



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

ROSANA SANTOS DE ALMEIDA

**IMÓVEIS DESOCUPADOS E POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS:
ANÁLISE A PARTIR DA JURISPRUDÊNCIA E MARCOS NORMATIVOS
BRASILEIROS**

SOUSA - PB

2023

ROSANA SANTOS DE ALMEIDA

**IMÓVEIS DESOCUPADOS E POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS:
ANÁLISE A PARTIR DA JURISPRUDÊNCIA E MARCOS NORMATIVOS
BRASILEIROS**

Trabalho de conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade Federal de Campina Grande, do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Pe. Paulo
Henriques da Fonseca

SOUSA – PB

2023

A447i

Almeida, Rosana Santos de.

Imóveis desocupados e políticas públicas habitacionais: análise a partir da jurisprudência e marcos normativos brasileiros / Rosana Santos de Almeida. – Sousa, 2023.

49 f.

Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Ciências Jurídicas e Sociais, 2023.

"Orientação: Prof. Dr. Paulo Henriques da Fonseca".

Referências.

1. Direito Administrativo. 2. Imóveis Desocupados. 3. Políticas Públicas Habitacionais. 4. Arrecadação de Imóveis Abandonados. I. Fonseca, Paulo Henriques da. II. Título.

CDU 342(043)

ROSANA SANTOS DE ALMEIDA

**IMÓVEIS DESOCUPADOS E POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS:
ANÁLISE A PARTIR DA JURISPRUDÊNCIA E MARCOS NORMATIVOS
BRASILEIROS**

Trabalho de conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade Federal de Campina Grande, do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Pe. Paulo
Henriques da Fonseca

Data de aprovação: 06/11/2023

Banca Examinadora

Prof. Dr. Pe. Paulo Henriques da Fonseca

Orientador

Rose Dayanne Santos de Brito

Membro da Banca Examinadora

Renata Maria Brasileiro Sobral Soares

Membro da Banca Examinado

Dedico a meu pai, Vicente Paulo de Almeida por ser minha inspiração diária, minha força, minha base e por me mostrar, mesmo quando eu não acreditava, que ele nunca saiu do meu lado.

AGRADECIMENTOS

Ao Pai Celestial, por abrir os caminhos para que eu chegasse até aqui.

Aos meus pais, Vicente Paulo e Maria de Fátima, pelo apoio incondicional durante toda minha vida, por acreditarem junto comigo nesse sonho e serem meus eternotorcedores.

A minha filha, Maria Clara Queiroga, por ser minha maior força.

Ao meu esposo, Francidário Queiroga por sempre acreditar e mim

A , por todos esses anos de convivência, pela amizade, pela irmandade, por toda ajuda, por ser meu companheiro de vida e de casa. Minha gratidão!

A Jonathas Cláudio, Anielly Rayanne, Larissa Freire, Daniele e José Antonio, pela amizade de toda uma graduação, e por dividirem comigo meus sofrimentos, alegrias e tristezas.

As minhas tias Socorro, Graça Almeida, Mirian, e ao meu tio, Raimundo Nonato , por toda ajuda e apoio a mim ofertados, por serem seres tão generosos e me lembrarem que o bem existe.

A todas os amigos, que torceram e rezaram por mim.

Aos funcionários do Ccjs que sempre se disponibilizaram, a me ajudar, em as minhas demandas, desde o diretor até, o terceirizados.

E por fim, ao meu orientador, Professor Doutor Padre Paulo Henrique da Fonseca, por todos os conselhos e orientações, por todo o ensinamento compartilhado, através de sua vasta sabedoria e experiência . Minha mais sincera gratidão!!!

RESUMO

Os imóveis abandonados, parecem estar em conflito com os interesses sociais, que estão acima do interesse individual do proprietário, que não cuida do imóvel e o deixa sem uso, portanto o direito de propriedade garante ao proprietário uma série de poderes, mas também cria uma série de cuidados protetivos focados no interesse de seus poderes para atingir a finalidade social. A presente monografia pretende demonstrar, com base em referências bibliográficas, pesquisa legislativa e alguns dados empíricos e quali-quantitativos, que a arrecadação de imóveis abandonados é um instrumento administrativo para se alcançar o desenvolvimento social urbano. Cabe ao poder público, portanto, desenvolver políticas urbanas orientadas pelos princípios constitucionais e infraconstitucionais capazes de promover o desenvolvimento social, de forma ampla. Nesse aspecto, a arrecadação de imóveis abandonados ganha especial relevância diante dos inúmeros imóveis abandonados no país onde o poder público municipal deve buscar, atuar na solução dessas questões, pois o reconhecimento e cobrança de imóveis abandonados, não acontece de forma automática, mas deve seguir um processo administrativo regular e específico. Porém, esse processo de arrecadação, não se dá de forma repentina, existe o período de carência, o qual o proprietário pode regularizar a situação do imóvel e reivindicar sua posse, nesse período ele também exerce sua ampla defesa, que consta como garantia do devido processo legal. O que por muitas vezes vem se tornando um processo burocrático, com pouca celeridade, o que acaba dificultando o procedimento de arrecadação do imóvel abandonado por parte da administração pública.

Palavras-chaves: Imóveis Desocupados; Políticas Públicas Habitacionais; Arrecadação de Imóveis Abandonados.

ABSTRACT

Abandoned properties seem to be in conflict with social interests, which are above the individual interest of the owner, who does not take care of the property and leaves it unused. Therefore, the right to property guarantees the owner a series of powers, but also creates a series of protective care focused on the interests of its powers to achieve the social purpose. The present work aims to demonstrate, based on bibliographical references, legislative research and some empirical and qualitative data, that the collection of abandoned properties is an effective instrument for achieving urban social development. It is up to the public authorities, therefore, to develop urban policies guided by constitutional and infra-constitutional principles capable of promoting social development, in a broad way. In this aspect, the collection of abandoned properties gains special relevance given the countless abandoned properties in the country where the municipal public authorities must seek and act on the solution of these issues, as the recognition and collection of abandoned properties does not happen automatically, but must follow a regular and specific administrative process. However, this collection process does not happen suddenly, there is a grace period, during which the owner can regularize the situation of the property and claim ownership, during this period he also exercises his broad defense, which appears as a guarantee of the due legal process. What has often become a bureaucratic process, with little speed, which ends up making it difficult for the public administration to collect the abandoned property.

Keywords: Unoccupied Properties; Public Housing Policies; Collection of Abandoned Properties.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- Art. – Artigo
- CC/2002 – Código Civil de 2002
- CF/88 – Constituição Federal de 1988
- IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	9
2. IMÓVEIS ABANDONADOS NO BRASIL E A CESSAÇÃO DO DIREITO DE POSSE.....	11
2.1 A problematização dos imóveis abandonados no Brasil.....	11
2.2 A função Social da Propriedade.....	12
2.3 Imóveis vagos no Brasil de acordo com os dados do censo IBGE 2022.....	13
2.4 Regularização fundiária dos imóveis abandonados na lei nº 13.465/2017 (Reurb).....	15
2.5 Procedimentos e requisitos para arrecadação de imóveis abandonados na Rerb e no Código Civil.....	15
3. DIREITO SOCIAL A MORADIA: O ESTATUTO DAS CIDADES E AS LEIS QUE TRATAM DA PROMOÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DAS HABITAÇÕES SOCIAIS DO ESTADO.....	18
3.1 Direito social a moradia.....	19
3.2 Positivação do direito à moradia no plano internacional e Constitucional.....	20
3.3 Política de direito à moradia em assentamentos informais urbanos e rurais.....	21
3.4 A regularização fundiária como política de habitação social.....	24
3.5 O estatuto da cidade e a política urbana.....	25
3.6 A importância do plano diretor municipal e o direito a moradia.....	30
4. ABORDAGEM JURISPRUDENCIAL ACERCA DOS IMÓVEIS ABANDONADOS NO BRASIL.....	33
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	42
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	45

1. INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988, foi um marco normativo na história da urbanização no Brasil, pois apresentou uma nova era ao tratar da proteção dos direitos sociais, trazendo uma grande inovação ao incluir um capítulo, exclusivo que versa sobre a política urbana.

Em seu artigo 182 da Constituição Federal, consta o capítulo da política urbana, a qual aduz que a política urbana deve ser executada pelo poder público e tem por objetivo, ordenar o pleno desenvolvimento urbano das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar da população. Diante disso, é importante salientar que a análise de arrecadação de imóveis abandonados, passa a ter devida importância, em frente a necessidade da concretização da função social da cidade, em conjunto com a função social do imóvel.

Esse contexto, a possibilidade de arrecadação de imóveis, encontra seu devido amparo nos direitos fundamentais e nas diretrizes constitucionais de planejamento urbano, que é regulamentado pelo Estatuto da Cidade, e suas disposições têm base no Código Civil, precisamente no artigo 1.275 e 1.276, entretanto, foi a partir da criação da Lei nº 13.465/2017 que foi incluída a arrecadação de imóveis abandonados como instrumento de regularização fundiária e procedimento de arrecadação.

Esse trabalho tem como objetivo principal analisar o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados, pela administração pública, como forma de inserção das políticas sociais, levando em consideração a realidade do processo de urbanização do Brasil, as diretrizes constitucionais da política urbana, a legislação infraconstitucional, e as dificuldades apresentadas para sua efetivação, apontando as possíveis soluções capazes de apoiar o crescimento da aplicação do instituto pelo poder público.

A análise metodológica, será realizada por meio da utilização do método estatístico, numa abordagem quantitativa a partir dos dados do Censo do IBGE de 2022 combinado com o método hermenêutico focado na legislação referente a esse fato. Partindo do fato da existência oficialmente registrada de imóveis desocupados e o deficit de moradias sociais, como esse dado “provoca” as normas vigentes. Quanto ao nível de profundidade será descritiva, de natureza qualiquantitativa, utilizando-se a fundamentação bibliográfica e documental.

O primeiro capítulo será dedicado à análise dos imóveis abandonados no Brasil e da cessação do direito de posse, passando a analisar os dados do último censo realizado pelo IBGE no Brasil no ano de 2022 sobre a quantidade de imóveis vagos. O qual também abordará sobre a importância da função social da propriedade, regularização fundiária dos imóveis abandonados na Lei nº 13.465/201, e procedimentos e requisitos para arrecadação de imóveis abandonados na Rerb e no Código Civil.

Nesse aspecto, o estudo da propriedade urbana adquire especial relevância, sobretudo do ponto de vista de sua função social, e sobretudo pela necessária análise da situação dos imóveis abandonados no Brasil. Este referencial teórico será essencial para uma melhor compreensão e aplicação do acervo de imóveis abandonados.

No segundo capítulo será apresentada a análise sobre direito social a moradia: o estatuto das cidades e as leis que tratam da promoção do mercado imobiliário e das habitações sociais do estado, neste ponto, ainda será estudado a positivação do direito à moradia no plano internacional e constitucional, política de direito à moradia em assentamentos informais urbanos e rurais, A regularização fundiária como política de habitação social, Estatuto da Cidade e Política Urbana, a importância do Plano Diretor Municipal e o direito a moradia

Ao introduzir tais conceitos, será possível estabelecer a relação entre a expansão da urbanização e a função social do imóvel e políticas de arrecadação, para compreender o verdadeiro significado do desenvolvimento urbano.

Por fim, no terceiro capítulo, após a criação destes pressupostos iniciais, será possível chegar a uma conclusão sobre a recolha de imóveis abandonados como ferramenta facilitadora do desenvolvimento urbano, através da análise jurisprudencial de como funciona na prática a política de arrecadação dos imóveis abandonados por parte da administração pública por meio dos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais visando contribuir para a solução de imóveis abandonados no Brasil.

Considerando tudo o que foi exposto, este trabalho tem como objetivo esclarecer os conceitos de urbanização brasileira à luz dos princípios constitucionais e dos dispositivos subconstitucionais e, especificamente, analisar a arrecadação de imóveis abandonados como uma das ferramentas à disposição do poder público para implementar políticas urbanas. Como mecanismo de implementação do

desenvolvimento urbano voltado para a perspectiva social.

2. IMÓVEIS ABANDONADOS NO BRASIL E A CESSAÇÃO DO DIREITO DE POSSE

2.1 A problematização dos imóveis abandonados no Brasil

Os imóveis abandonados, parecem estar em conflito com os interesses sociais, que estão acima do interesse individual do proprietário, que não cuida do imóvel e o deixa sem uso, portanto o direito de propriedade garante ao proprietário uma série de poderes, mas também cria uma série de cuidados protetivos focados no interesse de seus poderes para atingir a finalidade social (Talden, 2018).

Enquanto isso, os imóveis abandonados, além de não terem finalidade social, geram uma série de riscos à saúde e à segurança da sociedade, além de riscos epidemiológicos, também existem os riscos de colapso estrutural, que podem matar ou ferir gravemente um cidadão ou até mesmo atingir outros imóveis.

Além disso, esses imóveis têm grande potencial para se tornarem portadores de doenças graves como a dengue, onde se tornam locais de acúmulo de lixo e água parada, além de desestruturarem a paisagem estética da cidade, pois invadem espaços públicos com degradação. A propriedade, e tornam-se abrigo para a marginalização que afeta diretamente a segurança pública (Talden, 2018).

Portanto, em decorrência do artigo 182 da Constituição Federal, compete ao poder público municipal a gestão das políticas de desenvolvimento urbano, e é neste ponto que entram em ação as diretrizes do plano diretor, que tratam da gestão e do planejamento de a zona urbana (Brasil, 1988).

No mesmo sentido, o Código Civil, no seu artigo 1.275, também estabelece as consequências previstas para o abandono de imóvel, que é o fato do proprietário, deixar de utilizar o seu imóvel, e deixar de o manter, e mesmo que esse imóvel não esteja mais em sua posse, poderá ser tomado e considerado como bem gratuito pelo poder público municipal (Brasil, 2002).

Este processo de reconhecimento do imóvel como abandonado, não acontece de forma automática, e deve passar por processo administrativo específico para esse fim, onde devem ser respeitadas a ampla defesa e o contraditório do proprietário ou titular do imóvel.

Neste contexto, o procedimento de arrecadação de bens gratuitos pelo município funciona como uma ferramenta para a implementação de políticas públicas, voltadas ao desenvolvimento social, que ao mesmo tempo atuam como agentes de preservação do ambiente natural e artificial e ajudam a reduzir os diversos prejuízos causados à sociedade pelo abandono deste imóvel, que prejudicam diretamente a função social da propriedade.

2.2 A Função Social da Propriedade

A função social da propriedade, foi assegurada pela Constituição Federal de 1988, a qual foi abordada genericamente no art. 5º, XXIII, estabelecendo que o imóvel cumprirá sua função social, ou seja, o caráter de função social do imóvel surge especificamente a partir do momento em que a ordem jurídica limitou os poderes individuais do proprietário para que este não deva só estar protegido a seu contento (Brasil, 1988).

Neste contexto, a função social, precisa ser definida de tal forma, que a propriedade deixe de ser um direito subjetivo de um indivíduo, e tenda a se tornar a função social do detentor de bens imóveis, ou seja, qualquer uma de suas tarefas sociais só pode ser realizada pelo proprietário (Leon Duguit, 2012).

Nesse sentido, a função social da propriedade, além de prevenir determinados tipos de comportamentos inadequados, impõe obrigações ao proprietário do imóvel, ou seja, a função social atua como ferramenta de imposição de comportamentos positivos por parte do proprietário. em relação aos imóveis (Grau, 2010).

A Constituição Federal de 1988, considera a função social como princípio da ordem econômica conforme seus artigos 170, II e III, e ao ser inserida como princípio da ordem econômica, a estrutura interna de propriedade passou a sofrer a intervenção de alteração em relação ao seu uso ou produção (Silva, 2009).

Com esta previsão, justificou as limitações e obrigações do direito à propriedade privada, e fez a transição da propriedade capitalista para a propriedade social, princípio que rege o uso da propriedade como um todo, e permite ao legislador compreender as formas de aquisição de determinados tipos da propriedade, da propriedade, bem como do seu uso e gozo (Boaventura, 2017).

Percebe-se, que a Carta Magna, tratou do desenvolvimento dinâmico da

evolução das relações sociais, e discutiu a função social da propriedade, a partir de uma perspectiva funcionalista e não estática, onde as normas jurídicas disciplinam a política urbana, com o objetivo de concretizar o direito à habitação da cidade numa perspectiva mais ampla (Boaventura, 2017).

Nesse sentido, a função social, torna-se mais efetiva e tangível, ao alcance da propriedade urbana, pois essas normas, atuam diretamente na medida em que o solo urbano deve cumprir funções urbanas, facilitando assim o alcance dos objetivos de expansão da propriedade urbana, ou seja, em relação à propriedade urbana, a função social acaba por ser uma regulação jurisdicional plenamente eficaz e tem um impacto mais eficaz na concretização da atribuição do direito e no regime do seu exercício (Silva, 2009)

O parágrafo único do artigo 1º, do Estatuto da Cidade “estabelece regras de ordem pública e de interesse social que regulam a utilização do patrimônio urbano em benefício do bem comum, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio da vida pública meio ambiente (Brasil, 2001).

O Estatuto das Cidades Lei nº 10.257/2001, em seu artigo 2º, discute os rumos gerais da política urbana, visando solucionar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e do patrimônio municipal, em conjunto com o artigo 39 da referida lei, que estipula que a propriedade municipal cumpre sua função social quando conjuga as exigências da cidade com o plano espacial (Brasil, 2001).

Nesse contexto, tem-se também, o plano diretor que é uma política de desenvolvimento da cidade, que atende às normas constitucionais, que é responsável pelo uso e ocupação do solo, além da destinação do uso das áreas urbanas, ou seja, o plano diretor é regido pelas autoridades públicas na implementação da função social da propriedade municipal, antes disso, é preciso analisar o resultado da pesquisa do IBGE 2022, que traz à tona o número de residências desocupadas no Brasil, que surgem em contradição a função social da propriedade.

2.3 Imóveis Vagos no Brasil de acordo com os dados do Censo IBGE 2022

A casa é o local que se destina à habitação de uma ou mais pessoas, e diante disso, os critérios básicos para definir a existência de mais de um domicílio no

mesmo lote são os critérios de separação e independência, que devem ser atendidos simultaneamente.

O distanciamento, é quando um local de residência, é delimitado por muros ou cercas e coberto por um telhado, permitindo que uma ou mais pessoas que ali residem se isolem das demais com a finalidade de dormir, preparar ou consumir alimentos e proteger-se do meio ambiente pagando, total ou parcialmente, suas despesas com alimentação ou moradia.

Nesse caso, existe independência, quando um local de residência tem um acesso direto que permite aos seus residentes entrar e sair sem ter que passar pelos locais de residência de outras pessoas. Contudo, nas áreas indígenas, o conceito foi adaptado para cobrir a diversidade de famílias de diferentes grupos.

Primeiramente, é preciso ressaltar que a base de dados do IBGE é atualizada a cada 10 anos, portanto o último censo do IBGE é de 2022, a próxima atualização está prevista para 2032. Por esse motivo, as datas e as informações mais atuais, aqui apresentadas serão referentes a 2022.

O censo demográfico de 2022, constatou a existência de 90,7 milhões de domicílios no Brasil, número que representa um aumento 34% em relação a 2010, quando foram cadastrados 67,5 milhões de domicílios. No conjunto de domicílios cadastrados em 2022, havia 90,6 milhões de domicílios particulares permanentes, 66 mil domicílios particulares improvisados e 105 mil domicílios coletivos.

Entre os domicílios particulares permanentes, 72,4 milhões, cerca de 80% estavam ocupados na data de referência do censo. Face a 2010, o número absoluto de residências permanentes habitadas aumentou, mas a proporção de residências permanentes habitadas eram cerca de 57,3 milhões de residências, o que representa 85,1% do número total de residências permanentes .

O Censo de 2022 contabilizou 11,4 milhões de domicílios particulares permanentes vagos, o que representa um total de 12,6% do total de domicílios particulares permanentes, ou seja, houve um aumento de 9,0% em relação a 2010.

A proporção de domicílios particulares permanentes vagos, variou entre as principais regiões: Norte 12,6%; Nordeste, 15,0%; Sudeste, 11,9%; Sul, 10,5%; e Centro-Oeste 12,0%. A Região Nordeste, destacou-se com a de mais elevado percentual de domicílios vagos. As regiões com maior e menor percentual de domicílios particulares vagos foram, respectivamente, Nordeste com 15,0% e Sul com 10,5 %.

Diante disso, é importante destacar que as três cidades que mais se destacaram no Brasil estão localizadas na região Nordeste foram elas, em 1º lugar São João do Jaguaribe (Ceará) 29,1% dos domicílios vagos, 2º lugar Canavieira (Piauí) 28,1% dos domicílios vagos e em 3º lugar Bom Sucesso (Paraíba) com 27,2% dos domicílios vagos (Portal g1, 2023).

A região Nordeste se destaca com o maior percentual, assim como ocorreu em 2010, especialmente nos municípios do interior e os estados com maiores e menores percentuais de domicílios particulares desocupados, respectivamente, foram Rondônia com 16,7% e Santa Catarina 8,8%.

Quanto às casas de uso ocasional, foram registradas nesta categoria 6,7 milhões de casas, o que representa 7,4% do total de alojamentos particulares permanentes, acima dos 5,8% registrados em 2010. Para as principais regiões, os valores são de 2022, Norte, 7,1% Nordeste, 7,9%; Sudeste, 7,0%; Sul, 7,9%; e Centro-Oeste, 6,4%. As regiões Nordeste e Sul apresentam os maiores percentuais dessa variável.

O Distrito Federal se destaca por ter um percentual significativamente inferior às demais unidades da Federação, com 2,9% dos domicílios de uso ocasional. O maior percentual ocorreu em Santa Catarina 10,3%. Tal como verificado em censos anteriores, os municípios com maior proporção de agregados familiares ocasionais localizam-se majoritariamente no litoral e com uma representação significativa da atividade econômica relacionada com o turismo.

2.4 Regularização fundiária dos imóveis abandonados na lei nº 13.465/2017 (REURB)

Em 2017, a Medida Provisória nº 759, foi transformada na Lei nº 13.465/2017, que traz uma série de transformações inovadoras, para a legislação urbanística, e esta lei contém disposições sobre regularização urbana e fundiária.

Em 2009, foi aprovada a Lei 11.977/19, que trata do programa Minha Casa Minha Vida, que, ao discutir a legislação fundiária, definiu algumas medidas legais, ambientais, econômicas e sociais destinadas a legalizar os títulos de seus moradores, a fim de garantir a direito social à moradia ao desenvolvimento das funções sociais da propriedade (Brasil, 2019).

Nas palavras de Abelha (2017), regularização fundiária da Reurb, é um

instrumento normativo da política urbana, ou seja, um conjunto de normas e procedimentos que visam retirar alguns centros urbanos e seus moradores da informalidade, que para os efeitos da lei nos termos do seu artigo 11 constitui o núcleo urbano informal, área refere-se àqueles que se escondem e cujos habitantes não conseguiram regular o seu emprego.

Nesse sentido, a Lei 13.465/2017 estabelece a regulamentação e os procedimentos que serão aplicáveis à regularização fundiária, cabendo ao poder público a formulação de políticas de sua competência, orientadas pelos princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental, com o objetivo de ocupar terras de forma funcional e eficaz (Ricale, 2018).

Portanto, há duas formas no artigo 13 da Lei Reurb, uma é de interesse social quando trata da regularização fundiária aplicável a centros informais com maior probabilidade de atender o público de baixa renda, a outra trata da regularização informal dos centros urbanos classificados em Reurb (Abelha, 2017).

A Reurb em seu artigo 65, afirma que os imóveis abandonados arrecadados pelo município, podem ser utilizados para promover a Reurb-S e também garantir a destinação desses imóveis, ou seja, a arrecadação de imóveis vazios faz parte desta nova política de regularização fundiária do município, que consta na lista de regularizações fundiárias conforme condicionantes do artigo 15 da Lei 13.465/2017.

Dessa forma, a Reurb aplica 20 ferramentas que são verdadeiras ferramentas que auxiliam o poder público municipal a regular a cidade ilegal ocupada pela população de menor poder aquisitivo em bairros ilegais, favelas, etc (Bernadi, 2006).

Sendo a arrecadação de imóveis abandonados, uma ferramenta para efetivação da legalização de terrenos, a Lei do Reurb em seu artigo 64 estabelece a forma como esses imóveis serão legalizados, ou seja, a lei aborda os requisitos para que um imóvel seja classificado como abandonado.

2.5 Procedimentos e Requisitos para Arrecadação de Imóveis Abandonados na Reurb e no Código Civil

O Código Civil, em seu artigo 1.275, afirma que o abandono é uma das causas que levam à perda do imóvel, e logo em seguida, traz um conceito do que é esse imóvel abandonado para estabelecer que o proprietário que abandona seu

imóvel pode ser privado é liberado como propriedade e após três anos passa a ser propriedade do município que o encontra (Brasil, 2002).

A lei diz que o imóvel considerado abandonado, passa a ser propriedade do município, ou do Distrito Federal, após três anos, ou seja, o imóvel não passa imediatamente para a propriedade do município, é necessário aguardar três anos, no mesmo sentido o n.º 2 do artigo 1.276 esclarece, que se presumirá que quando terminarem as participações do proprietário para efeitos de cumprimento de obrigações fiscais.

A Lei n.º 13 465/2017 estipula agora como serão legalizadas as propriedades abandonadas nos termos dos artigos 64 e 65, que repete parcialmente o artigo 1.276 do Código Civil e o art. 64, § 1º, complementa o parágrafo segundo do artigo 1º. 276, acrescentando que “a intenção contida no caput do artigo será assumida caso o proprietário não cumpra o gravame tributário após o término da posse do imóvel, impostas às autoridades imobiliárias, e municipais por um período de cinco anos” (Brasil, 2017).

O reconhecimento e cobrança de imóveis abandonados, não acontece de forma automática, mas deve seguir um processo administrativo regular e específico. Este processo administrativo, pode ser instaurado de ofício pelo órgão da administração pública municipal nos casos em que o próprio poder público tome conhecimento da existência de imóvel abandonado, ou com base em reclamação particular.

O § 2º do artigo 64 da Reurb, estabelece os requisitos mínimos, que deverão ser atendidos na arrecadação desses imóveis: § 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto na Lei do Poder Executivo dos Municípios ou Distritos e será observado com, no mínimo: I - instauração de processo administrativo para seleção de assentamento; II - comprovante do tempo de abandono e de atraso fiscal; III - notificação ao titular do domínio para apresentar impugnação, se necessário, no prazo de trinta dias, contados da data do recebimento da notificação.

O § 3º do artigo 64 da Lei nº 13.465/2017, estabelece que a ausência de declaração do proprietário do imóvel, será interpretada como acordo de cobrança, portanto de acordo com o artigo 1.276 da norma civil são claros na determinação o prazo de três anos como requisito necessário para a inclusão do imóvel na propriedade municipal.

O artigo 64 da referida lei no seu parágrafo 4º, é estabelecido o enquadramento, para o processo administrativo, que estipula a realização dos investimentos necessários ao patrimônio municipal para atingir os objetivos sociais do município.

Ainda no artigo 65 da Lei nº 13.465/2017, estão elencadas as formas de destinação desses imóveis arrecadados, que poderão ser destinados a programas de habitação social, à prestação de serviços públicos, à promoção do Reurb-S ou serão concessões de entidades, instituições filantrópicas ou de interesse do município ou do distrito federal (Brasil, 2017).

Pensando nisso, percebe-se a importância do processo administrativo na garantia da plena defesa do proprietário, que é uma garantia constitucional que deve ser respeitada durante todo o processo, em caso de desrespeito deverá ser considerado nulo. É garantido ao titular o direito de provar que o direito de posse não expirou.

Essa discussão, sobre a extinção da posse, é bastante permeada pela parte da doutrina que considera inconstitucional a penhora de bens pelo município, pois a não manutenção da posse e o descumprimento das obrigações tributárias podem configurar uma incapacidade de retenção da propriedade do seu imóvel.

Os defensores desta doutrina, afirmam ainda que a Constituição, ratifica o direito à propriedade e não seria lógico que uma lei infraconstitucional, retirasse de outrem o direito de propriedade, além disso, esta parte da doutrina caracteriza o abandono para cumprimento fiscal como um confisco do direito de posse, vedado constitucionalmente pelo artigo 150, IV da Constituição Federal, com exceção do artigo 243, que trata da hipótese de desapropriação sem indenização adequada.

Embora o artigo 1.276 do Código Civil seja a razão das divergências, a Lei nº 13.465/2017 ratificou a cobrança de imóveis desocupados como objeto de loteamento e dispôs o procedimento nesse sentido na medida em que o descumprimento de tributos seja não é por si só um requisito, isoladamente para constituir imóvel de abandono porque é apenas um dos indícios.

Em outras palavras, a lei limita quaisquer exigências de arrecadação para respeitar o direito de posse do proprietário, enquanto a norma federal ainda afirma que cabe à prefeitura definir sua própria regulamentação para que as garantias constitucionais sejam respeitadas.

3. DIREITO SOCIAL A MORADIA: O ESTATUTO DAS CIDADES E AS LEIS QUE TRATAM DA PROMOÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DAS HABITAÇÕES SOCIAIS DO ESTADO

3.1 Direito social a moradia

Os direitos sociais, surgiram no século XVII, onde prevalecia o pensamento liberal burguês, tendo como plano de fundo, a Revolução Francesa como marco principal, o qual foi proclamado o ideal de um estado mínimo. Esse movimento se insurgia contra o absolutismo, e conclamava que fossem garantidas as liberdades de cada indivíduo.

Os impactos gerados pela industrialização, geraram graves problemas econômicos e sociais, que se deram durante a revolução Industrial, os quais foram realizados grandes movimentos sociais pela classe trabalhadora, que reivindicavam o reconhecimento de direitos sociais para que fosse alcançado a justiça social (Silva, 2009).

Através dessas lutas, foi criado o Estado baseado no bem-estar, e no desenvolvimento econômico, ou seja, o Estado Liberal deu direito ao Estado de bem-estar, que tinha o viés de garantir aos indivíduos um mínimo de igualdade material e real, na vida em sociedade, assim como as condições para uma existência digna. Foi com esses acontecimentos que surgiram os direitos sociais, também chamados de direitos de segunda dimensão.

O direito social a moradia, está positivado, no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, o qual deu maior importância a esse direito, e busca atender as necessidades do acesso a moradia para a população de baixa aquisição, sendo esse um dos principais direitos sociais (Brasil, 1988).

Diante disso, encontrar um teto trata-se, de uma das maiores necessidades humanas, já que a casa é um abrigo, contra chuvas, sol, animais, ou seja, a casa é de fundamental importância na vida do cidadão, sendo mais acessível as classes privilegiadas, os quais possuem casas em bairros luxuosos, e na sua grande maioria ignoram a existência dos menos privilegiados.

Nessa perspectiva, os direitos sociais surgem como garantia constitucional, que visam estabelecer políticas públicas assistenciais que tem o intuito de garantir o acesso de todos os cidadãos a ter direito a uma vida digna, onde todos os direitos

de cidadãos sejam garantidos para o seu bem estar (Brasil, 1988).

É de suma importância, interligar o direito a moradia aos direitos sociais, pois os direitos sociais são conhecidos como direito de segunda geração os quais foram consagrados na transição do estado social como direitos fundamentais, também chamados de estado do bem estar.

3.2 Positivação do direito à moradia no plano internacional e constitucional

Após os direitos sociais serem reconhecidos, surge a preocupação com o direito a habitação, que independentemente da situação subumana vivida pelos cidadãos, passa a ser reconhecido como um direito básico no mundo e no Brasil, ou seja o direito a habitação passa a ser um direito daqueles que sobrevivem nas ruas, ou vivem em locais sem condição mínima de higiene (Bernardi, 2016).

Outrossim, cabe ressaltar que o direito a moradia, no Brasil é um direito protegido não apenas pela Carta Magna, mais também através de instrumentos internacionais que o Brasil é signatário, também é citado nesse sentido, A Declaração Universal dos Direitos Humanos, no seu artigo XXV, aduz que toda pessoa tem direito a um padrão de vida adequada à saúde e ao bem estar de si e de sua família, incluindo, a nutrição, vestuário, habitação, cuidados médicos e serviços sociais básicos.

Diante disso, o direito à moradia passou a ser tratado por diversos documentos internacionais, e promulgado pelo Brasil por meio do Decreto 591, de 1992, numa das suas disposições, o artigo 11, os Estados Partes na Convenção reconhecem o direito de todas as pessoas a uma habitação adequada e comprometem-se a tomar medidas adequadas para garantir a realização deste direito.

Esses estados partes no Pacto, passavam a reconhecer o direito de cada pessoa a ter um nível de vida adequado para si e sua família, onde estava incluído a habitação, vestuário, alimentação e o apoio a melhoria de sua qualidade de vida. Ademais no cenário internacional a Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos e a Agenda 21, prescrevem formas semelhantes sobre o direito a habitação que todos devem ratificar (Bernardi, 2016).

Outrossim, os tratados assinados pelo Brasil, possuem força de lei, e obrigam o Estado a cumprir esse direito para todos os indivíduos, nesse contexto não existe

a necessidade de edição de atos com força de lei que são destinados a conferir validade a esses acordos, internacionais, uma vez que “normas que definem direitos fundamentais” e as garantias têm efeito imediato” (§ 1º, art. 5º SF).

Além dessas leis, tem também, a Lei nº 9.785/99, que promoveu mudanças ao texto da conhecida Lei de Ordenamento Fundiário - Lei nº 6.766/79 - e do Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001 - que são exemplos de textos legais que estes reforçam a intenção. Em decorrência desses compromissos assumidos perante a comunidade internacional, o Brasil incluiu no texto Constitucional, especificamente no Título II, Capítulo II, Direitos Sociais, Artigo 6º, com o advento da Emenda Constitucional nº 26/2000, o direito à moradia como direito fundamental.

Entretanto, cabe ressaltar que antes mesmo da criação da referida emenda constitucional, a Constituição Federal de 1988 já mencionava explicitamente a habitação em outros dispositivos, tais como: artigo 23, inciso IX, que estabelece o poder conjunto da União, dos Estados, ao Distrito Federal e aos municípios para “promover programas de construção de moradias e melhoria das condições de vida e de higiene básica.

3.3 Política de direito à moradia em assentamentos informais urbanos e rurais

O surgimento das áreas ilegais no Brasil, são decorrentes de um processo excludente de urbanização do Estado no século XX, entretanto, o direito à moradia, recebeu tratamento especial na Constituição Federal de 1988, onde há referência ao direito à moradia digna, da população de baixa renda, que residem em favelas urbanas, áreas de assentamento informal, bem como áreas de risco.

Inclusive, para aqueles moradores que residem em áreas urbanas ou rurais a mais de cinco anos, foi adotado a usucapião pela Constituição, como direito à moradia que foi reconhecido como elemento constitutivo, para aquisição daquela propriedade que não mais exerce sua função social servido para aquisição de áreas abandonadas que são utilizadas pelas pessoas para fins de habitação (Moreira, 2002).

Essa desigualdade vem desde ao planejamento ou da falta de planejamento urbano, no ano de 1850 foi criada a Lei de Terras, Lei nº 601/1850, que foi responsável por regular e catalogar os terrenos baldios e a aquisição destes, seu artigo 1º aduz que a única forma de aquisição da propriedade fundiária seria pela

compra, deslegitimando acesso à terra, propriedade ou ocupação.

Já no século XIX, o Brasil descobriu os cortiços que eram considerados foco de pobreza, que eram ambientes propícios a violência e epidemias, sendo a primeira forma de reconhecimento de áreas ilegais. Após esse reconhecimento, e tendo por base o movimento europeu de reforma higiênica, as cidades brasileiras, iniciaram a construção de grandes avenidas e a implementação do para atender os anseios da burguesia.

No ano de 1856, o estado passou a dificultar a construção de novas habitações públicas no centro da cidade e em alguns pontos procedeu com a demolição de algumas obras já existentes, por outro lado, essas reformas, não visavam a criação de moradias populares, que atendesse a necessidade da classe trabalhadora que viviam em cortiços o que deu origem s formas ilegais de moradia propiciando a propagação das favelas (Silva, 2009).

No Brasil, esse processo de industrialização cresceu junto ao desenvolvimento industrial na segunda metade do século XX, que também foi porta para o surgimento dos assentamentos ilegais que forneciam moradia para as pessoas de baixa renda. Paralelamente, foi criado o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), que foi instituído pela Lei nº 4.380/64, o qual tinha por objetivo o fortalecimento a política de obtenção de recursos que eram destinados ao financiamento habitacional por meio de cadernetas de poupança e recursos FGTS, por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Entretanto, esse programa de financiamento não era suficiente para suprir a demanda crescente de falta de habitação que tinha como pano de fundo a acelerada expansão das áreas ilegais na década de 1970 e 1980, e com isso, tem-se o colapso do sistema de crédito habitacional, coincidindo com o desaparecimento do BNH, e com o agravamento da crise econômica grande parte da população continuaram em assentamentos ilegais urbanos.

Com o fracasso do Estado em implementar essa nova política habitacional, e o com a expansão acelerada do crescimento ilegal da cidade, onde as famílias se apropriaram de terras sem a compra ou título e passaram a ser discutidos, pois, a partir desse crescimento desenfreado e desordenado do espaço urbano ilegal, a exclusão social dos menos privilegiados e o descaso com as questões habitacionais por parte do poder público, especialmente nas décadas de 1980 e 1990, fizeram com que o problema das cidades ressurgisse em relação aos movimentos sociais

que exigiam infraestrutura regularização de áreas ilegais e esses movimentos culminaram em uma nova ordem constitucional (Silva, 2009).

Embora a Constituição Federal de 1988, no aspecto democrático-participativo, onde seus artigos 1º e 3º já continham os deveres e objetivos básicos do Estado: cidadania; a dignidade da pessoa humana; garantia de desenvolvimento nacional; erradicação da pobreza e da marginalização, redução das desigualdades sociais e regionais; além disso, promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade ou qualquer outra forma de discriminação (Brasil, 1988).

E nos seus artigos 7º, inciso IV e 23º, inciso IX, compete genericamente ao Poder Público “apoiar programas de construção habitacional e de melhoria das condições habitacionais e de higiene básica” e à luz de todos os factos acima referidos, foi apenas em 2000 que entrou em vigor com um discurso Derivado do poder constitucional reformador, que elevou a moradia a direito constitucional, por meio da emenda à Constituição nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, que alterou a redação do artigo 6º da Constituição Federal (Brasil, 1988).

Mesmo após a entrada em vigor da emenda constitucional, no que diz respeito ao direito à moradia, não havia como se garantir a moradia para todos, isso porque, não havia garantias constitucionais a todo e qualquer cidadão e estes precisavam constar seus direitos nela previstos, sobretudo os direitos sociais que são subjetivos a cada um.

Embora os direitos civis e políticos exijam basicamente a abstinência por parte do Estado, os direitos sociais exigem uma ação eficaz por parte do Estado. Neste contexto, é claro que: “embora seja uma obrigação real do Estado, a prestação de direitos sociais, que, nas palavras de José Afonso da Silva, são benefícios positivos proporcionados direta ou indiretamente pelo Estado, tem eficácia técnica limitada (Silva, 2009).

Mesmo diante das dificuldades, houve alguns avanços significativos no país, a partir da criação de algumas políticas de habitação como é o caso do Sistema Nacional de Habitação Social O Sistema Nacional de Interesse Social foi instituído no Brasil pela Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005 (Brasil, 2005).

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001 foi aprovado em 2001 para regulamentar Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que dispõem, que os municípios devem criar políticas de desenvolvimento urbano para cumprir a “função

social das cidades” focadas no bem-estar de seus moradores entre outras.

3.4 A regularização fundiária como política de habitação social

Sobre a regularização fundiária como política de habitação, é necessário fazer menção sobre o surgimento do Estatuto da Cidade, onde a Constituição Federal de 1988, redefiniu a estrutura administrativa, delegando competências aos entes federados, entre os quais os municípios passaram a ter status de ente federado, conforme prescrito em seu artigo 18 (Brasil, 1988).

Já nos termos do artigo 23 da Carta Magna, é de competência da União e Municípios a promoção e implementação de programas destinados a construção de moradias e das melhorias das condições de habitação e saneamento básico, inciso IX, assim como determina o combate às causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos inciso X (Brasil, 1988).

A partir dessa descentralização administrativa, a Constituição Federal de 1988, aduz que todos os programas habitacionais devem ser desenvolvidos pelos entes federados em conjunto ou pela adesão a um programa nacional. Nos seus artigos, 182 e 183 é destinado a tratar da Política Urbana, onde o constituinte tem a intenção de colocar fim às desigualdades criadas pela política de urbanização brasileira adotada até então.

Atualmente o Plano Diretor de cada Município, tem a função de regulamentar a propriedade, determinando as possibilidades de uso e ocupação do solo, da propriedade, segundo os critérios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade Lei nº 10.257/2001).

O direito à moradia, foi incluído no texto constitucional por força da Emenda Constitucional nº 26/2000, que alterou a redação original do artigo 6º da Constituição Federal de 1988, atribuindo a ele status de direito social, compromisso este assumido pelo Brasil por ser signatário da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948. Esse sentido, para ajustar o capítulo da política urbana, bem como para garantir formas de garantia do direito à moradia, o estatuto da cidade impulsionou diversas formas de intervenção do poder público na propriedade privada, mas também nas próprias cidades.

A Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta uma

série de instrumentos jurídicos e urbanísticos e reafirma o papel central do plano espacial como eixo principal da regulação urbanística das cidades, garantindo o pleno desenvolvimento das cidades e vilas, a função social da propriedade das cidades, na qual permite que os municípios recebam as ferramentas necessárias para a urbanização e legalização dos assentamentos juntamente com a participação dos moradores na criação e implementação de políticas públicas.

3.5 O Estatuto da Cidade e a Política Urbana

O Brasil passou de um país predominantemente rural para um país onde grande parte de sua população vive em cidades. Confrontado com a transformação rural-urbana, o país foi incluído no debate político de desenvolvimento urbano. Surgem políticas de Estado, desenvolvidas em meados do século passado, com o objetivo de estruturar as bases para o desenvolvimento de políticas setoriais como a higiene, a mobilidade, a habitação, o espaço público, etc.

E, no entanto, neste contexto, a migração rural-urbana atingiu o seu pico nas décadas de 1960 e 1970 sem ser acompanhada por medidas eficazes para estruturar as bases do desenvolvimento urbano nas cidades. E em condições de receber o fluxo migratório, de gerir os novos problemas dos centros urbanos.

Com o processo de redemocratização e a Constituição Federal de 1988, o problema das cidades ganha um novo significado, e o município passa a ser um sujeito autônomo da federação, responsável pelo financiamento de sua política de planejamento urbano. Para enfrentar as possíveis falhas e falta de capacidade técnica, administrativa e financeira em muitas cidades, a gestão territorial foi agilizada através da disponibilização de instrumentos legais, urbanísticos e tributários contidos no marco legal da urbanização brasileira o Estatuto da Cidade.

A Constituição brasileira de 1988, reconhecida como uma constituição civil, ancorou a luta pela reforma urbana através da positivação da política urbana. Com o apoio de princípios legais e urbanísticos, a par desta política pública positiva, conduziu à definição de parâmetros que caracterizam o que é uma cidade sustentável e estabelecem a sua finalidade social, ou seja, o bem-estar dos seus habitantes.

O dirigismo constitucional elevou-se assim à dimensão dos direitos coletivos, ou seja, o Direito à Cidade, para as gerações presentes e futuras, e qualificou esta

dimensão como direito difuso. O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, baseia-se nesta política constitucional urbana e é identificado como uma norma de ordem pública que expressa seu direcionamento e promove a viabilização do desenvolvimento das funções sociais do todo, ou seja, o cidade e a cidades partes, nomeadamente o zoneamento urbano, de todos os imóveis, públicos ou privados, através do ordenamento, redistribuindo os encargos e bônus deste desenvolvimento, garantindo o equilíbrio ecológico.

Enquanto detentor de legislação de interesse local, o município assume a responsabilidade pela execução do ordenamento do território com base na política constitucional da cidade e na sua regulamentação através do estatuto da cidade, criando assim o instrumento base da política de desenvolvimento e desenvolvimento da cidade, que expressa os decretos e a função social da cidade. cidades, garantias dos cidadãos e delinear as circunstâncias sob as quais a propriedade pública e privada cumpre fins sociais.

Tal ferramenta é o Plano Territorial, que como ato normativo, dotado de caráter de generalidade e abstração, é capaz de vincular procedimentos e estabelecer direitos e obrigações, como a autoridade e a obrigação de definir a definição de determinado direito no uso e ocupação da terra.

Segundo Carvalho Filho (2011), por tais qualidades imperativas e vinculantes, tanto para os órgãos públicos quanto para os privados, classificam o plano espacial como condição legal para que tais obrigações urbanísticas sejam legitimamente exigíveis.

O Estatuto da Cidade tem como objetivo promover orientação jurídica consistente para a atuação dos governos e da sociedade organizada no controle dos processos de uso, ocupação, loteamento e desenvolvimento das cidades. Assessora administrações municipais comprometidas com a solução dos principais problemas urbanos, sociais e ambientais que afetam diretamente a vida de grande parte da população brasileira que vive nas cidades.

Foi resultado de intensos debates e negociações entre forças políticas e sociais, dinamizando o papel jurídicopolítico dos municípios na regulamentação de diretrizes do planejamento urbano, e nos objetivos relacionados ao desenvolvimento da gestão urbana (Carvalho, Filho 2011).

Tal lei federal formulou e ampliou dispositivos constitucionais sobre a política urbana, e reconheceu o direito à cidade sustentável no Brasil. Para a efetividade das

disposições previstas no documento jurídico analisado, deve-se pautar pela necessidade da participação da população no planejamento da ocupação urbana dos municípios.

Discorrendo sobre a história do Estatuto da Cidade, descreve que a redação contempla vários pleitos que partiram de todos os segmentos da sociedade, resultado de intensas discussões e debates que ocorreram por toda a sociedade, e que promoveram os princípios e as diretrizes para o planejamento urbano. O desafio de tornar realidade os postulados inscritos no Estatuto, será de responsabilidade dos Municípios (Moreira, 2002).

Nesse sentido, deve-se buscar o equilíbrio das várias funções entre si moradia, trabalho, lazer e circulação, bem como entre a realização do presente e a preservação do futuro art. 2º, entre o estatal e não estatal, entre o rural e o urbano, entre a oferta de bens e a necessidade dos habitantes, entre o emprego do solo e a infraestrutura existente entre os interesses dos Município e dos territórios sob sua influência incisos (Moreira, 2002).

Pode-se inferir de tal posicionamento, que o objetivo do estatuto é buscar o equilíbrio entre o crescimento e os limites da sustentabilidade. Ainda que os Municípios sigam orientações e elaborem diretrizes de acordo com as necessidades, a busca pelo equilíbrio é possível e necessária.

Regulamentações necessárias e orientadas pelo Princípio da ordenação e desenvolvimento sustentável, quer para a atual geração, quer para a geração futura. Tal garantia conferida às cidades, assegurada pelo princípio da sustentabilidade, pode ser comprovada por várias diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

Levando-se em consideração a função social da propriedade, o direito à moradia, o saneamento ambiental, a infraestrutura urbana, transportes e serviços públicos, trabalho e lazer, na contemporaneidade e nas gerações futuras. Normatizações construídas numa visão transdisciplinar dos instrumentos jurídicos de planejamento urbano e a participação social.

Explicando tais diretrizes, Fernandes (1998), descreve que o Estatuto da Cidade tem quatro dimensões principais. Quais sejam: uma conceitual, que explicita o princípio constitucional central das funções sociais da propriedade e da cidade e, os outros princípios determinantes da política urbana; uma instrumental, que cria uma série de instrumentos para a materialização de tais princípios de política urbana; uma institucional, que estabelece mecanismos, processos e recursos para a

gestão urbana e uma dimensão de regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados.

Com o Estatuto da Cidade, houve o fortalecimento das funções sociais da propriedade e da cidade, quando reconheceu o poder e a obrigatoriedade do poder público, especialmente dos municípios, de controlar o processo de desenvolvimento urbano com a formulação de políticas territoriais, onde os interesses individuais têm que coexistir com interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos sociais e da cidade como um todo. Importante destacar, que tal dimensão do princípio da função social da propriedade passou por uma mudança de perspectiva, após a Constituição de 1988 e do Estatuto, em análise (Rilcade, 2018)

Saindo da concepção de direito de propriedade individual, dada pelo Código Civil de 1916, quando aproximadamente 10% dos brasileiros moravam em cidades, para um novo paradigma jurídico-político que prega a coordenação do uso do solo e o desenvolvimento urbano pelo poder público, por meio de leis e diversos instrumentos urbanísticos, e pela sociedade organizada. A promoção da reforma da ordem jurídico urbanística é de competência municipal para efetivar o novo paradigma das funções sociais da propriedade e da cidade.

E em menor competência também para os Estados e a União. Ainda que o Estatuto apresentou os mecanismos tradicionais de planejamento como o zoneamento, loteamento/ desmembramento, taxas de ocupação, modelos de assentamento, coeficientes de aproveitamento, gabaritos, recuos etc, destacamos ainda os novos instrumentos parcelamento edificação e utilização compulsórios, tributação extrafiscal progressiva, desapropriação-sanção com pagamento em títulos da dívida pública, direito de superfície, direito de preferência para os municípios, transferência onerosa de direitos de construção etc. A combinação destes instrumentos promove a regulação normativa dos processos de uso, desenvolvimento e ocupação do solo urbano.

Tanto o Estatuto, como a Constituição Federal de 1988 regulamentam os instrumentos jurídicos de planejamento urbano, que podem ser utilizados pelas gestões municipais. Destacamos, principalmente, os planos diretores, que serão analisados em outra seção, mas que regulam, induzem e revertem, em muitos casos, a ação dos mercados de terras e propriedades urbanas, de acordo, com os princípios da inclusão social e sustentabilidade ambiental (Brasil, 1988).

Tal legislação urbanística e ambiental municipal é obrigatória para os

municípios com a população superior a 20 mil habitantes e devem expressar uma prévia e ampla estratégia de planejamento e ação, condizentes com o novo paradigma da função social e ambiental da propriedade e da cidade.

A lei federal destacou, ainda, o estabelecimento de novas relações entre o setor estatal, setor privado e a comunidade, principalmente nas parcerias público privadas, consórcios públicos e consórcios imobiliários, e das operações urbanas consorciadas. Promovendo a devida integração entre planejamento, legislação e gestão urbano-ambiental, e democratizando o processo de tomada de decisões, pautadas pela nova ordem jurídico-urbanística de natureza socioambiental.

Tradução do processo de financiamento do desenvolvimento urbano através dos princípios da distribuição justa dos encargos e benefícios da urbanização e da restauração dos lucros urbanos criados pelas atividades dos órgãos públicos: trabalho, serviços e legislação, para a comunidade, planejamento urbano. É necessário enfatizar a democratização de todo o processo de planejamento como condição para a legalidade das leis e políticas municipal (Boaventura, 2017).

Apoiada na participação efetiva dos cidadãos e das associações representativas no processo de formulação e implementação do planejamento urbano-ambiental e das políticas públicas - por meio de audiências, consultas, criação de conselhos, estudos e relatórios sobre bairros e impactos ambientais, iniciativas populares na concepção de novas leis de ordenamento do território, acesso ao poder judicial, à defesa da portaria municipal e, sobretudo, à prática do orçamento participativo.

Citações repetidas referentes à necessidade de programas de legalização fundiária em assentamentos informais consolidados que deveriam ser orientados por critérios ambientais. Diante disso, a Carta Magna enfatiza a importância das políticas públicas municipais, com vistas a promover a democratização das formas de acesso ao solo urbano e à moradia. Em especial, a lei federal modificou massivamente institutos existentes, como a usucapião especial e as concessões de direito real de uso, que deveriam ser utilizados preferencialmente pelos municípios para o processo de regularização de ocupações privadas e públicas (Boaventura, 2017).

De acordo com os interesses sociais e ecológicos da cidade. Como se pode observar, a formulação e implementação de instrumentos legais para o planejamento da ocupação, garantindo um município sustentável, é uma definição política, ideológica e social positiva que une toda a criação normativa urbana a ser

criada no Brasil. Compete aos governos locais gerir e implementar políticas públicas urbanas no contexto da nova base económica, das infra-estruturas urbanas, da qualidade de vida, da integração social e da governação (Ricalde, 2018).

Este Código Municipal, consolidado por estatuto, foi complementado por outras leis federais, como leis que regulam parcerias público-privadas Lei Federal nº 11.079 de 2004, consórcios intermunicipais Lei Federal nº 11.107 de 2005 e política do sistema nacional de higiene Lei Federal nº 11.445 de 2007. Para garantir o apoio sociopolítico a este movimento de reforma jurídica, foram criados em 2003 o Ministério das Cidades e o Conselho Nacional das Cidades.

A esta discussão do pensamento urbano somam-se certos atrasos, limitações e problemas de alcance para os quais o estatuto parece impotente, como omissões no tratamento de áreas rurais, áreas ecológicas, bacias hidrográficas, áreas metropolitanas, etc. próprio pacto federal. A importância do quadro jurídico analisado é óbvia, especialmente do ponto de vista da violação de algumas tradições formalistas e da inauguração de um novo paradigma urbano (Ricalde, 2018).

Uma vitória importante, mas que não encerra a batalha pela reforma urbana no Brasil. Acima de tudo, permanece uma plena interação dos interesses coletivos dos habitantes na gestão participativa dos municípios. Considerando o debate sobre a importância da institucionalização de estruturas de planeamento e seus problemas atuais no Brasil no contexto da globalização, percebe-se que há uma incompatibilidade no sentido prático da efetividade do estatuto da cidade como um instrumento legal de ordenamento do território (Soto, 2015).

Além do marco legal, é necessária uma gestão justa da política urbana, territorializando as ideias de reforma urbana contidas no Estatuto e garantindo efetivamente o direito à cidade, o planeamento territorial, o planeamento urbano e a gestão democrática da política urbana. Consolidação dos direitos comunitários, que corresponde à obrigação do poder público de promover uma política urbana que garanta as funções sociais e patrimoniais da cidade.

3.6 A importância do Plano Diretor Municipal e o direito a moradia

A elaboração da política de desenvolvimento urbano, baseia-se nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, bem como na Lei 10.257/2001, que se refere ao Estatuto da Cidade, que se trata de um instrumento da política de

desenvolvimento da cidade, o qual tem sua implementação pela administração pública, por meio de diretrizes que estão estabelecidas na lei, cujo objetivo é ordenar, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade tendo por garantia a promoção do bem-estar dos moradores (Brasil, 2001).

Nessa conjectura, a função social do imóvel, será efetivada se cumprir os requisitos básicos, que são estabelecidos pelo ordenamento jurídico, onde seja capaz de suprir as necessidades do interesse público e bem-estar da população, nesse sentido o plano diretor tem o viés de auxiliar na transformação da cidade em busca do bem-estar e progresso urbano, pois a função social da propriedade é um dos direitos e garantias fundamentais previstos no artigo 5º XXIII da Carta Magna de 1988 é um governo plano que representa apenas a visão do chefe do executivo municipal (Brasil, 1988).

Um plano diretor bem elaborado, deve refletir os anseios e inseguranças de todos os cidadãos no que diz respeito ao desenvolvimento da cidade, além disso, o plano diretor tem em seu vies a luta contra os abusos da expansão, o qual busca compactuar pelos interesses coletivos no ensejo da garantia do acesso a cidadania (Corralo, 2011).

Diante disso, a função social da propriedade que está consagrada na Carta Magna, para que seja colocada em prática, precisa estar vinculada, a todos os entes federativos os quais dependem da legislação municipal, que tem o dever de definir os critérios e requisitos para seja feita essa adequação (Corralo, 2011)

Nessa perspectiva, a Lei 10.257/01 conhecida como Estatuto da Cidade, surge como um marco na solução desses problemas urbanos, ao articular as diretrizes que tratam da política urbana, que serão implementadas em todos os municípios, esse plano territorial se torna viável para aquelas cidades que possuem acima de vinte mil habitantes e de acordo com o artigo 182, deve ter aprovação pela Câmara Municipal (Brasil, 2001).

A prefeitura dessas cidades, deve elaborar a política de desenvolvimento urbano de acordo com as diretrizes estabelecidas na lei, a qual tem o viés de estabelecer o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus moradores.

Como visto, a Constituição Federal, expressa aos municípios responsabilidade em relação aos estabelecimentos das políticas de desenvolvimento, ao determinar a obrigação das cidades de mais de vinte mil

habitantes a aprovarem os planos territoriais, para que seja definida a política urbana, pensado no bem-estar coletivo, visando garantir a disponibilidade de habitação, ambiente, infraestruturas urbanas, transportes, serviços públicos entre outros (Brasil, 1988).

Segundo o Estatuto da Cidade, a política urbana tem por objetivo, ordenar o desenvolvimento das funções sociais e da propriedade das cidades, ou seja, uma cidade estará cumprindo sua função social quando se torna acessível para todos os seus cidadãos, isso implica dizer que todos os serviços que devem ser prestados a população devem estar funcionando em harmonia, como habitação, higiene, lazer, emprego, educação, saúde e devem ser prestados para todos independente da classe social.

É importante ressaltar que uma propriedade privada, não pode existir apenas para a convivência do proprietário, mais sim por convivência coletiva de uso de espaço, portanto os municípios podem e devem utilizar as normas como ferramentas e o estatuto das cidades para estabelecer as regras que garantam uma convivência coletiva em harmonia com o desenvolvimento, econômico, social e ambiental (Moreira, 2002).

Nesse interim, o Estatuto da Cidade, procura estabelecer um modelo de desenvolvimento onde os municípios possam seguir em consonância com as características individuais de cada cidade, isso está evidenciado nas orientações que compõem a norma, onde cada ente municipal deve se direcionar pelo desenvolvimento sustentável, gestão democrática planejamento da cidade.

O Estatuto da Cidade, estruturou de forma adequada o papel do Plano Diretor como instrumento de planejamento urbano voltado ao desenvolvimento, onde o estatuto da cidade por sua vez traz uma nova roupagem em relação a política urbana, com base nas diretrizes de melhorar a política urbana, valorização e fortalecimento das relações sociais e intergovernamentais e valorização da função social da propriedade e do desenvolvimento sustentável (Moreira, 2002).

Nesta senda, o desenvolvimento sustentável consolida-se como um modelo de desenvolvimento que defende o equilíbrio entre a produtividade econômica e o meio ambiente, buscando o equilíbrio entre os interesses, econômicos, sociais e ambientais, já a gestão democrática, representa um modelo de administração baseada no diálogo, onde governantes e sociedade se envolvem na tomada de decisões das políticas públicas da cidade.

O desenvolvimento e planejamento urbano, tem por objetivo promover uma distribuição equitativa do espaço populacional das atividades econômicas não apenas no território do município, mais também na área por ele afetada, com o intuito de prevenir e corrigir interferências relacionadas ao crescimento urbano e seus efeitos negativos. [Obj]

Em síntese, o processo de urbanização realizado através de um planejamento estratégico, aliado a políticas governamentais podem trazer respostas as preocupações sociais sejam no setor privado ou público que afetam os interesses da população.

4. ABORDAGEM JURISPRUDENCIAL ACERCA DOS IMÓVEIS ABANDONADOS NO BRASIL

A existência de imóveis abandonados nas cidades, choca frontalmente com todas as diretrizes do desenvolvimento urbano, na medida em que o espaço urbano passa a ser mal aproveitado, a propriedade perde a sua funcionalidade e a concentração de renda tende a aumentar sem que haja qualquer tipo de retorno social (Sotto, 2015).

Até aqueles que desenvolvem atividades voltadas ao mercado imobiliário, se beneficiam com a retenção de imóveis para fins de especulação imobiliária, na medida em que essa prática impede a oxigenação do mercado e acaba por beneficiar uma parcela ínfima da sociedade. Em contraponto, a cidade estagna social e economicamente, o que acaba por afetar até mesmo sua paisagem.

A urbanização no Brasil é refletida pela quantidade de imóveis abandonados nas cidades brasileiras. Recentemente, o incêndio e posterior desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, na cidade de São Paulo, trouxe à tona a situação, durante muito tempo ignorada pelo poder público e população, dos imóveis abandonados, quase sempre absolutamente degradados nas diversas cidades do país (Sotto, 2015,).

Tais imóveis abrigam, muitas vezes, moradores de rua, sem qualquer condição de manutenção, de modo que sofrem sérios riscos de desabamento e incêndio, além do risco de disseminarem doenças aos vizinhos próximos, por serem, com grande frequência, locais de acúmulo de lixo e água parada.

Sendo assim, além deixar de utilizar esses imóveis para uma utilidade

pública, de ordem social, o poder público precisa arcar com os prejuízos causados à saúde e segurança da população que vive no entorno. Dessa forma, se torna urgente a adoção de medidas, pelo poder público municipal, para dar utilidade a estes imóveis, ancoradas na função social da propriedade.

A Constituição e a legislação infraconstitucional desenvolveram o aparato regulatório, disponibilizando e regulamentando mecanismos urbanísticos aptos à concretização do desenvolvimento urbano.

Toda a previsão legal em torno da arrecadação de imóveis abandonados tem como base o art. 1.275 do Código Civil que estabelece o abandono como um modo voluntário de perda da propriedade o abandono “é o ato pelo qual o proprietário se desfaz da coisa que lhe pertence por não querer continuar como seu dono. Objetiva-se com a derrelicção. A intenção de abandonar é imprescindível, devendo resultar de atos que a atestam inequivocamente (Gomes, 2012).

Sendo assim, a arrecadação de imóveis abandonados é um instrumento de concretização dos comandos constitucionais que reconhece a função social da propriedade como diretriz do planejamento urbano e estabelece que a política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal deve ser voltada à garantia dos direitos fundamentais sociais.

Além de instrumento urbanístico, a arrecadação de tais imóveis é também um instrumento fiscal, na medida em que a ausência de satisfação dos ônus fiscais é um dos requisitos para que seja caracterizado o abandono. Evidente, portanto, que os instrumentos de execução da política urbana, tal como a arrecadação de imóveis abandonados, devem ser utilizados pelo poder público para orientar o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, de modo a atender aos objetivos de cada cidade, previstos no seu Plano Diretor (Gomes, 2012).

Nesse sentido, Sotto (2015, p. 97) ressalta que: o necessário temperamento entre intervenção estatal, liberdade de mercado e proteção do direito à propriedade deve ser construído democraticamente, por meio de processos político-administrativos de gestão e planejamento urbanos que sejam efetivamente participativos.

Dessa maneira, as medidas para a efetiva arrecadação de imóveis abandonados, como instrumento de efetivação dos objetivos constitucionais e, evidentemente, do plano diretor de cada cidade, assim como outros instrumentos, deve ser adotada pelo Poder Público municipal como forma de concretização de

idades cada vem mais sustentáveis (Sotto, 2015).

A arrecadação de bem vago, foi definido pela Lei nº 13.465/2017 como um instrumento da regularização fundiária urbana, nos termos do art. 15, IV da citada lei. Desse modo, a arrecadação de imóveis abandonados é um instrumento à disposição da administração pública para a promoção da regularização da propriedade urbana e, portanto, das funções sociais da cidade (Brasil, 2017).

Entretanto, apesar dos dados do IBGE, 2022 terem apontado a existência de cerca de 11 milhões de imóveis vagos, esse procedimento de arrecadação de imóveis não se dá de forma rápida pela administração pública, é preciso passar por procedimentos burocráticos que são exigidos pelas leis que regem e em muitas vezes duram anos tornando assim um processo administrativo pouco eficiente e dificultoso.

Vejamos o caso concreto: TJ-SP – Apelação Cível: AC 1010554-26.2021.8.26.0071

Ação de arrecadação de imóvel – Imóvel abandonado pelos proprietários Ausência de pagamento de IPTU por mais de 14 anos- conjunto probatório demonstrou que o bem estava abandonado- Presunção de abandono por falta de pagamento dos IPTUS, por mais de três anos, prova testemunhal, que não conseguiu derrubar o conjunto probatório produzido, Imóvel declarado vago- Imóvel que mesmo após a arrecadação, não integra o patrimônio público, de tal modo que no treino subsequente, o proprietário poderá evitar a perda, manifestando comportamento incompatível com o abandono- Ação que não é meramente declaratória, mas constitutiva- Prazo de três anos que se conta a partir da arrecadação do Bem Vago- RECURSO IMPROVIDO.

Como foi visto, mesmo após o bem ser arrecadado por abandono do proprietário e ser declarado vago, ele precisa passar pelos procedimentos previstos em lei. Entre eles existe um prazo de carência de três anos, para que o proprietário possa regularizar a situação do bem e assim, ter de volta sua propriedade para uso do imóvel.

A Lei nº 13 465/2017 estipula como serão legalizadas as propriedades abandonadas nos termos dos artigos 64 e 65, que repete parcialmente o artigo 1.276 do Código Civil e o art. 64, § 1º, complementa o parágrafo segundo do artigo 1º. 276. Ou seja, o reconhecimento e cobrança de imóveis abandonados, não acontece de forma automática, mas deve seguir um processo administrativo regular e específico.

No mesmo sentido temos a apelação civil julgada também pelo TJ-SP- Apelação Cível: 1010554-26.2021.8.26.0071 SP 1010554-26.2021.8.26.0071:

APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. ARRECADAÇÃO DE BEM VAGO, EM DECORRÊNCIA DE ABANDONO POR PARTE DO TITULAR DO IMÓVEL. Inteligência do artigo 1.276, parágrafo 2º, do Código Civil que estabelece a presunção absoluta da intenção de abandono no caso de dívida fiscal. Inconstitucionalidade da referida norma não configurada, porque conforme ao preceito constitucional que trata da função social da propriedade. Inexiste a contrariedade ao Enunciado n 243 do Conselho de Justiça Federal, porque presentes as condições necessárias para a arrecadação, Declaração de vacância do bem, com consequente arrecadação que, entretanto, não implica a perda automática da propriedade, que somente se daria, nos termos do art. 1276, caput do Código Civil, decorridos três anos, a contar do ato constitutivo da arrecadação. Sentença reformada. Invertidos os ônus da sucumbência. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO.

A arrecadação de imóvel como bem vago por falta de pagamento de IPTU, tem se tornado cada vez mais frequente pela administração pública, que busca punir o dono ou proprietário do imóvel que deixa de anteder a função social da propriedade, porém esse processo de arrecadação não se dá de forma repentina, existe o período de carência, o qual o proprietário pode regularizar a situação do imóvel e reivindicar sua posse, nesse período ele também exerce sua ampla defesa, que consta como garantia do devido processo legal.

Em consonância vejamos a decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG - Agravo de Instrumento-Cv: AI 0231450-71.2022.8.13.0000 MG

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO- AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE- TUTELA DE URGÊNCIA – PERDA DA PROPRIEDADE POR ABANDONO ARTS. 1.275, III, E 1275, DO CÓDIGO CIVIL- ANIMUS DE ABANDONAR- AUSENTE DILAÇÃO PROBATÓRIA- NECESSIDADE- DECISÃO MANTIDA. 1. Para a concessão da tutela de urgência, exige-se a demonstração da probabilidade do direito alegado (fumus boni juris) e o perigo de dano sem medida pleiteada. 2. O mero desuso não configura situação de abandono, devendo-se demonstrar, concomitante, o animus do proprietário de não ter mais a intenção dos proprietários de abandonar o imóveis, impõem-se a manutenção da decisão de 1º grau que indeferiu o pedido liminar formulado na inicial, para que fosse autorizado ao Município que usasse e gozasse imediatamente do bem.

O procedimento de arrecadação do bem vago, pelo município não se trata de um procedimento rápido, na decisão do Agravo de Instrumento impetrado pelo Município no TJ-MG, onde se busca a concessão de uma tutela de urgência por perda de propriedade, foi comprovada o animus do proprietário de não ter mais intenção de abandonar o imóvel, onde foi mantida a decisão de 1º grau que indeferiu o pedido liminar formulado na inicial, para que fosse autorizado ao Município que usasse e gozasse imediatamente do bem.

Passamos a analisar a decisão do TJPB- APELAÇÃO CÍVEL; AC 0800372-05.2018.0611

Poder Judiciário Tribunal de Justiça da Paraíba Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. APELAÇÃO Nº 0800372-05.2018.0611. ORIGEM: 2ª Vara Mista de Comarca de Sapé. RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. APELANTE: Município de Mari. PROCURADOR: Procuradoria-Geral do Município. APELADA: Fundação Casa de Saúde e Maternidade Santa Cecília. ADVOGADO: Francisco Pereira de Lacerda Filho. (OAB/DF n. 33.098). EMENTA: APELAÇÃO. CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. ARRECADAÇÃO DE BEM VAGO. TÍPICO PROCEDIMENTO. ADMINISTRATIVO. INSTRUMENTO PARA A EFETIVAÇÃO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI N 13.465/2017. AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE DE ARRECADAÇÃO DIRETA PELO MUNICÍPIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DES PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Arrecadação de Bem Vago é um dos instrumentos para efetivação das funções sociais da cidade, tratando de procedimento administrativo por excelência, sendo de competência do Poder Executivo municipal a regulação da matéria para fins de assegurar ao titular do domínio o devido processo legal, inclusive o direito ao contrário, considerando se tratar a propriedade de um direito fundamental (art. 5º, XXIII, da CF). 2. Tendo o Município ingressado diretamente com a presente ação, sem, no entanto, proceder com as regras previstas na Lei n; 13.465/2017, em seu art. 64, parágrafo 4º, autoriza o Município a realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos para que o imóvel atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina, no caso, a prestação de serviços a saúde, desde que haja a observância dos requisitos legais, sobretudo ao direito ao devido processo legal e ao contraditório. VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, acompanhando o relator, em conhecer da Apelação e lhe negar provimento.

No caso dessa Apelação Civil, realizada pelo Município de Mari, impetrada na 2ª Vara Mista de Comarca de Sapé TJ-PB, foi reivindicada a arrecadação da Fundação Casa de Saúde e Maternidade Santa Cecília como Bem Vago, por não estar mais cumprindo a função social da cidade, para que seja autorizado ao Município a realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos para que o imóvel atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina, no caso, a prestação de serviços a saúde, desde que haja a observância dos requisitos legais, sobretudo ao direito ao devido processo legal e ao contraditório. Entretanto o provimento do recurso foi negado sob a alegação que o Município teria ingressado diretamente com a presente ação, sem, no entanto, proceder com as regras previstas na Lei n; 13.465/2017.

Já em relação a REURB-S, o TJ-DF -tratou do recurso de APELAÇÃO .
0710145-24.2018.8.07.0018

Poder Judiciário da União. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. Gabinete do des. Gilberto Pereira de Oliveira Número dos processos: 0710145-24.2018.8.07.0018 classe judicial: APELAÇÃO (198) APELANTE: MARIO CARVALHO DE OLIVEIRA APELADO: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP EMENTA DIREITO ADMINISTRATIVO. PROGRAMA HABITACIONAL. TERRACAP. REGULARIZAÇÃO. LEI 13.465/2017. REURB-S. DEFINIÇÃO DA ÁREA COMO DE INTERESSE SOCIAL. INVIÁVEL. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA DE FORMA DIVERSA. PDOT. 1. A Lei nº. 13.465/2017 é clara ao indicar que ficará ao encargo do poder Executivo municipal declarar os espaços ocupados predominantemente por população de baixa renda, fazendo jus, dessa forma, os ocupantes dessas áreas ao REURB-S 2. As áreas que não forem classificadas como REURB-S, observarão as regras do REURB-E, como disposto pela própria legislação em destaque, não havendo como o Poder Judiciário distorcer tais regramentos, sob pena de invasão da competência do Executivo e, em consequência, ofensa a discricionariedade administrativa, o, que, via de regra, não é lícito ao Judiciário. 3. Nessa linha de intelecção, e, observado a prerrogativa estabelecida pela Lei Federal, o Distrito Federal estabeleceu na Lei Complementar nº 803 de 2009, alterada pela lei Complementar nº 854 de 2012, as are-as que seriam consideradas de 2012, as áreas que seriam consideradas de interesse social e as que seriam de interesse específico, não podendo tais normas serem simplesmente ignoradas. 4. Sendo assim, tendo em vista que o local ocupado pelo autor se encontra em local não definido como de interesse social, não se pode atender o pleito, sob pena da violação de diversos princípios de direito, tais como, da isonomia, da legalidade, da separação dos poderes, entre tantos outros, não gozando de fundamento o pedido formulado. 5. apelação conhecida e desprovida. Sentença Mantida.

Trata-se de uma apelação, onde o apelante Mario Carvalho de Oliveira, contende com o apelado Companhia Imobiliária de Brasília TERRACAP, que se trata de um programa habitacional, que busca regularização de área de interesse social, tendo o recurso sido improvido pelo relator, que aduz que o local ocupado pelo autor, se encontra em local não definido como de interesse social, não se podendo atender o pleito, sob pena da violação de diversos princípios de direito, tais como, da isonomia, da legalidade, da separação dos poderes, entre tantos outros, não gozando de fundamento o pedido formulado.

Como visto existe uma série de procedimentos os quais devem ser atendidos para que a areá pleiteada pelo programa TERRACAP, para implantação da Reurb-S, possa ser implantada, dentre os quais a decisão acima, relatou não estarem presentes os requisitos de classificação da área como de interesse social, devendo ser respeitado o direito da legalidade.

No caso seguinte temos um recurso impetrado no TJ-RS- de Agravo de Instrumento: AI 50476049020228217000 RIO GRANDE SUL.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB). MUNICÍPIO DO RIO GRANDE. RUA FORTE SANTANA. 1. A regularização do parcelamento do solo se apresenta necessária, na medida em que eventual construção desordenada de moradias importa em degradação ambiental e a afronta a dignidade da pessoa humana diante da ausência de saneamento básico e infraestrutura adequada. O dever de garantir tais direitos é do Estado em seu conceito amplo. 2. O Município tem o dever, e não apenas a prerrogativa, de fiscalizar e regularizar loteamentos irregulares- caso dos autos- na medida em que responsável pelo parcelamento, uso e a ocupação do solo urbano, artigo 30, VIII, da Constituição Federal). E é seu dever, também executar as obras de infraestrutura básica que confirmam aos cidadãos condições mínimas de saúde e de moradia. 3. Caso concreto em que restou averiguada a existência de obras clandestinas na rua Forte Santana, tendo o Município do Rio Grande ajuizado foi ajuizada ação de reintegração de posse, na qual há prova de que a ocupação dos imóveis é posterior ao ano de 2017. A Lei nº 13.465/2017, que embasa o pedido formulado pela Defensoria Pública, é clara ao estabelecer a necessidade de realizar de REURB aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em XXXXX-12-2016. Ademais, há manifestação, no âmbito administrativo, no sentido de que o município do rio Grande não possui interesse em realizar REURB na rua Forte Santana, nem se apresenta possível a utilização de outros institutos apontados na Lei nº 13.465/2017 (usucapião, desapropriação, arrecadação, de bem vago, consórcio imobiliário, transferência do direito de construir, doação, compra e venda) já que se trata de via pública. 5 Ausência dos pressupostos autorizadores da antecipação de tutela. DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

Aqui, temos o recurso de Agravo de instrumento, impetrado na Ação Civil Pública. Sob a égide da busca da regularização fundiária urbana REURB, no município do Rio Grande na Rua Forte Santana, onde a Defensoria Pública, diz que é clara ao estabelecer a necessidade de realizar de REURB aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, é aduz que há manifestação, no âmbito administrativo, no sentido de que o município do Rio Grande não possui interesse em realizar REURB na rua Forte Santana, nem se apresenta possível a utilização de outros institutos apontados na Lei nº 13.465/2017, usucapião, desapropriação, arrecadação, de bem vago, consórcio imobiliário, transferência do direito de construir, doação, compra e venda, já que se trata de via pública.

Por outro lado, no TJ-MG- Apelação cível: AC 0710145-24.2018.8.07.0018, houve a seguinte apelação civil:

Reexame necessário ação civil pública loteamento irregular possibilidade de regularização pelo Município- Lei 13.465, de 2017 (REURB-S)

responsabilidade—realidade de ocupação local- construções e ocupações consolidadas- direito á moradia e princípio da dignidade da pessoa humana- interesse social preservado- art. 5; e 20 LINDB- preservação do interesse da coletividade saneamento básico- necessidade de ampliação obrigação legal- dano moral coletivo- não ocorrência- sentença parcialmente reformada. 1. implementação de políticas urbanísticas não é questão afeta á subjetividade do administrador. 2. o reconhecimento da responsabilidade solidaria do Município pela regularização do loteamento encontra abrigo em consonância solidaria do Município pela regularização do loteamento encontra abrigo em consonância com os dispositivos da Lei 6.766 de 1979 e com a jurisprudência pacífica dos tribunais superiores acerca matéria. 3. A Lei 13.465, de 2017, que trata da regularização fundiária de interesse social- REURB-S, incentiva a manutenção das famílias no local da moradia mediante tomada de medidas que viabilizam a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes. 4. O direito constitucional a moradia foi alçada como direito fundamental art. 6º e 23, IX, Constituição da República. O poder público deve zelar pela concretização deste direito dado que ao mesmo tempo efetiva o princípio da dignidade da pessoa humana.

O Recurso de apelação da Ação Civil Pública, a sobre o loteamento irregular com possibilidade de regularização pelo Município (REURB-S), que trata sobre a responsabilidade solidaria que implementação de políticas urbanísticas não é questão afeta á subjetividade do administrador tendo em vista o reconhecimento da responsabilidade solidaria do Município pela regularização do loteamento que encontra consonância com os dispositivos da Lei 6.766 de 1979 e com a jurisprudência pacífica dos tribunais superiores acerca matéria. A Lei 13.465, de 2017, que trata da regularização fundiária de interesse social REURB-S, incentiva a manutenção das famílias no local da moradia mediante aliados a tomada de medidas que viabilizam a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes.

Aqui temos uma forma clara da aplicação da Lei A Lei 13.465, de 2017 de forma concreta, que tem o viés de auxiliar os assentados na busca dos interesses sociais respaldados pelo princípio da dignidade humana.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho, procurou demonstrar a importância do recolhimento dos imóveis abandonados por parte da administração pública com o intuito de encontrar o desenvolvimento urbano social, como principal suporte das políticas urbanas da

cidade, e a partir da junção desses dois conceitos, foi possível analisar a coleta de imóveis abandonados como uma ferramenta capaz de possibilitar o desenvolvimento urbano que ainda anda longe de alcançar o seu verdadeiro objetivo, mais já existe um progresso em relação as políticas anteriores.

Para atingir o objetivo final foi necessário analisar diversos institutos e apresentar alguns conceitos em torno da urbanização no Brasil, sobre a legislação pertinente, sobre a coleção de imóveis abandonados e finalmente sobre ela à luz da forte tendência de desenvolvimento um social urbano.

Foi demonstrado no primeiro capítulo, a existência de imóveis urbanos abandonados inclusive através do último resultado do Censo do IBGE 2022, que apontou a existência de 11 milhões de imóveis vagos no Brasil, tendo em vista que a existência desses imóveis abandonados vai contra os interesses coletivos, e acaba gerando sérios problemas a saúde e segurança pública, além do grave risco de desabamento e ocupação por criminosos, além de serem objeto de especulação imobiliária, vedada pelo artigo 2º. VI, inciso " e" do Estatuto da Cidade.

Para melhor compreensão sobre o cervo dos imóveis abandonados, foi de grande importância analisar os aspectos históricos da propriedade urbana, desde a época que foi considerada indiscutível até sua implementação pela Constituição Federal de 1988, em que passou a ser interpretada a luz da sua função social. A função social da propriedade parece, assim, constituir uma ruptura com o conceito individualista baseado no liberalismo.

Outrossim, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu essa função de forma específica e ampla, tanto no art. 5º, XXIII, ao prever que o imóvel cumprirá sua função social, conforme art. 182, §2º, ao estabelecer que o imóvel cumpre sua função social atendendo às exigências da cidade pela ordem expressa no plano espacial.

Nessa conjectura, é de extrema importância a análise do Estatuto da Cidade, em conjunto com o plano diretor de desenvolvimento urbano, que assume papel fundamental ao estabelecer as diretrizes para a implantação da política urbana, uso e ocupação do solo. O plano de desenvolvimento da cidade trata-se de uma ferramenta para definir e implementar políticas de desenvolvimento urbano, geridas pelo município de acordo com o mandato constitucional.

O plano de ordenamento de território, funciona como um instrumento em que as autoridades públicas passam a concretizar as funções sociais da propriedade

urbana privada, desde que essa função seja avaliada pelas regras de contratação urbana, estabelecidas pelo plano diretor do respectivo território.

Com base nessas premissas, foi possível analisar no segundo capítulo o estudo do acervo de imóveis abandonados, uma vez que o imóvel garante ao proprietário uma série de poderes sobre ele, mais também uma série de deveres, cuidados e preservação, para que o bem atinja sua função social.

A disciplina da cobrança de imóveis abandonados no ordenamento jurídico brasileiro está amparada nas diretrizes constitucionais da política de desenvolvimento urbano, que estão de acordo com as condições do art. 182, deve visar à regulação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e à garantia do bem-estar dos seus habitantes.

A disposição original sobre a arrecadação de imóveis abandonados está no Código Civil em seu artigo 1.275, que estabelece o abandono como uma das causas que leva à perda do imóvel, e no art. 1.276, que estabelece o que pode ser entendido como o conceito jurídico de imóvel abandonado, se dispõe que os bens municipais que o proprietário abandona podem ser recolhidos com a intenção de não mais mantê-los em sua posse, e se não forem encontrados em alguém propriedade de outra pessoa.

Por outro lado, acontece que essa arrecadação de imóveis como abandonados, não acontece de forma automática, e exige um processo administrativo específico para esta finalidade, a qual é assegurada a ampla defesa do proprietário ou titular do imóvel. Em decorrência disso, o plano diretor é responsável pela gestão de políticas de desenvolvimento urbano.

Essa arrecadação fundiária de imóveis desocupados também está inserida na nova política de arrecadação fundiária, pois está contida no rol de instrumentos de regularização fundiárias elencadas no artigo 15 da Lei nº 13.465/2017. Nesse sentido, a arrecadação de imóveis abandonados é uma das ferramentas da administração pública para apoiar a regularização do patrimônio municipal e, conseqüentemente, as funções sociais da cidade.

A Lei nº 13.465/2017 também regulamenta no artigo 64, como quando 66 processa a cobrança e no art. 65 listas os possíveis destinos que podem ser atribuídos a essas propriedades coletadas.

A recolha de imóveis abandonados está a revelar-se uma ferramenta eficaz para a concretização da função social das cidades, pois permite a funcionalização

de imóveis não utilizados e reduz os danos por eles causados à saúde, à segurança e ao ambiente para que o desenvolvimento urbano seja viável sustentável.

Por fim, no terceiro capítulo foi dedicado à análise da relação entre das leis e sua aplicação no caso concreto por meio de análises jurisprudenciais, sobre políticas de arrecadação de imóveis que não mais estavam cumprindo sua função social por parte da administração pública, outrossim foi possível constatar que mesmo após o bem ser arrecadado por abandono do proprietário e ser declarado vago, ele precisa passar pelos procedimentos previstos em lei. Entre eles existe um prazo de carência de três anos, para que o proprietário possa regularizar a situação do bem e assim, ter de volta sua propriedade para uso do imóvel.

Como foi visto, mesmo após o bem ser arrecadado por abandono do proprietário e ser declarado vago, ele precisa passar pelos procedimentos previstos em lei. Entre eles existe um prazo de carência de três anos, para que o proprietário possa regularizar a situação do bem e assim, ter de volta sua propriedade para uso do imóvel.

A Lei n.º 13 465/2017 estipula como serão legalizadas as propriedades abandonadas nos termos dos artigos 64 e 65, que repete parcialmente o artigo 1.276 do Código Civil e o art. 64, § 1º, complementa o parágrafo segundo do artigo 1º. 276. Ou seja, o reconhecimento e cobrança de imóveis abandonados, não acontece de forma automática, mas deve seguir um processo administrativo regular e específico.

A arrecadação de imóvel como bem vago por falta de pagamento de IPTU, tem se tornado cada vez mais frequente pela administração pública, que busca punir o dono ou proprietário do imóvel que deixa de anteder a função social da propriedade, porém esse processo de arrecadação não se dá de forma repentina, existe o período de carência, o qual o proprietário pode regularizar a situação do imóvel e reivindicar sua posse, nesse período ele também exerce sua ampla defesa, que consta como garantia do devido processo legal.

Conclui-se, portanto, que o atual movimento em torno da urbanização no Brasil se desenvolve a partir do contexto da vinculação com a efetivação dos direitos sociais básicos por meio da política urbana em decorrência do caráter governante da Constituição Federal de 1988. A política urbana, tal como prevista constitucionalmente, é, portanto, uma interpretação sistemática do texto constitucional, e não apenas uma interpretação uniforme.

A relevância das ferramentas de planejamento urbano surge principalmente como resultado da urbanização desordenada, em certa medida agravada pelo longo tempo para o ajuste efetivo das disposições constitucionais gerais pelo estatuto da cidade, em combinação com a dinâmica do crescimento urbano. No mesmo sentido, o orçamento limitado dos municípios acaba por dificultar o investimento em políticas públicas voltadas para a urbanização, o que tem consequências sociais, econômicas, ambientais e até jurídicas.

O debate público em torno da busca de soluções para o crescente problema da urbanização no Brasil ganha cada vez mais importância, além, é claro, da introdução de medidas fiscais e de planejamento urbano eficazes. O conceito de valor acrescentado urbano neste momento contribuiu para a criação da tese de que as desigualdades de oportunidades, muitas vezes resultantes da desigualdade social, podem ser reduzidas através de políticas públicas urbanas, sempre orientadas para o desenvolvimento urbano sustentável.

Analisando a realidade dos imóveis abandonados nos municípios brasileiros, é possível perceber alguns entraves à arrecadação desses imóveis, como dificuldades dos municípios, burocracia e lentidão por parte do poder público na realização da arrecadação e proteção excessiva.

Por outro lado, é importante que os municípios passem a adotar medidas, com o objetivo de tornar mais eficaz a aplicação das normas legais do instituto. O desejo dos agentes públicos em implementar ações nesse sentido é extremamente importante, pois é isso que impulsiona o início do processo.

REFERÊNCIAS

- ABELHA, André. Lei 13.465/17 (Parte VI): **Desmistificando a Reurb**. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso16,MI264717,61044Lei+1346517+Parte+VI+d+esmistificando+a+Reurb>. Acesso em 10 set 2023.
- AJARA, Cesar.; MOTTA, Diana Meirelles. Configuração da rede urbana no Brasil. Curitiba: **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, n. 100, p. 7-25, 2001. Disponível em: http://www.ipardes.gov.br/pdf/revista_PR/100/diana.pdf. Acesso em: 18 set. 2023
- ALOCHIO, Luiz Henrique Antunes. **Plano Diretor e Estatuto da Cidade**: Medidas cautelares e moratórias urbanísticas. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010. P. 87-89.
- BAHIA. Lei nº 8.553/2014 de 28 de janeiro de 2014. **Dispõe sobre a arrecadação e a encampação de imóveis urbanos abandonados no Município de Salvador e dá outras providências**. Salvador, BA: Assembléia Legislativa do Estado da Bahia, 2014.
- BERNARDI, Jorge Luiz. **Funções sociais da cidade**: conceitos e instrumentos. Dissertação (Mestrado). Pontifícia Universidade Católica do Paraná: Curitiba, 2016. Disponível em: <http://livros01.livrosgratis.com.br/cp000951.pdf>. Acesso em: 20 set. 2023.
- BOAVENTURA. Edivaldo Machado. **Metodologia da pesquisa**: monografia, dissertação, tese. São Paulo: Atlas, 2011.
- BOAVENTURA, Edivaldo Machado. Alternativas legais para a apropriação de imóveis abandonados: um estudo de caso no município de Salvador/Ba. Rio de Janeiro: **Revista de Direito da Cidade**, v.10, n.1, p. 95- 132, 2017. Disponível em: <http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/29621/23338>. Acesso em: 15 set. 2023
- BUERGENTHAL, Thomas. Protecting human rights in the Americas-cases and materials apud PIOVESAN, Flávia. Direitos Humanos e o Direito Constitucional Internacional. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2006. P. 169.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. **Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado Federal, 2001.
- BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001**: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 02 de set 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União

BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Senado Federal, 2009.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Senado Federal, 2002.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes.; LEITE, José Rubens Morato. Direito Constitucional Ambiental Brasileiro. 3. ed. São Paulo: **Saraiva, 2010**.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 4ª edição, Rio de Janeiro: **Lumen Juris, 2011**.

CASTRO, Leonardo; FARIA, Renato (coords). **Operações imobiliárias: estruturação e tributação**. São Paulo: Saraiva, 2016.

CRETELLA JUNIOR, José. **Comentários à Constituição de 1988**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

DEÁK, Csaba.; SCHIFFER, Sueli Ramos. **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1999.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Direito das coisas. 20. Ed. São Paulo: Saraiva, 2004. Vol. 4.

DORNELAS, Henrique Lopes. O Direito Urbanístico e a importância do Plano Diretor Municipal. **Revista do Curso de Direito Uniabeu**. V.1, n.1 – 2011.

LACERDA, Norma; MENDES, Silvio; DINIZ, Fernando. Planejamento metropolitano: uma proposta de conservação urbana e territorial. Santiago do Chile: Revista EURE -**Revista de Estudios Urbano Regionales**, 2000. Disponível em:<http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/121>. Acesso em: 15 set. 2023

FERNANDES, Edesio. **Direito Urbanístico** (Org.). Belo Horizonte, 1998.

FLORISSI, Elena. **Desenvolvimento urbano sustentável: um estudo sobre sistemas de indicadores de sustentabilidade urbana**. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2019. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/32111/1/arquivo2355_1.pdf. Acesso em: 20 de set. 2023

FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2006. Vol. V.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição Federal de 1988**. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.

IBGE. **Censo Demográfico 2022**, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2022.

MARICATO, Erminia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1995. Disponível em: http://fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf. Acesso em: 20 set. 2023

MEIRELES, Ana Cristina Costa. **A eficácia dos direitos sociais**. Salvador: JusPodvim, 2008. P. 38

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente – A gestão ambiental em foco**. 5. Ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2007.

MOREIRA, Mariana. **A história do Estatuto da Cidade**. P. 27-43. In DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Org.). **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei 10.257/01**. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 142-146.

ONU e o meio ambiente. Disponível em: <http://www.onu.org.br/a-onu-em-acao/aonu-e-o-meio-ambiente/>. Acesso em: 27 set. 2023

ONU. **Declaração do Rio sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. Disponível em: <http://www.onu.org.br/rio20/img/2012/01/rio92.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2023

ONU. **PNUMA – Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www.onu.org.br/onu-no-brasil/pnuma/>. Acesso em: 03 set. 2023

PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e o Direito Constitucional Internacional**. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

PINTO, Vitor Carvalho. **Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade**.

São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2005, p. 142-146.

PORTAL G1. **Cinco cidades da PB estão entre os municípios do Brasil com maior percentual de domicílios vagos** .28/06/2023 Disponível em:

<https://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2023/06/28/cinco-cidades-da-pb-estao-entre-os-municipios-do-brasil-com-maior-percentual-de-domicilios-vagos.ghtml> Acesso em 17.set.2023

RICALDE, Mario do Carmo. **Regularização fundiária rural e urbana**: impactos da lei 13. 465/2017. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2018.

SACHS, Ignacy. **Estratégias de transição para o século XXI: desenvolvimento e meio ambiente**. São Paulo: Nobel/Fundap, 1993.

SAULE JUNIOR, Nelson. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2004.

SARLET, Ingo Wolfgang. Algumas anotações a respeito do conteúdo e possível e possível eficácia do direito à moradia na Constituição de 1988. São Paulo: Unimep, **Cadernos de direito**, n.3, v.5, p. 107-141, 2003. Disponível em:<https://www.metodista.br/revistas/revistas-unimep/index.php/cd/article/view/854>. Acesso em: 06 set. 2023

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3ª Ed., São Paulo: Malheiros, 2000. **Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 23. Ed., ver. E atual., São Paulo: Malheiros, 2004.

SOTTO, Debora. **A recuperação de mais-valias urbanísticas como meio de promoção do desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras: uma análise jurídica**. São Paulo, 2015.

Disponível em http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Debora_Sotto.pdf.. Acesso em: 10 ago.2023

STRECK, Lenio Luiz. **Verdade e consenso** – Constituição, hermenêutica e teorias discursivas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

TALDEN. F. Abandono de imóveis urbanos e a responsabilidade dos municípios. **Revista Consultor Jurídico 2018**. Disponível em; <https://www.conjur.com.br/2018-mai-05/ambiente-juridico-abandono-imoveis-urbanos-responsabilidade-municipios#author>. Acesso em: 17 ago.2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. **Ação Civil**. nº 1010554-

26.2021.8.26.0071, Relator: José Luiz Gavião de Almeida, Data de Julgamento: 08/06/2022, 3ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 08/06/2022. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1538512434>. Acesso em 20. set. 2023

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. **Agravo de Instrumento**. nº 02314507120228130000, Relator: Des.(a) Wagner Wilson, Data de Julgamento: 06/10/2022, 19ª câmara cível, Data de Publicação: 13/10/2022. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1538512434>. Acesso em 20. set. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA. **Ação Civil**. nº 0800372.05.2018.815.0611, Relator: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira, 4ª Câmara Cível. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1538512434>. Acesso em 20. set. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL. **Recurso de Apelação**. nº 0710145-24.2018.8.07.0018, Relator: Gilberto Pereira de Oliveira, Data de Julgamento: 10/04/2019, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no PJe : 24/04/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1538512434> Acesso em 20. set. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. **Agravo de Instrumento**: nº 504760490.2022.8217000 Rio Grande, relator: matilde Chabar Maia, Data de Julgamento: 25/08/2022, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 31/08/2022. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1538512434>. Acesso em 20. set. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. **Ação Civil**. nº10105110107460001, Relator: Marcelo Rodrigues, Data de Julgamento: 11/02/2020, Data de Publicação: 20/02/2020. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1538512434>. Acesso em 20. set. 2023.