

Alexandre Bello dos Santos

É técnico do IJSN e especialista em Direito Ambiental e Urbanístico

/// Lotes vazios ou imóveis abandonados trazem poluição e insegurança, limitam espaços da cidade para habitação social e prejudicam a economia

O direito à cidade

A existência de imóveis vazios ou ociosos inseridos em áreas urbanizadas é uma realidade em nossas cidades, especialmente em áreas centrais que passaram por processos de esvaziamento nas últimas décadas, como é o caso do Centro de Vitória. Esta condição do imóvel acontece, em nossa cidade, por diversos motivos, desde o simples abandono por famílias abastadas que migraram para as áreas nobres da capital até a espera de uma valorização futura, que beneficia apenas seus proprietários.

De uma forma ou de outra, lotes vazios ou imóveis abandonados trazem problemas ao ambiente urbano como poluição e insegurança, limitam espaços da cidade para habitação social, além de impactarem negativamente no dinamismo econômico e na arrecadação de tributos.

Para evitar a perpetuação do problema, revitalizar áreas degradadas, coibir a especulação imobiliária e ampliar o acesso a áreas urbanizadas para a população de baixa renda, o Estatuto da Cidade regulamentou o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, que obriga o proprietário a dar uma destinação ao seu terreno subutilizado, concretizando o preceito constitucional

da função social da propriedade.

Cabe aos municípios editar normas para aplicação desse instrumento em seu território, sem as quais ele não tem eficácia. O Poder Público local deve especificar, em seu Plano Diretor, as áreas onde ele será utilizado e promulgar lei específica disciplinando sua aplicação.

O Plano Diretor Municipal de Vitória, Lei 6.705/2006, diz textualmente que um de seus objetivos gerais é induzir a utilização de imóveis não edificados e não utilizados (artigo 4º, X). Adiante, em seu artigo 220 especifica as áreas onde o instrumento poderá ser aplicado: Zonas Especiais de Interesse Social 3 e Áreas Especiais de Intervenção Urbana (nestas últimas inclui-se o Centro de Vitória).

Entretanto, o artigo 222, atendendo ao artigo 5º da Lei Federal, condiciona a aplicação do 220 à existência da lei específica regulamentadora supra citada. Ocorre que o município não dispõe da referida lei, que, segundo o Estatuto da Cidade, deverá ter conteúdo específico, qual seja: determinar as áreas do Plano Diretor onde possam ser aplicados os referidos instrumentos, se o próprio plano não as indicar, bem como fixar as condições e prazos para a sua implementação.

Como as áreas já estão delimitadas pelo artigo 220, restam ser estabelecidas simplesmente as condições e prazos para a sua implementação, tarefa muito simples para a solução de um problema tão crônico. O momento de revisão do PDM enseja a reflexão.