

AVANÇOS e confusões

O acordo firmado entre o Centrão e a liderança do PMDB no Congresso constituinte possibilitou a aprovação de novidades importantes no capítulo que cuida da política urbana na futura Carta. A obrigatoriedade de um Plano Diretor, por exemplo, a ser votado pelo Poder Legislativo das cidades com mais 20 mil habitantes, pode contribuir, em tese, para uma planificação mais estrutural e para o fim do crescimento desordenado dos municípios — muito embora seja necessário reconhecer que a experiência passada com a elaboração de Planos Diretores tenha sido extremamente frustrante. Garantiu-se, ainda, a iniciativa popular de leis de interesse da localidade — desde que haja o apoio expresso de 5% dos eleitores —, medida que amplia a participação democrática na vida das cidades.

Decepcionante, contudo, foi o texto a respeito do “solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado”. O equacionamento do problema dos terrenos ociosos é uma providência necessária, sobretudo para os grandes centros, e mereceria dos constituintes um tratamento jurídico mais preciso. A leitura do parágrafo 4º do artigo 212 deixa dúvidas. É difícil imaginar no Brasil a viabilidade prática de se compelir o proprietário ao “aproveitamento adequado” de seu terreno, sob pena de parcelamento ou edificação

compulsória. É lamentável, também, que a desapropriação, nesses casos, se faça com pagamento em títulos da dívida pública, resgatáveis em até dez anos, ainda que corrigido o valor.

Mesmo que se trate de área ociosa, é injustificável um decreto expropriatório que não seja ressarcido em dinheiro. Esta disposição contradiz a regra geral do parágrafo 3º do mesmo texto, que determina a indenização justa, prévia e em moeda corrente. Esta dualidade de tratamento na questão das desapropriações certamente terá repercussões negativas, propiciando distorções e abusos no âmbito do poder público.

A fórmula mais eficiente para restringir o uso da terra urbana como simples reserva de valor é a taxa progressiva e rigorosa da propriedade, capaz de tornar esse tipo de investimento antieconômico. A hipótese, contudo, foi prevista apenas como uma alternativa a mais, a ser efetivada depois das outras providências: o parcelamento ou a edificação compulsória.

Feitas estas ressalvas, não há como se negar os avanços inscritos pelos constituintes neste tópico. Além de flexibilizar o reconhecimento do usucapião, pondo fim ao anacronismo que hoje o caracteriza, o texto da nova Carta contribui para a formulação de uma política urbana mais moderna e progressista.