**ESTATUTO DAS CIDADES**

Gostaria de falar sobre alguns dos novos instrumentos urbanísticos criados pelo Estatuto da Cidade que permitem a evidente interação entre a regulação urbana e a lógica de formação de preços no mercado imobiliário. Sabemos que o valor da terra não está na própria terra, o valor da terra depende da sua localização, como afirma Bassul. Esta questão é enfrentada através de vários dispositivos do Estatuto da Cidade que procuram coibir a retenção especulativa de terrenos e de instrumentos que consagram a separação entre o direito de propriedade e o potencial construtivo dos terrenos atribuído pela legislação urbana. A partir do Estatuto da Cidade, áreas vazias ou subutilizadas situadas em áreas dotadas de infraestrutura passaram a ficar sujeitas ao pagamento de IPTU progressivo no tempo e à edificação e parcelamento compulsórios, de acordo com a destinação prevista para a região pelo Plano Diretor do município.

Para Raquel Rolnik, a adoção deste instrumento pode representar uma solução para as cidades que tentam em vão enfrentar a expansão horizontal ilimitada, avançando desordenadamente sobre áreas frágeis ou de preservação ambiental e, principalmente, condenando grande parte da população a viver em situação de permanente precariedade. Muitas das grandes e médias cidades do Brasil passam por uma situação de estrangulamento, levando os governos municipais a uma necessidade absurda de investimentos em ampliação de redes de infraestrutura, como pavimentação, saneamento, iluminação. Várias dessas cidades são obrigadas a transportar todos os dias a maior parte da sua população para os locais aonde se concentram os empregos e as oportunidades de consumo e de desenvolvimento humano, desperdiçando inutilmente energia e tempo.

O Estatuto consagra ainda a ideia do Solo Criado, através da institucionalização do Direito de Superfície e da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Acredito que este seja um dos seus aspectos mais avançados. Se as potencialidades dos diferentes terrenos urbanos devem ser distintas em função da política urbana (áreas que em função da infraestrutura instalada devem ser adensadas, áreas que não podem ser intensamente ocupadas por apresentarem alto potencial de risco de desabamento ou alagamento, por exemplo), não é justo que os proprietários sejam penalizados ou beneficiados individualmente por esta condição, que independeu totalmente de sua ação sobre o terreno. Desta forma separa-se um direito básico, que todos os lotes urbanos devem possuir, dos potenciais definidos pela política urbana.

Durante o longo processo de tramitação do Estatuto da Cidade, surgiu uma grande reação de certos setores da sociedade a estes novos dispositivos, tentando caracterizá-los como mais um imposto ou confisco de um direito privado. Para Raquel Rolnik, este discurso procura inverter o que realmente ocorre em nossas cidades: a apropriação privada (e na mão de poucos) da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e coletivos, pagos pelos impostos de todos. Além de configurar um confisco, este mecanismo perverso é de tal forma alimentado pela desigualdade de condições urbanas que caracteriza as nossas cidades, que acaba sendo responsável também por instaurar uma urbanização excludente: as poucas áreas que concentram uma boa qualidade de vida de uma cidade bem desenhada e equipada são destinadas para os segmentos de maior renda enquanto que para os mais pobres em nosso país resta a ocupação das franjas, das áreas longínquas ou pouco aptas para urbanizar como as encostas de morros, as beiras de córrego, os mangues.

Referências

BASSUL, José Roberto. Estatuto da Cidade: antecedentes e perspectivas. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=ilUVuhDJ8Xs> > Acessado em 03 jul. 2017.

ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. In Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana. Cadernos Polis 4. Disponível em < <http://www.polis.org.br/uploads/833/833.pdf> > Acessado em 04 jul. 2017.

FARAH SOBRINHO, Deborah. Plano Diretor e Gestão Urbana. Disponível em <<http://moodle.posavm.com.br/pluginfile.php/1428514/mod_resource/content/1/Plano%20Diretor%20e%20Gestao%20Urbana.pdf> > Acessado em 04 jul. 2017.

<https://www.youtube.com/watch?v=HL3KCFAOLXI&index=3&list=PLbotIp7HAZHpfoOmyYzf2uTuf7V_k5xts>