

## Política urbana condizente com a realidade do País

Se, com relação a algumas questões incluídas no título da Ordem Econômica, as decisões tomadas pela Assembléia Nacional Constituinte deixaram a desejar na opinião de muitos, acreditamos que as estipulações aprovadas nesta semana no que diz respeito ao capítulo da Política Urbana representam, realmente, o sentir da Nação. Esse fato reflete-se, aliás, no acordo entre todas as lideranças partidárias, que permitiu que as normas que disciplinam o desenvolvimento urbano fossem aprovadas por uma esmagadora maioria de 322 votos a favor, apenas 1 contra e 3 abstenções.

Entre as emendas aprovadas, a que merece maior destaque, a nosso ver, pelo seu caráter inovador, é a que permite ao poder público municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado ou não utilizado que promova o seu aproveitamento; o descumprimento desse dispositivo poderá acarretar ao proprietário, sucessivamente, o parcelamento ou a edificação compulsórios, imposto progressivo no tempo e, finalmente, a desapropriação.

Como sabem todos quantos já se debruçaram sobre o estudo das questões relativas ao uso do solo nas cidades brasileiras, um dos mais sérios problemas para a administração racional dos recursos públicos está justamente na existência de extensas áreas vazias em meio a zonas urbanizadas, dotadas de infra-estrutura, como redes de água, esgotos, luz elétrica, etc. Isso não só é comum nos grandes centros metropolitanos como também em cidades de pequeno e médio porte. É evidente que os proprietários desses terrenos desocupados, prevendo que a terra se valoriza freqüentemente acima do crescimento da inflação, a encara como reserva de valor, alimentando, assim, a especulação imobiliária.

Em razão disso, verifica-se um espraiamento injustificável do perímetro urbano, o que exige do poder público pesados investimentos para extensão da infra-estrutura de serviços básicos a áreas cada vez mais distantes. O dispositivo constitucional recentemente aprovado visa justamente a eliminar essa distorção, a exem-

plo do que já fizeram diversos países.

É certo que as normas aprovadas pela Constituinte privilegiam o uso social do solo, mas elas não ferem os direitos de propriedade, já que ficou estabelecido que a desapropriação dos imóveis urbanos será feita mediante prévia e justa indenização em dinheiro.

Outra questão importante enfrentada com coragem pelos constituintes relaciona-se ao usucapião, que foi reduzido de vinte para cinco anos no que se refere a terrenos urbanos, isto é, o morador em lotes desocupados, que não for proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural, terá direito a receber o título de domínio sobre a área, se a posse não for contestada dentro do prazo previsto. Acharnos perfeitamente realista esse novo entendimento da finalidade do usucapião, parecendo-nos também que o proprietário é adequadamente protegido, sendo-lhe dado tempo mais que suficiente para contestar a posse ilegal, o que não fará somente por absoluto descaso ou por

não possuir documentos que comprovem o seu título de posse da propriedade.

Outra postura da Constituinte condizente com a realidade brasileira dos dias de hoje é exemplificada pela transferência para os estados da prerrogativa — que pelas normas ainda em vigor pertence à União — de instituir, através de lei complementar, regiões metropolitanas para melhor integração de municípios limítrofes. Essa descentralização, que deve significar a desmontagem de uma estrutura administrativa existente no governo federal, é apenas lógica, dando aos estados, que estão mais próximos do problema, as condições necessárias para implementar seus programas de desenvolvimento urbano. Estes — deve-se assinalar — deverão ganhar igualmente novo escopo com a exigência de que todas as cidades com mais de 20 mil habitantes deverão elaborar planos diretores para ordenar o seu crescimento.

Em suma, foram criadas as bases de uma política que faz jus às aspirações de 90 milhões de habitantes das cidades brasileiras.