

O ESTADO DE SÃO PAULO

Rue X

OES 05.05.88 pag. 20

Juristas temem conflitos com nova política urbana

A nova política urbana aprovada segunda-feira pela Constituinte é incompleta e poderá provocar, em todo o País, mais problemas que benefícios, segundo expectativa de advogados e juristas. Gofredo da Silva Teles, professor emérito da Faculdade de Direito da USP, não tem dúvidas: "Com o texto mal definido, qualquer um poderá invadir uma área e dizer que é dele. É a pregação da aniquilação da propriedade. Um texto como esse pode ser responsável pela alavanca da desordem".

O texto da nova política urbana diz que o dono de uma área "subutilizada" terá de promover seu adequado aproveitamento para não ser ameaçado, por exemplo, por uma desapropriação. "Subutilizado" é uma expressão muito genérica que se pode referir até a imóveis com dois andares em áreas que o zoneamento permite a construção de quatro pavimentos. "Isso é um absurdo", reage o professor Gofredo, "há muitas expressões, como essa, usadas de modo abusivo".

Ele se sente "alarmado" com o uso de palavras "que têm o colorido de expressões jurídicas, mas que só servem para propaganda demagógica de uma série de idéias não perfeitamente estabelecidas". Cita, também, outro exemplo, a expressão

"interesse social" — um termo que "precisa ser muito bem definido sob pena de ser causa de maiores injustiças e iniquidades".

Para que se adquira o domínio de um imóvel, pela nova legislação, será necessário ocupá-lo como moradia e obedecer a algumas exigências, como não possuir outra propriedade e estar instalado em um terreno com até 250 metros quadrados. Douglas Filipin da Rocha, advogado especialista em Direito Imobiliário, diz que para reivindicar o domínio de um imóvel na Justiça "é necessário provar a sua posse, o que é feito através de documentos ou testemunhas que indiquem o local como sua residência". Com essas evidências, o juiz poderá se convencer e conceder a posse do imóvel.

Douglas Filipin esclarece também uma dúvida que existia, até agora, no novo texto da política urbana: o usucapião é retroativo. Isto é, quando a Constituinte for aprovada, os interessados poderão entrar na Justiça e pedir o domínio dos imóveis. Um esclarecimento do advogado: "O proprietário legal da área também será chamado a juízo para provar que ele ainda é seu dono e que cuidava dela, contestando a ação do invasor".

Outro advogado, Carlos Ergas, especialista em desapropriações,

defende opinião sobre o mesmo tema: "Ninguém quer resolver o problema da habitação no Brasil. Os governantes brasileiros estão apenas interessados em promover obras que rendem votos e gordas comissões. Como construir moradias não atendem esses dois requisitos, então o problema continuará por muitos anos".

Ergas acha que a nova legislação de usucapião vai incentivar ainda mais a ocupação ilegal de terrenos. "Esse texto foi feito muito mais para legalizar favelas." Segundo ele, há outros meios, mais eficientes, de acabar com a especulação imobiliária e reduzir o déficit habitacional, a como impor impostos elevados áreas desocupadas, o que, por coincidência, também está previsto na política urbana aprovada pela Constituinte.

Eros Roberto Grau, professor de Direito Econômico da USP, considera a nova legislação "um avanço" por condicionar o uso da propriedade às exigências da cidade. "Mais que a institucionalização do planejamento é o reconhecimento que o bem-estar da população e a qualidade de vida exigem o aproveitamento racional das áreas urbanas disponíveis. Trata-se de uma compatibilização da Constituição com o tempo em que vivemos."