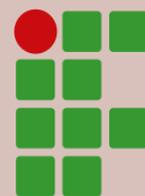


AULA 04

CIDADE E URBANISMO

CURSO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES | IFSERTÃOPE

Profa *Yanne Andrade*



INSTITUTO FEDERAL

Sertão Pernambucano
Campus Salgueiro



LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



INSTITUTO FEDERAL

Sertão Pernambucano

Campus Salgueiro

Profa. *Yanne Andrade*

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

O que é direito de propriedade?

- Pode-se definir o direito de propriedade como aquele que **permite a um titular usar, gozar e dispor de certos bens**, desde que o faça **sem prejuízo** à dignidade de pessoa humana.



Figura: Cartilha Cidade Sustentável. Uso e ocupação do solo urbano e seus impactos ambientais.

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO



Existem limites ao direito de propriedade? Quais são?

- O direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal.
- Contudo, seu exercício não é absoluto.
- O próprio texto constitucional e a legislação comum impõem limitações legítimas ao seu exercício, **que está sujeito ao cumprimento de uma função social e ambiental.**

Figura: <https://www.gazetadopovo.com.br/rodrigo-constantino/artigos/por-que-propriedade-privada-e-tao-importante-para-os-liberais/>

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO		
FONTE	DISPOSITIVO	DISPOSIÇÃO
CONSTITUIÇÃO FEDERAL	Art. 5º, <i>Caput</i> e inciso XXIII	Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) a propriedade atenderá a sua função social.
	Art. 170, inciso III	A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade.
CÓDIGO CIVIL	Art. 1.228	O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. §1º. 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.

Quadro: Cartilha Cidade Sustentável. Uso e ocupação do solo urbano e seus impactos ambientais.

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

Quais os limites legítimos ao direito da propriedade rural?

- Conforme o texto constitucional, a propriedade rural deve atender, simultaneamente, de acordo com critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
 - **O aproveitamento racional e adequado** das suas potencialidades;
 - A utilização adequada dos **recursos naturais disponíveis** e **preservação do meio ambiente**;
 - A observância às disposições legais que regulam as **relações de trabalho**;
 - O favorecimento, com sua exploração, ao **bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores**.



Figura: <https://www.cpt.com.br/codigo-florestal/novo-codigo-florestal-brasileiro-pequena-propriedade-ou-posse-rural-familiar>

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO



Figura: <https://esquerdaweb.com/momento-e-oportuno-para-os-trabalhadores-e-suas-organizacoes-confrontarem-a-irracional-ganancia-e-o-poder-politico/>

E para o direito à propriedade urbana, quais as limitações?

- Com a propriedade urbana não é diferente. Também existem limitações legais.
- A utilização pelo proprietário e pelos outros usuários dos lotes, prédios residenciais, comerciais, industriais, de prestação de serviço e daqueles destinados ao uso institucional (circulação e recreação) **não devem ser nocivos ou prejudiciais ao interesse social, ao bem-estar das pessoas ou sua utilidade pública.**

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

O que se entende por função social da propriedade urbana?

- De acordo com a Constituição Federal, a propriedade urbana **cumpr**e sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano-diretor, que são exatamente aquelas destinadas a **garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**

1 - CF, art. 186, I a IV.



Figura: <https://periodicos.unb.br/index.php/insurgencia/article/view/32136>

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

Qual a relação do ambiente urbano com o meio natural??

- O ambiente urbano é composto pelo conjunto de **relações existentes entre sua população, suas atividades, o espaço construído e os recursos naturais existentes no território da cidade**, constituindo uma espécie de adaptação do ambiente natural para abrigo da população aglomerada e de suas atividades.



Figura: Cartilha Cidade Sustentável. Uso e ocupação do solo urbano e seus impactos ambientais.

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

Como se cumpre a função social e ambiental da propriedade urbana?

- **A utilização adequada dos recursos naturais e a preservação do ambiente urbano** constituem o atendimento da função social e ambiental pela propriedade urbana.



Figura: <http://camp.org.br/2015/05/13/a-legitimidade-popular-para-cobrar-funcao-social-a-propriedade/>

A PROPRIEDADE URBANA - FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL - LIMITAÇÕES DO USO

Essa utilização deve se traduzir:

- Na preservação das atividades humanas e da paisagem urbana relacionadas com a propriedade urbana de acordo com as normas de proteção ambiental, urbanísticas e de posturas municipais;
- Na utilização da infraestrutura e do espaço urbano construído (áreas, edificações, infraestrutura e vias), em intensidade compatível com sua respectiva capacidade de suporte;
- No uso dos recursos naturais da cidade (água, solo, subsolo, ar, fauna e flora), garantindo meios para a sua conservação e preservação, cujo respeito deve ser observado pelas atividades humanas desenvolvidas na cidade;



Figura: <https://www.aguadoce.sc.gov.br/noticias/index/ver/codNoticia/362711/codMapaItem/17234>

2 - CF, Art. 182, § 2º.

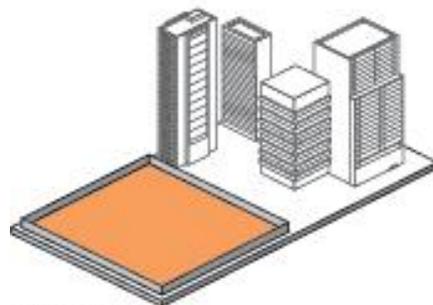
EXEMPLO DE APLICAÇÃO: A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

Referência:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilha PEUC.pdf

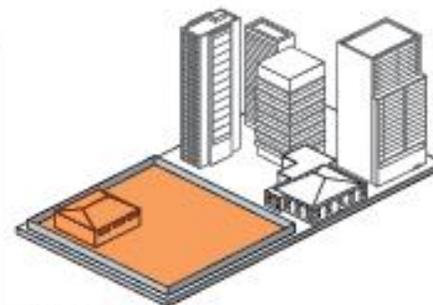
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

● Se o proprietário não cumprir os prazos e obrigações, a Prefeitura pode cobrar o IPTU Progressivo e, após cinco anos de cobrança, desapropriar a área pagando com títulos da Dívida Pública

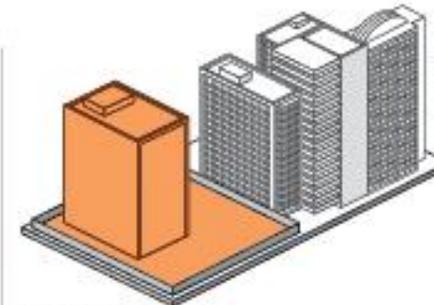
Imóveis suscetíveis



Não edificados
Área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero



Subutilizado
Área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo da área



Não utilizado
Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de 1 ano

Instrumentos legais e prazos



Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios:

Donos de imóveis notificados têm um ano para apresentar projeto de edificação ou loteamento. Obras devem começar em até dois anos e terminar em até cinco anos



IPTU Progressivo:
Prefeitura aplica o IPTU Progressivo se o imóvel não cumpre função social. Alíquota do imposto aumenta ano a ano, até limite de 15%. Se em cinco anos dono do imóvel não ocupá-lo, a Prefeitura pode fazer a desapropriação



Consórcio Imobiliário:
Acordo entre a Prefeitura e o dono do imóvel notificado transfere para a administração pública o terreno, onde é executada uma construção. Em troca, o proprietário recebe parte das benfeitorias, como apartamentos

BIBLIOGRAFIA

- Ribeiro, A. S., do Amaral, F. O. M., Silva, J. M., Jr, Costa, L. A., & Oliveira, V. F. M. (2011). In A. S. Ribeiro (Coord.), Cidade Sustentável, bem-estar para todos: uso e ocupação do solo e seus impactos ambientais. Palmas: Ministério Público do Estado do Tocantins.

Disponível em: <https://athenas.mpto.mp.br//athenas/CMS/download/2014/01/20/cartilha-cidade-sustentavel/>