 - Proprietários em geral?
 - Proprietários e/ou utilizadores que mais delas usufruem?

2.º desafio, na TRANSFORMAÇÃO DO SOLO RURAL EM URBANO

- A transformação do solo rural em urbano aumenta a renda fundiária, cria **mais valias**.
- **Quem arrecada** / deve arrecadar essas mais valias?
 - Estado?
 - Proprietários?
 - Promotores Imobiliários?
- E, se forem arrecadadas (em parte ou no todo) por proprietários,
 - **como se repartem** / devem repartir entre eles?

ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Prática corrente:

- O Ordenamento do Território (por definição) diferencia usos.
 - A diferenciação de usos influencia muito o valor das propriedades.
 - Logo,
 - **Ordenamento influencia muito o valor das propriedades**
- Fá-lo, habitualmente, sem a conseqüente ponderação.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E TERRITÓRIO VERSUS RENDA FUNDIÁRIA

Famílias de Instrumentos	Influência Genérica	Influência Direta	
		Mais Valias	Menos Valias
Referencial Normativo	X		
Planos de Ordenamento		X	X
Servidões de Utilidade Pública			X
Licenciamento de Oper. Privadas		X	X
Instrumentos Públicos Executórios		X	X
Fiscalidade e Financiamento	X	X	X

ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Prática corrente:

- Ordenamento influenciando muito o valor das propriedades, sem conseqüente ponderação.

Objecções a esta pratica corrente:

- Legal:
quando trata de forma desigual propriedades similares o Ordenamento **ferre o princípio da Igualdade**.
- Operativa:
ignorando impactos que origina na renda fundiária, o Ordenamento **fomenta dinâmicas de sinal contrário**.

Desafio perequativo:

- Tornar o **Sistema de Ordenamento** mais justo e **mais eficaz**.

OBJETIVOS PEREQUATIVOS

- Tornar o **Sistema de Ordenamento mais neutro** face aos interesses dos proprietários
- **Compensação entre usos** ambientais, agrícola/florestais e urbanos (e entre os vários usos urbanos)
- **Melhorar o funcionamento do mercado** imobiliário, tornando-o mais transparente e internalizando externalidades.
- **Viabilizar parcerias** entre privados e público/privadas.

ARQUITETURA PEREQUATIVA, REQUISITOS GENÉRICOS

- Fixação para cada área de direito abstrato a um **uso-padrão** e dos consequentes deveres.
- Ocorrência de **compensações** quando o uso previsto por plano (ou licença) origine renda fundiária superior ou inferior à decorrente dos direitos.
- Totalidade das compensações com resultado de soma nula.

ESBOÇO DE ARQUITETURA PEREQUATIVA PARA O SOLO RURAL

- **Direito** bem explicitado associado a usos correntes agrícolas ou florestais
- **Pagamento de compensação** sempre que seja autorizado (por plano ou licença) uso mais remunerador, nomeadamente o edificatório.
- **Recebimento de compensação** perante inibições, por razões ambientais, aos usos correntes.
- Criação de “**fundo eco-perequativo**” para o qual o solo urbano também contribua com pagamento.

ESBOÇO DE ARQUITETURA PEREQUATIVA PARA O SOLO URBANO

- Fixação, para cada área, de direito de **edificabilidade-padrão** e do dever de suportar **encargo-padrão** com as infra-estruturas (padrões correspondendo a valores médios, calculados com base nos usos estabelecidos por plano).
- Ocorrendo desvios entre o que o plano (ou licença) preveja para um determinado prédio e os direito e dever estabelecidos, haverá lugar a **compensação**.
- A compensação pode ser em espécie (terreno com edificabilidade) ou em dinheiro e pode ocorrer entre município e proprietários ou diretamente entre proprietários.

PEREQUAÇÃO EM VÁRIOS ÂMBITOS TERRITORIAIS, COMPLEMENTARES ENTRE SI

- **Escala Planetária**, entre países, acautelando impactos ambientais (exemplo: mercado de carbono).
- **Escala Nacional ou Regional**, procurando maior equilíbrio entre as diversas funções do solo (a função edificatória a compensar restrições ambientais).
- **Escala da Cidade**, compensando desigualdades introduzidas por planos zonamento.
- **Escala do Bairro**, compensando desigualdades introduzidas por desenho urbano e/ou por licenciamento.