

## O QUE É FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE URBANA?

A função social da cidade e da propriedade é um princípio constitucional que integra o direito à propriedade dos imóveis urbanos na legislação brasileira. Em termos gerais, propõe a priorização dos interesses coletivos em relação aos interesses individuais, tomando a cidade como um bem comum, fruto do esforço da sociedade como um todo. Busca, dessa forma, superar a interpretação do direito à propriedade como direito individual e absoluto, e as consequências perversas dessa interpretação sobre o ambiente urbano, principalmente em relação à população de mais baixa renda.

A urbanização capitalista é marcada pela confrontação de duas lógicas: a lógica do valor de uso e a lógica do valor de troca. A primeira lógica corresponde à cidade que vivenciamos no nosso cotidiano, a cidade do trabalho, do lazer, da moradia, da cultura. Já a segunda lógica se refere à cidade negócio, do lucro, dos espaços vendidos e comprados, do consumo dos produtos. Nessa confrontação, a cidade do cotidiano acaba sendo submetida à cidade negócio, ou seja, o interesse público é colocado em segundo plano em prol dos interesses econômicos.

No Brasil, a prevalência de um direito à propriedade urbana individual, absoluto e irrestrito, alheio a qualificações que considerem os interesses coletivos tem refletido em cidades de urbanização precária, mais precisamente com a proliferação de vazios urbanos, o alto valor da terra urbana, a degradação ambiental e a proliferação de assentamentos precários. Nesse cenário, a população pobre é a mais prejudicada, relegada a condições precárias de habitação, à margem da legislação urbanística e constantemente ameaçada pela insegurança jurídica da posse, uma vez que o direito de acesso à terra e à moradia é subjugado em nome do direito individual à propriedade.

A função social passa, definitivamente, na Constituição Federal de 1988, a integrar o direito à propriedade imobiliária. Ou seja, o direito de propriedade passa a ser entendido desde que aliado à função social. Isso significa que o direito à propriedade impõe obrigações ao proprietário em relação à utilização do imóvel. Tais obrigações são determinadas pela legislação urbanística e devem considerar interesses sociais, ambientais e culturais.

O Estatuto da Cidade, que regulamenta o capítulo constitucional sobre a política urbana, detalha o conteúdo do princípio da função social da cidade e da propriedade urbana. A lei coloca como objetivo da política urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Desde então, qualquer política urbana que não busque o cumprimento da função social está em desacordo com a legislação federal.

Podemos dizer que as diretrizes da política urbana descritas na lei incorporam a definição do princípio da função social. Merecem destaque a primeira dessas diretrizes, que institui o 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; e a segunda, que coloca a necessidade da gestão democrática na formulação e execução das políticas urbanas. Dessa forma, a função social é descrita não só como o direito de acesso às facilidades proporcionadas pelo espaço urbano, mas também como o direito a participar das mudanças na cidade.

A política urbana deve, portanto, promover: a função social da cidade para que os cidadãos possam fazer o pleno uso dos bens e serviços que a cidade oferece; os canais de participação para que a população expresse de que forma a cidade atende a função social; e por fim elaborar e revisar o Plano Diretor da cidade.

Conforme dispõe a legislação federal, o Plano Diretor deve traduzir esse conteúdo na esfera do município. O cumprimento da função social da propriedade está vinculado, desde então, às definições nele contidas. É o Plano Diretor que indica os usos compatíveis e incompatíveis, que promove o combate da ociosidade imobiliária, que induz o desenvolvimento urbano etc. Uma propriedade cumpre sua função social quando obedece às determinações do Plano Diretor, respeitadas as diretrizes contidas na legislação federal.

Ao tomar a cidade como um local de realização de direitos, o princípio da função social da cidade e da propriedade urbana assume um caráter dinâmico, uma vez que as demandas da sociedade se alteram com o passar do tempo, novos atores e circunstâncias emergem e novos direitos devem ser reconhecidos. Dessa forma, a cidade deve ser objeto de constante reflexão, consolidando entendimentos, mas também reavaliando problemas e por conseguinte a política urbana. Por isso convidamos a todas e todos para pensarmos juntos a função social da cidade e da propriedade urbana, construindo uma interpretação comum sobre esse conceito e buscando alternativas para sua efetivação no Distrito Federal. Afinal, quais os conteúdos para que a cidade exerça a função social para os cidadãos de Brasília? A cidade e a propriedade na nossa cidade cumprem sua função social? Como podemos garantir que esta seja cumprida?

A 6ª Conferência das Cidades traz esse Tema para o debate e como Lema “ Cidades inclusivas, participativas e socialmente justas”, que reforça a cidade como bem de todos, equânime, acolhedora e democrática, com menos desigualdades no acesso aos bens e serviços para todos.

É preciso que as cidades tenham moradias bem localizadas, espaços públicos de qualidade, um sistema de transportes seguro, frequente e confortável, saneamento, acesso

à equipamentos sociais, à cultura e ao lazer e à participação nos destinos da cidade, dando voz a grupos normalmente minorizados. Precisamos ter cidades generosas com os idosos, que não discrimine origem, raça ou cor. As cidades devem ser culturalmente ricas e diversificadas, incluir todos os seus habitantes, não expressar discriminação com as diferentes etnias, orientações políticas ou sexuais. Seus habitantes devem ser considerados cidadãos com iguais direitos: crianças, jovens, idosos, migrantes, trabalhadores informais, moradores de rua. Os espaços públicos devem expressar essa concepção e acolher essas populações, criando cidades saudáveis e seguras para a convivência de seus habitantes.