

Política urbana e Constituinte

TOSHIO MUKAI

1. A Constituinte aprovou, em primeiro turno, o Capítulo II — "Da Política Urbana", de título correspondente à Ordem Econômica e Financeira.

Algumas novidades dignas de nota se contêm no texto aprovado, e que gostaríamos de enfatizar nesta rápida análise da matéria.

É sabido que as cidades brasileiras têm enfrentado, desde a denominada Revolução Industrial dos anos 60, um verdadeiro caos, relativamente à qualidade de vida, com a deterioração das principais funções urbanísticas que se requer adequadas dentro dos espaços urbanos: habitação, recreação, trabalho e circulação.

A falta de planejamento dessas funções, a ausência de uma consciência explícita das autoridades públicas quanto à necessidade de harmonização das diversas atividades que se desenvolvem nas cidades, constituíram-se no nó górdio que culminou com esse verdadeiro caos que reina nos nossos centros urbanos.

Pois bem. O principal mérito dos nossos constituintes, na aprovação do Capítulo da Política Urbana, foi o de obrigar que os municípios com mais de 20 mil habitantes possuam um Plano Diretor aprovado por lei, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (parágrafo 1º do art. 212). O planejamento urbano, tão decantado nos idos de 1960 e anos posteriores, embora uma necessidade racional agudamente sentida pelos técnicos e pelos juristas, havia caído em total esquecimento.

Enfatizamos a necessidade de voltarmos à prática do planejamento, dedicando-lhe capítulos inteiros à sua análise jurídica, em nossa recente obra "Direito e Legislação Urbanística no Brasil" (Saraiva). Por isso, é com satisfação que vemos agora a possibilidade de ver o Plano Diretor alçado à condição de instrumento principal da política urbana, de nível constitucional.

2. Outro ponto saliente e valioso do texto aprovado está na consagração do parcelamento e/ou edificação compulsórios, como instrumentos urbanísticos constitucionais para o combate à especulação imobiliária. Segundo o parágrafo 4º do art. 212, o Poder Público municipal poderá, mediante lei específica, para cada área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos de lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, pena de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pelo Senado

Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais.

Portanto, esse dispositivo, após aprovada a Constituição, ainda ficará, para sua efetivação pelos municípios, na dependência de lei federal.

3. Outro artigo importante, que democratiza parcialmente o planejamento urbano, é a possibilidade de a população do município, em porcentagem de no mínimo 5% do seu eleitorado, ter iniciativa de projetos de lei de interesse do município, da cidade ou dos bairros.

Observe-se que esses projetos de lei, pela redação dada ao art. 213, não só dirão respeito à matéria urbanística, como a qualquer outra. Defendemos, em vários seminários, congressos e simpósios, a tese de que a participação popular deveria ser obrigatória (via Constituição) na elaboração de todo e qualquer plano ou projeto de lei de cunho ambiental ou urbanístico. Por isso aqui dissemos que, no caso, a democratização foi parcial.

O art. 214 institui o usucapião urbano, com uso do imóvel pelo prazo mínimo de cinco anos, sendo ele, no máximo, de 250 metros quadrados.

4. O art. 215 prevê que os Estados poderão instituir Regiões Metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, por lei complementar, dando cobertura à atual estrutura das Regiões Metropolitanas, que é, segundo os técnicos e juristas, totalmente inadequada para resolver os graves problemas oriundos de indesejadas conurbações que existem nesses grandes centros urbanos. E isto porque a atual estrutura olvida totalmente a contribuição dos municípios integrantes das regiões para a solução daqueles problemas. Perdeu-se, portanto, grande oportunidade de se buscar efetividade e concreção às ações dos órgãos metropolitanos.

5. Por fim, é de se realçar que o texto, contrariando o que se tem admitido até aqui, coloca o transporte coletivo urbano como serviço público essencial de responsabilidade do município, que poderá ser operado através de concessão ou permissão. Como ficarão os transportes coletivos metropolitanos que são da responsabilidade atual do Estado?

Talvez, a nosso ver, algumas outras questões importantes relativas ao urbanismo, e que mereciam tratamento constitucional, tivessem sido olvidadas pelo texto, mas entendemos que o essencial do essencial foi contemplado.

Aguardemos pelo segundo turno.

3 JUN 1988
FOLHA DE SÃO PAULO