

IV SEMANA DO CONHECIMENTO

COMPARTILHANDO E FORTALECENDO REDES DE SABERES

6 A 10 DE NOVEMBRO DE 2017



Marque a opção do tipo de trabalho que está inscrevendo:

Resumo

Relato de Caso

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA E O USO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

AUTOR PRINCIPAL: Gabriel Luna Diniz Musskopf

CO-AUTORES: Janaína Rigo Santin

ORIENTADOR: Janaína Rigo Santin

UNIVERSIDADE: Universidade de Passo Fundo

INTRODUÇÃO:

A súbita urbanização pela qual as grandes cidades brasileiras passaram é, certamente, um dos principais problemas sociais no século atual. Acreditava-se que haveria uma “inserção qualitativa” das pessoas na sociedade e isso geraria maior progresso social e econômico, o que não ocorreu. Cidades cresceram na proporção inversa ao desenvolvimento dos serviços públicos, que não conseguiram suprir índices intoleráveis de miséria e pobreza, e as classes sociais cada vez mais tornaram-se divididas e desiguais. Em vista dessas considerações, vale como proposta analisar-se a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei 10.057/01), bem como estudar a necessidade do uso do Direito de Superfície como alternativa viável para o cumprimento da função social da propriedade urbana, ao desmembrar a propriedade do solo das construções.

DESENVOLVIMENTO:

Para a realização do presente trabalho, foi utilizado o método dedutivo, que parte de leis gerais para casos específicos. Como método de procedimento utilizou-se a consulta a legislação, livros, bibliografias, artigos científicos e periódicos jurídicos. Na Carta Magna de 1988 a política urbana encontra-se subordinada a um somatório de princípios e objetivos, dentre eles os previstos no art. 5º, no inciso XXII dispendo que: “é garantido o direito à propriedade” e inciso XXIII em que: “a propriedade atenderá a sua função social”. O art. 170 cita que: “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social”, ambos referindo-se à função social do direito de propriedade. O art.182, § 2º estabelece que “a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Assim, evidencia-se na referida Constituição que a propriedade não está mais tão vinculada a um prisma privatista, ou seja, “essa função

IV SEMANA DO CONHECIMENTO

COMPARTILHANDO E FORTALECENDO
REDES DE SABERES

6 A 10 DE NOVEMBRO DE 2017



deve ser, na medida do possível e quando for o caso, útil à coletividade” (FIÚZA, 2013, p. 957).

Desse modo, havendo a necessidade da intervenção municipal no regramento urbano, surge o plano diretor municipal, previsto no Estatuto da Cidade (10.257/01) nos artigos 39 a 42, “com êxito elevou-se à categoria de peça essencial para a adoção das políticas urbanas, estabelecendo os parâmetros para o cumprimento da função social, desenvolvimento e expansão urbana” (RIBEIRO; SANTIN, 2004, p. 74).

Salienta-se que é por meio do plano diretor municipal que se dá a autonomia do ente urbano para delimitar e fiscalizar as áreas subutilizadas, sujeitando-as ao parcelamento ou edificação compulsórios, ou ainda, à desapropriação com pagamento de títulos e cobrança de IPTU progressivo no tempo. E é nesse contexto que surge a importância do direito de superfície, como forma de garantir a função social da propriedade urbana.

O proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado pode por meio do desmembramento da propriedade e da superfície, possibilitar que um terceiro possa cumprir com a função social da propriedade imposta pela Constituição Federal de 1988, sem que para isso ele precise perder a propriedade do terreno. Proprietário e superficiário passam a manter dois direitos reais em um mesmo imóvel, um sobre a terra e outro sobre as construções. É regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) nos artigos 21 a 24 e pelo atual Código Civil (Lei 10.406/02) nos artigos 1369 a 1377. Define-se o instituto superfície como, “o direito real pelo qual o proprietário concede por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, a outrem o direito de construir, ou plantar em seu terreno urbano ou rural” (DINIZ, 2011, p. 490).

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Portanto, o uso do direito de superfície em consonância com as normas constitucionais e com o plano diretor municipal servirá como um poderoso instrumento para combater a crise habitacional. Será uma nova forma de pacificar conflitos de habitação, atendendo os objetivos sócio-econômicos-ambientais da propriedade, bem-estar social coletivo e efetivando a função social da propriedade urbana.

REFERÊNCIAS:

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro Livro IV. Direito das coisas. 26ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

FIÚZA, César. Direito Civil: Curso completo. 16ª.ed. Revista atualizada, revisada e ampliada. Belo Horizonte: Del Rey, 2013.

IV SEMANA DO CONHECIMENTO

COMPARTILHANDO E FORTALECENDO REDES DE SABERES

6 A 10 DE NOVEMBRO DE 2017



RIBEIRO, Homero Cruz; SANTIN, Janaina Rigo. Direito de superfície: Instrumento para efetivar a função social da propriedade à luz do estatuto da cidade. Revista de Direito. n. 21, p. 71-80, Santa Cruz do Sul, 2004.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>.
Acesso em: agosto de 2017.

NÚMERO DA APROVAÇÃO CEP OU CEUA (para trabalhos de pesquisa): Número da aprovação.

ANEXOS:

Poderá ser apresentada somente uma página com anexos (figuras e/ou tabelas), se necessário.