



## **Carlos Abrão: Abandono de imóveis deve ser tratado a nível constitucional**

Uma constante que tem sido observada nas grandes cidades diz respeito ao abandono de imóveis de toda e qualquer natureza.

A função social da propriedade precisa ser interpretada conforme essa realidade.

Essa multiplicidade de imóveis em estado de abandono tem várias causas, a localização, pouco valor comercial, disputas familiares, problemas de herança, ou ainda a espera do fator especulação, a exemplo de terrenos que aguardam por muitos anos até que seja incorporado pelas construtoras.

Em razão de imóveis no centro das capitais, a situação é delicada e grave, pois permite invasão e acarreta uma completa reviravolta em termos de ocupação.

Enquanto não enxergarmos esse problema com os olhos voltados para solução da questão, teremos um impasse com pouca solução.

Os poderes públicos, União, estado e município, deveriam fazer parcerias, isolada ou conjuntamente, com a iniciativa privada, e depois de certo tempo do abandono constatado, seria aberto um procedimento administrativo para regularização da situação ou declaração do estado a permitir, também em casos distintos, a chamada locação social.

Terrenos que ficam muitos anos no aguardo da valorização, enfeando o entorno e somente se preocupando com a valorização, deveriam sofrer a tributação progressiva do município.

É essencial, antes de mais nada, que as prefeituras façam um levantamento, mediante tecnologia avançada, para diagnosticar o estado de abandono de imóveis e mesmo de prédios inteiros, como há, nos dias de hoje, nas periferias ou, com mais costume, nos centros.

Essa circunstância causa atração por parte dos moradores sem teto, e vira alvo fácil de invasão e, o pior de tudo, a demora na regularização.

A partir de parcerias teríamos um norte, o imóvel em estado de abandono poderia ter uma destinação diversa ou, se os proprietários não concordassem, a locação para fins sociais seria uma alternativa.

Os programas sociais do governo não são capazes de fortalecer a construção de casas populares, apesar de um número maior de abandono nas cidades maiores, o que percebemos é a necessidade de se mudar a legislação.

Não defendemos o confisco, ou o apossamento administrativo, mas sim um procedimento com amplo contraditório, feito o levantamento sobre débitos em aberto, daí sim poderia a prefeitura tomar alguma medida eficaz.



Imóveis abandonados causam o grave risco do mosquito da dengue, focos de droga e passagem de pessoas altamente suspeitas.

Não é do interesse público manter um prédio abandonado, geralmente completo o estado de desídia dos proprietários, ou briga entre posseiros da mais diversa espécie.

Mapeado e radiografado o rastreamento dos imóveis abandonados, de modo administrativo seria feito um procedimento para que os interessados se manifestassem sobre a utilização e a razão do abandono, em completo risco à segurança, saúde pública e aos próprios vizinhos, os maiores prejudicados.

Não é incomum um determinado proprietário se negar a vender o imóvel para a construtora e, depois da obra incorporada, o bem fica isolado e com os inconvenientes, ele acaba sem interesse econômico, por abandonar a propriedade.

Essa situação teria que ser, em primeiro lugar, tratada a nível constitucional, depois no código civil e, finalmente, no plano diretor de cada município.

Recentemente, em visita à cidade do interior, notamos que a prefeitura colocou num terreno abandonado uma placa para fins de posse e eventual utilização.

Dessa forma, se o terreno está abandonado, repleto de insetos que causam problemas à população, não tem sentido esperar a boa vontade do titular de domínio para fazer alguma coisa.

A função social da propriedade passa ineludivelmente para a disciplina do imóvel abandonado, aquele que depois de 3 a 5 anos, sem qualquer ato direto ou indireto de posse, poderá ser utilizado pelo poder público e inclusive locado para fins de ocupação social.

Um elevado número de prédios comerciais e residenciais no centro das cidades tem essa radiografia do abandono, de tal sorte que as prefeituras deveriam ter, a seu favor, uma legislação que as permitisse, por meio de procedimento administrativo, tomar posse, locar e, eventualmente, comprar.

Somente uma legislação que disciplinasse a questão com a tributação progressiva (especulação) ou a investigação do estado de abandono daria, à sociedade, segurança e tornaria cláusula pétrea a função social da propriedade.

#### **Date Created**

16/04/2014