



## **Análise do impacto socioambiental dos imóveis abandonados**

### *Analysis of the socio-environmental impact of abandoned property*

*Sabrina Bezerra de Sousa<sup>1</sup> & Paulo Henriques da Fonseca<sup>2</sup>*

**Resumo:** O estudo sobre os imóveis abandonados, especificamente no que se refere aos impactos causados, bem como as prováveis causas desse fenômeno representam uma relação direta com os direitos humanos, em especial aqueles que tutelam o fenômeno da desigualdade social que será objeto do presente artigo científico. Dessa forma, buscou-se analisar uma possível origem do abandono de imóveis, no contexto do desenvolvimento humano com o estilo de vida nômade, caracterizado pela ausência de moradia fixa e constante migração para novas regiões/lugares. Partindo disso e utilizando o contexto contemporâneo como parâmetro, foi feito um estudo nos diplomas jurídicos com o objetivo de estabelecer as nomenclaturas adotadas, bem como compreender a sua inserção no meio social, especificamente em São Paulo e Rio de Janeiro, utilizando como enfoque o direito à moradia como sendo fundamental e inerente a condição da pessoa humana. Assim, utilizou-se como metodologia as revisões bibliográficas, documentais e legislativas acerca do tema, concomitante com o método empírico que serviu para analisar a situação dos imóveis. Com isso, observou-se juntamente com os dados divulgados pelo Censo 2010, a superação em 200 mil do número de imóveis abandonados em relação ao déficit habitacional brasileiro. Logo, algumas teses iniciais serviram de parâmetro para direcionar o estudo sobre a inércia do proprietário que vão desde a espera pela valorização do imóvel até a migração de parcela da população para regiões limítrofes, pois não conseguem arcar com o alto custo da região central da cidade, o que pode justificar o problema-objeto do trabalho.

**Palavras-chave:** *Direito à moradia; Função social; Propriedade.*

**Abstract:** The study about absentee ownership, specifically about its impacts caused, as well the probable causes about this phenomenon represent a direct relation with human rights, especially those who protect the phenomenon of social inequality which will be the object of this scientific article. Thus, aimed to analyze a possible origin of the absentee ownership in context of human development with the nomadic lifestyle, characterized by the absence of fixed dwelling and a constant process of migration to another regions. Thereat and using the contemporary context as parameter, it was studied on legal texts aiming establish the nomenclatures adopted, as well to understand their insertion in the social environment, specifically in São Paulo and Rio de Janeiro using as a focus the right to housing as fundamental and inherent in the condition of the human person. Therefore, used as a methodology the bibliographical, documental and legislative reviews about the topic, concomitant with the empirical method that served to analyze the situation of the properties. In this way, observed along with the data released by the 2010 Census, over 200 thousand in the number of abandoned properties in relation to the Brazilian housing deficit. Therefore, some initial theses served as a parameter to guide the study on the owner's inertia, ranging from waiting for the property to appreciate to the migration of a portion of the population to neighboring regions, as they cannot afford the high cost of the central region of the city, which can justify the object-problem of the work.

**Keywords:** *Right to housing; Social function; Property.*

\*Autor para correspondência

Recebido para publicação em 15/10/2021; aprovado em 04/03/2022.

<sup>1</sup> Graduanda em Direito, Universidade Federal de Campina Grande, sabrina.sousa375@gmail.com; ORCID: 0000-0002-8252-921X; \*

<sup>2</sup> Doutor em Direito, professor adjunto, Centro de Ciências Jurídicas e Sociais - CCJS, UFCG, profpepaulo@gmail.com; ORCID: 0000-0001-6993-2269

## INTRODUÇÃO

A temática quanto aos imóveis abandonados está intimamente ligada aos problemas sociais contemporâneos, todavia, conforme literatura estudada, percebeu-se semelhante ocorrido em períodos passados. Os povos nômades eram assim conhecidos pela sua característica principal, pautada no fato de não possuir moradia fixa, transitando periodicamente para novos lugares na medida em que os meios necessários à sua subsistência declinavam. Logo, esse acontecimento histórico que se desenvolveu durante os séculos deu fundamento a tese socio jurídica intitulada de “propriedade abandonada” (SOUZA, 2018).

Os romanos, por sua vez, compreendiam a propriedade como um direito ilimitado e absoluto, ou seja, o proprietário poderia realizar qualquer coisa que lhe entendesse conveniente em seu imóvel, ainda que houvesse a mera expectativa de lesar direito de terceiros (SOUZA, 2018). Atitudes como essa inclui a marginalização do cuidado com a propriedade, deixando-o sem atender a uma função social, o que torna evidente uma violação aos princípios constitucionais, tendo em vista o ordenamento jurídico vigente (CARNEIRO, SILVA, 2020).

Nesse contexto histórico trazido pelos romanos, desencadeou uma mudança social que foi desenvolvida pelo jurista francês Leon Duguit no tratamento sobre a tese jurídica da função social da propriedade, no século XX. O seu entendimento surgiu da compreensão do Direito como resultado constante, ou seja, que se adequa segundo as necessidades da sociedade. Igual defesa teórica, inclusive, se encontra nos ideais da Revolução Industrial, a qual ressalta a necessidade do imóvel não permanecer inerte, mas sim em constante atuação ativa socialmente, visto que não se trata de um direito absoluto e sem exceções (JELINEK, 2006).

No aspecto da função social da propriedade, convém analisar os termos “liberdade” e “propriedade”, uma vez que tiveram as suas definições alteradas visto que o proprietário do imóvel tem o dever social de usufruir de seus direitos patrimoniais, apenas se fornecer uma destinação social ao bem possuído. Todavia, se isso não ocorrer, o Estado terá legitimidade para intervir na esfera privada do indivíduo detentor da propriedade (JELINEK, 2006).

A respeito dos processos socio jurídicos relatados, a problemática dos imóveis ociosos e sem serventia para a sociedade atravessa gerações, não sendo, portanto, um problema que surgiu na atualidade.

Destarte, *a priori*, frisa-se a importância de estudo dos institutos jurídicos referentes à temática, tendo em vista que este conceito abarca 3 (três) subcategorias: imóveis não utilizados, imóveis subutilizados e imóveis não edificados, conforme o art. 182, §4º da Constituição Federal de 1988, definidos como ponto introdutório e necessário para o avanço do desenvolvimento da pesquisa. A partir disso, é possível o entendimento da relevância desses institutos se mostrarem notória no âmbito do território brasileiro e mundial.

Com base neste contexto, esta pesquisa buscar compreender o impacto socioambiental da presença de imóveis abandonados na sociedade, tendo como principal objetivo criar teses e buscar relação com a existência do problema-objeto, partindo de estudos de um projeto de iniciação científica.

## FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### O direito constitucional à moradia e a classificação legislativa dos imóveis abandonados

#### *O direito à moradia*

O número de casas inabitadas supera déficit habitacional do País, segundo o Censo 2010, contando com 6,07 milhões de imóveis domiciliares sem função social, superando em 200 mil o número de habitações adequadas que deveriam ser construídas naquele ano para zerar o déficit habitacional: 5,8 milhões<sup>1</sup> - reportagem de fonte governamental reproduz um problema sócio jurídico pátrio persistente: o abandono de imóveis e seus impactos em searas sociais, ambientais e urbanísticas.

Em contexto atual, a Constituição Federal de 1988, conhecida como “Constituição Cidadã” em razão dos seus avanços direcionados, principalmente, a defesa da dignidade da pessoa humana, consagrou, também, um Estado democrático de Direito com uma ampla abrangência de direitos fundamentais que compõem um extenso rol de direitos, entre eles, o social (SARLET, 2010).

Todavia, o primeiro dispositivo jurídico a tratar sobre a temática, esteve presente na Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU, em 1948, versando sobre direitos sociais, culturais, em especial, a defesa do direito à moradia. Esse direito intrínseco à condição do homem, enquanto espécie, serviria, também, como um meio para fornecer uma vida digna no atendimento de suas necessidades básicas (SARLET, 2010). Após essa iniciativa, os demais diplomas internacionais seguiram no mesmo viés, buscando reafirmar os direitos fundamentais já adquiridos anteriormente, porém, garantindo a ampliação desse rol na medida em que a sociedade evoluía e requeria mudanças no âmbito sóciojurídico. Pautado nisso e tendo em vista a Constituição vigente em sua redação original, especificamente no que diz respeito ao *caput* do art. 6º, não previu, expressamente, o direito à moradia como um dos direitos sociais, o qual apenas foi alterado no implemento da EC. nº 26, de 2000, visto que o reconhecimento desse direito já estava presente em outros diplomas com o qual o Brasil era signatário, como por exemplo o Pacto Internacional dos Direitos Sociais, Econômicos e Culturais, de 1966. Sendo assim, exigia uma atuação do Estado na

---

<sup>1</sup> Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/governo/2010/12/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-do-pais-indica-censo-2010>> Acesso em 28 de junho de 2020.

implementação efetiva dessas matérias com os quais está submetido em razão dos tratados com os quais está filiado, o que justificou a alteração da redação no ano em questão (SARLET, 2010; JELINEK, 2006).

No entanto, é fundamental que seja feita uma distinção terminológica entre os termos “direito à moradia” e “direito à propriedade” que podem, facilmente, gerar incompreensão. Nesse sentido, o direito à moradia, como *supra* desenvolvido, basicamente, reflete a necessidade de fornecer ao indivíduo um lugar para servir de abrigo. Todavia, segundo SARLET (2010), trata-se de um direito autônomo com a finalidade de proteger e atender, minimamente, a compatibilidade de exigências da dignidade da pessoa humana, sempre de forma decente e sem restrições.

O direito à propriedade, por sua vez, pode ser visto como uma subespécie do direito à moradia, no entanto, existem restrições que são aplicadas a propriedade, uma vez que ela deve atender a uma função social, caso contrário torna-se vidente uma violação aos princípios constitucionais, justificando a legitimidade do Estado em intervir, com base nos poderes legais que lhes são destinados, fato esse que não ocorre com o direito à moradia (JELINEK, 2006; CARNEIRO; SILVA, 2020).

### **As subespécies dos imóveis abandonados no Brasil**

O Brasil traz em seu Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/01, em especial o seu art. 5º, a seguinte redação:

Art. 5º. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor 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. (BRASIL, 2001).

Com base nisso, o legislador brasileiro optou por trazer as espécies de imóveis existentes e desenvolvê-las em seu diploma com o devido tratamento, o que faz jus a necessidade de compreensão do que cada uma dessas espécies exige como requisito.

O instituto dos imóveis abandonados, também chamado de não utilizado é assim definido em razão da ausência de atendimento de uma função social, seja ela residencial ou não residencial; pública ou privada; mas que está inserida na seara urbana, especificamente. As razões para a sua permanente inércia podem ser inúmeras, como a espera de demolição, de um novo inquilino ou outro fundamento que impeça sua utilização (COSTA; SANTORO, 2019).

Referente aos imóveis subutilizados, eles são assim estabelecidos em razão de sua inserção social viabilizar uma destinação, seja ela parcial ou total, mas que apresente uma serventia. Nessa categoria, normalmente, é possível visualizar um processo de precarização, degradação ou ociosidade do imóvel, não obstante que ao ser reparável poderá atender a sua função social em sua totalidade (CLEMENTE, 2012).

Por fim, os imóveis não edificados são aqueles em que não há nenhuma construção para que haja uma finalidade a ser atendida, ainda que ela seja parcial ou temporária. Normalmente, esses imóveis são tidos como terrenos vazios e costumam sofrer com a presença de acúmulo de lixo, o que pode colaborar com a propagação de doenças. Outrossim, há o fato de desenvolvimento de matagal nas regiões intrínsecas ao imóvel ou em suas localidades, que, junto ao lixo abandonado pela população, pode acarretar com o aparecimento de roedores, répteis ou artrópodes que podem prejudicar a saúde dos moradores e também dos transeuntes (COSTA; SANTORO, 2019).

### **O fenômeno dos imóveis abandonados na legislação brasileira**

O fenômeno dos imóveis abandonados está previsto na legislação brasileira. Com isso em vista, foi observado a presença do instituto dos imóveis/propriedades, termos esses que foram usados para o estudo e identificação do tratamento legislativo nos principais diplomas nacionais.

Inicialmente, buscou-se realizar a pesquisa na Constituição de 1988, uma vez que esta possui o regramento base, segundo a pirâmide de Hans Kelsen, o que tange a dispor esse diploma como o suporte necessário, segundo o qual todo o ordenamento jurídico encontra respaldo, e, portanto, aquele que buscar contrariar o seu conteúdo material, deverá ser declarado sem efeitos, logo, inconstitucional (LENZA, 2020).

Sendo assim, tendo em vista que a Constituição de 1988 representou a transição de um período antidemocrático, o qual contou com a aplicação da Constituição de 1967 e a EC. 01/69, para um período democrático, onde buscou-se abranger os assuntos mais importantes que dizem respeito a sociedade nacional. Nesse sentido, deu nascimento a uma constituição analítica, que trouxe em seus artigos o desenvolvimento de inúmeros assuntos, entre eles, o que diz respeito ao direito à propriedade, que apesar de tudo, não é considerado absoluto. Nasce, a partir desse ideal, a defesa do cumprimento de uma função social que toda propriedade inserida na sociedade deve atender, para que se busque reduzir os índices de negligência proprietária (LENZA, 2020).

Logo, consoante ao contexto histórico da Constituição vigente, percebe-se a existência de alguns incisos que tratam explicitamente da temática, os quais se fazem saber o XXII, do art. 5º que diz ser “garantido o direito de propriedade” reforçando-o como sendo um direito fundamental e inerente a todos os indivíduos.

No entanto, apesar de o direito à propriedade ser fundamental, isso não significa dizer que o proprietário terá direito de fazer o que bem entender com o seu imóvel, como por exemplo, deixá-lo à mercê, necessitando que haja o atendimento a uma função social, ou seja, que disponha das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, §2º, CF).

Caso o proprietário insista em não fornecer a devida destinação exigida em lei, abre margem para a aplicação das sanções inseridas no art. 182, §4º, incisos I ao III, da Constituição de 1988:

Art. 182. §4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.” (BRASIL, 1988).

A partir disso, o Estatuto da Cidade desenvolverá as normas fundamentais de organização municipal, segundo as quais mostram-se imprescindíveis para a organização da “ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (BRASIL, 2001). Essa lei preceitua detalhadamente as consequências para os proprietários que não pagarem as taxas referentes aos seus imóveis existentes, ou ainda como o Poder Público poderá incentivar a promoção da destinação dos imóveis para que estes cumpram a sua função social, que corresponde ao bem comum da população.

Além disso, disporá sobre formas de se adquirir uma propriedade urbana que não esteja em uso, desde que atendidos as suas condições dispostas em lei, entre elas a usucapião e os núcleos urbanos informais. Posto isso, foi feita, também, a busca pelos artigos que tratam da temática, com seus respectivos comentários.

Art. 5º. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor 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. (grifo nosso). (...) § 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis. § 3º A notificação far-se-á: I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; (BRASIL, 2001).

O art. 5º do referido diploma, expõe as consequências cabíveis para os imóveis abandonados em estado de não edificado, subutilizado ou não utilizado, mencionando ainda o modo segundo o qual o

proprietário tomará ciência do ocorrido, devendo ser averbado em cartório de registro de imóvel, logo, tratando-se de um requisito formal que deve ser atendido, por meio de funcionário que detenha de competência para realizar a notificação.

E o Código Civil, Lei n. 10.406/2002, por fim, vai buscar reforçar também em seu artigo 1.228, §1º, o fato de que o direito à propriedade não é absoluto, visto que deverá ser exercido em consonância com as finalidades econômicas e sociais e que preservem, de conformidade com o estabelecido em lei especial, 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).

### **O abandono de imóveis nas cidades brasileiras: São paulo e Rio de janeiro**

Como trabalhado anteriormente, os imóveis abandonados estão presentes tanto em cidades de grande porte, como também nas de pequeno porte. No entanto, essa perspectiva também se trabalha internamente nesses locais, uma vez que é sabido a existência de uma região central e uma região marginalizada e periférica, em todas as cidades existentes, entretanto, algumas com maiores evidências e outras mais sucintas (MORI, 2018).

No Brasil, as cidades de maiores destaques evidenciam essa problemática de forma mais notória, em virtude de sua visibilidade e importância nacional, pois trata-se, em grande maioria, das cidades globais, as quais têm-se: São Paulo, que exerce um papel de grande influência no desenvolvimento da sociedade brasileira; e o Rio de Janeiro que também possibilita grande desenvolvimento político, econômico e social junto à São Paulo, para influenciar as demais regiões (MORI, 2018).

Em São Paulo, existem muitos imóveis abandonados na região central. A razão disso consiste no fato de que na década de 70, com o advento da Lei de Zoneamento de 1972, foi dado aos bairros não-centrais um status mais atraente, que não limitou-se apenas para o setor do mercado imobiliário, posto que os grandes empresários foram deixando as regiões das avenidas e, logo em seguida, os bancos e shoppings seguiram o mesmo fluxo, ficando, dessa forma, um déficit na região central que será trabalhado mais adiante (MORI, 2018).

Sendo assim, mesmo depois de tantas décadas, as consequências se mostram presentes na vida do paulista, uma vez que, ainda segundo reportagem da BBC, com exposição da opinião de um professor da Faculdade de Arquitetura da USP: “O centro de SP está em piores condições que os de todas as grandes cidades da América Latina”. E, de fato, os imóveis que antes eram símbolos de prosperidade, hoje representam um cenário difícil, pois compreendem-se com vidraças quebradas e fachadas desbotadas como pode ser visto na Figura 1 a seguir (MORI, 2018).

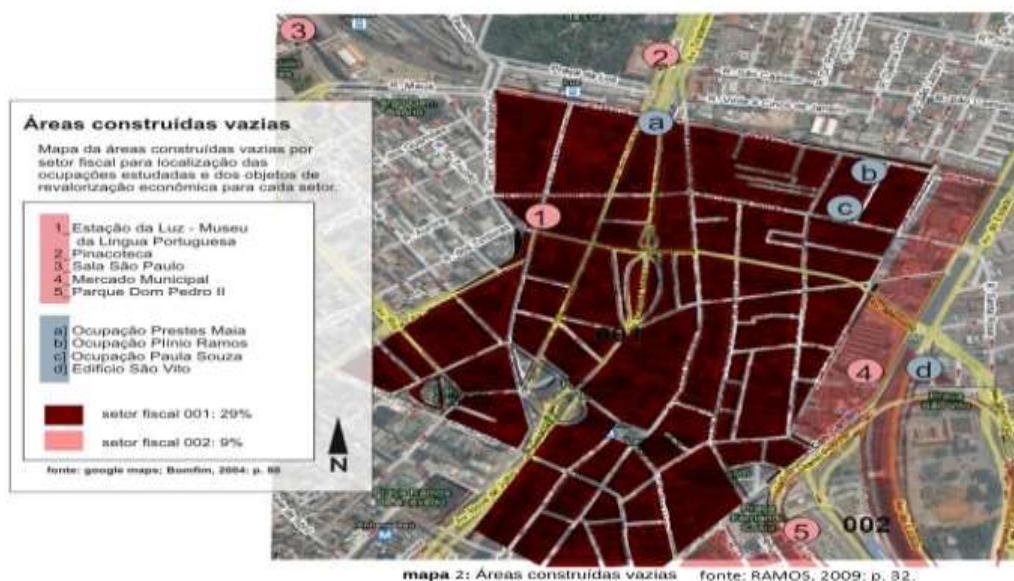
**FIGURA 1:** Centro de São Paulo com prédios abandonados e pichados pela população.



**FONTE:** Maycon Amoroso / BBC Brasil. MORI, 2018, reportagem online.

Na área da Administração Regional da Sé, especificamente, possui cerca de 40.000 imóveis abandonados, e a grande maioria desses edifícios são formados por antigos prédios nobres da cidade, escritórios vazios ou subutilizados (RAMOS, 2009). Logo, conforme observa-se na Figura 2 a seguir, existe um grande vazio urbano nessa localidade na cidade de São Paulo, que corresponde a 29% das áreas construídas vazias.

**FIGURA 2:** Área da Administração Regional da Sé com 40 mil imóveis abandonados – SP.



**FONTE:** RAMOS (2009).



A autora Diana Helene Ramos, responsável pela Figura 2, afirma que o abandono desses imóveis não pode ser justificado apenas por questões jurídicas/burocráticas, posto que mesmo com tantos instrumentos jurídicos previstos da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, não foi possível resolver essa problemática por completo, ou ainda em razão de deterioração, uma vez que a maioria desses imóveis permanecem desocupados em períodos superiores a um ano, e ainda assim necessitam de pequenas reformas para a sua reutilização (NEUHOLD, 2009).

Uma das razões por eles permanecerem nessa condição, pode ser explicada pelo fato de que seus proprietários buscam que a área receba uma valorização e, conseqüentemente, os imóveis atinjam altos valores imobiliários. No entanto, tal situação só irá ocorrer caso o espaço, que detém de 75% de uso destinado aos serviços e comércio e 25% para uso residencial, consiga investimento por parte do Estado e, assim, as empresas e proprietários dos imóveis retornem para os seus prédios e ou destinem uma função social à eles (RAMOS, 2009).

No Rio de Janeiro, por sua vez, a problemática do abandono de imóveis não é novidade (Figura 3), principalmente quando se refere ao centro da cidade. Por esse motivo, em novembro de 2016, equipes do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), com apoio do Instituto Pereira Passos (IPP) e da Procuradoria Geral do Município (PGM) que compõe o projeto *Centro para Todos* e que conta com a parceria da prefeitura do Rio de Janeiro, saíram às ruas a procura da contabilização do número de imóveis abandonados, tendo uma expectativa de encontrar, aproximadamente, 4.700 imóveis.

A desvantagem de existência desses imóveis, que ficam sujeitos em meio social e que se envolvem diretamente com a sociedade, trazem incômodo e possibilita que sejam usados para servir de abrigo para ladrões e também para os usuários de drogas, conforme expõe levantamento da Frente Internacionalista dos Sem Teto (*Fist*) do Rio de Janeiro. Acrescenta-se ainda que quando se tem tantos imóveis abandonados em determinada região, viabiliza-se uma poluição visual e, conseqüentemente, sua desvalorização (CRECI-RJ, 2016).

O advogado da *Fist* afirma ainda que “Juntos, todos esses imóveis jogados às traças poderiam solucionar o déficit habitacional do Rio, que hoje atinge mais de 140 mil famílias”. De fato, se a prefeitura utilizasse desses imóveis que estão à mercê e destinasse para a construção de casas sociais, ou ainda hospitais e escolas para a sociedade, poderia haver a redução de tantos problemas que são causados, entre eles a segurança dos cidadãos, haja vista que por abranger ladrões e usuários de drogas em suas instalações, os habitantes que ali residem ou transitam estarão sujeitos a serem expostos pelos riscos trazidos com essas pessoas (LOBIANCO, 2014).

**FIGURA 3:** Áreas centrais que estão abandonadas no Rio de Janeiro.



**FONTE:** ALEXANDRE CASSIANO/O Globo<sup>2</sup>, reportagem online

Portanto, percebe-se que no Brasil, especificamente no que diz respeito às cidades satélites, ou seja, que possuem independência de outros centros urbanos, logo, de renomada visibilidade tanto nacional, quanto internacional, sobrevivem com as consequências de um sistema com pendências sociais que só serão resolvidas com mudanças. À vista disso, o impacto que essa modificação de circunstância enseja, requer um novo fluxo para ser seguido, pois a sociedade altera os seus hábitos, logo, é necessário seguir o percurso que os elementos demonstram ser o caminho. Portanto, em se encontrando em séculos passados uma atitude estática do Estado frente ao assunto de imóveis abandonados, requer-se que, em razão de mudanças que acompanharam a civilização durante todo esse período, as leis, costumes e princípios percorram o mesmo viés social para evitar incongruências e, conseqüentemente, conflito entre as fontes formais e o corpo social (VEBLEN, 1996).

## **METODOLOGIA**

A metodologia adotada para o desenvolvimento desse trabalho, iniciou-se, com métodos de abordagem indutiva, tendo em vista que tal acepção viabiliza “[...] conclusões que são apenas prováveis.”

---

<sup>2</sup> GOIS, Alcemo. **A multiplicação dos imóveis abandonados no centro do Rio.** Jornal O Globo, Rio de Janeiro – RJ, 15 de nov. 2020. Disponível em: < <https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/multiplicacao-dos-imoveis-abandonados-no-centro-do-rio.html> > Acesso em 14 de nov de 2020.

(GIL, 2008, p. 11) em razão do estudo da temática e suas consequências diretas no meio, como é o caso dos imóveis abandonados e os seus impactos. Logo, tal uso se mostra importante tendo em vista que a análise em questão se utilizou da aplicação de métodos como o levantamento bibliográfico, jornalístico e legislativo, centrados em obras de autores nacionais e diplomas pátrios para trabalhar acerca da problemática desenvolvida.

Nesse viés, a pesquisa evidenciou alguns problemas-consequências em razão da presença desses imóveis abandonados, o que resultou na necessidade de categorização dos mesmos e, junto ao método comparativo, o qual se dedica ao estudo de semelhanças e de diferenças, no sentido de tentar desenvolver explicações, foi possível obter indícios da possibilidade de extensão dessa adversidade para outros ambientes em que estivessem com a mesma situação, ou seja, imóveis em situação de abandonados causando problemas a sociedade.

Pautado nisso, e, novamente, por meio do método comparativo, foi decidido utilizar a realidade de dois Estados brasileiros, São Paulo e Rio de Janeiro, com o objetivo de compreender como esses locais de reconhecimento internacional conseguem lidar com a problemática, por meio de informações obtidas com a realidade fática, concomitante às descobertas por meio da pesquisa bibliográfica realizada previamente, auferindo uma conjunção entre teoria e prática, essencial para o desenvolvimento efetivo da pesquisa.

## **RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Com a realização das atividades desenvolvidas juntamente aos métodos empregados para o desenvolvimento do artigo, foi possível comprovar teses que vinham sendo observadas em meio ao estudo bibliográfico. Inicialmente, a ideia para o seu progresso pautava-se na importância dos imóveis que estão inseridos na sociedade no atendimento a uma função social, ou seja, não estivesse inerte e sem possibilitar qualquer retribuição aos residentes e transeuntes, visto que caso isso se mostrasse comprovado, seria legítima a intervenção do Estado para designar providências a respeito.

Nesse sentido, houve a exigência de se compreender também, quais os limites do direito à moradia, visto que o Estado poderia intervir na seara privada do indivíduo caso não estivesse destinando uma função social? E a resposta para o questionamento está fundamentada na necessidade de atender a uma das indispensabilidades humanas, a qual seja possuir um lugar para servir de abrigo, e visto por SARLET (2010), como um direito autônomo cuja finalidade seja proteger e atender às exigências da dignidade da pessoa humana de forma decente e sem restrições. Todavia, ao ter um imóvel que não está atendendo a esse fim, é lícito ao Estado e, portanto, a exceção, destinar uma função social ao mesmo, uma vez que a legislação brasileira já possui regulamentação para tais situações em seus diplomas infraconstitucionais.

Por fim, nas capitais em questão, São Paulo e Rio de Janeiro, comprovaram que apesar de haver dispositivos legais no sentido de promover a regulamentação dessa problemática, os imóveis abandonados continuam presentes no cotidiano dos brasileiros, o que requer uma atuação mais efetiva para promover destinações à população.

## CONCLUSÕES

Dado o exposto, restou claro que a problemática dos imóveis abandonados no contexto nacional está devidamente regulamentada nos principais diplomas vigentes, todavia, a sua inaplicação nos casos concretos com o objetivo de reduzir o impacto causado em razão do abandono, ainda permanece prematuro.

Como foi desenvolvido, o Brasil contava com mais de 6 milhões de imóveis abandonados e com uma população de, aproximadamente, 5,8 milhões de pessoas que estavam vivendo em situações inadequadas para se atender ao requisito de uma vida digna, bem como aos direitos que lhes são inerentes e desenvolvidos nos tratados internacionais que versam sobre direitos humanos, ratificados pelo Brasil e implementado em seus diplomas jurídicos.

O direito que deveria estar sendo garantido a toda essa parcela da população, disposto, expressamente, no art. 6º da Constituição Federal, que o reconhece como um direito social desde a EC. 26 de 2000, evidencia que a realidade vivenciada por esses habitantes, está em dissonância com a matéria constitucional (SARLET, 2010; JELINEK, 2006).

Ao se analisar a estrutura das cidades satélites, São Paulo e Rio de Janeiro, compreende-se uma aplicação efetiva dos conceitos de “ação” e “consequência”, uma vez que o contexto histórico de ambas as cidades, tornam evidente aspectos particulares que as levaram a atual situação de existência de imóveis inadequados para uso residencial em algumas áreas centrais e o impacto que isso causa na população e aos transeuntes, como nos casos de viabilizar ambientes convenientes para a presença de ladrões e usuários de drogas, que podem oferecer riscos aos habitantes, conforme exposto anteriormente (RAMOS, 2009; MORI, 2018).

No entanto, a contínua presença desses imóveis abandonados no contexto contemporâneo que abrange o tratamento legislativo, requer uma possível explicação, pautada na inércia do proprietário do imóvel, quando não destina uma função social a esse, que está relacionada às benéficas que podem adquirir, caso a localidade seja valorizada economicamente, para que, então, obtenha vantagem com o ocorrido, bem como outras justificativas como se tratar de um imóvel de “*de cuius*” que ainda não teve o seu inventário aberto, ou ainda ampliação da população para regiões limítrofes, ao invés das áreas centrais, como consequência direta da vacância dos mesmos e aumento no mantimento de custos de vida nessas regiões. Assim, representa uma das possíveis hipóteses de permanência de imóveis abandonados na sociedade.

## REFERÊNCIAS

- [1] BRASIL. **Constituição** (1988). **Constituição** da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Centro Gráfico, 1988.
- [2] \_\_\_\_\_ Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Senado Federal, 2001.
- [3] \_\_\_\_\_ Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 10 jan. 2002. PL. 634/1975.
- [4] CARNEIRO, G. R. SILVA, E. E. D. da. (2020) **Vazios urbanos: a não utilização dos imóveis municipais em Campina Grande e o descumprimento da função social da propriedade**. Artigo Científico • urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana 12 • 2020. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190294>. Acess in: <<https://www.scielo.br/j/urbe/a/Lgzqt3cKNTP38DjhwdGwQMP/?lang=pt>> - 21/08/ 2021.
- [5] CLEMENTE, J. C. (2012) **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no centro histórico tombado da cidade de João Pessoa – PB**. Trabalho de conclusão da Pós Graduação. João Pessoa, Universidade Federal da Paraíba, 2012, Acess in: <<https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/tede/5472/1/arquivototal.pdf> - 08/10/ 2020.
- [6] COSTA, F. C.; SANTORO, P. F. (2019) **O processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo (SP)**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, vol.21 no.1 São Paulo Jan./Apr. 2019. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2019v21n1p63>. Acess in: [https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2317-15292019000100063](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2317-15292019000100063)> - 07/10/2020.
- [7] CRECI-RJ. (2016) **Prefeitura faz inventário de imóveis sem uso em áreas do Centro**. Conselho Regional de Corretores de Imóveis – RJ, Rio de Janeiro – RJ, 05 de dez. 2016. Disponível em:<<https://creci-rj.gov.br/prefeitura-faz-inventario-de-imoveis-sem-uso-em-areas-do-centro/>> Acesso em 14 nov. 2020.

[8] GOIS, A. (2020) **A multiplicação dos imóveis abandonados no centro do Rio.** Jornal O Globo, Rio de Janeiro – RJ, 15 de nov. 2020. Disponível em: <  
<https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/multiplicacao-dos-imoveis-abandonados-no-centro-do-rio.html>> Acesso em 14 de nov. de 2020.

[9] JELINEK, R. (2006) **O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E SUA REPERCUSSÃO SOBRE O SISTEMA DO CÓDIGO CIVIL.** (Mestrado em Direito), PUCRS, Porto Alegre – RS. Acess in: <<https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>> - 28/06/2020.

[10] LAKATOS, E. M.; MARCONI, M.A. **Fundamentos da metodologia científica.** - 6ª ed. – São Paulo: Atlas, 2007.

[11] LENZA, P. **Direito Constitucional esquematizado.** – 24ª ed. São Paulo – SP: Editora Saraiva, 2020.

[12] LOBIANCO, B. (2020) **Cinco mil imóveis estão abandonados no Rio: 300 deles somente no centro.** Jornal O Dia, Rio de Janeiro, RJ, 06 de jun. 2020. Disponível em:  
< [https://odia.ig.com.br/\\_conteudo/noticia/rio-de-janeiro/2014-09-07/cinco-mil-imoveis-estao-abandonados-no-rio-300-deles-somente-no-centro.html](https://odia.ig.com.br/_conteudo/noticia/rio-de-janeiro/2014-09-07/cinco-mil-imoveis-estao-abandonados-no-rio-300-deles-somente-no-centro.html)> Acesso em 16 nov. 2020.

[13] MORI, L. **Por que existem tantos prédios abandonados em São Paulo?** Jornal BBC Brasil, São Paulo, SP, 10 de mai. 2018. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43967305>> Acesso em 15 de out. 2020.

[14] NEUHOLD, R R. (2009) **Os movimentos de moradia e sem teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo.** Dissertação de mestrado em Sociologia na USP. São Paulo – SP, 2009. Acess in: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-09022010-130648/publico/ROBERTA\\_REIS\\_NEUHOLD.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-09022010-130648/publico/ROBERTA_REIS_NEUHOLD.pdf)> - 16/10/2020.

[15] RAMOS, D. H. (2009) **A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados em São Paulo.** Dissertação de mestrado – Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional – FAUUSP,

São Paulo – SP, 2009. Access in :< [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-12082010-131844/publico/dissertacao\\_Diana\\_HELENE.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-12082010-131844/publico/dissertacao_Diana_HELENE.pdf)> - 21/11/2020.

[16] SARLET, I. W. (2010) **O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia.** Revista Eletrônica sobre a Reforma do Estado, número 20 – dezembro/janeiro/fevereiro 2009/2010, Salvador – BA. Access in: < [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/370724/mod\\_resource/content/1/direito-fundamental-c3a0-moradia-ingo-sarlet.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/370724/mod_resource/content/1/direito-fundamental-c3a0-moradia-ingo-sarlet.pdf)> Acesso em 07 de outubro de 2021.

[17] SOUZA, N. F. F. (2018) **Arrecadação de imóveis abandonados como instrumento para viabilizar o desenvolvimento urbano sustentável.** Dissertação de pós-graduação em Direito Imobiliário, Faculdade Baiana de Direito, Salvador – BA, 2018. Access in <<http://portal.faculdadebaianadedireito.com.br/portal/monografias/Nath%C3%A1lia%20Farjala%20Ferraiz%20Souza.pdf>> - 09 /12/ 2020.

[18] VEBLEN, T. **Absentee Ownership: business enterprise in recent times: the case of America.** Routledge, New York, HC106. V4, 30 nov. 1996.