

# **FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE**



# **FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE**



# FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE NA CONSTITUIÇÃO CIDADÃ

- Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por **OBJETIVO** ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o BEM- ESTAR DE SEUS HABITANTES.

# FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

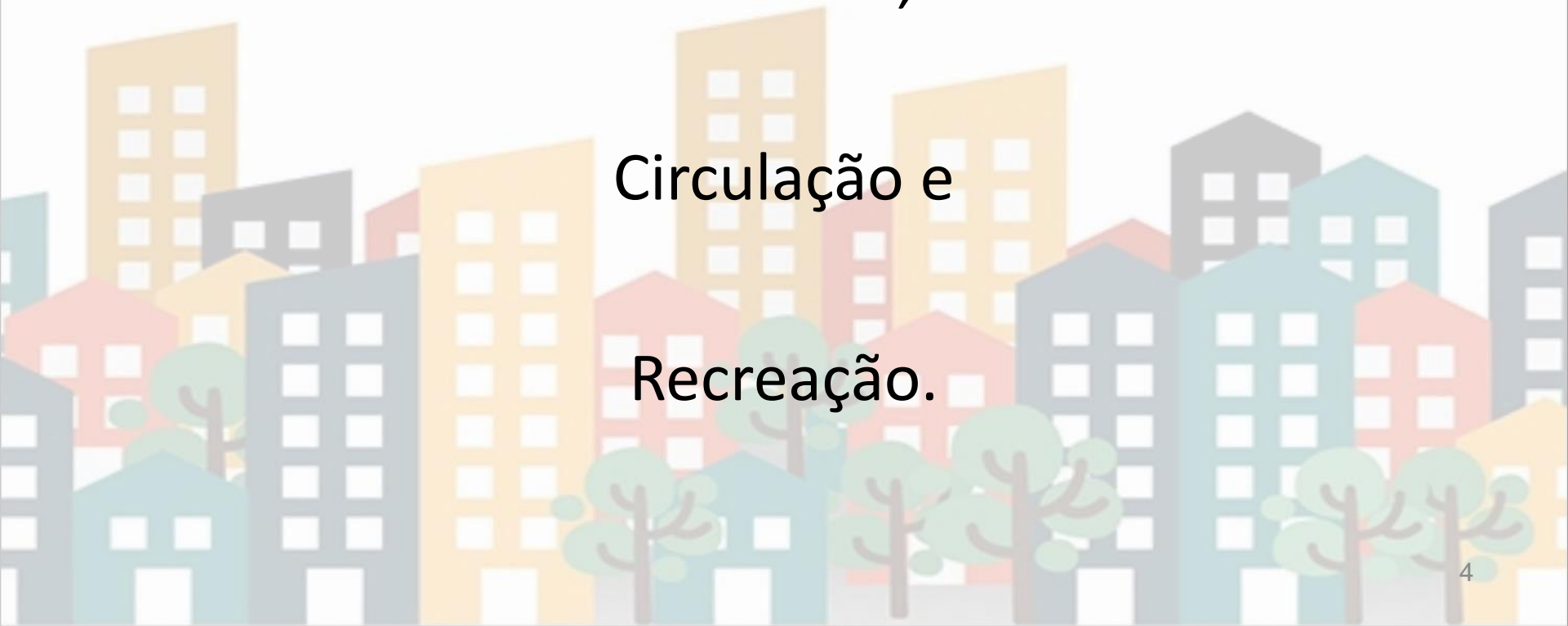
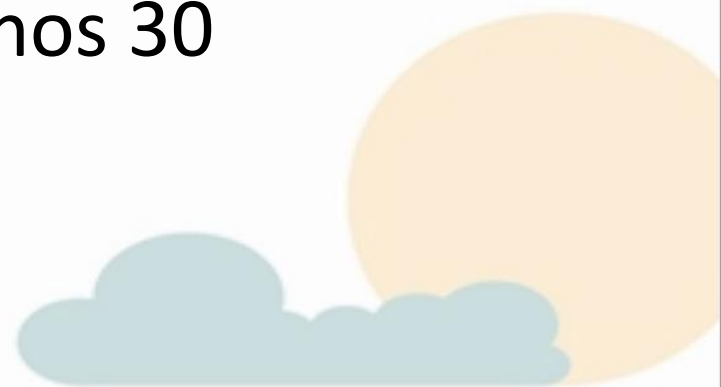
Carta de Atenas - anos 30

Habitação,

Trabalho,

Circulação e

Recreação.

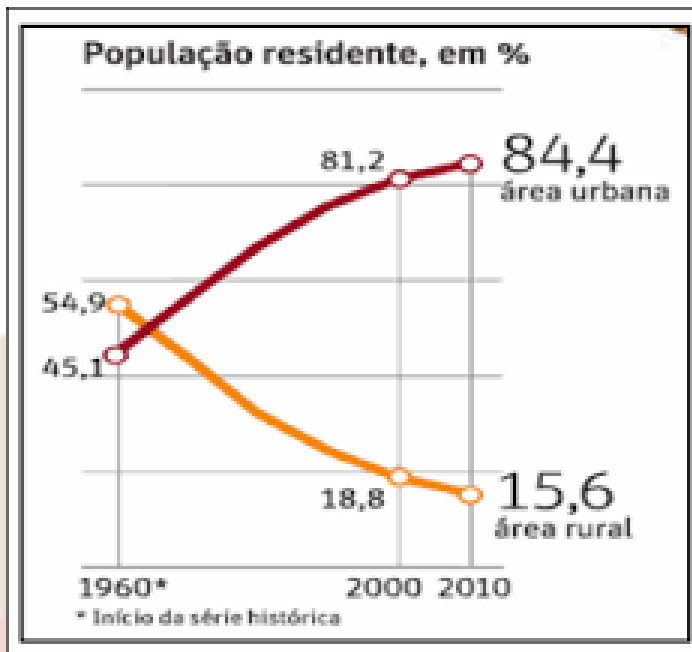


# CARTA DE ATENAS 2003

## FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

- **SOCIAIS URBANÍSTICAS** - habitação, trabalho, lazer e mobilidade
- **DE CIDADANIA** – educação, saúde, segurança e proteção ( previdência social, a proteção a maternidade e a infância e a assistência aos desamparados)
- **DE GESTÃO** - prestação de serviços, planejamento territorial, econômico e social, preservação do patrimônio cultural e natural, e sustentabilidade urbana.

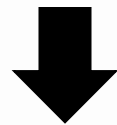
# URBANIZAÇÃO BRASILEIRA



1950 - 36% de população urbana  
2010 - 84% de população urbana

# PLANEJAMENTO URBANO

**INEXISTENTE / INEFICIENTE**



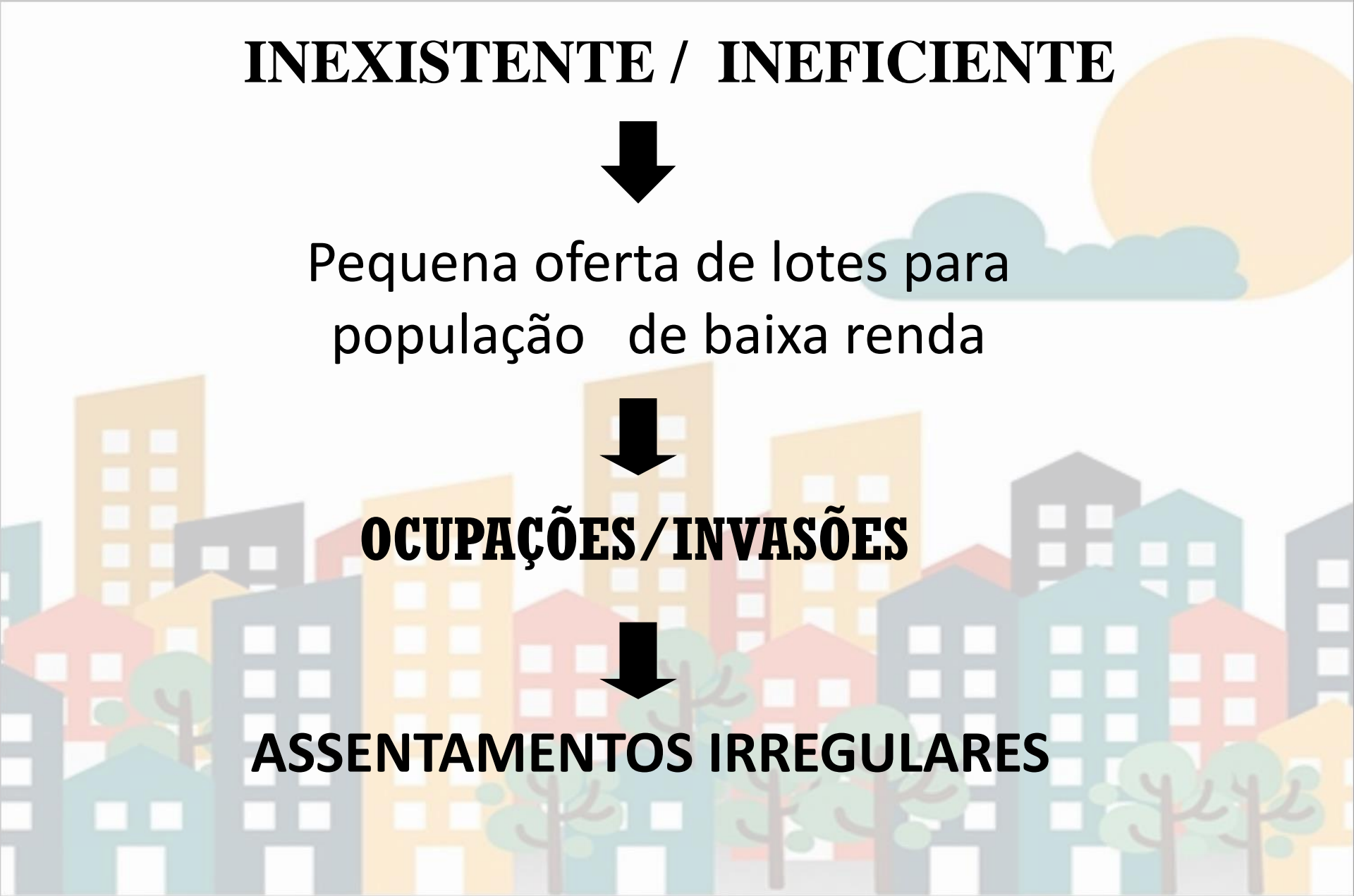
Pequena oferta de lotes para  
população de baixa renda



**OCUPAÇÕES / INVASÕES**



**ASSENTAMENTOS IRREGULARES**



# CRESCIMENTO DAS CIDADES





# EFEITOS DA URBANIZAÇÃO ACELERADA



# OCUPAÇÃO DE ÁREAS DE RISCO DE DESLIZAMENTO



# OCUPAÇÃO DE ÁREAS SUJEITAS A INUNDAÇÃO



# PRECÁRIAS CONDIÇÕES DE VIDA



# DESIGUALDADE URBANA



# VIOLÊNCIA



# TRÂNSITO E ACIDENTES



# PARA PENSAR...

CAPRA, Fritjof. **O ponto de mutação.** Tradução de Álvaro Cabral. 10ª ed. São Paulo: Cultrix, 1995, p.55 e P.39

Nosso progresso, portanto, foi uma questão predominantemente racional e intelectual, e essa evolução unilateral atingiu agora um estágio alarmante, uma situação paradoxal que beira a insanidade.

Podemos controlar os pousos suaves de espaçonaves em planetas distantes, mas somos incapazes de controlar a fumaça poluente expelida por nossos automóveis e fábricas. Propomos a instalação de comunidades utópicas em gigantescas colônias espaciais, mas não podemos administrar nossas cidades.<sup>[i]</sup>

• “



# DIREITO À CIDADE

## ART. 30 CF 1988

**COMPETE AOS MUNICÍPIOS:**

[...]

**VIII – PROMOVER, NO QUE COUBER, ADEQUADO ORDENAMENTO TERRITORIAL, MEDIANTE PLANEJAMENTO E CONTROLE DO USO, DO PARCELAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.**

# DESAFIO: CONSTRUÇÃO DE CIDADES JUSTAS E INCLUDENTES

- Acesso igualitário:
  - à Moradia (salubridade, infraestrutura, segurança, serviços públicos)
  - ao Trabalho/renda digna (educação, saúde, mobilidade urbana)
  - ao Lazer (áreas verdes, praças, parques, cultura, meio ambiente)
  - Desenvolvimento sustentável

# FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E PLANO DIRETOR

- Planejamento Urbano
  - Ampla participação popular
  - Conformidade com diretrizes do Estatuto da Cidade.
  - Vinculação das normas orçamentárias

# ESTATUTO DA CIDADE

## PLANEJAMENTO do:

- desenvolvimento das cidades,
- da distribuição espacial da população e
- das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência
- de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

# ESTATUTO DA CIDADE

## Diretrizes Gerais

- **integração e complementaridade** entre as **atividades urbanas e rurais**, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;



# ESTATUTO DA CIDADE

## Diretrizes Gerais

- Justa distribuição dos **benefícios** e dos **ônus** decorrentes do processo de urbanização



# ESTATUTO DA CIDADE

## Diretrizes Gerais

- **Recuperação dos investimentos públicos** que proporcionaram a valorização de imóveis urbanos.



«Segurança, privacidade e conforto em casas independentes e espaços privativos. Tudo isso em um raro lugar, próximo ao Parque Pedra de Cebola. »

# ESTATUTO DA CIDADE

## Diretrizes Gerais

- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de **normas especiais** de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;





# ESTATUTO DA CIDADE

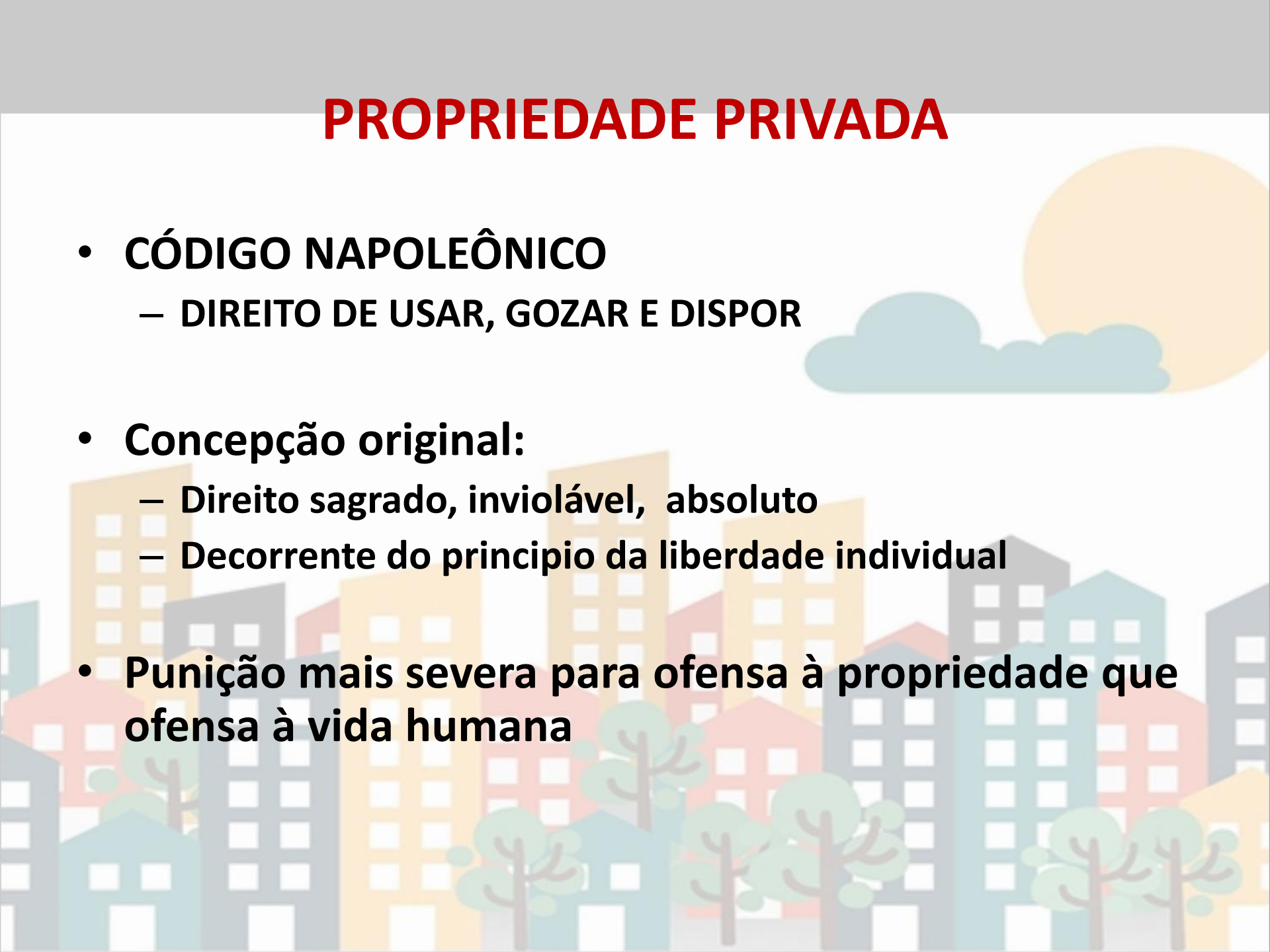
- Diretrizes Gerais
- **COOPERAÇÃO** entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; (Estatuto da Cidade Art. 2º , III )



# FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- Art. 182
- § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
- § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

# PROPRIEDADE PRIVADA

- **CÓDIGO NAPOLEÔNICO**
    - DIREITO DE USAR, GOZAR E DISPOR
  - **Concepção original:**
    - Direito sagrado, inviolável, absoluto
    - Decorrente do principio da liberdade individual
  - **Punição mais severa para ofensa à propriedade que ofensa à vida humana**
- 

# PROPRIEDADE PRIVADA

## FUNDAMENTOS JUSTIFICADORES

- **DIREITO NATURAL DO HOMEM** – condição de bem estar; de realização da vida humana.
  - **SÃO TOMÁS DE AQUINO**
- **PROPRIEDADE NECESSÁRIA  $\neq$  PROPRIEDADE SUPÉRFLUA**  
(pertencente ao indivíduo) (pertenceria à coletividade)
  - **SÃO BASÍLIO**
- *“A pessoa ao esconder o pão, ao guardar a roupa que não usa, fica com o que não lhe pertence, porque isto já pertence a outro, já é o excedente ou supérfluo.”*
- **Premissa** : a virtude caridade levaria o homem a distribuir o supérfluo a quem não precisa.

# JUSTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE SEGUNDO IHERING

- “A fonte histórica e a justificação moral da propriedade residem no trabalho. Não me refiro apenas ao trabalho das mãos e dos braços, mas também ao trabalho do espírito e do talento. [...] **Só a ligação constante com o trabalho mantém a propriedade vigorosa e sadia,[...].”**
- IHERING, Rudolf Von. **A luta pelo direito.** 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1998. p. 79.

# FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

## LEÓN DUGUIT - PROPRIEDADE COMO FUNÇÃO SOCIAL

- *“A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária.*
- *A propriedade implica para todo o detentor da riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social.*
- *Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder”*

(DUGUIT apud GOMES, Orlando. **Direitos reais.** 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 108-109.)

# DIREITO DE PROPRIEDADE X DIREITO À PROPRIEDADE



# DIREITO À PROPRIEDADE

## ART. 5º caput CF/88

“Art. 5º 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:

- XXII - é garantido o direito de propriedade;
- XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
- XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;



# DIREITO DE PROPRIEDADE

## Art. 170 II - Direito à acumulação

- Art. 170. 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:
- I - soberania nacional;
- **II - PROPRIEDADE PRIVADA;**
- **III - função social da propriedade;**
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;
- **VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;**  
[\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003\)](#)
- **VII - redução das desigualdades regionais e sociais;**
- **VIII - busca do pleno emprego;**

# FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- **não se resume a sua utilização econômica**  
(propriedade rural e urbana produtiva) Reforma agrária e parcelamento, edificação ou utilização compulsórias.
- **PROJETO CONSTITUCIONAL**
  - a **dignidade** da pessoa humana,
  - o direito à **moradia familiar**;
  - os valores sociais do **trabalho**;
  - o direito ao **meio ambiente ecologicamente equilibrado**
  - o direito ao planejamento e **desenvolvimento urbano sustentável e includente** que assegure as funções sociais da cidade,
  - etc.

# PLANO DIRETOR

## Constituição Federal

Art. 182. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, **é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.**”

## Estatuto da Cidade

Art. 40. §1º - O plano diretor é parte integrante do **processo de planejamento municipal**, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

# ESTATUTO DA CIDADE

## Lei 10.257 / 2001

- Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. (art.1º )

# PLANO DIRETOR

- a delimitação das áreas urbanas onde poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos;
- disposições requeridas para aplicação:
  - Parcelamento compulsório;
  - Edificação compulsória
  - Utilização compulsória
  - IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
  - DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.

# PARCELAMENTO COMPULSÓRIO



# EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA



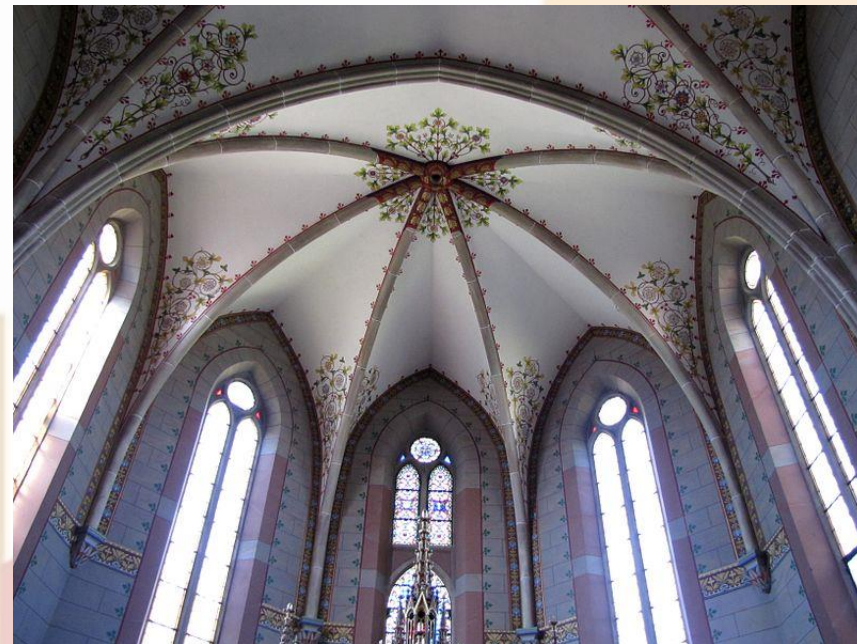
# UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA





# GESTÃO DEMOCRÁTICA

"A noção de gestão democrática, no Capítulo IV do Estatuto da Cidade, é a **chave de abóbada** dos novos instrumentos de direito urbanístico ou, mais precisamente, de política urbana"



**BUCCI, Maria Paula Dallari.** Gestão Democrática da Cidade. In: DALLARI, Adilson Abreu e FERRAZ, Sérgio. [Estatuto da Cidade](#) (Comentários à Lei Federal 10.257/2011). 2ª edição São Paulo: Malheiros Editores, 2006, p. 36/337. .

# GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

II – **GESTÃO DEMOCRÁTICA** por meio da **participação** da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na **formulação, execução e acompanhamento** de **planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;**

# PARTICIPAÇÃO POPULAR

- Art. 40 - § 4º No processo de **elaboração** do plano diretor **e na fiscalização de sua implementação**, os Poderes Legislativo e Executivo municipais **garantirão**:
- I – a promoção de audiências públicas e debates **com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade**;
- II – a publicidade quanto aos **documentos e informações** produzidos;
- III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

# PARTICIPAÇÃO POPULAR

- Art. 52. **Improbidade administrativa do Prefeito**, (sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis) quando:
  - VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;



[patriciagazola@hotmail.com](mailto:patriciagazola@hotmail.com)