



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA  
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

# Função social da propriedade urbana

# SPP 01.



Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves  
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de  
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza  
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;  
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.



#### **DIRETORIA GERAL**

Rafael Fonseca Dayrell Farinha

#### **DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO**

Lucas Leal Esteves

#### **DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA**

Marcelo Mendicino

#### **SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS**

Evana Rezende Batista

#### **CAPA**

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

*Seção de Criação Visual*

*Superintendência de Comunicação*

*Institucional*

#### **AUTORIA**

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela

de Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza

Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa

Metzker; Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês

Muniz Amâncio.

CONTATO: [divcol@cmbh.mg.gov.br](mailto:divcol@cmbh.mg.gov.br)

URL: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes)

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 3, de 2011, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

GONÇALVES, Patrícia Garcia *et al.* Função social da propriedade urbana. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril de 2024. Série Políticas Públicas em Linguagem Cidadã, v.1. Disponível em: <[www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes)>. Acesso em: xx xx xx.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA  
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

# Função social da propriedade urbana

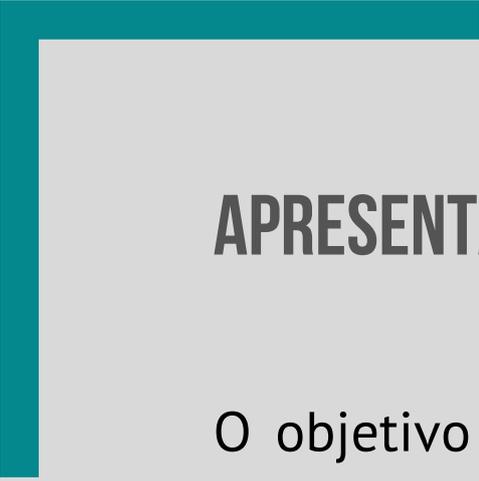
# SPP 01.

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de  
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza  
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;  
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio

**FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE  
URBANA**

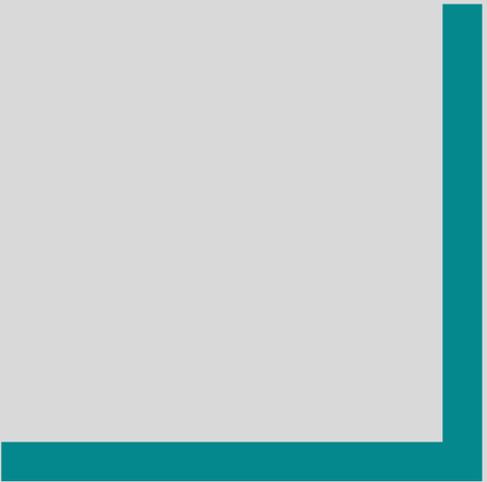
**Setembro de 2021**



# APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar um panorama simplificado sobre a função social da propriedade urbana - princípio constitucional tão relevante para a política urbana.

Para aprofundamento, consulte a legislação e obras de referência.



# O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI?

- O direito de propriedade .....4
- Marcos legais da função social da propriedade urbana...7
- A função social da propriedade urbana .....10
  - Quando a propriedade cumpre sua função social?  
.....12
  - Quando a propriedade não cumpre sua função social?  
.....14
- A função social no Plano Diretor do Município de Belo Horizonte .....16
  - Instrumentos de política urbana .....18
- Referências .....25

# O DIREITO DE PROPRIEDADE

A **Constituição Federal de 1988** definiu a **propriedade** como um dos direitos mais importantes de um indivíduo. Por isso, ela foi considerada um **DIREITO FUNDAMENTAL**.

Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

# O DIREITO DE PROPRIEDADE

De acordo com o **Código Civil** brasileiro, **proprietário** é aquele que tem o direito de **usar e aproveitar a coisa, dispor dela e recuperá-la** de quem injustamente a possua ou detenha.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

# **MAS ATENÇÃO!**

## **A PROPRIEDADE NÃO É UM DIREITO ABSOLUTO!**

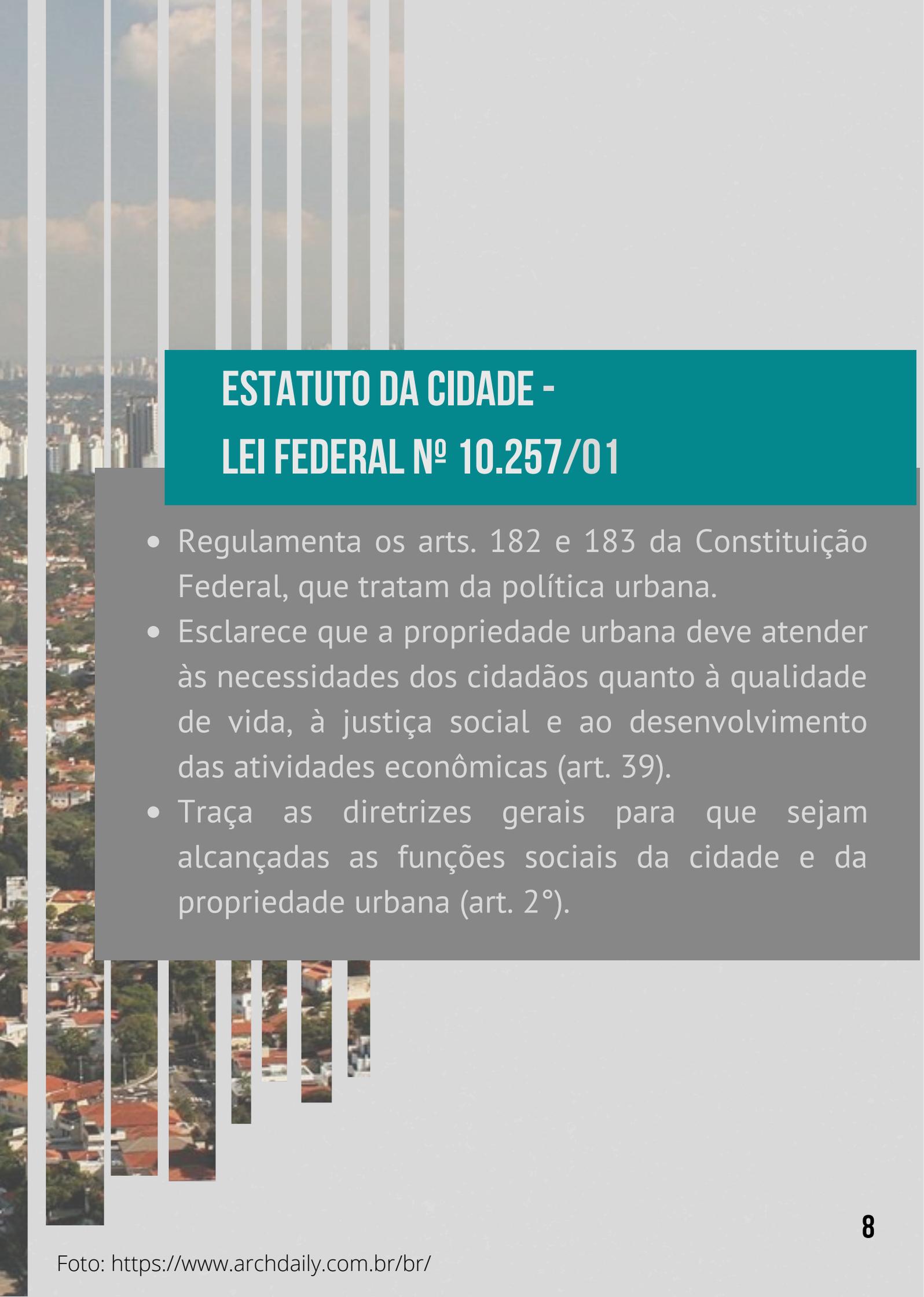
**O direito de usar e aproveitar um bem, dispor dele e reivindicá-lo tem limites que são determinados pela lei e que devem ser observados por todos!**

# MARCOS LEGAIS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

## CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

Atribui à função social da propriedade o *status* de direito fundamental, expresso no art. 5º, XXIII.

De acordo com o seu art. 182, § 2º, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.



## ESTATUTO DA CIDADE - LEI FEDERAL Nº 10.257/01

- Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam da política urbana.
- Esclarece que a propriedade urbana deve atender às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (art. 39).
- Traça as diretrizes gerais para que sejam alcançadas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana (art. 2º).

## CÓDIGO CIVIL DE 2002

Em seu art. 1.228, § 1º, reconhece a função social da propriedade ao prever que o direito de propriedade deve ser exercido:

- de acordo com as suas finalidades econômicas e sociais;
- de modo que sejam preservados o meio ambiente e o patrimônio histórico e artístico.

# A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

A Constituição Federal determina que a propriedade deve atender à sua função social (art. 5º, XXIII).

“

A propriedade, sem deixar de ser privada, se socializou, com isso significando que deve oferecer à coletividade uma maior utilidade, dentro da concepção de que o social orienta o individual.

”

(CARVALHO, 2010 apud OLIVEIRA; BENEDITA, 2015, p. 172).

Cada palavra da expressão  
**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**  
carrega uma dimensão  
importante do conceito...

FUNÇÃO SOCIAL DA **PROPRIEDADE**  
direito

**FUNÇÃO** SOCIAL DA PROPRIEDADE  
direito e dever relativos

FUNÇÃO **SOCIAL** DA PROPRIEDADE  
direito e dever relativos ao uso da  
propriedade privada considerando  
também interesses da coletividade!

# QUANDO A PROPRIEDADE URBANA CUMPRE SUA FUNÇÃO SOCIAL?

A propriedade urbana cumpre sua função social quando observa as exigências previstas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto:

- à qualidade de vida;
- à justiça social;
- ao desenvolvimento das atividades econômicas (art. 39 da Lei Federal nº 10.257/01).

**Há diferentes formas de conferir  
função social à propriedade urbana,  
atendendo sempre às normas previstas  
no Plano Diretor.**

# SÃO EXEMPLOS DESSAS FORMAS:

**o uso do imóvel para moradia;**



Foto: <https://br.pinterest.com/>

**o uso do imóvel para o desenvolvimento de atividade econômica;**



Foto: <https://www.em.com.br/>

**o uso do espaço urbano para o lazer dos moradores da cidade.**



Foto: <https://prefeitura.pbh.gov.br/>

# QUANDO A PROPRIEDADE URBANA NÃO CUMPRE SUA FUNÇÃO SOCIAL?

**A propriedade urbana não  
cumpre sua função social  
quando está em desacordo  
com as exigências  
previstas no Plano Diretor,  
como no caso de:**

## **lote não edificado**

(art. 42, I, da Lei nº 11.181/19)



Foto: <https://prefeitura.pbh.gov.br/>

## **imóvel abandonado**

(art. 42, II, da Lei nº 11.181/19)



Foto: <https://www.em.com.br/>

## **obra paralisada**

aquela que está inacabada e não tem alvará de construção vigente nem certidão integral de baixa de construção (art. 42, IV, da Lei nº 11.181/19).

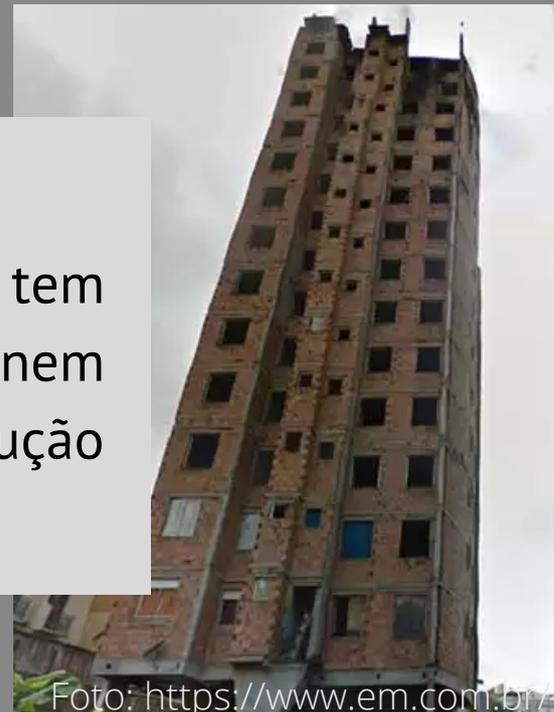


Foto: <https://www.em.com.br/>

## **imóvel subutilizado**

aquele que se enquadra em uma das situações descritas no art. 41 da Lei nº 11.181/19.



Foto: <https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/>

# A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO PLANO DIRETOR DE BELO HORIZONTE

**O Plano Diretor vigente no Município de Belo Horizonte foi aprovado pela Lei nº 11.181/19.**

Ele contém as normas fundamentais de ordenação da cidade para que a propriedade urbana cumpra sua função social.

Prevê, entre os objetivos gerais da política urbana, a efetivação da função social da propriedade por meio:

- do combate à retenção de imóveis para fins especulativos e à ociosidade das edificações existentes;
- da adequação do aproveitamento de imóveis às normas constantes do Plano Diretor.

## Contribuem para a efetivação da função social da propriedade urbana:

- instrumentos de **planejamento municipal**, como:
  - leis orçamentárias;
  - zoneamento;
  - regras para parcelamento, ocupação e uso do solo;
  - programas e projetos setoriais;
- **institutos tributários, como:**
  - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;
  - contribuição de melhoria;
- **institutos jurídicos, como:**
  - desapropriação;
  - tombamento;
  - instrumentos de política urbana.

# INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Os instrumentos de política urbana são institutos fundamentais para se alcançar o cumprimento da função social da propriedade urbana. São exemplos desses instrumentos:

- o direito de preempção (ou direito de preferência);
- a outorga onerosa do direito de construir;
- a transferência do direito de construir;
- o estudo de impacto de vizinhança.

Alguns instrumentos são especialmente empregados para induzir a utilização da propriedade ociosa e podem levar à perda do imóvel. São exemplos deles:

- o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios;
- o IPTU progressivo no tempo;
- a desapropriação ou o consórcio imobiliário.

**Clique aqui** para saber mais sobre os instrumentos de política urbana.

# PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO OU CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

## Parcelamento, edificação e utilização compulsórios

O Poder Executivo poderá exigir o parcelamento, a edificação e a utilização do solo urbano para o imóvel:

- não parcelado;
- não edificado;
- não utilizado;
- subutilizado.

O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo urbano podem ser empregados em qualquer porção do Município de Belo Horizonte, excetuadas as áreas nas quais não há previsão de um coeficiente de aproveitamento mínimo. Neste caso, somente poderá ser exigida a utilização obrigatória de edificações já existentes (art. 40 da Lei nº 11.181/19).

**Coeficiente de aproveitamento mínimo:**

índice que, multiplicado pela área do terreno, define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória (Glossário - Lei nº 11.181/19).

# PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO OU CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

## **IPTU progressivo no tempo**

O desatendimento das obrigações de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, nos prazos e condições previamente definidos, levará à aplicação do IPTU progressivo no tempo.

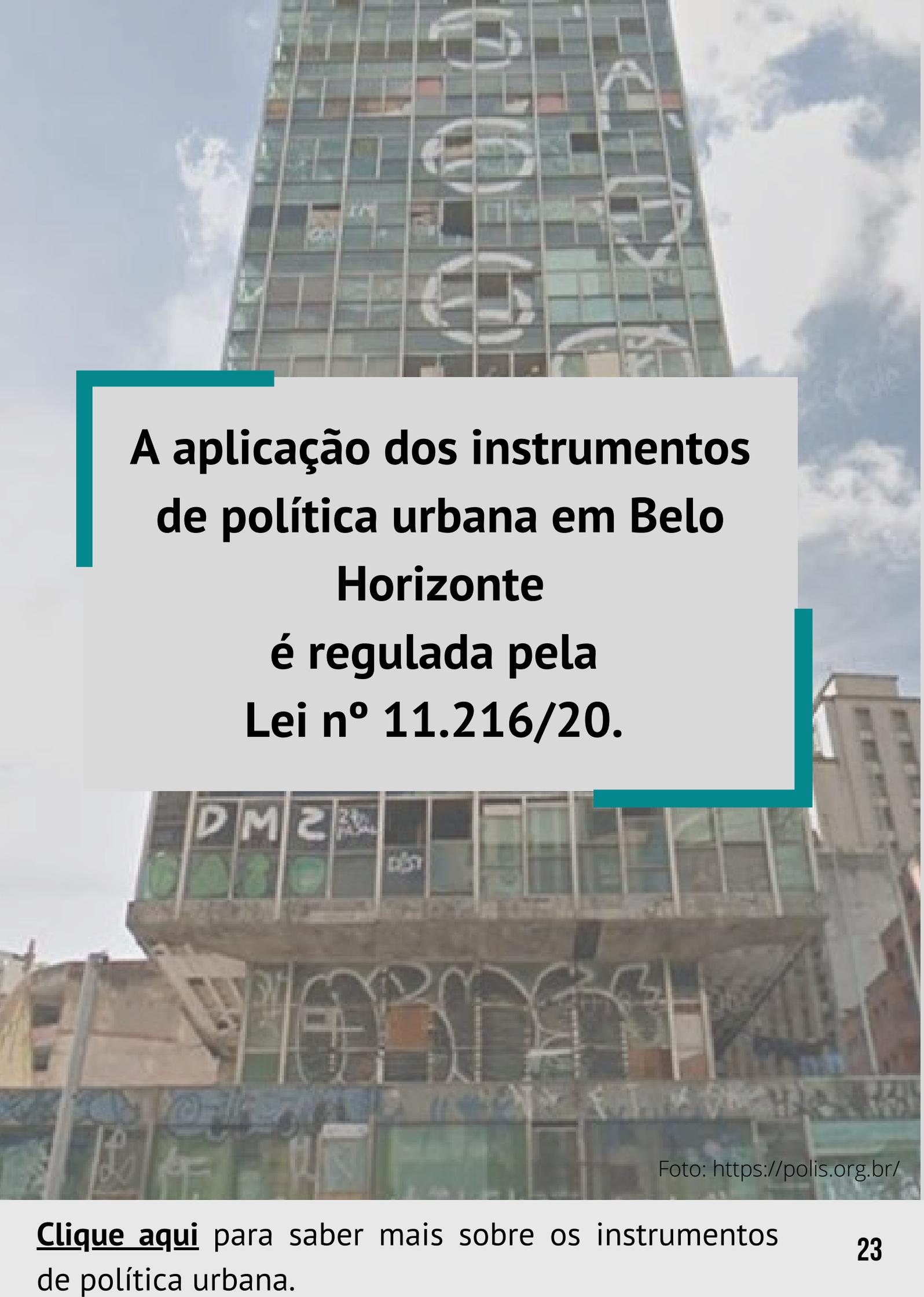
A alíquota do IPTU poderá, então, ser aumentada, pelo prazo de até 5 anos consecutivos, até o limite de 15% e desde que a obrigação não seja cumprida.

# PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO OU CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

## Desapropriação do imóvel ou Consórcio imobiliário

Passados os cinco anos de aplicação do IPTU progressivo no tempo sem o cumprimento da obrigação, o Executivo poderá, tomar uma das seguintes medidas:

- manter a cobrança pela alíquota máxima até o cumprimento da obrigação;
- desapropriar o imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública;
- constituir consórcio imobiliário com o proprietário do imóvel para viabilizar o cumprimento da função social.



**A aplicação dos instrumentos  
de política urbana em Belo  
Horizonte  
é regulada pela  
Lei nº 11.216/20.**

Foto: <https://polis.org.br/>

**Clique aqui** para saber mais sobre os instrumentos de política urbana.

## CONCLUINDO...

“

(...) o conceito do direito à cidade, que deu conteúdo à noção da função social da propriedade, possibilita a efetivação ao mesmo tempo dos interesses individuais e das necessidades sociais. Ao final, esses dois conceitos, usados integralmente da maneira que o Estatuto da Cidade permite, se referem à procura de uma vida digna para todos!

”

(CRAWFORD, 2017, p. 36).

# REFERÊNCIAS

BENEDITO, Luiza Machado Farhat; OLIVEIRA, Juliana Aparecida Gomes. **A função social da propriedade urbana** in Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, e-ISSN: 2525-989X, Minas Gerais, v. 1, n. 2, p. 167-184, Jul/Dez. 2015. Disponível em <<https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/60/56>>. Acesso em 19.9.2021.

BRAZ, Danielle Cristina. **A efetividade da função social da propriedade nas propriedades urbanas**. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-efetividade-da-funcao-social-da-propriedade-nas-propriedades-urbanas/>>. Acesso em: 4.4.2021.

CRAWFORD, Colin. **A função social da propriedade e o direito à cidade: teoria e prática atual**. Texto para discussão / Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.- Brasília : Rio de Janeiro : Ipea, 2017. Disponível em <[http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7651/1/td\\_2282.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7651/1/td_2282.pdf)>. Acesso em: 3.4.2021.

DIAS, Maria Tereza Fonseca; CALIXTO, Juliano dos Santos (Orgs.) **As ocupações urbanas e o direito fundamental à moradia adequada na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Porto Alegre, RS: Editora Fi, 2020. Disponível em <<https://www.editorafi.org/53urbanas>>. Acesso em: 19.9.2021.

FREITAS, Rodrigo Cardoso. PEDRA, Adriano Sant'Ana. **A função social da propriedade como um dever fundamental**. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 66, pp. 53 - 74, jan./jun. 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Manual de Direito Civil**, volume único. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 1019-1020;

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 17.ed., 2ª tiragem, 2014, p. 532-535.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Função Social da Propriedade: parcelamento, edificação e utilização compulsórios em São Paulo**, 2017. Disponível em <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf)>. Acesso em: 1.10.2021.

XAVIER, Bruno Di Fini. **A função social da propriedade urbana**. Disponível em <<https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/41629/a-funcao-social-da-propriedade-urbana>>. Acesso em 19.9.2021.

## **GRUPO DE TRABALHO POLÍTICA URBANA NO PORTAL**

### **Coordenação:**

Patrícia Garcia Gonçalves

### **Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol:**

Patrícia Garcia Gonçalves - arquiteta

### **Seção de Redação Legislativa - Secred:**

Adriana de Oliveira Aguiar

Gabriela de Andrade Pereira Arruda

Priscila Inês Muniz Amâncio

### **Divisão de Instrução e Pesquisa - Divinp:**

Rafael Guimarães Abras Oliveira

### **Divisão de Assessoramento ao Plenário e às Comissões - Divapc**

Gisela Palmieri Torquato

### **Escola do Legislativo - Escleg:**

Giovana de Souza Rodrigues

### **Procuradoria - Proleg:**

Maria Luiza Gonçalves

### **Seção de Comunicação Visual - Secvis:**

Larissa Metzker



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE  
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG  
[www.cmbh.mg.gov.br](http://www.cmbh.mg.gov.br)  
31 3555.1100