

Urbanismo



A cidade na constituição

JORGE WILHEIM

Com este título, o presente artigo só pode ser breve. Pois, infelizmente, é de surpreender quão poucos artigos do texto sistematizado pelo deputado Bernardo Cabral são consagrados ao "locus" em que já vivem 72% dos brasileiros. Em dois ricos debates (Ibeac em São Paulo e MDU em Brasília) queixavam-se deputados, notadamente os ex-prefeitos, do desinteresse da Constituinte em debater assuntos urbanos.

Por que discute-se com paixão a reforma agrária e se evita com cuidado a reforma urbana? Ambas são polêmicas quando tocam no problema da propriedade privada improdutivo. Mas parece que todos os brasileiros, deputados inclusive, sentem-se envolvidos no aspecto urbano da retenção especulativa da terra. Como "a cultura dominante é a da classe dominante", até mesmo os sem-terra lutam pela posse do lote, isto é, pela privatização da terra parcelada. Por isso, creio que parte da resposta à pergunta acima deve estar nos aspectos culturais de que tratei em artigo anterior (1): somos todos conquistadores urbanos, em busca de oportunidades e de espaços, consumidores mais ou menos vorazes da terra urbana, incorporando em nossa conceituação de vida urbana, a especulação que significa "crescer individualmente junto com o crescimento da cidade". Donde a inibição em claramente definir o que venha a ser o interesse social que deveria limitar o direito à propriedade urbana, o "nosso" direito...

Nos seminários acima concluiu-se que "a propriedade imobiliária urbana cumpre uma função social quando atende: às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressa em leis e planos urbanísticos; às exigências de habitação, saúde, transporte, cultura e lazer das populações citadinas; à recuperação, pelo Poder Público, do valor acrescido ao imóvel, comprovadamente resultante de investimentos públicos".

E, face à necessidade da próxima Constituição atualizar o instituto da desapropriação, observou-se haver duas situações: (a) o imóvel urbano inaproveitado ou mal-aproveitado, a ser desapropriado mediante indenização em títulos da dívida pública; e (b) o imóvel ocupado pelo proprietário, para sua moradia ou de sua família, só expropriável após indenização prévia, em dinheiro, ao valor de mercado, permitindo-lhe a aquisição de outra moradia.

Apoiando-se a instituição do usucapião urbano, concluiu-se que seu prazo pode ser curto (menos de 5 anos), deve independer de justo título e boa fé, ficando, contudo, sujeito à inexistência de oposição ou contestação; deve-se admitir o usucapião coletivo, no caso de favelas, sem contestação, mas não se aceitará sua aplicação para áreas que constituam "bens de uso comum do povo".

Além desses conceitos gerais, portanto constitucionais, conviria que os

Municípios possam contar com alguns novos instrumentos legais imprescindíveis à gestão urbana e que têm sido debatidos à exaustão nos últimos 5 anos; por isso proponho incluir, onde couber, o seguinte artigo:

"Incumbe aos Municípios legislar para acelerar, retardar ou impedir o parcelamento e a ocupação do solo e a edificação, na zona urbana ou na zona rural, desde que fundamentem tais normas legislativas em plano diretor aprovado pela Câmara Municipal.

Parágrafo 1º — Em áreas de aglomeração ou conurbação urbana e em regiões metropolitanas, as normas do "caput" caberão ao Estado, ouvidos os municípios interessados;

Parágrafo 2º — Para fins deste artigo, a Lei complementar, estadual ou municipal, poderá considerar o direito de preempção, o direito de superfície, o direito à transferência de potencial construtivo e o direito de urbanização e construção compulsórias apoiadas em plano diretor aprovado".

Finalmente, para permitir uma melhor gestão das cidades grandes, seja as nove metrópoles "legais", seja as novas metrópoles a serem identificadas pelos Estados, volto a propor a criação da figura do município metropolitano, conforme artigo abaixo:

"Compete aos Estados a criação de municípios metropolitanos, caracterizados como poder administrativo limitado à gestão de funções metropolitanas nos municípios que integram a área ou região metropolitana.

Parágrafo 1º — são funções metropolitanas o transporte metropolitano, a disposição e transformação de lixo, a segurança policial e contra fogo, a preservação do meio ambiente e o macro-zoneamento industrial.

Parágrafo 2º — a criação de municípios metropolitanos será proposta por Governo Estadual ou por consórcios municipais e dependerá da aprovação da Assembléia Legislativa.

Parágrafo 3º — o prefeito metropolitano será eleito, na mesma data dos demais prefeitos.

Parágrafo 4º — o município metropolitano terá sua câmara metropolitana, cuja câmara alta será composta pelos prefeitos e presidentes de câmaras dos municípios integrantes e cuja câmara comum será composta por vereadores metropolitanos eleitos.

Nestes meses é crucial que as instituições profissionais, de pesquisa e as associações de moradores manifestem sua opinião sobre estes temas, a fim de que a nova Constituição reflita adequadamente a atualidade do Brasil urbanizado ... e mal urbanizado.

(1) Lentas para enxergar a cidade, Folha, 30/10/87.

JORGE WILHEIM, 58, arquiteto e urbanista, é secretário do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (governo Quéricia) e foi secretário do Planejamento da capital (1983-1985) e do Estado de São Paulo (1975-1979).