

Estatuto da Cidade

Em meio à confusão política e à perturbação da atividade legislativa, o Congresso Nacional votou um texto de alta relevância e em harmonia com a Constituição Federal. Trata-se da Lei nº 10.257, de 10 de julho deste ano, expressamente denominada "Estatuto da Cidade". Interessa a todos os cidadãos e de modo especial aos administradores municipais. Entrando agora em vigor, a partir de 7 do corrente, merece se lhe dê o justo relevo, não provocado por sua sanção.

Antes do mais, assinale-se a compatibilidade desse instrumento normativo com o espírito e a letra da Constituição de 88. Não é a lei feita para servir indivíduos, mas em benefício da sociedade. O conteúdo orgânico e social que a caracteriza casa com o sistema constitucional, elaborado com ânimo de renovação e de justiça para todos. Se a Constituição é um sistema normativo que deve completar-se nos instrumentos ordinários, o Estatuto da Cidade bem representa um desdobramento lógico, inteligente e de palpitante utilidade social. É lei que, corretamente aplicada, marca o presente e preservará o futuro das comunidades urbanas. Há de conter falhas, como toda lei. Declara, por exemplo, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, ao passo que seria mais exato e técnico dizer regula, segundo o conselho sábio de Pontes de Miranda. As leis é que se regulamentam. Tem, contudo, o timbre de lei civilizada e justa.

Não se limita a mencionar a política urbana prevista nos artigos 182 e 183 da Constituição. Imprime a essa política o sentido ordenado que se projeta da Lei Maior. Divorciando-se do neoliberalismo que tanto tem maculado o regime constitucional, prevê o "planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas". Disciplina a ordenação e o controle do uso do solo, buscando evitar, entre outros desvios, "a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização".

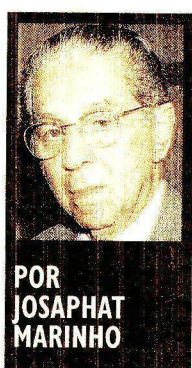
Para impedir ações isoladas, ou de objetivos pessoais, considera os "planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como o planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões". No planejamento municipal particularmente, ressalta o plano diretor, que ainda hoje falta a

grandes concentrações urbanas, que crescem irregularmente. E ainda traça os contornos da questão democrática da cidade, prevendo órgãos colegiados, formas do debate público e de iniciativa popular.

Para que as diretrizes da política urbana não se deturpem ou sejam subestimadas, estabelece o estatuto que lei municipal poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Dá, assim, efetivamente, exato alcance à função social da propriedade delineada na Constituição. E, a fim de que os prazos e condições definidos não sejam burlados sem sanção, estipula que, ocorrendo o descumprimento deles, o município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos. Ao mesmo tempo, impedindo a liberalidade legislativa, prescreve que é vedada a concessão de isenção ou de anistia relativas à tributação progressiva. Não permite, pois, favor com o que é de interesse público e coletivo.

Outras normas vinculadas à função social da propriedade, ou à sua utilização econômica, encerra o Estatuto, como o restabelecimento do direito de superfície, também regulado no projeto do novo Código Civil, ou a simplificação do processo de aquisição por usucapião. Há, porém, nas disposições gerais, uma norma que reclama realce, por sua dimensão social. É a que está no artigo 47, consoante o qual "os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social". Essa determinação transmite ao tributo finalidade precípua de onerar tendo em conta o interesse coletivo. Não é o encargo arbitrário ou alheio às discriminações da sociedade, antes a imposição que se diferencia em função do interesse social.

Dir-se-á que, em se tratando de lei, outra poderá alterá-la. Aí, entretanto, a mudança dependerá de duas forças. Uma, o próprio Parlamento, que não há de diminuir-se modificando um critério superior estabelecido. Outra, e terminante, o Supremo Tribunal Federal. Seria estranhável que entre duas leis, uma que cumpre a Constituição e outra que a negaria, a Corte optasse por esta última. O órgão que faz a lei e o que dela e da Constituição é guarda são soberanos, porém não arbitrários. Ambos atentarão na vigilância da opinião coletiva, que não revoga decisões, mas pode sepultá-las pelo repúdio geral.



POR
JOSAPHAT
MARINHO

O ÓRGÃO QUE FAZ A LEI E O QUE DELA E DA CONSTITUIÇÃO É GUARDA SÃO SOBERANOS, PORÉM NÃO ARBITRÁRIOS. AMBOS ATENTARÃO NA VIGILÂNCIA DA OPINIÃO COLETIVA, QUE NÃO REVOGA DECISÕES, MAS PODE SEPULTÁ-LAS PELO REPÚDIO GERAL