

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: leis complementares ao artigo 47 do plano diretor do município de Uberlândia-MG

Michelle Louise Sousa

Bacharel em Direito pela UFU - Advogada
michelle_louise_sousa@hotmail.com

Rafael Araujo Pacheco

Bacharel e Licenciado em Geografia pela UFU - Professor
pacheco.professor@yahoo.com.br

Resumo

O presente texto discute a temática da função da propriedade urbana no contexto do Plano Diretor do município de Uberlândia-MG abordando duas leis complementares de 2010 e 2011. A problemática do interesse individual versus coletivo é fato desde o fermento das delimitações de propriedade. Questão esta presente nas cidades, tenta-se atualmente a regulamentação do uso do espaço urbano em concordância ao coletivo em um momento de grande especulação imobiliária por parte do capital privado.

Palavras-chave: Espaço urbano. Propriedade. Função Social. Plano Diretor. Uberlândia.

SOCIAL FUNCTION OF THE URBAN PROPRIETY: supplementary law on the article 47 of the urban planning of Uberlândia - MG

Abstract

This text discusses the subject of the function of urban propriety on the urban planning of Uberlândia - MG approaching two supplementary laws in 2010 and 2011. The problem of the individual interesting versus collective it's a fact since the beginning of the propriety delimitations. This issues sit in the cities currently attempt to a regulation of the using of urban space on agreement with collective at a moment of large speculation on land by privately capital.

Keywords: Urban space. Propriety. Social Function. Urban Planning. Uberlândia.

Introdução

Referências históricas

Desde as organizações aldeãs primitivas, o ser humano já conhecia, mediante precárias noções, o sentido do que vem a ser propriedade, como sendo algo que pertencia à coletividade.

Conforme Tomas (1992, p.68) “Não faltam provas da originária propriedade coletiva sobre terras, exercida pelas gentes (conjunto de famílias coligadas por descenderem de um tronco ancestral comum), terras que passaram, posteriormente, à propriedade do Estado (agri publici)”.

Com a fundação de Roma, surgem as primeiras noções de propriedade como algo individual. À época, sem definição exata, a propriedade originava-se do latim *proprium*, ou seja, que pertence ou é próprio de alguém.

Conceituou Tomas (1992, p.65):

A propriedade (dominium, proprietas) é um poder jurídico absoluto e exclusivo sobre uma coisa corpórea (...) neste conceito, que é da jurisprudência clássica, a propriedade é considerada como uma relação direta e imediata entre a pessoa, titular do direito, e a coisa.

Para os romanos, o proprietário teria direito absoluto sobre a coisa, sem qualquer ingerência alheia, claro que à exclusão da lei, pois em alguns casos, limitava tal absolutismo como, por exemplo, à submissão deste direito ao pagamento de impostos.

Segundo Marnoco e Souza (1910, p.408):

Desde as XII Taboas, a propriedade romana apresenta-se sob a forma individual, tanto para os moveis como para os imóveis. É, na evolução individualista da propriedade, o direito romano conseguiu dar a este instituto a fisionomia e a constituição de que todos os povos civilizados leem adotados com ligeiras modificações.

A evolução do Direito Romano acompanhou as constantes alterações políticas, econômicas e sociais de seu povo, influenciadas principalmente pela conquista de território.

Com o advento do Cristianismo, o conceito de propriedade passou a sofrer influência das obrigações morais, impostas a partir de leis divinas, gerando limites e restrições ao caráter absoluto do exercício do direito à propriedade.

Segundo leciona Lobo (2006, p. 293):

Aquela imparcialidade, defendendo os bens do pobre contra o rico, do rico contra o imperador, do imperador contra a massa do povo insubordinado e do exército revoltado, inspirava confiança ao agricultor que fecundava a terra com o seu trabalho, ao operário, que calejava as mãos na pedra ou no martelo, ao intelectual, que construía o futuro no silêncio de sua biblioteca, enfim, todas as classes sociais, todas as forças econômicas da produção de

riquezas julgavam haver encontrado na fraternidade cristã o fundamento de toda a ordem social e, portanto, da propriedade pública e privada.

Inspirado no direito romano, o código napoleônico definiu o direito de propriedade como sendo o de uso, gozo e disposição absolutos de algo. Desta esteira de idéias derivaram constituições de inúmeras nações.

Destaca-se que a constituição Alemã de Weimar foi precursora em conceituar a função social da propriedade, nascendo a limitação do caráter absoluto de seu uso e gozo, adaptando a propriedade às demandas da coletividade.

A ordem jurídica atualmente vigente não mais oferece espaço aos interesses unicamente individuais e absolutos sobre a propriedade, outrora descrito por Napoleão.

Direito brasileiro

Passando a analisar a legislação pátria, segundo a Constituição Federal Brasileira de 1988, dentro dos direitos e garantias fundamentais, “é garantido o direito de propriedade”; “a propriedade atenderá a sua função social” (Artigo 5º, incisos XXII e XXIII). Considera ainda, a função social da propriedade como um dos princípios norteadores da ordem econômica.

Nesta esteira de idéias, a propriedade equivale a patrimônio, valendo-se dos direitos pessoais. Já sob a ótica civilista, a propriedade é um direito real e não patrimonial, sendo localizado no livro do Direito das Coisas.

O Código Civil Brasileiro não deixa de impor ao direito de propriedade a obrigação do atendimento à sua função social, eis que em seu artigo 1228, § 1º impõe:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

E deixa claro, no § 3º do mesmo artigo que “O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente”.

Toda a legislação pátria deixa clara que a propriedade deverá estar em consonância com os anseios sociais, seguindo a esteira civilista de pensamento, onde o interesse coletivo se sobrepõe ao direito individual, com vistas ao atendimento das aspirações da sociedade.

O Ministro Eros Roberto Grau leciona que “a propriedade dotada de função social é justificada pelos seus fins, seus serviços, suas funções” (Grau, 2005).

Especificamente analisando a zona urbana, o art. 182 da Constituição Federal é claro ao prescrever que a política de desenvolvimento urbano objetiva “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”

O plano diretor surgiu como instrumento básico para a política de desenvolvimento e expansão urbana e se tornou obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Se a propriedade urbana atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas em seu plano diretor, assim então cumpre sua função social.

Contudo, a Constituição Federal apenas concebeu a figura do plano diretor, cabendo aos municípios a sua criação, mediante lei específica, sendo-lhe facultado, inclusive exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento.

A penalidade a ser aplicada ao proprietário que, submisso a esta determinação deixar de atendê-la vai desde o parcelamento ou edificação compulsórios, a aplicação de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo até a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, assegurados o valor real da indenização e os juros legais

A partir da referência histórica jurídica a respeito dos conceitos de uso e gozo da propriedade do solo partimos para a análise da função da propriedade urbana nos dias atuais estudando as leis complementares do Plano Diretor da cidade de Uberlândia – MG, que atuaram no tema regulamentando o domínio no uso do espaço urbano.

Pretendemos nesse artigo analisar a lei municipal que regulamenta um direito promovido ao longo da História que constantemente entra em conflito com a questão do interesse coletivo *versus* interesse individual, objeto de análises da Sociologia, da Geografia, do Direito e de diversas outras ciências além da sociedade em geral.

O plano diretor do município de Uberlândia - MG

O Município de Uberlândia, localizado no Estado de Minas Gerais, em atendimento à Constituição Federal, aprovou em 2006 seu Plano Diretor, com a Lei Complementar nº 432/2006, onde estabelece os princípios básicos e as diretrizes para a sua implantação.

Dentre as premissas fundamentais nele contidas, em específico quanto ao direito de propriedade, destacam-se o resguardo à função social da cidade, a garantia ao cidadão do pleno exercício dos direitos à terra e a prevalência do interesse coletivo sobre o individual.

Inseridos nos princípios gerais do Plano Diretor estão a valorização da habitabilidade e o acesso à habitação a todos os munícipes.

No tangente à política de uso e ocupação do solo, o Plano Diretor objetiva garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperar e transferir para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público.

Mais especificamente quanto à política habitacional do município, o Plano Diretor traçou, dentre suas diretrizes, a de facilitar a obtenção de moradia para famílias em diferentes situações sócio-econômicas. Para tanto, promoverá dentre outras ações, o estudo de áreas para a construção de habitação de interesse social, das quais denominou como sendo Zonas Especiais de Interesse Social.

De modo a possibilitar a execução da política habitacional traçada no Plano Diretor, os instrumentos legislativos precisam de regulamentação específica garantindo, dentre outros, a regularização fundiária e a adequação do uso do solo urbano à função social da propriedade. O prazo fixado para a criação das leis específicas foi de 04 (quatro) anos, a contar da promulgação do Plano Diretor.

O objetivo maior da execução das políticas habitacionais é o atendimento à função social da propriedade urbana. Nesse aspecto, não é mais possível admitir a não utilização ou subutilização do espaço urbano, sendo papel do Poder Público o estímulo à ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, de forma ordenada, tornando imprescindível a criação de lei específica dispendo sobre a matéria.

Esta utilização compulsória do espaço urbano tem como objetivo otimizar a ocupação do espaço urbano já dotado de infraestrutura, aumentar a oferta de lotes urbanizados, combater o processo de periferização e a especulação imobiliária.

O Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001 – já facultava ao poder público municipal o direito de promover o adequado aproveitamento de propriedade urbana não utilizada ou subutilizada, mediante parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Exemplos da aplicação da função social à propriedade imóvel urbana são a criação do IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com títulos da dívida pública e a usucapião especial, todos especificados no Plano Diretor municipal.

Contudo, somente mediante legislação específica municipal é possível aplicar estas regras ao perímetro urbano.

Visando regulamentar a questão, o município de Uberlândia sancionou duas leis complementares, uma em 16 de dezembro de 2010, a lei complementar nº 519, que regulamenta instrumentos de política urbana constantes no Plano Diretor e outra em 16 de fevereiro de 2011, a lei complementar nº 521, que dispõe sobre solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, em regulamentação ao artigo 47 do Plano Diretor.

Lei complementar nº 519, de 16 de dezembro de 2010

Para efeito desta lei, terá direito à Concessão de Uso Especial para fins de moradia, todo cidadão que tenha mantido posse, até 31 de junho de 2001, para sua moradia ou de sua família, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, de imóvel público situado em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Tal direito será concedido somente àqueles que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme os ditames constitucionais e legais pátrios.

A concessão de uso especial para fins de moradia deverá ser conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, sendo que o referido direito não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez, sendo que, o herdeiro legítimo continua de pleno direito na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para fins de moradia em outro local na hipótese de ocupação de imóvel de uso comum do povo, destinado a projeto de urbanização, de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais ou reservado à construção de represas e obras congêneres.

Contudo, o direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural, sendo que, a referida extinção será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Para efeitos de transferência do potencial construtivo, fica autorizado aos proprietários de imóveis privados, tombados, situados no Município de Uberlândia e seus distritos, a faculdade de utilizar em proveito próprio ou alienar o seu potencial construtivo em outro imóvel localizado na Zona Central, mediante escritura pública, registrada em cartório.

O volume construtivo, base de cálculo e demais critérios necessários à aplicação da Transferência de Potencial Construtivo, são definidos observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na Zona Central para onde ele for transferido e a equivalência de valor de mercado dos imóveis.

O empreendedor poderá adquirir o potencial de somente um imóvel por empreendimento, devendo usá-lo em apenas um empreendimento.

Para dar início ao processo de transferência do potencial construtivo, o proprietário do imóvel que receber este deverá protocolizar o pedido no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Uberlândia, dirigido ao órgão municipal de planejamento urbano, munido da matrícula do imóvel e do anteprojeto arquitetônico, sendo que o Poder Público manterá, para tais fins, permanente controle do impacto da transferência de potencial pelo órgão municipal de planejamento urbano.

A instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - dentro do Perímetro Urbano de Uberlândia, consoante os objetivos fixados no Plano Diretor e as disposições da lei municipal do zoneamento do uso e ocupação do solo, deverá permitir a implantação de habitação de interesse social em áreas parceladas ou não, possibilitar a regularização fundiária e garantir a qualidade de vida, a equidade social entre as ocupações urbanas mediante a implantação de projetos correlatos e de interesse público.

O Plano Urbanístico de cada ZEIS será aprovado pelo Poder Executivo Municipal, mediante lei específica, consoante os padrões de zoneamento do uso e ocupação do solo diferenciados, delimitações das regiões, usos permitidos e demais regras específicas fixadas na lei municipal de zoneamento do uso e ocupação do solo, contendo, no mínimo, diretrizes da ZEIS, zoneamento, parâmetros urbanísticos e usos do solo permitidos.

Para implantação de empreendimentos geradores de impacto urbanístico, o interessado deverá apresentar à administração Municipal o Estudo de Impacto de Vizinhança, como pré-requisito para concessão de alvarás relativos aos empreendimentos e atividades econômicas, públicas ou privadas.

Segundo o Plano Diretor municipal define-se Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV como documento prévio e necessário à aprovação do empreendimento ou atividade, que

apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos de vizinhança, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as advindas da implantação destas atividades.

Pela lei complementar, Empreendimento é definido como fato composto por projeto, obra, instalação e administração empresarial, institucional, habitacional e ambiental, para implantação de edificação permanente ou temporária em que se realizarão atividades afins.

Também pelo documento municipal, Atividade é toda ação caracterizada pela execução de rotinas empresariais, institucionais, ambientais ou habitacionais e atividade institucional é aquela de caráter público, desenvolvida pelas administrações direta ou indireta dos entes da federação ou pelas concessionárias de serviço público.

Lei complementar nº 521, de 16 de fevereiro de 2011

Para efeito desta lei, conceitua-se solo urbano não edificado como os imóveis, parcelados ou não, que não receberam edificação; imóvel subutilizado: aquele que, em sendo legalmente permitido, o proprietário não der o devido aproveitamento; imóvel não utilizado: aquele que não detém a função de moradia, trabalho, lazer, circulação econômica e ambiental; vazio urbano: os imóveis não parcelados, como glebas, quinhões e áreas, situados dentro do perímetro urbano, com acesso por via pública consolidada; lote vago: aquele destituído de edificação ou utilização, os imóveis parcelados, como lotes individualizados, quadras inteiras e chácaras, com acesso por via pública consolidada; imóvel abandonado caracterizado como não utilizado: aquele edificado ou em edificação, cuja cessação das atividades tenha excedido a 02 (dois) anos.

A legislação esclarece, então, o que se entende por devido aproveitamento do imóvel, tanto para fins residenciais como para fins não residenciais. Dentro da primeira finalidade, o devido aproveitamento do imóvel acontece quando o valor da construção existente for superior à 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno. Quanto aos imóveis não residenciais, o mesmo ocorre quando recebe usos devidamente licenciados e regulamentados, desde que atendidos os requisitos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Quanto ao disciplinamento para a ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos, estabelece-se o artigo 3º da lei complementar que esclarece que os vazios urbanos, caracterizados como glebas, quinhões e áreas, excluídas as Áreas de Preservação Permanente

- APPs, que possuam metragem superior a 6.000m² (seis mil metros quadrados), deverão ser previamente parcelados, garantidas as funções urbanas relevantes.

Quanto aos lotes vagos, sendo de um único proprietário, contíguos ou não, com área total menor que 2.000m² (dois mil metros quadrados) ficam excluídos da aplicação dos instrumentos compulsórios especificados no parágrafo anterior.

Já, em se tratando de chácaras de sítios de recreios, a isenção acima referida corresponde a um único imóvel mesmo que a área seja superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Contudo, de acordo com a avaliação técnica dos órgãos responsáveis, os casos que constituírem excepcionalidades de ordem ambiental, barreiras naturais, topográficas, viárias e outras de ordem urbanística, as regras de disciplinamento acima estabelecidas poderão ser flexibilizadas.

É importante ressaltar que, para a ocupação dos Vazios Urbanos e Lotes Vagos, admite-se a promoção de parcerias Público/Privadas, segundo critérios próprios a serem regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

A Lei Complementar 521 estabeleceu ainda, em seu artigo 7º, medidas de compulsoriedade, determinando que o proprietário do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, deverá promover obrigatoriamente seu adequado aproveitamento.

Para tanto, criou o seguinte escalonamento:

- I - dois anos, contados a partir da publicação desta Lei Complementar, para:
 - a) os Vazios Urbanos lindeiros aos parcelamentos existentes há dez anos ou mais;
 - b) os Lotes Vagos e imóveis abandonados contidos nos parcelamentos existentes há dez anos ou mais.
- II - quatro anos, contados a partir da publicação desta Lei Complementar, para:
 - C) Vazios Urbanos lindeiros aos parcelamentos existentes há mais de cinco anos e menos de nove anos e doze meses incompletos;
 - d) Lotes Vagos e imóveis abandonados contidos nos parcelamentos existentes há mais de cinco anos e menos de nove anos e doze meses incompletos.

E esclarece que os demais Vazios Urbanos, Lotes Vagos e imóveis abandonados, contíguos, serão objeto de avaliação, no prazo máximo de 3 (três) anos, no que se refere à necessidade de obrigatoriedade de seu adequado aproveitamento.

Estabelece medidas punitivas, sendo que, descumprindo-se o escalonamento acima descrito, nos prazos estabelecidos, deverá o Poder Público Municipal, no prazo de até 12 (doze) meses, notificar, através da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, mediante averbação da referida obrigação no competente Cartório de Registro de Imóveis, os respectivos proprietários, titulares do domínio útil ou detentor da posse, quando for o caso a promoverem o adequado aproveitamento desses bens imóveis.

Ressalte-se que a alienação do imóvel, posterior à data da averbação da notificação, transfere ao adquirente ou promissário comprador as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo e discriminada na notificação.

Destaque-se ainda que os imóveis, por qualquer motivo de ordem técnica ou jurídica, que forem comprovadamente impedidos de efetuar sua ocupação, neles não serão aplicados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo.

Regulamente notificado, o proprietário terá um ano para que seja protocolado o projeto junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com cronograma de execução das obras. Dois anos, a partir da emissão do Alvará de Construção, para concluir as obras do empreendimento segundo o cronograma aprovado; e um ano para ocupar o imóvel subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado.

Vencidos os prazos estabelecidos, desde que precedidas das devidas notificações, sem que as providências tenham sido adotadas, o Poder Público aplicará o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, obedecidos aos critérios da Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001 - Estatuto da Cidade, com a aplicação das alíquotas progressivas sobre as alíquotas básicas do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

A progressão do IPTU ocorrerá ano a ano, sendo que no primeiro ano, acrescenta-se mais 2% (dois por cento) sobre alíquota do ano anterior, no segundo ano, acrescenta-se mais 2% (dois por cento) acrescido da alíquota do ano anterior e assim, sucessivamente, até o quinto ano, sendo que, desta data em diante, aplica-se a alíquota de 15% (quinze por cento).

Destaque-se que o valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não ultrapassará a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo que, o Município manterá a cobrança por esta alíquota, até que se cumpra à obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

Lado outro, no decorrer do processo de aplicação das medidas de compulsoriedade, estas cessarão após o cumprimento das obrigações desta Lei, retornando à aplicação da devida alíquota do IPTU.

A questão da função social do espaço urbano no município de Sorocaba-SP

Para fins de contribuição ao tema abordado, bem como visando uma análise comparativa com a legislação abordada no presente trabalho, o município de Sorocaba-SP, cidade com mesmo porte populacional de Uberlândia, instituiu através da promulgação da lei nº 8181, de 05 de junho de 2007, o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial. Esta lei, igualmente de alcance municipal, prescreve que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, conforme estabelecido pela Lei Orgânica do Município de Sorocaba, eis que define objetivos e diretrizes específicos para alcançar o objetivo geral, que é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana.

Para que o Município e a cidade cumpram com suas funções sociais, a política de desenvolvimento expressa no Plano Diretor de Sorocaba fixa, dentre outros objetivos, ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas de forma a preservar os recursos hídricos e demais recursos naturais não renováveis locais; minimizar deseconomias e impactos negativos sobre o meio ambiente no processo de ampliação das áreas urbanizadas e permitir o correto dimensionamento e a programação da expansão dos sistemas de equipamentos e serviços públicos, promover o equilíbrio entre os usos e a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infraestrutura, visando a otimização dos investimentos públicos e implementar, estimular e apoiar a melhoria da habitação de interesse social.

Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, a lei municipal determina o atendimento, dentre outros, dos seguintes requisitos: ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesse urbano, que incluem a habitação, bem como a manutenção de espaços cobertos por vegetação, para fins de lazer ao ar livre e proteção de recursos naturais; ter uso e intensidade de aproveitamento compatíveis com: a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários; a manutenção e melhoria da qualidade ambiental; e a segurança e o conforto dos proprietários ou usuários das propriedades vizinhas e atividades nelas exercidas.

Consta no Capítulo III do Plano Diretor a criação dos instrumentos da política urbana, especificamente acerca do parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóveis urbanos, sendo que a Prefeitura Municipal poderá determinar estes espaços situados dentro do perímetro urbano, definidos no mapa de zoneamento, quando considerados subutilizados e

quando houver interesse da coletividade para sua ocupação, porém, não especifica metragem sobre a área para a aplicação da lei como é o caso de Uberlândia.

Considerou-se no caso em apreço que são subutilizados todos os imóveis cujos coeficientes de aproveitamento estejam iguais ou abaixo de 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos, na qual estão inseridos, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada, conforme o artigo 30 do Plano Diretor:

O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá aplicar “Imposto Predial Territorial Urbano” progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

O imóvel cujo proprietário notificado não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá aplicar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo, como consta no artigo 31 da lei em comento:

Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do “Imposto Predial Territorial Urbano” sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da legislação federal citada no artigo anterior.

Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do IPTU, sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da legislação federal citada no artigo anterior.

Entretanto, para a implantação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóveis urbanos depende de promulgação de lei municipal específica, viabilizando assim, a notificação dos proprietários, como é o caso de Uberlândia.

Não se pode deixar de destacar que a Prefeitura Municipal de Sorocaba, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá instituir e delimitar, através de lei municipal

específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os objetivos de promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente, promovendo a execução de habitações de baixo custo.

Assim, embora o Plano Diretor do Município de Sorocaba seja o instrumento técnico adequado para regulamentar a política de desenvolvimento e expansão urbana, nenhuma proposta de gestão para resolver ou minimizar o problema habitacional deficitário da cidade foi apontado de forma concreta, tampouco a viabilidade prática dos instrumentos garantidores da função social, como se atenta com as leis complementares do Plano Diretor de Uberlândia.

Considerações Finais

Apesar do município de Uberlândia possuir dispositivo legal específico para exigir, nos termos da lei Federal, que o solo urbano seja adequadamente aproveitado, tal dispositivo não é suficiente para promover sua função social, pois atinge somente áreas com dimensões superiores a 2.000 m².

Mesmo com o parcelamento urbano compulsório, a ocupação do espaço urbano continuará irregular e descontínua, com a permanência, ou mesmo a ampliação, dos conhecidos “vazios urbanos”, objetos de contínua valorização e, ao mesmo tempo, da manutenção e aumento da periferização do espaço urbano existente no entorno dos lotes vagos, contribuindo para a redução da qualidade de vida da população das classes C e D, ocupantes dos entornos denominados “loteamentos populares”, carentes de infraestrutura física, biológica e social.

Outro prejuízo à qualidade de vida populacional é a forma como se dá a ocupação transitória desses imensos espaços urbanos vazios, dos quais muitas vezes, tornam-se depósitos de resíduos urbanos como lixo, entulho e animais domésticos mortos, contribuindo mais uma vez, para a redução da qualidade de vida das populações que ocupam seus entornos, já segregadas e marginalizadas.

Este distanciamento da finalidade descrita na Constituição Federal, de se alcançar a função social no uso e ocupação do espaço urbano privado, se dá por variados fatores: por deficiência na elaboração das normas vigentes, por falta de vontade política, por articulação das elites, por falta de fiscalização por parte do poder público local, dentre outros, pois, até o presente momento, não há informações de que a prefeitura municipal de Uberlândia tenha notificado os proprietários incursos nas limitações e vedações legais aqui apresentadas, ou

seja, o poder público municipal ainda não freou a especulação imobiliária local, contribuindo para a manutenção das diferenças sociais, ampliação da pobreza, marginalização e violência locais.

Pode-se afirmar, portanto, que a legislação municipal pertinente ao uso e ocupação do solo urbano ainda não atingiu o objetivo fundamental que é atribuir à propriedade urbana sua função social com justiça e cidadania traduzida principalmente, em desenvolvimento urbano ordenado, estruturado, com qualidade de vida e desenvolvimento social sustentável.

Referências

BRASIL. **Constituição Federal Brasileira** - Artigo 5º, incisos XXII e XXIII, Artigo 182. Brasília, 1988.

_____. **Código Civil Brasileiro** - Artigo 1228, § 1º e § 3º. Brasília, 1988.

_____. **Estatuto da Cidade** - Lei 10.257/2001. Brasília, 2001.

GRAU, Eros Roberto. **A Ordem Constitucional na Constituição de 1988**. 10ª Ed. São Paulo. Malheiros, 2005.

LOBO, Abelardo Saraiva da Cunha. **Curso de Direito Romano: história, sujeito e objeto do direito**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2006.

MARNOCO e SOUZA. **História das Instituições de Direito Romano**. 3ª Ed. Coimbra: França Amado, 1910.

SOROCABA. Prefeitura Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial – Lei Municipal nº 8181**. Sorocaba, 2007.

TOMAS, Marky. **Curso Elementar de Direito Romano**. São Paulo: Saraiva, 1992.

UBERLÂNDIA. Prefeitura Municipal. **Plano Diretor de Uberlândia – Artigo 47, Leis Complementares nº 432/2006, 519/2010 e 521/2011**. Uberlândia, [2006,2010, 2011].