



ZORTÉA - SC

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Zeli Terezinha Dariva

Advogada inscrita na OAB/SC sob o nº. 9.869

Pós graduada em Direito Civil,

Direito do Trabalho e Direito Público.





- Segundo o artigo 170 da Constituição Federal, a ordem econômica encontra fundamento na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, e tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, o da propriedade privada e o da função social da propriedade.



- O artigo 186 e seus incisos da Constituição Federal estabelecem que a propriedade privada só tem seu direito resguardado quando, junto com os padrões de produtividade, seja cumprida a legislação ambiental e trabalhista e sua posse não gere conflitos e atenda às demandas da coletividade.





- O contexto legal em que se insere a propriedade não justifica um empreendimento rural que, mesmo possuindo modernos instrumentos tecnológicos ou altos índices de produtividade e lucro, negue direitos trabalhistas ou explore o trabalho escravo, comprometa os recursos hídricos e a biodiversidade, não crie emprego ou ocupação produtiva e não contribua para a soberania alimentar do povo.
- Uma propriedade com esse perfil não serve aos direitos da coletividade, não atende aos predicados do bem-estar social e do Estado de Direito e não assegura o direito à vida.





DA PROPRIEDADE RURAL

- Artigo 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.





- O exercício da propriedade rural resta, portanto, condicionado ao cumprimento da função social que, *in casu*, manifesta-se no efetivo aproveitamento. Entretanto, o mero aproveitamento não basta por si só, mas necessita ser exercido de forma proveitosa ao interesse público.



- Para assegurar a segurança jurídica no campo, o Estado tem a obrigação de exercer seu papel constitucional de fiscalizar e exigir o dever positivo dos proprietários de cumprir a função social da terra. Ele também precisa intervir nas áreas onde houver descumprimento da lei, desapropriando as terras e fortalecendo a reforma agrária para gerar direitos ao povo e desenvolvimento sustentável para o País.





- Está regulamentada nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana.
- *A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das **funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais:*
- *I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.*



- A fim de evitar que a propriedade urbana seja concentrada na mão de poucos, deixando de cumprir sua função social a administração pode instituir o IPTU progressivo.



DIFERENÇA ENTRE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.

- Lei Municipal nº. 202/2003.
- **Art. 6º - do Loteamento**
- Consulta prévia
- Anteprojeto do Loteamento
- Projeto do Loteamento



DESMEMBRAMENTO

- Art. 11 da Lei nº. 202/2003.
- Que prevê o uso das vias públicas existentes, rede de abastecimento de água e pluvial, rede elétrica e iluminação pública.





OS DESMEMBRAMENTOS IRREGULARES OU AO ARREPIO DA LEI

- Onde a comunidade perde, eis que ausentes espaços públicos e área verde. Cujos imóveis permitem que a coletividade usufrua.
- Sem falar que sem espaços destinados ao coletivo, para que ocorra a instalação de escolas, postos de saúde, praças, clubes, as pessoas não terão a possibilidade de nas imediações de suas residências ter locais de lazer, formação ou atendimento a saúde.



DICAS QUE IRÃO GARANTIR UM BOM NEGÓCIO:

- 1- O primeiro passo é verificar o histórico da empresa responsável pelo loteamento, pedir referências sobre os loteamentos lançados anteriormente e visitá-los.
- 2- Escolher um bom empreendimento também depende de verificar sobre quais serviços essenciais estarão instalados, quem irá administrá-los e se o loteamento é fechado ou aberto.
- 3- Visitar o local onde se deseja adquirir um lote é fundamental para conhecer a infraestrutura das ruas, iluminação, segurança e verificar a demarcação.



- 4- Confira no Registro de Imóveis o registro do loteamento, as licenças e a aprovação do projeto. É recomendável também verificar informações junto aos órgãos ambientais e prestadores de serviços públicos de água e luz. Sobre a obra, deve-se buscar a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (AELO), que confere um "Selo de Regularidade de Aprovação" às obras regulares.
- 5- Consulte o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) para verificar sobre a idoneidade da empresa corretora.



- 6- Loteamentos irregulares não se preocupam muito com o futuro de seus recebimentos. Por isso, antes de concluir o negócio, deve-se verificar quem financia o parcelamento e qual documentação é exigida.
- 7- Para efetuar o pagamento, o consumidor deve dar a entrada ou sinal com cheque nominal à empresa, além de exigir um recibo de sinal e um contrato que descreva de forma detalhada o empreendimento.
- 8- É necessário olhar com atenção a documentação do lote. Caso o lote seja irregular a documentação irá denunciar se ele está instalado próximo a áreas de mananciais ou de proteção ambiental





- **9-** Duvide dos preços baixíssimos, isso pode significar que o terreno está sendo colocado em nome de uma associação de moradores e/ou uma quota irregular vendida.
- **10-** Uma das principais prioridades é verificar a matrícula individual do lote, que garante ao proprietário que aquilo não é fruto de uma ocupação irregular. Essa conferência pode evitar 95% dos problemas que podem ser descobertos com a compra de terrenos.

