

Função social da propriedade: análise sobre as leis municipais que versam sobre o cumprimento da função social da propriedade urbana no município de Betim/MG

The social role of property: An analysis of municipal laws which deal with the compliance with the role of urban property in Betim, Minas Gerais.

Samara Rodrigues Pereira¹, Ronaly Cajueiro de Melo da Mata²

¹Graduanda em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais., Rua do Rosário 1.081, Bairro Angola, CEP 32.630-000, Betim, Minas Gerais, Brasil, (31) 3539-6854, samarabetim@gmail.com. ²Professora Assistente IV da PUC Minas.

ABSTRACT: Property is regarded as a fundamental right. However, Brazil is still known by the striking in equalities of access to goods those guarantee human dignity, such as housing. Aiming to reduce inequality, the 1988 Federal Constitution expressly provides the social role of property, guaranteed in the public interest. The idea of distributive justice takes prevailed in order to achieve the social role of urban property, it is up to municipality is to create their own “Master Plan” in order to guide the actual use of property. In this context, we tried to analyze public tools used by the municipality of Betim, Minas Gerais, including the use of appropriate legal mechanisms to encourage compliance with the role of urban property within the city, reaching for the greatest possible effectiveness of social interests. We conclude that this municipal administration is based on the social role of property, establishing a legislation that guarantees the actual use of urban property, meeting the needs of local people.

Key-words: property; social role of property; urban policy.

RESUMO: A propriedade é considerada um direito fundamental. No entanto, o Brasil ainda é conhecido pelas marcantes desigualdades de acesso aos bens que garantam a dignidade humana, como a moradia. Visando à diminuição destas desigualdades, a Constituição Federal de 1988 prevê expressamente a função social da propriedade, garantida em prol do interesse público. Passa a prevalecer a ideia da justiça distributiva. Para a efetivação da função social da propriedade urbana, cabe aos Municípios criarem seu Plano Diretor com o objetivo de orientar a utilização real desta propriedade. Neste contexto, procurou-se analisar as ferramentas públicas utilizadas pelo Município de Betim, Minas Gerais, inclusive o emprego dos adequados mecanismos jurídicos para estimular o cumprimento da função da propriedade urbana no âmbito da cidade, visando a maior efetividade possível dos interesses sociais. Conclui-se que esta administração municipal baliza-se pela função social da propriedade, ao estabelecer uma legislação que garanta a real utilização da propriedade urbana, atendendo às necessidades da população local.

Palavras-chave: propriedade; função social da propriedade; política urbana.

DO DIREITO À PROPRIEDADE

Pretende-se trazer à tona tema de grande repercussão nacional: a função social da propriedade, tendo em vista a existência ainda de desigualdades na posse da terra e os conflitos resultantes. Cabe analisar o que o Poder Público tem feito para diminuir estas desigualdades, com base no que a legislação já oferece sobre o direito à propriedade e sua função social. O estudo da propriedade é um dos assuntos de maior relevância no direito das coisas, uma vez que considera o mais amplo dos direitos reais, o chamado direito real por excelência, ou o direito real fundamental (RIZZARDO, 2011).

A atual Lei Fundamental consagrou o direito de propriedade no sentido amplo. A propriedade não constitui uma instituição única, mas de diversas espécies de propriedade, cada uma delas com peculiaridades próprias: propriedade em geral (CF, art. 5º, XXII); propriedade urbana (CF, art. 182, § 2º); propriedade rural (art. 5º, XXVI, 184, 185 e 186); propriedade pública (CF, art. 37, XXI); propriedade privada e propriedade de terras indígenas (CF, art. 20, XI e 231), etc.

A doutrina civilista identifica no direito de propriedade quatro atributos ou faculdades elencadas no Código Civil: gozo ou fruição; uso ou utilização; disposição ou alienação e perseguição ou busca (art. 1.228 do CC/02). O gozo ou fruição (*ius fruendi*) possibilita ao proprietário retirar os frutos civis (rendimentos), naturais ou industriais da coisa. O uso ou utilização (*ius utendi*) consiste na faculdade de o proprietário utilizar a coisa, dentro dos limites impostos pela legislação. A disposição ou alienação (*ius disponendi*) é a faculdade que o proprietário possui de alienar ou dispor da coisa. Por fim, o atributo relativo à perseguição ou busca (*ius vindicandi*) se refere à faculdade que o proprietário possui de reivindicar a coisa contra quem injustamente a possui ou detenha (GONÇALVES, 2011).

No decorrer dos anos, houve alterações no conceito de propriedade no direito e, também, mudanças no Direito Civil, cujo Código deixou de ser o núcleo principal, em decorrência do fenômeno chamado de 'relevância constitucional das relações privadas'. Daí o constitucionalismo de certos institutos fundamentais do direito civil, como a família, a propriedade, o contrato e a atividade econômica, antes somente previstos nas codificações, agora passam a ser disciplinados imperativamente na Constituição Federal de 1988 (FACHIN, 1988).

Vigora, a partir de então, o princípio da supremacia da Constituição, o Código passa a ser interpretado à luz da nossa Lei Maior, que agora ocupa o ápice do ordenamento jurídico. Privilegiam-se

os valores não patrimoniais e, em particular, a dignidade humana e o desenvolvimento de sua personalidade, os direitos sociais e a justiça distributiva, para cujo atendimento devem se voltar a iniciativa econômica privada e as situações jurídicas patrimoniais (TEPEDINO, 2001). A função social “nascida do texto da constitucional de 1988 traz para o instituto do direito de propriedade inovações sem precedentes, funcionalizando-o com valores sociais e existenciais” (MARTINS, 2007, p. 74).

Atualmente, o direito de propriedade torna-se uma função social, que interessa à coletividade. Tenta-se afastar de uma vez por todas a noção primitiva e rígida da propriedade exclusiva, perpétua, absoluta que a tornava uma potestade quase soberana e intangível (CRETELLA JÚNIOR, 2010).

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E POLÍTICA URBANA

A palavra *função*, segundo Guimarães Júnior (2006,P.124) “expressa ideia [sic] de existência, para o proprietário, de autênticos deveres” Nesse sentido, Bandeira de Mello (1987 p.5) salienta que “existe função quando há dever de satisfazer dadas finalidades em prol do interesse comum”.

Guimarães Jr (2006), ao definir o conceito de *social*, cita lição de Laudelino Freire, que estabelece que é o “conveniente à sociedade”, ou “que interessa à sociedade”. Segundo Penteadó (2013 p.2013), “função social é a correlação do direito com escopos relacionados à manutenção e preservação da comunidade política. Função social do direito é o dever de este direito atender a interesses da sociedade”.

A inserção de um dispositivo no ordenamento jurídico brasileiro sobre a função social da propriedade, sob o interesse coletivo, encontra o germe do seu fundamento na Carta Constitucional de 1988. No art. 5º, inc. XXII da Constituição Federal está assegurado o direito de propriedade, porém, ordena o inc. XXIII do mesmo artigo que a propriedade deve cumprir a sua função social. No art. 170, inc. II aparece o princípio da sociedade privada como um dos fundamentos da ordem econômica brasileira, devendo, no entanto, atender a sua função social (inc. III).

O art. 184 autoriza a desapropriação, por interesse social e para fins de reforma agrária, do imóvel rural que não esteja cumprindo a função social mediante prévia e justa indenização. O legislador constituinte, quando insere a função social como um dos princípios constitucionais, demonstra a sua intenção de determinar que este princípio não seja apenas mais uma das regras previstas constitucionalmente, mas que seja norma orientadora da aplicação de todas as demais (FORTINI, 2004).

O Código Civil (BRASIL, 2002) vigente protagoniza mais claramente a função social da propriedade. O art. 1.228, § 1º, em conformidade com a disciplina constitucional e para consolidar o caráter social da propriedade ordena que:

[...] o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em leis especiais, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2002).

No §2º, condicionou-se o exercício de atos da propriedade à comodidade e à utilidade, não tendenciando a prejuízo de terceiros. Reforçou-se, assim, o sentido social da propriedade. Se o proprietário não respeita essa função, nasce para o Estado o poder jurídico de nela intervir e até de suprimi-la, se esta providência se afigurar indispensável para ajustá-la aos fins constitucionais assegurados.

Por fim, no §4º do apontado cânone vem inserida importante inovação no que tange às ocupações por agrupamento de pessoas durante mais de cinco anos:

O proprietário também poderá ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz como de interesse social e econômico relevante (BRASIL, 2002).

De acordo com a Decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. AGEFIS. INTIMAÇÃO DEMOLITÓRIA DO PODER PÚBLICO. INCABÍVEL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. 1. É imprescindível que a lide seja analisada à luz dos valores constitucionais da função social da propriedade, conjugada com outros princípios constitucionais que se referem ao interesse público, de modo a alcançar a solução mais justa e adequada constitucionalmente. **2. A propriedade também está voltada para o atendimento do interesse social, o desenvolvimento do Estado e alcance do bem comum e deve ser vista sob a concepção social do Direito, a fim de que cumpra sua função social, conforme disposto na Constituição Federal/88 em seu art. 5º, inciso XXIII.** 3. Recurso conhecido e provido. (DISTRITO FEDERAL, 2015, p. 590)

Perlingieri (2002 p.226) esclarece que a propriedade privada tem na função social o seu conteúdo, o que significa afirmar que a legitimidade da mesma está condicionada ao atendimento da função social. A função social vai além, pois se insere num contexto inspirado na “solidariedade política, econômica, social e ao pleno desenvolvimento da pessoa”.

Assim, um direito que não atinja os fins sociais para os quais foi instituído é ilegítimo e pode ser extinto (PENTEADO, 2013, p. 33). É o que ocorre, por exemplo, com a desapropriação-sanção, por não ter atingido a propriedade os seus fins, seja o imóvel urbano (CF, art. 182, § 4º, III), seja rural (CF, art. 184). Todo direito que tem função, legitima-se pela função. Ou seja, o poder do proprietário é limitado, deste modo, pelo uso efetivo que faz do bem.

Em relação aos bens imóveis, a própria Constituição previu o conceito de função social de imóveis urbanos (CF, art. 182) e rurais (CF, art. 186). Apesar de a propriedade urbana estar predisposta na Constituição, o legislador constituinte não definiu de forma precípua o significado de função social para este tipo de propriedade. Cabe aos Municípios a obrigação de definir, em plano diretor, as exigências fundamentais a serem observadas pelos proprietários para que os imóveis urbanos sejam reputados cumpridores de função social, de acordo com o art. 182, §2º, da Lei Maior.

A Constituição Federal de 1988 dedicou o Capítulo II à Política Urbana, inserido no Título VII (Da Ordem Econômica e Financeira). Neste capítulo, o artigo 182 dispõe que a política de desenvolvimento urbano, “executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (CF, art. 182). A promulgação do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01 (BRASIL, 2001) possibilitou a aplicação concreta, e de eficácia, portanto, dos instrumentos de combate à retenção especulativa de imóveis urbanos.

Dessa feita, para a propriedade urbana atender a sua função social, o Estatuto da Cidade aponta as seguintes diretrizes de ordenação e controle do solo, no inciso VI, do artigo 2º, visando evitar:

- A) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; B) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; C) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; D) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; E) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; F) a deterioração das áreas urbanizadas; G) a poluição e a degradação ambiental.

De acordo com o Estatuto da Cidade, o proprietário deverá ser notificado propriamente pelo Poder Executivo Municipal de que deve aproveitar adequadamente o imóvel, dando a ele uma finalidade. A notificação deverá conter o comportamento a ser realizado pelo proprietário, qual seja, edificação, parcelamento ou utilização compulsória, conforme o seu imóvel seja considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado, respectivamente (ROCHA, 2005). A notificação deve ser averbada na serventia de registro de imóveis para ter eficácia contra terceiros, art. 5º, § 2º, do Estatuto

da Cidade. O imóvel não edificado é aquele sobre o qual não foi realizada construção, sendo, portanto, apenas um lote vago. O imóvel subutilizado, por sua vez, é aquele em que não obstante haja construção sobre seu solo, esta é inferior ao índice legal permissivo. O imóvel não utilizado, por fim, é o que não vem sendo aproveitado adequadamente (ROCHA, 2005).

O Município deve dispor de um Plano Diretor, “um conjunto de regras básicas que resultam de uma acurada análise das vocações da cidade, seus problemas e potencialidade” (FARIAS e ROSENVALD, 2012, p.324), aprovado pela Câmara Municipal. Deverá, ainda, possuir lei municipal específica que trate apenas do assunto parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (ROCHA, 2005), cerceando, principalmente, a atividade de especulação imobiliária. As cidades que não possuem um Plano Diretor precisam estabelecer as limitações ao direito de propriedade, visando atender à função social da propriedade, sempre por meio de lei. A ausência do Plano Diretor impossibilita a aplicação do parcelamento, edificação compulsória, IPTU progressivo e desapropriação.

No caso de o proprietário do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado não cumprir com a obrigação imposta pelo poder público de destinar função social ao seu bem, será imposto àquele a cobrança de alíquota progressiva de IPTU, durante cinco anos consecutivos, não podendo, a referida alíquota, exceder duas vezes o percentual da alíquota relativa ao ano anterior, respeitado o limite máximo de 15% do valor venal do imóvel, Arts. 7º e 8º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). Apesar do IPTU progressivo ser um importante instrumento do administrador municipal para desencorajar a propriedade especulativa, há autores que consideram questionável sua implementação. Segundo, Lacombe (2002 p.580), essas imposições podem ser consideradas inconstitucionais por infringência aos princípios federativo, republicano e indelegabilidade de competência, sendo que a utilização das mencionadas alíquotas configura confisco.

Decorridos cinco anos, no caso do proprietário continuar descumprindo o mandamento imposto na notificação por período superior ao determinado em lei, durante os quais tenha sido aplicado o IPTU progressivo, poderá o Município manter definitivamente a alíquota máxima ou optar pela desapropriação, conforme preceitua o art. 8º do mencionado Estatuto da Cidade (ROCHA, 2005), vedada a concessão de isenções e anistias relativas à tributação progressiva art. 7º, §3º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

A desapropriação por descumprimento da função social da propriedade urbana é de competência privativa do Município, ou seja, o Município é competente para desapropriar quando o fundamento é o não atendimento à função social da propriedade (imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado) (ROCHA, 2005). Quanto ao assunto, cumpre assinalar que a referida desapropriação só

poderá ser manejada pelo Município após a adoção das sanções anteriormente mencionadas, que se tornaram ineficientes. Portanto, primeiramente, o Poder Público Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel, estabelecendo que este realize uma das ações pertinentes ao caso. Se o proprietário não obedecer ao mandamento que lhe foi conferido, sofrerá o aumento progressivo da alíquota do IPTU, por um prazo equivalente de cinco anos (FARIAS e ROSENVALD, 2012).

Após o decurso do aludido prazo, o Município poderá desapropriar por derradeiro o imóvel que não cumpre sua função social, cuja indenização não será prévia, nem em dinheiro. Haverá a sub-rogação compulsória do direito de propriedade em títulos da dívida pública, resgatáveis parceladamente ao longo do prazo de 10 anos (art. 182, § 4º, III). Nesse caso, o pagamento será feito em títulos da dívida pública (de emissão previamente aprovada pelo Senado), resgatáveis em até 10 anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. Não há previsão de pagamento das benfeitorias em dinheiro, talvez porque geralmente não haverá benfeitoria alguma (art. 182, CF).

O Decreto expropriatório será realizado pelo Prefeito Municipal (art. 6º, DL. 3.365/41). Com fulcro no § 4º do art. 8º e do art. 52, II, do Estatuto da Cidade, para evitar que o próprio Município não cumpra a sua obrigação fundamental de conceder a função social ao imóvel – antes recusada pelo proprietário –, o Estatuto da Cidade concebe um prazo de cinco anos para o adequado aproveitamento do imóvel, sob pena de o administrador incorrer em pena de improbidade administrativa, Lei nº 8.429/92 (BRASIL, 1992).

ESTUDO DE CASO

O Município de Betim, Minas Gerais, possui população estimada em 412.003 mil habitantes (IBGE, 2014). O seu Plano Diretor, aprovado em 2007 (Lei Complementar nº. 4574), delimita o crescimento ordenado da cidade, com acentuada preocupação de impedir a concentração de áreas especulativas. Neste sentido e, a seu turno, o Plano Diretor de Betim estabelece, no art. 4º, que, para cumprir sua função social, a propriedade urbana deve atender no mínimo, aos seguintes requisitos:

I – ser o imóvel efetivamente utilizado como suporte de atividades de interesse urbano para **moradia, produção industrial, comércio, prestação de serviços inclusive os institucionais**, circulação, preservação do patrimônio histórico-cultural e preservação de recursos naturais; (BETIM, 2007, grifou-se).

Quanto à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória do solo urbano, identificados no Capítulo VIII, do referido Plano Diretor, vê-se que:

Art. 74 – O Poder Público, através de lei municipal específica, poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação (BETIM, 2007).

A Lei Municipal específica, que poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano, ainda não foi editada. Assim, em observância ao que preconiza o Estatuto da Cidade, o Poder Executivo notificará o proprietário para o cumprimento da obrigação (parcelamento, edificação ou utilização compulsória), sendo a interpelação averbada no registro de imóveis, art. 74, § 1º, Lei 4574/2007 (BETIM, 2007).

As áreas passíveis de parcelamento compulsório são “as glebas situadas na zona urbana, em áreas de alta e média densidade”, art. 74, § 6º, inciso I, Lei 4574/2007 e, os passíveis de edificação e utilização compulsória, os imóveis situados na “zona urbana em vias pavimentadas e providas de redes de energia elétrica, de abastecimento de água e esgoto sanitário, de alta e média densidade”, art. 74, § 6º, inciso II, Lei 4574/2007 (BETIM, 2007).

A edificação e a utilização compulsória não serão aplicadas em terrenos que tenham “área igual ou inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e que se constituam como único imóvel do proprietário no Município”, art. 75, inciso I, Lei 4574/2007, o que permite diferenciar o proprietário comum de um mero especulador. E nem em terrenos inundáveis, situados em áreas de interesse ambiental, urbanístico ou bem tombado, ou em zona de atividades especiais; áreas definidas como de baixa densidade e de preservação permanente; nas áreas que contenham significativa vegetação de porte arbóreo e em reservas particulares de proteção natural ou ecológicas (BETIM, 2007).

O descumprimento das condições e dos prazos impostos pela lei municipal específica acarretará a aplicação da progressividade temporal do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos, art. 77, Lei 4574/2007, respeitada a alíquota máxima de 7%, bem aquém da máxima prevista na legislação federal reguladora, Lei 10.257/01. Caso a obrigação de “parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação”, art. 77, § 2º, Lei 4574/2007 (BETIM, 2007).

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, restando ineficiente as sanções anteriores, o Município de Betim “poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública”, art. 78, Lei 4574/2007 (BETIM, 2007). Caso ocorra a desapropriação, a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo Municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de cinco anos, “diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório”, art.78, § 1º, Lei 4574/2007 (BETIM, 2007).

Deve-se assinalar que a desapropriação em face do descumprimento da função social jamais foi posta em prática pelo Município de Betim. A medida é, na maioria das vezes, politicamente inviável. Por outro lado, o Município é prolífico em promover desapropriação em face da supremacia do interesse público, a qual legitima a desapropriação de bem privado, por necessidade ou utilidade pública, ou interesse social, nos moldes do art. 5º, XXIV da Constituição Federal, haja vista que 724 desapropriações ocorreram até então, sob este fundamento.

Benefício fiscal e outras legislações que estimulam o cumprimento da função social da propriedade urbana

A função social da propriedade é usada como fundamento na formulação das políticas públicas que buscam promover o direito à propriedade, regularizar o espaço urbano e democratizar o acesso à terra. O sistema tributário municipal deverá, para além de seu aspecto fiscal, ser instrumento de política urbana, bem como os tributos sobre imóveis serão diferenciados em função do interesse social (art.63, Lei 4574/2007) (BETIM, 2007). Desse modo, o IPTU, que é um imposto real de competência dos Municípios, cujo fato gerador que faz nascer a obrigação tributária é a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel localizado na zona urbana do Município (art. 1º, Lei nº 3006/1997) (BETIM, 1997), constitui uma das principais fontes do ente político, principalmente em constância do seu caráter fiscal e a sua vocação para efetivar a função social da propriedade.

A lei municipal de Betim-MG reserva um tratamento privilegiado à propriedade que cumpre sua função, vislumbrando uma especial preocupação em desonerar a ocupação social de natureza residencial, ao conferir isenção do IPTU aos contribuintes. Assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos – as taxas dos serviços de saneamento, de coleta de lixo e de conservação de vias e de logradouros públicos–, incidentes sobre imóveis utilizados para o fim exclusivamente residencial,

cujas construções são classificadas com acabamento popular, baixo e normal (Lei nº 3467/2001 e alterações) (BETIM, 2001a), conforme padrões fixados atualmente pela Lei nº 3596/2001 (BETIM, 2001b).

O padrão de cada tipo de construção (popular, baixo, normal, alto e luxo) será determinado em conformidade com suas características construtivas predominantes, quais sejam: estrutura, fachada, esquadrias, cobertura, forro, paredes externas, paredes internas e piso interno de acordo com a Lei nº 3569/2001 (BETIM, 2001b). O argumento para estabelecer o critério para isenção foi conferir efetivamente à presunção de paralelismo entre a capacidade contributiva e o padrão de acabamento das construções. Assumida esta presunção, de que o padrão de acabamento está intimamente ligado à capacidade contributiva, impõe-se uma carga tributária mais significativa para os contribuintes que revelam superior riqueza.

Todavia, é pertinente mencionar que, ao conceder a isenção somente à finalidade a que se destina o imóvel, os proprietários de casas residenciais, com um padrão de acabamento popular, baixo e normal destinadas tão somente à locação, são altamente privilegiados. Em confronto com os titulares de um só imóvel residencial com mesmo padrão de acabamento destinado a sua própria moradia. Acontece, assim, uma infração da Constituição pela desigualdade.

No caso de edificação em área de terreno “superior a 1.440,00 m² (um mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), sobre o excedente desta área serão lançados o tributo e as taxas”, Lei nº 3467/2001, alterada pela Lei 3671/2002 (BETIM, 2001a, 2002). Ou seja, a referida isenção não recairá sobre lotes vagos, imóveis residenciais com padrão de acabamento classificados como alto e luxo, nem mesmo sobre áreas de terreno usadas para fins residenciais de padrão popular, baixo e normal, que excedam a 1.440,00 m².

Os imóveis destinados ao atendimento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que fornece moradia para a população de baixa renda, de acordo com o art. 3º, Lei 3255/1999, estão isentos de impostos municipais, a saber, IPTU, ITBI e ISSQN (BETIM, 1999). A Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA) também é beneficiada com a isenção de tributos, taxas, contribuições, emolumentos e outros encargos fiscais municipais, com o intuito de reduzir os custos dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário prestados pela concessionária ao povo betinense, durante o prazo que vigorar o contrato de concessão (art. 3º Lei 4059/2004) (BETIM, 2004). Concedeu-se também isenção fiscal de ISSQN e ITBI sobre os empreendimentos habitacionais declarados de interesse social, “para a faixa de zero a três salários mínimos, que atendam às disposições do Programa ‘Minha Casa Minha Vida’, conforme as Medidas

Provisórias n. 459 e 460, de 31 de março de 2009”, conforme a Lei municipal 4788/2009 (BETIM, 2009).

Não obstante, cumpre ressaltar que além dos proprietários de lotes vagos, o IPTU também deve ser pago por empresas e lojas. De acordo com dados obtidos junto à Prefeitura de Betim, o IPTU residencial só é cobrado de 625 imóveis de alto padrão e de luxo. Também há cobrança de 1430 imóveis residenciais, com padrão de acabamento popular, baixo ou normal, mas implantados em terrenos com área superior a 1440m².

As alíquotas são estabelecidas em lei municipal, que não deverá fixá-las em percentuais exorbitantes, violando o princípio da capacidade econômica e implicar o confisco no imóvel (PAULSEN, 2015, p. 349).

A Constituição Federal preceitua que, sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso III, o IPTU poderá: “(I) ser progressivo em razão do valor do imóvel e (II) ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel”.

A municipalidade pode graduar as alíquotas do IPTU, podendo chegar à alíquota zero. Cabe ressaltar que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel de acordo com o art. 5º da Lei nº 3006/1997 e as alíquotas aplicadas ao IPTU pelo Município de Betim são as constantes da Tabela anexa a esta Lei, fixadas em função de: “I – ocupação das construções; II – padrão de acabamento das construções; III – coeficiente de aproveitamento; IV – melhoramentos existentes no logradouro de situação do imóvel”, conforme art. 14, Lei nº 3006/1997 (BETIM, 1997).

Sobre o assunto, assim tem entendido o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

A fixação de alíquotas diferenciadas em razão da construção ou da destinação do imóvel é possível e encontra amparo legal; logo, a fixação da alíquota para imóveis edificados ou não edificados, e para residenciais ou não residenciais não pode ser considerada ilegal. (RIO DE JANEIRO, 2013).

Ao art. 14, da Lei Municipal nº 3006, de 27 de maio de 1997, foi acrescentado o parágrafo 4º:

Art. 14 - As alíquotas do IPTU são as constantes da tabela anexa a esta lei, observado o § 4º fixadas em função de:

[...]

§ 4º - As alíquotas previstas no item III da Tabela anexa que dispõem sobre "Lotes ou Terrenos não Edificados", são reduzidas em 50% (cinquenta por cento) para o proprietário que possua, no Município de Betim, até 02 (dois) imóveis não construídos" (BETIM, 2000).

Que passou a vigorar com a seguinte redação, em 2001: “§ 4º. As alíquotas previstas no item III da Tabela anexa, que dispõe sobre 'Lotes ou Terrenos não Edificados', ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento)”. (BETIM, 2001).

Ao reduzir a alíquota em 50%, o Município acabou por diminuir drasticamente a alíquota aplicada aos lotes ou terrenos não edificados, desviando-se, a princípio, do objetivo da função social que pode ser alcançado mediante obrigações positivas (proprietário construir em terreno ocioso).

A Lei Municipal, ainda em seu corolário, confere isenção de IPTU aos imóveis de brasileiros ex-combatentes na segunda guerra mundial, utilizados para sua própria moradia ou de sua família. Imóveis de utilidade do Município; imóveis locados para templos religiosos e entidades sem fins lucrativos, declarados de utilidade pública por lei municipal, como associações também estão isentos deste imposto. O mesmo se diz de praça de esporte com titularidade de entidades desportivas ou recreativas, que participem de programas de assistência às crianças e adolescentes menos favorecidos (Lei nº 3006/97, alterada pela Lei nº 3922/04) (BETIM, 1997, 2004). No caso das associações sem fins lucrativos e declaradas de utilidade pública por lei municipal, bem como no caso de entidades que fazem jus à imunidade tributária, também vigora a isenção das taxas instituídas pelo Município, o que acaba por abarcar aquelas lançadas em conjunto com o IPTU – taxa de coleta de lixo, taxa de saneamento e taxa de conservação de vias (Lei nº 3617/02, alterada pela Lei 4420/06) (BETIM, 2002, 2004).

Como dito, os terrenos vagos ou não edificados não gozam de isenção, porém, se nestes forem construídos muro e passeio, nos termos das posturas municipais vigentes, “será concedido à redução máxima de 40% (quarenta por cento) sobre o valor do IPTU, durante dois exercícios seguintes e consecutivos à conclusão da obra” (art.74 da Lei 1948/1989) (BETIM, 1989).

Para que seja assegurada a isenção, basta que o lote vago seja edificado, em observância ao que preconiza a Lei nº 3596/2001 (BETIM, 2001). Para facilitar a atuação municipal, é necessário que o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, bem como o inventariante, o síndico, liquidante ou sucessor em se tratando de espólio, massa falida ou sociedade em liquidação ou sucessão, realizem a obrigação acessória, se comprometendo, conforme art. 19:

- I – a promover a inscrição dos imóveis no setor de Cadastro Imobiliário na Prefeitura de Betim;
- II – a informarem ao Cadastro Imobiliário qualquer alteração na situação cadastral do imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, fusão, demarcação, divisão, medição judicial definitiva, construção, ampliação e reforma, ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor do imóvel;
- III – a exibirem os documentos necessários à inscrição ou atualização cadastral, bem como a fornecer todas as informações solicitadas pelo fisco;
- IV – a franquear ao agente do fisco, devidamente credenciado, as dependências do imóvel para vistoria (BETIM, 2001).

As pessoas referidas, quando gozarem de imunidade (a imunidade é norma constitucional) ou isenção (a isenção é norma legal produzida pelo ente competente) (SABBAG, 2011) do IPTU, ficam “obrigadas a apresentar ao órgão fazendário o documento pertinente à venda de imóvel de sua propriedade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da expedição do documento” (BETIM, 1997). Neste sentido, destaca-se a importância de o contribuinte observar a norma municipal prevista no art. 19, da Lei 3006/1997. Cumpridas as obrigações tituladas no art. 19, da Lei 3006/1997 (BETIM, 1997), o Município toma ciência da real situação das propriedades localizadas em sua abrangência. Por fim, a isenção não é repelida pelo fato de tão somente o contribuinte não cumprir com essas obrigações exigidas por meio de lei de manter atualizados os seus apontamentos cadastrais junto a Prefeitura.

O IPTU é lançado de ofício anualmente de acordo com a situação fática do imóvel na data da ocorrência do fato gerador (art. 15 e 16 Lei nº 3006/1997), ou seja, o Fisco lança diretamente, verificando a ocorrência do fato gerador, determinando a matéria tributável, calculando o montante do tributo, identificando o sujeito passivo e aplicando a penalidade.

O Fisco utiliza dados de cadastros, muitas vezes alimentados por expedientes próprios e também por declarações dos contribuintes. Não obstante, observa-se a ocorrência de lançamento de IPTU, imóveis dotados de características e utilização que os tornariam beneficiários da isenção. Este dilema é provocado pela defasagem cadastral, posto que a base de dados do Município não acomoda as informações relativas às intervenções mais recentes, envolvendo estes imóveis. A defasagem mais comum é o apontamento de imóveis já edificadas como sendo ainda de natureza territorial (não edificadas), inconsistência esta que acarreta a cobrança dos tributos exigíveis em relação a lotes vagos.

O Fisco, ao detectar uma anomalia na cobrança de tributo, normalmente por meio de processos administrativos iniciados, em sua maioria, pelos próprios contribuintes, revisa e corrige os créditos com base na realidade demonstrada nos autos, face à vinculação prevista no artigo 142, do Código Tributário Nacional e fulcro no artigo 149, VIII da mesma Lei, impelido pelo poder/dever da autotutela, limitado aos últimos cinco anos, nos termos do parágrafo único deste artigo (BRASIL, 1966).

Para que o Fisco obtivesse um espelho cadastral mais próximo da realidade, evitando a constituição de créditos viciados e, por conseguinte, processos administrativos desnecessários, o órgão poderia contar com a possibilidade de autuar (multar) as pessoas que descumprissem a obrigação prevista no artigo 19 da Lei 3006/97, haja vista que tais contribuintes se sujeitam à penalidade prevista no âmbito da Lei 2518/94, artigo 22, I, “b”. A ausência da necessária regulamentação da obrigação

prevista no artigo 19, da Lei 3006/97, torna contida a sua eficácia, impedindo assim a exigência destas multas, uma vez que o regulamento aventado não foi ainda editado (BETIM, 1994, 1997).

É cediço que o IPTU é tributo sujeito a lançamento de ofício (em conformidade com a legislação de cada Município), sendo que, anualmente, o poder público constitui o crédito tributário relativo a este imposto, mediante a utilização das informações que relevantes sobre o imposto, munindo o contribuinte, portanto, de todos os elementos necessários a eventual impugnação de débitos.

Para facilitar a atuação do Município, seria pertinente que o lançamento do IPTU fosse por homologação como o ITR (alguns autores afirmam que o ITR é por declaração, mas a jurisprudência pacificou-se em sentido diverso - o ITR é lançado por homologação), que também é um imposto territorial de carga extrafiscal, que visa a estimular o uso socialmente responsável da propriedade.

Cada imóvel tem a inscrição cadastral, composta pelo número de zona, quadra, lote e sublote. Essa identificação contribui para o controle das propriedades existentes no Município e para a consulta junto ao sistema administrativo integrado, utilizado pela municipalidade. Atualmente, encontram-se cadastrados no Município de Betim 150.825 imóveis, dentre estes 82.360 são classificados como residenciais, 44.702 são lotes vagos e 7.181 têm sua utilização comercial¹, o que demonstra que o Município de Betim tem um grande comprometimento com a função da propriedade urbana, de modo que o uso residencial é estimulado, prestigiando o direito à moradia.

Do total de imóveis cadastrados, 80.664 estão isentos do pagamento de IPTU, 6.201 são considerados imunes e 51.186 sofrem incidência do IPTU. As Leis Municipais nº 2907/1996 e nº 1808/1988 estabeleceram a concessão de direito real de uso, que “são *direitos reais sociais*, voltados à implementação da diretriz da socialidade do CC/2002, que visam permitir, ao sujeito de direitos, que a efetiva utilização – o *usus facti* – tenha tanto peso e valor quanto a *potestas*” (PENTEADO, 2013, p.291). A Lei 2907/96 autoriza o executivo municipal a firmar escritura pública de concessão de direito real de uso, a título remunerado, de imóveis destinados à construção de unidades residenciais, situados no bairro Sítio Poções, com finalidade exclusiva de moradia de pessoas de baixa renda, transferindo assim, a faculdade de usar, do Poder Público, para o particular. Também sob a forma de concessão de direito real de uso, a Lei Municipal nº 1808/1988 (BETIM, 1988) autoriza a concessão, a título gratuito, a pessoas juridicamente pobres, de lotes destinados unicamente para fins residenciais.

1 Os dados relativos aos registros de imóveis e arrecadação de IPTU foram retirados do Sistema de Administração Financeira e Controle interno (SAFCI) usado pela Prefeitura de Betim.

Ainda em atendimento à função social, é observado o art. 4º, inciso I, do Plano Diretor, que orienta sobre a função social da propriedade urbana da seguinte forma: “ser o imóvel efetivamente utilizado como suporte de atividades de interesse urbano para moradia” (BETIM, 2007). Cabe ao Município de Betim prestar “assistência técnica à classe de menor renda na autoconstrução, através do fornecimento de plantas-populares adequadas ao lote e da implementação da Engenharia e Arquitetura públicas” (BETIM, 2007). Deve ainda desenvolver programas de barateamento dos materiais de construção, buscar financiamentos externos e estabelecer parcerias para a produção de moradias.

A Microempresa, Empresa de Pequeno Porte e o Micro Empreendedor Individual podem ser isentos de taxas de abertura, inscrição, registro, alvará, licença e cadastro conforme Lei Municipal nº 4977/2010 (BETIM, 2010). O poder público municipal entende que esses benefícios possibilitam a instalação de mais empresas que geram rendas e empregos. O desenvolvimento das atividades econômicas, portanto, necessita da utilização de bens de produção privados, os quais não poderão ser utilizados somente para fins particulares, conforme ordenado pela Constituição Federal, “buscando um equilíbrio entre o lucro privado e o proveito social” (DERANI, 1997, p. 238).

Importante mencionar, apenas como registro histórico, que, através da Lei 3148/1999, foi autorizada a concessão de incentivo fiscal à Fiat Automóveis S/A para a ampliação de suas atividades, isenção de 50% do valor do IPTU e das taxas que com ele são cobradas, lançados para os imóveis de sua propriedade no Município de Betim. O prazo de duração estipulado da presente isenção é de 5 anos e limitado o benefício até o máximo ao custo da aquisição do imóvel, ou seja de R\$ 5.878.000,00, desde que a Fiat Automóveis S/A se comprometa a construir uma creche em um terreno doado pela Prefeitura Municipal no Bairro Cachoeira e manter tal instituição por um período de 5 anos. Não se tem notícia se houve a implementação das condições necessárias para que vigore o benefício, mas o registro é para demonstrar que mais uma vez o Município de Betim legislou buscando operar em favor da socialização da propriedade, a qual permitiria uma efetiva utilização do bem em benefício da coletividade.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A função social da propriedade é princípio constitucional. O legislador constituinte, quanto às terras rurais, elencou, no art. 186, da Constituição Federal de 1988, os requisitos que devem ser cumpridos pelo proprietário para que a sua terra possa ser reputada cumpridora da função social.

Entretanto, com a relação às terras urbanas, incumbiu ao Município a estipulação, em seu Plano Diretor, dos requisitos essenciais à configuração da função social da propriedade urbana.

O Município de Betim, por meio do seu Plano Diretor e das leis municipais, estabelece políticas urbanas orientadas pelo uso socialmente adequado da propriedade, levando-se em consideração as necessidades e os problemas de cada região. Atualmente, encontram-se cadastrados na Prefeitura de Betim 150.825 imóveis, dentre estes 82.360 são classificados como residenciais, 44.702 são lotes vagos e 7.181 têm sua utilização comercial. As Leis Municipais nº 2907/1996 e 1808/1988 (BETIM, 1996, 1988) estabeleceram a concessão de direito real de uso, o qual configura direito real social, instrumento que está em sintonia com a diretriz da socialidade implementada pelo CC/2002. Visa permitir que a efetiva utilização – o *usus facti* – tenha tanto peso e valor quanto a *potestas*. A legislação é bem intencionada, mas a efetividade da política urbana depende de vários fatores: políticos, econômicos e sociais que desafiam o legislador a buscar regras que visem a equalização do acesso à moradia.

A função social da propriedade é usada como fundamento na formulação das políticas públicas que buscam promover o direito à propriedade, regularizar o espaço urbano e democratizar o acesso à terra. A doação de terras públicas é uma prática adotada pelo Município com a finalidade de regularizar as propriedades até então tidas como irregulares.

A articulação das políticas urbanas destinadas a promover a função social da propriedade desenvolvida pelo Município de Betim, em especial, ocorre no âmbito do planejamento urbano. Essas políticas são orientadas para estimular o uso socialmente adequado da propriedade, a fim de garantir as condições necessárias para o exercício do direito fundamental à propriedade. As formas de percepção da função social implementadas pelo ente federado têm como finalidade precípua desencorajar a proliferação de imóveis não utilizados, visando dar funcionalidade à propriedade que deve ser garantida em prol do interesse público.

Por meio do Plano Diretor, instrumento traçado pelo Estatuto da Cidade como vetor das políticas necessárias para uso e ocupação do solo urbano e de suas leis municipais, o Município de Betim explicita a função social da propriedade, seu acesso e seu alcance, que tem como objetivo precípua exigir e dar condições a seu cumprimento. A ociosidade onera a cidade, disto decorrendo um custo alto para os cofres públicos. Com a finalidade de impedir o aumento de imóveis irregulares e coibir os imóveis inutilizados, além de garantir o atendimento às necessidades dos cidadãos betinenses, cumpre à legislação municipal regular a aplicação dos instrumentos necessários ao efetivo cumprimento destes objetivos, em harmonia com o planejamento e o interesse local, de modo a potencializar estes instrumentos como indutores ao cumprimento da função social da propriedade

urbana. No mais, cabe a realização de outros estudos sobre a efetividade da legislação em relação aos outros fatores que pesam na questão do acesso à moradia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Função social da propriedade. In: DALLARI, A. **Temas de direito urbanístico**. São Paulo: RT, 1987. v.1.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 1808 de 11 de fevereiro de 1988**. Aprova o Plano de Urbanização do Bairro São Salvador, autoriza firmar instrumentos de concessão de Direito Real de Uso e dá outras providências. Betim, MG, 1988. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=9541>. Acesso em: 05 jun.2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 1948 de 28 de dezembro de 1989**. Consolida a legislação tributária do Município de Betim e dá outras providências. Betim, MG, 1989. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=9541>. Acesso em: 05 jun.2015

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2518 de 21 de dezembro de 1994**. Dispõe sobre os tributos cobrados e as multas aplicadas pelo município de Betim e contém outras providências. Betim, MG, 1994. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=9541>. Acesso em: 05 jun.2015

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 2907 de 02 de julho de 1996**. Autoriza o Executivo municipal a firmar escritura pública de concessão de Direito Real de Uso à título remunerado, com as pessoas de baixa renda, de imóveis que menciona, situados no Bairro Sítio Poções e dá outras providências. Betim, 1996. Betim, MG,1996. Disponível em: <<http://www.camarabetim.mg.gov.br/pesquisa.aspx>>. Acesso em: 06 jun.2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 3006 de 07 de maio de 1997**. Dispõe sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano e contém outras providências. Betim, MG, 1997. Disponível em:<http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=8128>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 4574 de 02 de Outubro de 2007**. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município. Betim, MG, 2007. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=6921>. Acesso em: 06 jun.2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 3255 de 29 de novembro de 1999**. Autoriza o Município de Betim a participar do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, a doar imóveis e dá outras providências. Betim, MG, 1999. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=6306>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 3467 de 23 de maio de 2001a**. Altera as Leis nº 3006, de 27 de maio de 1997, e nº 3298, de 24 de fevereiro de 2000, e dá outras providências. Betim, MG, 2001^a. Disponível em: <<http://www.camarabetim.mg.gov.br/pesquisa.aspx>>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 3569 de 27 de dezembro de 2001b**. Aprova mapa de valores genéricos, anexo i, e o padrão das construções, anexo ii, para cálculo e lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, para o exercício de 2002. Betim, MG, 2001b. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=7327>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 3671 de 15 de agosto de 2002**. Dispõe sobre remissão das taxas dos serviços de saneamento, de coleta de lixo e de conservação de vias e de logradouros públicos, e dá outras providências. Betim, MG, 2002. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=7426>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 3922 de 29 de dezembro de 2003**. Acrescenta o inciso IV ao art. 21 da Lei n.º 3006, de 20/05/1997. Betim, MG, 2003. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=6461>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 4059 de 09 de novembro de 2004**. Autoriza a concessão dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário à Companhia de Saneamento de Minas Gerais - COPASA/MG, e dá outras providências. Betim, MG, 2004. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=6596>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 4788 de 1º de janeiro de 2009**. Concede isenção fiscal de ISSQN e ITBI sobre os empreendimentos habitacionais declarados de interesse social para atender as disposições do programa "Minha Casa Minha Vida". Betim, MG, 2009. Disponível em: <http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=12108>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei municipal nº 4977 de 22 de abril de 2010**. Institui a Lei Geral Municipal da microempresa, da empresa de pequeno porte e do micro empreendedor individual e dá

outras providências. Betim, MG, 2010. Disponível em:<
<https://www.leismunicipais.com.br/a/mg/b/betim/lei-ordinaria/2010/498/4977/lei-ordinaria-n-4977-2010-institui-a-lei-geral-municipal-da-microempresa-da-empresa-de-pequeno-porte-e-do-micro-empendedor-individual-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 06 jun. 2015.

BRASIL. **Código Civil**: Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 1ª edição. São Paulo: RT, 2002.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**, 1988. Texto promulgado em 05 de outubro de 1988. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriação por utilidade pública. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 18 jul. 1941. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3365.htm>. Acesso em: 07 jun. 2015.

BRASIL. Congresso Nacional. Código Tributário Nacional. Lei nº 5.172 de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 27 out. 1966. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm>. Acesso em: 05 jun. 2015.

BRASIL. Congresso Nacional. Lei nº 8.429 de 02 de junho de 1992. Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 03 jun. 1992. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8429.htm>. Acesso em: 07 jun. 2015.

BRASIL. Congresso Nacional. 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. [Estatuto da Cidade]. Brasília, DF, **Diário Oficial da União**, 11 jul. 2001, retificado em 17 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 05 jun. 2015.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de direito romano**: o direito romano e o direito civil brasileiro no Novo Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça. Obrigação de não fazer. ageris. intimação demolitória do poder público. incabível. função social da propriedade. Apelação Cível nº 20110111913112, Relator:

Sebastião Coelho, Distrito Federal, Acórdão de 08 de abr. 2015. **DJE**, Belo Horizonte, 23 abr. 2015, p. 590

FACHIN, Luiz Edison. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural**. Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. Bahia: JUSPODIVM, 2012. v.5.

FLORES, Patrícia Teixeira de Rezende; SANTOS, Bernadete Schleder dos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: AIDE, 2002.

FORTINI, Cristiana. A função social dos bens públicos e mito da imprescritibilidade. **Revista do Direito Municipal**, Belo Horizonte, nº 12, v. 5, 2004, p.113-122.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v.5.

GUIMARÃES JÚNIOR, João Lopes. Função social da propriedade. **Revista de Direito Ambiental**. Ano 08, n. 29, jan/mar de 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Minas Gerais: Betim. **Cidades@**. Brasília, DF, IBGE, 2014. Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=310670&search=minas-gerais|betim>>. Acesso em: 05 jun. 2015.

LACOMBE, Rodrigo Santos Masset. Lei 10.257/01 e Função Extrafiscal do IPTU. In: MAGALHÃES, Marcelo (Coord.). **IPTU – Aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Quartier Latin, 2002 . p. 561-580.

MARTINS, Ivan Barbosa. **Propriedade privada e meio ambiente**. 2007. 108f. Dissertação (Mestrado em Direito Privado) – Faculdade Mineira de Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.

PAULSEN, Leandro. **Impostos federais, estaduais e municipais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Manual de direito civil: coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil**. Trad.: Maria Cristina de Cicco. 3. ed., rev. amp. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. 369p.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça, 12ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 16466/2002. Relator: Desembargador Francisco de Assis Pessanha. Rio de Janeiro, Acórdão de 18 mar. 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ROCHA, Silvio Luís Ferreira da. **Função social da propriedade pública**. São Paulo: Malheiros, 2005.

SABBAG, Eduardo. **Manual de Direito Tributário**. São Paulo: Saraiva, 2011.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.