

**APLICAÇÃO PRÁTICA DO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE URBANA E PROTEÇÃO AMBIENTAL: ESTUDO DE CASO NA
BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Ana Luiza Silva Spínola Krings, Antônio Carlos Rossin

Advogada – Cetesb – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental
Mestre em Saúde Ambiental – FSP-USP | anaspi@cetesb.sp.gov.br

Professor Doutor da Faculdade de Saúde Pública – USP
acrossin@usp.br

APLICAÇÃO PRÁTICA DO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA E PROTEÇÃO AMBIENTAL: ESTUDO DE CASO NA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

INTRODUÇÃO

A qualidade ambiental urbana é um item de grande desafio, havendo que se ampliar reflexões e estudos sobre o espaço urbano (Coimbra, 2002).

A qualidade de vida dos habitantes de uma cidade está intimamente vinculada ao planejamento urbano, que é realizado pelo poder público e instrumentalizado por meio de normas cogentes, limitando as liberdades individuais e interferindo, na maioria das vezes, no direito de propriedade.

Esse direito, considerado absoluto no início do século XX, teve seu conteúdo reduzido, de modo que os princípios de proteção ao meio ambiente e de bem-estar passaram a ser nele inseridos. A propriedade deve, atualmente, possuir uma finalidade que atenda aos interesses de toda a sociedade, isto é, deve cumprir uma “função social”.

Nas palavras de Derani (2002), o uso da propriedade urbana refletirá de forma objetiva na qualidade de vida dos habitantes de determinada cidade, de modo que essa propriedade somente será assegurada se cumprir sua função social.

BREVE EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

À época da edição do Código Civil de 1916 o proprietário tinha o direito pleno de usar, gozar, fruir e dispor da propriedade como bem quisesse, e a visão era claramente individualista.

A Constituição Federal de 1988 conferiu ao direito de propriedade o *status* de direito fundamental. Ao mesmo tempo que garantiu a propriedade privada, *condicionou-a ao cumprimento de uma função social* (art. 5º, incisos XXII e XXXIII).

Milaré (2004, p.120) ensina que “concebida como direito fundamental, a propriedade não é, contudo, aquele direito que se possa erigir à suprema condição de ilimitado e inatingível. Daí o acerto do legislador em proclamar, de maneira veemente, que o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social”.

A Carta Magna estabeleceu que a função social da propriedade urbana será cumprida quando atendidas as exigências de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, dispositivo esse com certo grau de subjetivismo, portanto inaplicável. A política de desenvolvimento urbano possui, como objetivo, “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (art. 182).

Para se tornar aplicável, o texto constitucional carecia de regulamentação, o que ocorreu com a aprovação, em 2001, da Lei n.10.257, denominada Estatuto da Cidade. Dispõe que a política urbana tem também por objetivo ordenar o *pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana* (art. 2º), sendo certo que seu uso deve ser exercido em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (par. único do art. 1º).

Em comparação com o estabelecido na Constituição Federal, *o Estatuto ampliou o conceito de função social da propriedade urbana*: além de atender ao Plano Diretor, deve assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à *qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas*, respeitadas as diretrizes da Lei (art. 39).

Ribeiro (2003) salienta que o impacto do Estatuto deve ser avaliado levando-se em consideração que *sua aprovação regulamenta o princípio da função social da propriedade*. Nas palavras de Séguin (2002), o Estatuto propiciou a efetividade da função social em prol de uma verdadeira política de urbanismo.

Com relação às *condutas definidoras do não-cumprimento da função social da propriedade urbana*¹ – *solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado* – foi definido pelo Estatuto apenas imóvel “subutilizado”, que é aquele “cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente” (art. 5º, par. 1º, inc. I), e as demais condutas serão definidas por cada município em vista de suas peculiaridades.

Imperioso mencionar o *veto* sofrido pelo inciso II do par. 1º do art. 5º do Estatuto, que também considerava *subutilizado* o imóvel *utilizado em desacordo com a legislação urbanística ou ambiental*.

Importante salientar que o novo Código Civil, vigente a partir de janeiro de 2003, demonstrou clara preocupação com a finalidade social e *ambiental* da propriedade, estabelecendo que seu exercício deve ocorrer em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico, o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar

e das águas (art. 1.228, par. 1º). De fato, muitos autores já se referem à *função socioambiental da propriedade* ou simplesmente *função ambiental da propriedade*.

Derani (2002, p.66) ressalta que “a propriedade protegida pelo direito é aquela em que se desenvolve uma relação de produção sustentável, social e ambientalmente”. Na opinião de Magalhães (1993), a *função socioambiental da propriedade* seria uma reciclagem do conceito de função social, cujo conteúdo foi ampliado para atender os objetivos de caráter ambiental. Cavedon et al. (2003) mencionam que a *função ambiental da propriedade* resulta da conjunção da proteção legal conferida pelo ordenamento jurídico ao direito de propriedade e ao meio ambiente.

Segundo Benjamim (2000), a Carta traz restrições explícitas ao direito de propriedade por meio da *instituição da função socioambiental da propriedade*, a qual *não aparece como abstração, mas como algo que há que ter um efeito concreto*. Leuzinger (2002) entende que *a função socioambiental está inserida na função social da propriedade*, tendo em vista o direito fundamental de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

APLICAÇÃO PRÁTICA DO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: ESTUDO DE CASO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

A propriedade urbana estudada é o Clube de Campo São Paulo,² situado no distrito de Capela do Socorro, às margens do reservatório Guarapiranga, manancial de abastecimento da Região Metropolitana. De acordo com dados obtidos no processo administrativo SMA n.100.000/00,³ a fundação do Clube ocorreu em 1937 e, atualmente, possui área de terreno de 1.166.040,00 m², sendo sua ocupação destinada ao esporte e recreação. Em 1994, o Clube licenciou suas edificações e, em razão de ampliações, reformas e demolições, passou por novo licenciamento ambiental no ano de 2000.

O plano diretor vigente no município de São Paulo foi aprovado por meio da Lei n.13.430, de 13 de setembro de 2002, e foi complementado pela Lei n.13.885, de 25 de agosto de 2004, a qual, dentre outros tópicos, instituiu os planos regionais estratégicos elaborados no âmbito de cada subprefeitura.

O conceito de função social da propriedade urbana está definido de forma subjetiva no art. 11 do Plano Diretor:

a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos: I – o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico; II – a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis; III – a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural; IV – a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos. (grifos nossos)

Nos moldes do art. 12 do Plano, *a função social da propriedade compreende ainda* a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível; a preservação dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água; recuperação de áreas degradadas, dentre outros.

Por sua vez, o *não-cumprimento da função social* está estabelecido de forma objetiva no art. 13: para os fins estabelecidos no art. 182 da Constituição, não cumprem a função social da propriedade urbana *terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento⁴ mínimo não tenha sido atingido*.

Os *instrumentos-sanção para o caso de descumprimento da função social* — ou, nos termos do plano, *instrumentos indutores da função social* — estão regulamentados nos artigos 199 a 203. Em decorrência do exigido pelo Estatuto da Cidade, as áreas sujeitas à aplicação desses instrumentos devem estar expressamente fixadas no Plano. No município em estudo, essas áreas foram definidas no art. 201, e a região onde se localiza o Clube não foi abrangida. Além disso, os *planos regionais* poderão especificar outras áreas sujeitas ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, além de disciplinar os parâmetros urbanísticos para que se faça cumprir a função social da propriedade.⁵ Em razão de sua localização, o Clube está sujeito também às normas do Plano Regional da Subprefeitura de Socorro, adiante comentado.

Mediante breve leitura de normas disciplinadoras da função social da propriedade urbana, torna-se ainda mais evidente a importância do seu correto entendimento na medida em que, aprovado o Estatuto da Cidade, há possibilidade de efetiva aplicação, pelos gestores públicos municipais, dos *instrumentos-sanção* previstos para os casos de não cumprimento da função social.

A discussão que se faz presente é como uma propriedade urbana irá cumprir *simultaneamente* todos os requisitos mencionados no art. 11 do Plano Diretor de São Paulo, por exemplo? Em outras palavras, como será aferido (qual método será utilizado) para saber-mos se, na prática, determinada propriedade cumpre sua função social?

A par do fato de a propriedade ter que atender os requisitos do plano diretor, verificamos que o Estatuto da Cidade ampliou o conceito ao exigir, também, o atendimento quanto à qualidade de vida, justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas, ainda, suas diretrizes gerais.

Referidas expressões, todavia, por serem *subjetivas*, podem constituir *empecilho* na aplicação prática da função social da propriedade.

Moreira (2001) visualiza a dificuldade de tornar esse dispositivo aplicável mencionando que *o problema é conceituar as expressões “qualidade de vida”, “justiça social” e “desenvolvimento das atividades econômicas”*.

Almeida (2002) ressalta que *a adequação* do aproveitamento do solo, conforme disposto no art. 182 da Constituição Federal, *não pode ser aferida de modo subjetivo*, seja pelo

proprietário seja pelo administrador público. Pelo contrário, *deve ser apurada objetivamente*, com base na lei.

Assim, entendemos que referidas expressões subjetivas adotadas pelo Estatuto da Cidade (e também pelo Plano Diretor em análise) *não* devem ser verificadas casuisticamente para aferição da função social da propriedade.

Diante desse breve relato, apresentamos *dois subconceitos relativos à função social da propriedade*, fundamentados em dois métodos de análise que serão detalhados a seguir: i) um *conceito positivo* (análise pela via positiva), para quando a propriedade *cumpra* sua função, que abrange conceitos e noções *subjetivos* para os quais, em caso de descumprimento, não podem ser aplicados os instrumentos-sanção previstos no par. 4º do art. 182 da Constituição Federal; ii) um *conceito negativo* (análise pela via negativa), para quando *não cumpre* a função social, que abrange aspectos *objetivos*, havendo, nesses casos, possibilidade de imposição de sanções por parte do poder público.

REQUISITOS PARA A PROPRIEDADE CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL (CONCEITO POSITIVO)

Com relação ao *conceito positivo*, a Constituição estabelece que a função social é cumprida quando atende ao Plano Diretor, além das novas definições trazidas pelo Estatuto da Cidade. Em São Paulo, os *aspectos subjetivos* estão disciplinados nos artigos 11 e 12 do Plano, antes apresentados, *dentre os quais, para efeito deste estudo, será analisado apenas o aspecto ambiental*.

O Plano enfatizou a importância da questão ambiental no âmbito do cumprimento da função social da propriedade (art. 11, inc. III), e a política de desenvolvimento urbano e ambiental relativa a Socorro está inteiramente voltada para a preservação da qualidade ambiental.

O Clube de Campo está em conformidade com a legislação estadual de proteção de mananciais, consoante pudemos observar no processo administrativo SMA n. 100.000/00. Destacamos, a título exemplificativo, algumas características da propriedade: i) possui área verde em grande extensão, tendo contribuído para impedir a expansão urbana em direção ao manancial, funcionando como verdadeira barreira contra a expansão descontrolada; ii) a maioria da área é permeável, assegurando o equilíbrio ecológico da região e contribuindo para a produção de água; iii) os taludes e locais potencialmente erodíveis possuem cobertura vegetal de forma a impedir a erosão e o assoreamento; iv) o esgoto gerado é destinado à Sabesp e os resíduos sólidos são removidos pelo serviço público municipal; v) o abastecimento de água é realizado por rede pública e poço artesiano.

Consoante estabelecido pela legislação municipal, o Clube está inserido no Sistema de Áreas Verdes do município e na zona de lazer e turismo, vinculada à preservação da natureza, com *densidades demográfica e construtiva baixas*.

De fato, analisando a legislação municipal, verificamos que a pretensão, para áreas de proteção aos mananciais, é a ocorrência de baixa densidade populacional e

alta permeabilidade do solo. Os usos que não implicam construção de edificações e que mantenham o solo subutilizado, com baixo coeficiente de aproveitamento, são estimulados. A área construída do Clube corresponde a 4,02%⁶ da área total do terreno, o que indica o *reduzido aproveitamento do solo, em conformidade com o pretendido pela legislação*.

Dessa forma, *o uso do solo desenvolvido no Clube de Campo é compatível com preservação ambiental e especialmente do manancial*, sendo as condições de ocupação no entorno da represa Guarapiranga consideradas *adequadas*, em conformidade com o requerido pelo Plano Regional do Socorro.

Diante do exposto, por meio da análise realizada pela via positiva, concluímos que: i) considerando que apenas a questão ambiental foi analisada, *é possível* que o Clube de Campo São Paulo cumpra sua função social, ou seja, *há indícios de cumprimento da função social ou socioambiental da propriedade; ii)* o fato de o uso da propriedade ser compatível com a preservação do manancial não quer dizer que ela cumpra a função social, já que outras questões previstas no Plano Diretor como justiça social, qualidade de vida, compatibilidade com a infra-estrutura e equipamentos existentes, bem-estar e saúde de seus usuários e vizinhos etc., devem ainda ser avaliadas; *iii)* os instrumentos-sanção previstos no par. 4º do art. 182 da Constituição não podem ser aplicados na propriedade porque não há previsão legal nesse sentido.

REQUISITOS PARA A PROPRIEDADE NÃO CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL (CONCEITO NEGATIVO)

Para os fins previstos no par. 4º do art. 182 da Constituição, que prevê a imposição de sanções pelo descumprimento da função social, a *única forma de verificar sua aplicação prática* é pela via negativa, ou seja, pela *constatação de quando a propriedade não cumpre a função social*, para o que há uma *sistemática objetiva de aferição* estabelecida pela Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Plano Diretor de São Paulo e Plano Regional do Socorro.

Verificamos que a função social da propriedade urbana é estabelecida pelo plano diretor local, havendo *três situações concretas e objetivas*, nas quais a propriedade não atende à sua função: a de não estar edificada, não estar utilizada, ou a de estar subutilizada.

As sanções pelo não cumprimento da função social também estão especificadas: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; pagamento do IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (art. 199 a 201 do Plano Diretor).

De acordo com o previsto no art. 13 do Plano, para os fins estabelecidos no art. 182 da Carta, *não cumprem a função social da propriedade urbana* terrenos totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido. Assim, os comportamentos de proprietários urbanos que pretende reprimir são a permanência de glebas totalmente desocupadas – que podem ser caracterizadas pelas atitudes de *não-*

*edificação*⁷ e/ou de *não-utilização*⁸ – bem como glebas onde o coeficiente de aproveitamento não tenha sido atingido – caracterizando o imóvel como *subutilizado*.⁹

O Clube de Campo não se caracteriza como *solo urbano não-utilizado*, já que esse conceito foi vinculado, pelo Plano Diretor, à localização do imóvel – não sendo o distrito onde se localiza o Clube objeto de aplicação desse conceito.

Com relação às definições de solo urbano não-edificado ou subutilizado, o Clube encontra-se em situação *peculiar*. Tanto a *não-edificação* como a *subutilização de terrenos localizados em área de proteção aos mananciais* são *estimuladas pela legislação*, pelo fato de, se assim permanecerem, acabam por contribuir para a preservação da qualidade ambiental da região. É justamente esse o sentido do disposto no art. 81 do Plano Regional: “os terrenos não edificados e/ou subutilizados, desde que não impermeabilizados ou erodidos, cumprem importante função social no campo da produção de água, por contribuírem como áreas de recarga de lençol freático”.

Assim, o Clube possui área bem superior a 250 m² e seu coeficiente de aproveitamento não é igual a zero, não sendo, portanto, *solo urbano não-edificado*. Entretanto, *mesmo que se assim fosse, não haveria nenhum descumprimento da função social da propriedade*, posto que a não-edificação, em áreas protegidas, não constitui conduta passível de punição; pelo contrário, *é estimulada*.

Da mesma forma, o terreno do Clube *pode ser caracterizado como subutilizado* em razão de ter área superior a 250 m² e de possuir, consoante explicitado, coeficiente de aproveitamento *extremamente reduzido*. Todavia, tal conduta *também não caracteriza descumprimento da função social* para os imóveis integrantes do sistema de áreas verdes do município, cuja *subutilização também é estimulada*.

Além disso, o Plano Regional de Socorro¹⁰ *proíbe expressamente o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios*, corroborando o entendimento de que, para aquela região, a pretensão é exatamente a não-edificação, construção ou parcelamento, e que a utilização ocorra de forma menos intensa possível, de modo a assegurar a capacidade de suporte dos recursos naturais existentes (condutas essas justamente contrárias àquelas estimuladas pela Carta Federal). Objetiva-se, assim, a subutilização da área, em razão de sua vocação de proteção e preservação ambiental, o que, como explanado, entendemos correto.

Assim, por meio da análise realizada pela via negativa, concluímos que: i) o Clube de Campo São Paulo cumpre a função social da propriedade em razão de não ser considerado solo urbano não-utilizado, assim como pelo fato de não serem puníveis, em razão da região em que está localizado, as condutas consubstanciadas na manutenção do solo urbano não-edificado e/ou subutilizado, nos termos das definições adotadas pelo Plano Diretor do município de São Paulo; ii) os instrumentos-sanção previstos no par. 4º do art. 182 da Carta não podem ser aplicados nessa propriedade porque não há previsão legal, além de serem expressamente vedados pelo Plano Regional de Socorro.

Diante do exposto, entendemos que os conceitos utilizados pela Constituição Federal e Estatuto da Cidade para punir condutas anti-sociais praticadas por proprietários urbanos devem ser *criticados*.

Em casos como esse, tanto a subutilização do imóvel como sua não-edificação constituem comportamentos pretendidos e estimulados em razão da importância ambiental do imóvel, *contrariamente* ao estabelecido pela Constituição, *não existindo, portanto, uma conduta que penalize o proprietário pela falta de cumprimento da função social*, o que não aconteceria se estivesse localizado, por exemplo, na região central do município, onde a subutilização deve ser combatida.

Nesse sentido, a disciplina jurídica estabelecida pela Constituição Federal para o cumprimento da função social da propriedade urbana somente faz sentido quando aplicada a imóveis localizados em regiões cuja utilização ou construção são desejadas do ponto de vista urbanístico, dotadas de infra-estrutura, com ampla capacidade de aproveitamento, nas quais a manutenção do imóvel vazio ou subaproveitado deve realmente ser punida. A região central do município de São Paulo representa o melhor exemplo dessa situação, dotada de infra-estrutura, mas com milhares de imóveis desocupados.

A vigente Carta e, conseqüentemente, o Estatuto da Cidade, entretanto, *punem indistintamente imóveis que devem ser utilizados e aproveitados* (e que não são, como já relatado) e *imóveis que não devem* (por serem de enorme importância para o equilíbrio ecológico de determinada região).

De fato, a vocação do imóvel em apreço é justamente a produção de água e manutenção de uma área de manancial da Região Metropolitana de São Paulo, a qual deve ter o mínimo uso possível. Os usos que mantenham o solo subutilizado, com pouca quantidade de construções e edificações, baixo coeficiente de aproveitamento constituem condição primordial para que o solo tenha permeabilidade, os corpos d'água sejam protegidos contra o assoreamento, a cobertura vegetal seja mantida; em outras palavras, é essencial para preservação da qualidade ambiental da região. Tanto a não-edificação como a subutilização, *condutas punidas pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade, são corretamente estimuladas pela legislação local*, consoante refletido no Plano Regional de Socorro, como comentado.

Além dos comentários feitos, temos ainda a considerar que, lamentavelmente, *apenas parâmetros urbanísticos integram este conceito* tão importante que é a função social da propriedade urbana. Nenhuma das três condutas passíveis de punição leva em consideração o respeito às normas ambientais, não obstante o exercício do direito de propriedade estar definitivamente vinculado à obrigatoriedade da proteção ambiental, para o que foram demonstrados os fundamentos teóricos e jurídicos.

Assim, um imóvel completamente degradado, nos termos da legislação vigente, não pode ser punido por descumprimento da função social. Se, eventualmente, o Clube de Campo São Paulo gerasse poluição da água, ar ou solo, ou mesmo desmatasse sua

extensa área verde, não estaria descumprindo sua função social, conclusão essa totalmente ilógica, na medida em que a degradação do meio ambiente viola os interesses de toda a sociedade.

Discordamos, portanto, do veto sofrido pelo inciso II do par. 1º do art. 5º do Estatuto da Cidade, o qual retirou a obrigatoriedade de cumprimento da legislação ambiental do conceito de subutilizado. Conforme anteriormente exposto, a proteção ambiental está definitivamente inserida no conceito de função social, sendo certo que o desrespeito às normas ambientais deve, com toda segurança, ser considerado como uso anti-social da propriedade.

CONCLUSÕES

A aplicação prática do princípio da função social da propriedade urbana *passou a ser possível* com o advento do Estatuto da Cidade. A propriedade estudada *cumprir sua função social, concretamente*, mediante análise feita pela via negativa, em razão de não violar os índices urbanísticos relativos ao aproveitamento do solo.

O Estatuto da Cidade e o novo Código Civil consolidaram o entendimento de que a proteção ambiental está definitivamente inserida na essência do direito da propriedade urbana. Entretanto, na prática, *as condutas puníveis por descumprimento da função social não abrangem em seu conteúdo a proteção ambiental.*

A disciplina jurídica estabelecida pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade para *punição de comportamentos consubstanciados no descumprimento da função social da propriedade urbana somente faz sentido quando aplicada a imóveis localizados em regiões cujas utilização e construção são desejadas*. Em regiões de *relevante interesse ambiental*, ao contrário, onde há premente necessidade da manutenção do solo urbano subutilizado e não-edificado, *não existem condutas previstas na legislação para punir o não-cumprimento da função social da propriedade urbana*. Tal fato deve ser levado em consideração por todos os municípios quando da discussão, elaboração e aprovação de seus planos diretores.

NOTAS

1. No par. 4º do art. 182, a Carta já definiu as condutas definidoras do não-cumprimento da função social da propriedade urbana (solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado), bem como os instrumentos-sanção (parcelamento ou edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública).
2. Endereço: Praça Rockford, 28, Capela do Socorro – SP – CEP: 04826-410.
3. Em trâmite na Secretaria de Estado do Meio Ambiente (SP), referente ao licenciamento ambiental do Clube.
4. Coeficiente de aproveitamento é “a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote”, conforme definido no art. 146, inc. IX do Plano Diretor. O coeficiente de aproveitamento do Clube é 0,042 (4,02%), o que está em conformidade com as legislações estadual e municipal. Pela legislação estadual de proteção aos mananciais, poderia ser, no máximo, 0,20 (20%) e, pelo Plano Diretor, no máximo 0,40 (40%). Já o Plano Regional do Socorro estabelece o valor máximo de 0,30 (30%) para os lotes inseridos na zona ao qual ele pertence (ZLT).
5. Consoante estabelecem o par. 5º do art. 201 do Plano Diretor e o art. 49 da Lei n.13.885/2004.
6. Área construída: 46.920,01 m² e área de terreno: 1.166.040,00 m².
7. Constituem *solo urbano não-edificado* terrenos e glebas com área superior a 250 m² onde o coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual a zero (art. 201, par. 1º).
8. Constitui *solo urbano não-utilizado* todo tipo de edificação nos distritos da Sé, República, Bom Retiro... que tenham, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel (art. 201, par. 4º).
9. *Solo urbano subutilizado* é caracterizado por terrenos e glebas com área superior a 250 m² onde o coeficiente de aproveitamento não atinja o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando: “(iii) os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município” (art. 201, par. 2º).
10. Conforme estabelece o art. 80 do Plano Regional de Socorro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, F.D.M. Comentários ao Estatuto da Cidade: artigos 4º a 8º e 21 a 24. In: ALMEIDA, F. D. M.; MEDAUAR, O. (Coord.) *Estatuto da Cidade: Lei n.10.257, de 10.07.2001*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p.29-82.
- BENJAMIM, A. H. Desapropriação, reserva florestal legal e áreas de preservação permanente. In: FIGUEIREDO, G. J. P. de. (Org.) *Temas de direito ambiental e urbanístico*. São Paulo: IBAP, 1998. p.63-90.
- _____. [Palestra no PaineI - A Proteção do Meio Ambiente e o Direito de Propriedade sob a Perspectiva da Constituição Federal]. In: *II Seminário de Direito Ambiental Imobiliário*; 1999; São Paulo – Brasil. São Paulo: Centro de Estudos da Procuradoria Geral do Estado; 2000. p.68-72.
- BRASIL. *Código Civil: Lei n.10.406, de 10/01/2002*. São Paulo: Saraiva, 2003.
- _____. *Código Civil: Lei n.3.071, de 1/1/1916*. São Paulo: Saraiva, 2002.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. São Paulo: Saraiva, 2002.
- _____. Lei n.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. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília (DF), 11 jul. 2001. Seção 1.
- CAVEDON, F. de S. et al. Função ambiental da propriedade urbana e áreas de preservação permanente: a proteção das águas no ambiente urbano. In: 7º Congresso Internacional de Direito Ambiental, 2003, São Paulo. *Teses apresentadas no 7º Congresso Internacional de Direito Ambiental*. São Paulo: Imprensa Oficial, 2003. p.173-95.
- COIMBRA, J. de A. A. *O outro lado do meio ambiente: uma incursão humanista na questão ambiental*. Campinas: Millenium, 2002.
- DERANI, C. A propriedade na Constituição Federal de 1988 e o conteúdo da função social. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v.27, p.58-69, 2002.
- LEUZINGER, M. D. *Meio ambiente: propriedade e repartição constitucional de competências*. Rio de Janeiro: Esplanada, 2002.
- MAGALHÃES, M. L. F. Função social da propriedade e meio ambiente: princípios reciclados. In: BENJAMIM, A. H. (Coord.) *Função ambiental: prevenção, reparação e repressão*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p.147-51.
- MILARÉ, E. *Direito do ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário*. 3.ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.
- MOREIRA, A. C. M. L. Plano diretor e função social da propriedade urbana. In: MOREIRA, M. (Coord.). *Estatuto da cidade*. São Paulo: Imprensa Oficial, 2001. p.147-65.

- RIBEIRO, L.C. de Q. O Estatuto da Cidade e a questão urbana brasileira. In: RIBEIRO, L. C. de Q.; CARDOSO, A. L. (Org.) *Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: Revan/FASE, 2003. p.11-25.
- SÃO PAULO (município). Lei n.13.430, de 13 de setembro de 2002. Plano diretor estratégico do município de São Paulo. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 19 set. 2002. Suplemento, p.1-104.
- SÃO PAULO (município). Lei n.13.885, de 25 de agosto de 2004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo no município de São Paulo. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 6 out. 2004. Suplemento, p.1-688.
- SÉGUIN, E. *Estatuto da Cidade: promessa de inclusão social, justiça social*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

RESUMO

O exercício do direito de propriedade está condicionado ao respeito das questões ambientais. Este trabalho se propõe a discutir o conceito de *função social da propriedade urbana*, cuja aplicação prática passou a ser possível com o advento do Estatuto da Cidade (Lei n.10.257/2001). Dois métodos de aferição do cumprimento dessa função social são propostos por meio de um estudo de caso, em que se discutiu se a proteção ambiental está ou não efetivamente inserida naquele conceito.

PALAVRAS-CHAVE: cidade, preservação, lacuna urbana, morfologia.

ABSTRACT

The exercise of the property right is conditioned to the respect of environmental issues. This study aims at discussing the concept of the social function of the urban property, whose practical application was enabled by the law n.10.257/2001, "Town Act". In order to verify the fulfillment of this social function, two checking methods are proposed in a case study, in which we discuss if the environmental protection is included in that concept or not.

KEYWORDS: city, preservation, urban gap, morphology.