

Não matem o Cepac

Por meio do projeto de lei 259, que apresentei e foi aprovado na Câmara Municipal de São Paulo em 1994, foi criado o Cepac (Certificado de Potencial Adicional de Construção).

O instrumento tornou-se o mais importante e inovador veículo de financiamento de infraestrutura e de operações urbanas do país, utilizado na avenida Faria Lima, em São Paulo, e no Porto Maravilha, no Rio de Janeiro.

Incorporado em 2001 ao Estatuto da Cidade, o Cepac vem se consolidando como novo paradigma de financiamento de obras públicas, pois permite gerar receita sem aumentar o endividamento e sem impor ônus tributários aos contribuintes.

Mas, infelizmente, ele se encontra ameaçado pela forma como vem sendo utilizado.

Quando foi idealizado, a expectativa era que o Cepac se constituísse em um título financeiro negociável na Bolsa de Valores e que não ficasse restrito a uma operação urbana específica, podendo ser utilizado em qualquer intervenção aprovada pelo legislativo municipal.

Dependendo da região da cidade, o Cepac teria taxas variáveis de conversão em coeficientes adicionais de construção. Desta forma, seria um título negociável de poupança para as famílias e empresas, que compartilhariam dos custos e dos benefícios do desenvolvimento urbano gerados por obras públicas nas grandes cidades brasileiras.

Para que o Cepac cumpra esse papel, ele deve ter dois atributos principais: credibilidade e escassez. Nesse sentido, suas regras operacionais devem ser previamente conhecidas e respeitadas ao longo da totalidade do período definido pelas operações urbanas que lhes dão origem.

Tais atributos estão seriamente ameaçados em São Paulo nas Operações Água Espreada e Água Branca. No primeiro caso, a Câmara aprovou no último dia 22 um projeto que permite maior adensamento nas avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini e Dr. Chucri Zaidan. No segundo caso, pretende-se rever o preço do Cepac e a quantidade de títulos para a construção de metragem adicional.

Ambas as operações já tinham valores, prazos, quantidades dos títulos e regras de adensamento previamente determinados, e alterá-los, independentemente das razões alegadas, terá impacto negativo sobre as expectativas referentes a esses papéis, cuja base é a garantia de direitos aos investidores. Corre-se o risco de matar a galinha dos ovos de ouro.

Comparando o Cepac com outra inovação que é o bitcoin, nota-se que o sucesso da moeda virtual se dá em decorrência de regras imutáveis, como seu estoque de 21 milhões de unidades no ano de 2140, anunciado no início de sua criação. Isto valoriza o ativo.

Mudar regras do Cepac durante a vigência das intervenções existentes depreciará o instrumento, tal como ocorria quando governantes reduziam a quantidade de metal nobre na confecção de moedas correntes, processo conhecido como debasement. O resultado era a desvalorização do dinheiro até a sua substituição por outra moeda, como ocorreu com o denário no Império Romano.

Marcos Cintra

Doutor em economia pela Universidade Harvard (EUA) e professor titular de economia na FGV (Fundação Getúlio Vargas); ex-deputado federal (1999-2003) e autor do projeto do Imposto Único.