

Consulta Processual/TJES**Não vale como certidão.**

Processo : **0005143-98.2020.8.08.0024** Petição Inicial : **202000263631**
Ação : **Ação Civil Pública Cível** Natureza : **Fazenda Estadual**
Vara: **VITÓRIA - 4ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL, REGISTROS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E SAÚDE**

Situação : **Tramitando**
Data de Ajuizamento: **02/03/2020**

DistribuiçãoData : **02/03/2020 16:40**Motivo : **Distribuição por sorteio****Partes do Processo****Requerente**

A DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE ESPIRITO SANTO
999981/ES - DEFENSOR PUBLICO
MOVIMENTO COMUNITARIO DO CENTRO DE VITORIA
999981/ES - DEFENSOR PUBLICO

Requerido

MUNICIPIO DE VITORIA

Juiz: SAYONARA COUTO BITTENCOURT

Decisão

ESTADO DO ESPIRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO

VITÓRIA - 4ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL, REGISTROS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E SAÚDE

Número do Processo: **0005143-98.2020.8.08.0024**Requerente: **A DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE ESPIRITO SANTO, MOVIMENTO COMUNITARIO DO CENTRO DE VITORIA**Requerido: **MUNICIPIO DE VITORIA**

DECISÃO / MANDADO

Trata-se de Ação Civil Pública com pedido de tutela de urgência de natureza antecipada pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO** e pelo **MOVIMENTO COMUNITÁRIO DO CENTRO DE**

VITÓRIA (MCCV OU AMACENTRO), em face do **MUNICÍPIO DE VITÓRIA**, estando as partes devidamente qualificadas.

Os Autores sustentam, em síntese que: **1)** o Núcleo de Defesa Agrária e Moradia da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo instaurou o processo administrativo nº 79630790, por meio do qual busca a implementação dos instrumentos de indução e fiscalização da função social da propriedade consistentes no parcelamento, utilização e edificação compulsórios, IPTU progressivo, desapropriação sancionatória, arrecadação de bens vagos e imóveis abandonados; **2)** desde o ano de 2017, a Defensoria Pública trabalha para a implantação desses instrumentos e a primeira medida tomada foi a expedição de ofícios para os 10 (dez) municípios capixabas mais populosos para colher informações sobre a aplicação desses instrumentos; **3)** com a resposta dos ofícios foi constatada a ausência de implementação dos instrumentos por todos os Municípios; **4)** a pesquisa foi apresentada na Comissão de Direitos Humanos da Assembleia Legislativa, no dia 13 de março, sendo designada audiência pública, ocorrida na Assembleia Legislativa, no dia 10.05.2018, visando debater o tema de forma mais ampla, contando com a presença do Secretário de Obras e Habitação de Vitória e vice-prefeito; **5)** no dia 19.03.2019 foi realizada audiência pública na Câmara de Vereadores de Vitória, ocasião em que foi discutida a ausência de implementação dos instrumentos pelo Município de Vitória, sem a presença do representante convidado do Município de Vitória; **6)** foram realizadas atividades de conscientização da sociedade sobre o problema do grande número de imóveis vazios no centro de Vitória e a ausência de medidas pelo Município para exigir a sua utilização; **7)** no dia 14.08.2019, foi lançada pela Defensoria Pública, em conjunto com a Amacentro, a UFES e o BrCidades, a "Campanha da Função Social da Propriedade", visando conscientizar e engajar a população na cobrança da implementação dos instrumentos; **8)** foram expedidos ofícios e realizadas reuniões para tratar do assunto diretamente com o Município de Vitória; **9)** em 24.07.2018, a defensoria Pública enviou o ofício nº 161/2018 à Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade (SEDEC), requerendo informações sobre a fiscalização dos imóveis não utilizados, subutilizados e não edificados, sobre a regulamentação e aplicação dos instrumentos de indução da função social da propriedade consistente na PEUC, IPTU progressivo e desapropriação sancionatória, bem como dos instrumentos de arrecadação de bens vagos e de imóveis abandonados, requerendo, ainda, o agendamento de reunião para tratar do assunto; **10)** o ofício nº 161/2018 não foi respondido; **11)** no dia 15.08.2018, foi enviado o ofício nº 180/2018 à Secretaria de Gestão, Planejamento e Comunicação do Município de Vitória, requerendo a designação de reunião para tratar do mesmo assunto, com a participação da Secretaria de Cidadania, Direitos Humanos e Trabalho (SEMCID), da Secretaria de Obras e Habitação (SEMOHAB) e da SEDEC; **12)** foi agendada uma reunião para o dia 05.09.2018, ocasião em que representante da SEDEC alegou que estava sendo elaborado projeto

de lei para a implementação da PEUC e da outorga onerosa, mas sem previsão para a finalização da elaboração do projeto de lei; **13)** em 10.10.2018, foi enviado o ofício nº 235/2018, reiterando o ofício nº 161/2018, em que foram solicitadas informações sobre a fiscalização dos imóveis vazios e a aplicação dos instrumentos de fiscalização da função social da propriedade; **14)** o ofício nº 235/2018 foi respondido um ano depois, por meio do ofício nº 414/2019 - SEDEC/GAB, o qual apontou a existência de uma minuta de Projeto de Lei Complementar de regulamentação da PEUC, IPTU progressivo e da desapropriação sancionatória e que, após discussão interna, será formulada minuta final do projeto de lei; **15)** diante da resposta, a Defensoria Pública apresentou a recomendação nº 02/2019, no dia 09.09.2019, esclarecendo a desnecessidade de criação de lei específica para tratar dos instrumentos de fiscalização da função social da propriedade, bem como da arrecadação de bens vagos e abandonados, sugerindo que eventual regulamentação poderia ser realizada por ato normativo infralegal do Poder Executivo, nas áreas delimitadas no PDU; **16)** no mesmo período e em conjunto com a UFES, foi criada a Campanha da Função Social da Propriedade, realizada entre os meses de agosto e dezembro de 2019, contando, dentre outros, com o recolhimento de abaixo-assinado e recebimento de denúncias de 104 (cento e quatro) imóveis desocupados; **17)** em razão do desabamento de um dos imóveis que se encontra em situação de abandono no centro de Vitória, em 15.01.2020, a Defensoria Pública encaminhou o ofício nº 25/2020 à Secretaria de Desenvolvimento da Cidade, requerendo que os proprietários dos imóveis vazios fossem notificados, nos termos do art. 227 da Lei Municipal nº 9271/2018, para que realizassem a ocupação compulsória do imóvel, sob pena de sofrerem IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, no caso de cobrança de IPTU progressivo sem que seja cumprida a obrigação de utilização do imóvel; **18)** o Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade respondeu o ofício informando que a equipe técnica da referida Secretaria confeccionou minuta de projeto de lei estabelecendo critérios para aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo e IPTU progressivo e que, considerando que o projeto ainda está em trâmite legal para sua aprovação, não é possível realizar a notificação dos proprietários dos imóveis; **19)** os instrumentos de fiscalização da função social da propriedade já se encontram previsto na Constituição Federal há mais de 30 anos, no Estatuto da Cidade há 19 anos e no Plano Diretor Urbano há 14 anos, sem nunca terem sido implementados; **20)** o novo Plano Diretor de Vitória, previsto na Lei nº 9.271/18, é autoaplicável no que diz respeito aos instrumentos de controle da função social da propriedade, dispensando a criação de lei específica para a sua regulamentação.

Assim, requer, em sede de tutela de urgência, a determinação para que "o Município de Vitória, no prazo de 10 (dez) dias, dê início ao levantamento e fiscalização dos imóveis não utilizados,

subutilizados e/ou abandonados no município de Vitória, implementando os instrumentos da PEUC, do IPTU Progressivo e da desapropriação sancionatória, prevista no art. 224 a 236, do Plano Diretor Urbano (Lei 9.271, de 2019), da arrecadação de bens vagos, previsto no art. 271 do PDU de Vitória e de imóveis abandonados, previsto no art. 64, da lei 13.465, de 2017”.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 26/231-v.

É o relatório. Passo a decidir.

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pela Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo e pelo Movimento Comunitário do Centro de Vitória - MCCV ou AMACENTRO, visando a implementação dos instrumentos de indução e fiscalização da função social da propriedade consistentes no Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios (PEUC) IPTU progressivo, desapropriação sancionatória, arrecadação de bens vagos e de imóveis abandonados.

De acordo com os Autores, no Centro de Vitória, existem imóveis abandonados que, além de não cumprirem com a sua função social, colocam em risco a segurança e a salubridade do local.

Pois bem, a medida de urgência poderá ser concedida quando houver prova inequívoca, convencimento da verossimilhança das alegações, haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, não sendo irreversível a medida.

A Constituição Federal atribuiu aos Municípios com mais de vinte mil habitantes a obrigação de aprovar Plano Diretor, como “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes” (art. 182, caput).

A atuação municipal no planejamento da política de desenvolvimento e expansão urbana há de ser conduzida com a aprovação, pela Câmara Municipal, de um plano diretor, que é obrigatório para as cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, e que servirá de parâmetro para a verificação do cumprimento da função social das propriedades inseridas nos perímetros urbanos.

Essas são as únicas referências textuais que a Constituição faz aos planos diretores. O Estatuto das Cidades, por sua vez, positivou algumas normas gerais a serem observadas na elaboração dos planos diretores.

De acordo com o Estatuto das Cidades, o Plano Diretor deve englobar todo o território do município, devendo ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, e conterà, no mínimo, (a) a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 22); (b) as áreas em que incidirá o direito de preempção, com direito de vigência não superior a cinco anos (art. 25); (c) as áreas em que o direito de construir poderá ser exercido acima dos coeficientes de aproveitamento básico adotados, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (art. 28); (d) as áreas nas quais poderá ser permitida a alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (art. 29); (e) área para aplicação de operações consorciadas (art. 32); (f) regras para a transferência do direito de construir (art. 35); e (g) sistema de acompanhamento e controle.

Depreende-se desse conjunto normativo que o plano diretor é um instrumento de política urbana, com natureza de norma jurídica de ordem pública, cujo conteúdo deverá sistematizar a existência física, econômica e social da cidade, estabelecendo objetivos gerais a serem perseguidos na sua administração e instituindo normas que limitam as faculdades particulares de disposição inseridas no direito de propriedade em nome do aproveitamento socialmente adequado dos espaços urbanos.

De acordo com José Afonso da Silva (Direito urbanístico brasileiro. São Paulo, Ed. Malheiros, 7ª ed. pp. 145-146), as normas previstas no Plano Diretor "já podem conter em si todos os elementos para sua eficácia e aplicação imediata, com o quê todos os efeitos do plano se manifestarão diretamente vinculantes para os órgãos públicos e para os particulares" ou "Pode também estabelecer as normas fundamentais (as diretrizes), remetendo a regulamento os pormenores de sua aplicação, como é comum verificar-se no que tange às normas de zoneamento".

No caso do Município de Vitória, o Plano Diretor, em seu Título VI, Capítulo I, estabelece que "São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, os imóveis edificadas ou não, subutilizados e não utilizados conforme definidos nesta Lei" (art. 224).

A leitura atenta do dispositivo em questão permite concluir que, na definição prevista pelo Professor José Afonso da Silva, o Plano Diretor de Vitória, ao menos no que diz respeito ao Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios possui eficácia e aplicação imediata, pois os requisitos para a definição dos imóveis edificadas, subutilizados e não utilizados estão previstos na lei, sem necessidade, para a sua implementação, de nova regulamentação normativa.

Seguindo a linha da aplicabilidade imediata do Plano Diretor Urbano de Vitória, o art. 225 prevê que:

Art. 225. Ficam identificadas para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios as áreas inseridas na Macrozona de Reestruturação, na Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1) e as demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 02 ZEIS/02. Parágrafo único. Serão indicadas outras áreas sujeitas ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios através de Lei específica, bem como os casos de não incidência do instrumento e o sistema de participação e controle social em sua gestão.

Outrossim, os artigos 226/233 do Plano Diretor definem o procedimento necessário para a notificação do proprietário dos imóveis passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, recursos cabíveis, averbação da notificação na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro competente, possibilidade de formação de consórcio imobiliário e que o descumprimento do prazo para a edificação e utilização do imóvel ensejará a aplicação de IPTU progressivo.

Do mesmo modo, o art. 234 do Plano Diretor cuida especificadamente do IPTU progressivo e os artigos 235/236 versa sobre a desapropriação com pagamento da dívida pública.

No plano fático, constato, ao menos nesse momento processual, que os Autores, desde o ano de 2017, atuam perante os órgãos competentes com o fim de fazer valer as previsões de Plano Diretor Urbano. Outrossim, constam dos autos fotografias, documentos e matérias jornalísticas dando conta do estado de abandono de muitos imóveis localizados no Centro de Vitória.

Desse modo, aparentemente, o Município de Vitória tem sido omissos no que tange à sua obrigação constitucional e legal de zelar pelo "pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes" (art. 182, caput), justificando a atuação judicial para que cumpra o dever que lhe foi imposto.

Entendo que, nesse momento processual, o pedido de urgência deve ser parcialmente deferido.

E isso porque, o Plano Diretor é claro no que tange à classificação dos imóveis edificados, subutilizados e não utilizados, permitindo que o Município de Vitória os identifique e os classifique, bem como fiscalize o cumprimento da função social.

Também se valendo dos conceitos extraídos do Plano Diretor, o Município de Vitória pode, independentemente de nova lei, notificar os proprietários para que façam cumprir a função social da propriedade, estabelecendo, desde já a possibilidade de

determinação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

De outro lado, por cautela, tenho que a instituição do IPTU progressivo e da desapropriação deve ser analisado após a formalização do contraditório.

Diante do exposto, **DEFIRO EM PARTE** o pedido de urgência determinando que o Município de Vitória, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, inicie o levantamento e fiscalização dos imóveis não utilizados, subutilizados e/ou abandonados nas Zonas definidas no Plano Diretor Urbano, bem como, se for o caso, notifique os proprietários para o cumprimento da função social da propriedade.

INTIMEM-SE os Autores, dando ciência sobre o conteúdo da decisão.

INTIME-SE, pessoalmente, o Prefeito de Vitória para cumprimento da decisão liminar.

CITE-SE e INTIME-SE o Município de Vitória, por sua Procuradoria.

A decisão servirá como Mandado.

Diligencie-se.

Vitória, 12 de março de 2020.

Sayonara Couto Bittencourt

Juíza de Direito

Este documento foi assinado eletronicamente por SAYONARA COUTO BITTENCOURT em 12/03/2020 às 17:18:23, na forma da Lei Federal nº. 11.419/2006. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.tjes.jus.br, na opção "Consultas - Validar Documento (EJUD)", sob o número 01-2318-3347793.

Dispositivo

Diante do exposto, **DEFIRO EM PARTE** o pedido de urgência determinando que o Município de Vitória, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, inicie o levantamento e fiscalização dos imóveis não utilizados, subutilizados e/ou abandonados nas Zonas definidas no Plano Diretor Urbano, bem como, se for o caso, notifique os proprietários para o cumprimento da função social da propriedade.

INTIMEM-SE os Autores, dando ciência sobre o conteúdo da decisão.

INTIME-SE, pessoalmente, o Prefeito de Vitória para cumprimento da decisão liminar.

CITE-SE e INTIME-SE o Município de Vitória, por sua Procuradoria.

A decisão servirá como Mandado.

Diligencie-se.