



Periódico da Universidade Vale do Rio Verde
ISSN: 2526-690X
v. 3 | n. 1 | Ano 2019

Daniele Françoze de ANDRADE
Graduada em Direito pela Universidade Vale do Rio Verde – UninCor. E-mail: danieleandradetcl0@hotmail.com

Fabiano Guimarães NOGUEIRA
Professor na Universidade Vale do Rio Verde - UninCor. E-mail: fabiano.nogueira@unincor.edu.br

RESPONSABILIDADE CIVIL DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES DE TERRENOS URBANOS COM RELAÇÃO AOS CIDADÃOS DA LOCALIDADE

Resumo: O presente artigo busca verificar a responsabilidade civil existente, de proprietários de lotes vazios, uma vez ser conhecido o descaso dos donos quanto a sua limpeza o que gera graves danos aos cidadãos da localidade. Pretende-se com este artigo mostrar a importância da legislação e do código de conduta municipal e ao mesmo tempo o prejuízo que a negligência quanto ao seu cumprimento e fiscalização pode causar. Hoje, nas grandes áreas urbanas a quantidade de lotes sem a devida manutenção vem sendo foco de doenças, sujeira e até abrigando animais, por vezes peçonhentos. Interessante seria a adoção da padronização ecológica nestes lotes sem edificações, além de ações públicas como o plantio de hortas, onde a comunidade poderia ser participante no cuidado e se aproveitar na colheita das hortaliças.

Palavras-chave: Responsabilidade civil. Lotes vazios. Fiscalização. Cidadãos. comunidade.

CIVIL LIABILITY OF OWNERS OF EMPTY LOTS OF URBAN WITH REGARD TO CITIZENS OF THE LOCALITY

Abstract: The present article seeks to verify the existing civil liability of owners of empty lots, once the negligence of the owners regarding their cleaning is known, which causes serious damages to the citizens of the locality. This article intends to show the importance of the legislation and the municipal code of conduct and at the same time the damage that the negligence regarding its compliance and inspection can cause. Today, in large urban areas, the quantity of lots without proper maintenance has been a focus of disease, dirt and even housing animals, sometimes venomous. Interesting would be the adoption of ecological standardization in these lots without buildings, in addition to public actions such as vegetable gardening, where the community could be a participant in the care and take advantage of the harvest of vegetables

Keywords: Civil responsibility. Empty lots. Inspection. Citizens. Community.

Recebido em: 18/11/2018 - Aprovado em: 18/03/2019 - Disponibilizado em: 24/06/2019

INTRODUÇÃO

Frente ao crescimento dos transtornos ambientais, epidemiológicos e sociais advindos dos lotes abandonados por seus possuidores, evidente se torna a importância do presente estudo, visando responsabilização dos proprietários juntamente com a exposição de soluções para tal problemática.

Em linhas gerais, pode-se dizer que a propriedade garante ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver seu bem, todavia, sem ferir o direito dos outros indivíduos. Assim, o papel da função social é fazer prevalecer o interesse individual frente ao interesse coletivo, ou seja, é exigir ao proprietário que dê destino determinado ao seu bem, caso contrário deverá sofrer as devidas punições no âmbito civil ou administrativo.

Através de pesquisa bibliográfica e da análise da legislação pertinente foi possível vislumbrar os danos que a população está sujeita, no tocante à qualidade de vida; danos estes inerentes às doenças, acúmulo de lixo e incêndios, que são consequência da negligência e da omissão dos proprietários, ao abandonarem seus lotes de terrenos em áreas urbanas.

A partir desta análise legislativa e de bibliografias afetas ao tema, o presente

texto buscará não apenas esclarecer os conceitos jurídicos do assunto; mas principalmente, expor uma controvérsia que muitas vezes é ocultada dos debates sobre as questões urbanas, devido às conveniências que geram aos proprietários de lotes de terreno que se beneficiam, quando da sonegação da manutenção do seu patrimônio.

REFERENCIAL TEÓRICO

Conceito e função social da propriedade imóvel

O direito de propriedade regulamentado na Constituição é amplamente protegido pelo ordenamento jurídico pátrio. Contudo, o conceito e normas referentes à propriedade vieram de acordo com a evolução das sociedades e surgimento do Estado passando por transformações substanciais.

Como bem relata Camila Carvalho em seu artigo intitulado *Evolução do Direito de Propriedade*, atualmente, vivemos em um Estado protecionista, altamente positivista onde as condutas, bem como o patrimônio privado estão regulamentadas por meio de leis que estruturam e normatizam toda e qualquer atividade humana.

A propriedade é uma das instituições mais antigas, sendo, portanto, impossível relatar com precisão o período em que surgiu o direito a ela atribuído.

Fustel de Caulanges em sua obra intitulada *A Cidade Antiga* (2002, p. 66), mostra que a ideia de propriedade privada dos povos da antiguidade especialmente dos gregos e romanos estava extremamente interligada com a religião doméstica, visto que o Estado não era organizado, sendo a família a legítima proprietária do imóvel que constituía (a casa ou moradia, os jazidos de seus antepassados e um pequeno campo para algum cultivo).

Neste contexto, a propriedade era tão sagrada que a família não poderia renunciar a sua posse, pois a mesma era considerada inalienável e imprescritível¹.

Podemos assim conjecturar que, àquela época, foi a religião e não a lei que primeiramente garantiu o direito de propriedade, pois as inter-relações

personais eram conduzidas segundo a religião, dogmas e os costumes locais.

No Brasil, a Constituição Imperial de 1824 já estabelecia o direito de propriedade, o que foi mantido pelas constituições posteriores, até se chegar a atual Constituição da República Federativa do Brasil, que a consagra como direito fundamental dos indivíduos, voltado ao bem comum, aos interesses da coletividade e com uma função social.

O direito de propriedade é um dos princípios fundamentais elencados na Constituição Federal de 1988, sendo que, conforme escreve Manoel Gonçalves Ferreira Filho (2006, p. 306), a propriedade é um direito constitucional que não está acima nem abaixo dos outros, porém, está sujeito a adaptações corriqueiras em prol do interesse público, não sendo, portanto caracterizada como um bem intocável².

Em linhas gerais o titular de um direito de propriedade reúne as

¹ Há três coisas que desde os tempos mais antigos se encontram conexas e firmemente estabelecidas nas sociedades grega e italiana: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade; três coisas que mostram manifesta relação entre si em sua origem e que parece terem sido inseparáveis. A ideia de propriedade privada estava implícita na própria religião. Cada família tinha seu lar e os seus antepassados. Estes Deuses eram adorados pela família e só a ela protegiam, se integrando à propriedade.” (CAULANGES, 2002, pg. 66).

² Acerca da etimologia da palavra propriedade, têm-se nos dizeres de Maria Helena Diniz, que para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo a ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina dominus. Logo domínio seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas. Percebe-se que, no direito romano, a palavra *dominium* tinha um sentido mais restrito do que a propriedade; indicando a primeira, a relação em que alguém domina, toma conta ou administra uma casa (o que ocorre em um usufruto, por exemplo), e tendo a segunda uma acepção mais ampla, abrangendo coisas corpóreas ou incorpóreas, onde o seu dono pode autorizar o uso alheio. Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo propriedade como domínio para designar a mesma ideia. (DINIZ, 2004, pg.114).

capacidades de usar, gozar e dispor de certos bens, sem contudo ultrapassar tais direitos dos outros indivíduos. Roberto Senise Lisboa (2005, p. 160) defende que a propriedade tem um sentido de poder, que é assegurado pelo grupo social para que o titular possa gozar dos bens inerentes à vida psíquica e moral.

Com relação ao papel da função social da propriedade privada, nossa Carta Magna preconiza que o interesse individual deve se submeter ao interesse coletivo. Neste interim o real sentido da função social da propriedade não se liga a ideia de diminuir o direito de propriedade individual, mas no de estabelecer que todo proprietário deve dar à sua propriedade um destino determinado.

A importância desta função social da propriedade vem descrita no artigo 182, § 2º da Constituição da República Federativa do Brasil, onde se estabelecem os requisitos que devem ser obedecidos para que a propriedade cumpra sua função social³.

Ademais, a propriedade sem uma função social poderá ser objeto de uma desapropriação do poder público ou ainda

³ No texto do artigo 182, § 2º da Constituição verificamos que a função social é cumprida quando se atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no seu plano diretor.

ser declarada como um bem vago que, na interpretação do artigo 1.276 do código civil brasileiro, lei nº 10.406 de 2 de janeiro de 2002, enseja aplicação do devido processo legal para arrecadação do aludido bem imóvel⁴.

Sendo assim, a coletividade tem o direito subjetivo de exigir do titular da propriedade que exerça sua função social, caso contrário, poderá ser responsabilizado civilmente.

Da responsabilidade civil: histórico, conceito e espécies

A ideia de compensar financeiramente um prejuízo causado a outra pessoa é algo recente no direito, a história nos demonstra outras experiências. Citemos a lei de Talião onde encerra em uns de seus princípios, que se deve pagar o mal com o mal na chamada vingança privada. Como ressalta Gonçalves (2009, p.4) bastava o dano efetivamente sofrido pela vítima para provocar a reação imediata, instintiva e brutal do ofendido. Isto era assim, pois inexistiam

⁴ Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. Ainda sobre o referido artigo, o seu parágrafo segundo menciona que se presumirá de modo absoluto a intenção a que se refere esta regra, quando cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

mecanismos limitadores dessas reações humanas.

Mas foi em Roma, no século III a.C que o ente estatal de forma exclusiva, passou a intervir nas lides privadas, dando valores aos danos e coagindo o lesado a aceitar a composição sem recorrer ao acerto de contas particular (vingança). Tudo isso, por meio da *lex Aquilia* considerada o marco da responsabilidade civil na época do Imperador Justiniano. Conforme explica Venosa (2009, p. 17), a *lex Aquilia* foi um plebiscito que datou o final do século III e que permitiu ao titular de bens destruídos ou deteriorados, o direito de receber pagamento de quem lhe deu causa como forma de penalidade pecuniária.

Nesse contexto, surgiu a ideia de responsabilidade extracontratual, pois o direito romano interpretou esse diploma estabelecendo que havendo sido provocado dano injusto a alguém, o autor deveria ser punido independentemente de haver uma obrigação pressuposta.

Somente com os franceses na idade moderna, é que começa a ser moldada de forma mais compreensível, a noção de que a teoria da reparação de danos tem como fundamento a ruptura sofrida no equilíbrio patrimonial do le-

sado, em virtude do dano sofrido. Com o início desta fase os franceses aprimoram as teorias romanas, vindo a estudar e aprimorar alguns dos temas que integram os princípios gerais da responsabilidade civil (NORONHA, 2.007, pg. 528/529).

Atualmente, a ideia de responsabilidade civil está relacionada à noção de não prejudicar outro. A responsabilidade pode ser definida como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar o dano causado a outrem em razão de sua ação ou omissão (STOCO, 2007, p. 114)⁵.

Hoje em dia, a tendência é de não deixar a vítima de atos ilícitos sem ressarcimento, de forma a restaurar seu equilíbrio moral e patrimonial (BITTAR, 1.994, pg. 561)⁶.

Em nosso ordenamento pátrio aquele que causar dano à outra pessoa, seja ele moral ou material deverá restabelecer a situação ao estado anterior

⁵ A noção da responsabilidade pode ser haurida da própria origem da palavra, que vem do latim *respondere*, responder a alguma coisa, ou seja, a necessidade que existe de responsabilizar alguém pelos seus atos danosos. Essa imposição estabelecida pelo meio social regrado, através dos integrantes da sociedade humana, de impor a todos o dever de responder por seus atos, traduz a própria noção de justiça existente no grupo social estratificado. Revela-se, pois, como algo inarredável da natureza humana” (STOCO, 2.007, pg.114).

⁶ A lesão ao ofendido acarreta ao titular da pretensão a possibilidade, na esfera jurídica, da reparação dos danos provocados. É a responsabilidade civil, ou obrigação de indenizar que compele o causador do dano a obrigação de arcar com as consequências advindas da sua ação violadora, ressarcindo os prejuízos de ordem moral ou patrimonial decorrente da prática de ato ilícito próprio, ou de outrem a ele relacionado (BITTAR, 1.994, pg. 561).

da prática do ato ilícito, e caso não seja possível o restabelecimento, arcará com indenização pecuniária equivalente ao bem destruído ou deteriorado, ou a lesão moral sofrida; e mais perdas e danos que o caso apurar (DINIZ, 2003, p. 34)⁷.

Quanto às espécies de responsabilidade civil, conforme acentua Silvio Rodrigues (2002, pg. 10 e 11), a mesma será classificada pela doutrina em razão da culpa e quanto a natureza jurídica da norma violada. Para o civilista pátrio, a responsabilidade civil é dividida em objetiva e subjetiva. A responsabilidade subjetiva é composta por conduta,nexo causal, dano e culpa. Já a responsabilidade objetiva é composta por conduta,nexo causal, dano e risco.

Em razão do segundo critério ela pode ser dividida em responsabilidade contratual e extracontratual. A contratual é a responsabilidade que decorre de uma relação jurídica obrigacional existente. Nesse tipo de responsabilidade configura-se o dano em decorrência da celebração ou da execução de um contrato. O dever violado é oriundo ou de um contrato ou de um negócio jurídico unilateral.

⁷ A responsabilidade civil é a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva). (DINIZ, 2003, pg.34).

Já a responsabilidade civil extracontratual é quando a ofensa ocorre contra um preceito legal de direito. Tem por fonte deveres jurídicos originados da lei ou do ordenamento jurídico considerado como um todo. O dever jurídico violado não está previsto em nenhum contrato e sem existir qualquer relação jurídica anterior entre o agente que causa o dano e a vítima. O exemplo mais comum na doutrina é o clássico caso da obrigação de reparar os danos oriundos de acidente entre veículos.

Pressupostos gerais de responsabilidade civil

Os atos ilícitos são aqueles que contrariam o ordenamento jurídico lesando o direito subjetivo de alguém. É ele que faz nascer à obrigação de reparar o dano e que é imposto pelo ordenamento jurídico. O Código Civil Brasileiro estabelece a definição de ato ilícito em seu artigo 186:

“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (BRASIL, lei nº 10.406/02, art. 186).

Os elementos ou pressupostos gerais da responsabilidade civil são facilmente identificáveis, sendo eles a conduta (ação ou omissão) do agente, o nexo causal, o dano e a culpa (DINIZ, 2003, p. 32).

Para que surja a obrigação de indenizar é necessário que haja um fato (uma ação ou omissão humana, ou um fato humano que independente da vontade de alguém e até mesmo um fato da natureza), que seja antijurídico, isto é, que não seja permitido pelo direito, em si mesmo ou nas suas consequências.

O fato deve ser imputado a alguém, seja por atuação culposa da pessoa, seja por simplesmente ter acontecido no decurso de uma atividade realizada no interesse dela.

Por fim é necessário que venham a existir danos e que tais danos possam ser juridicamente considerados como causados pelo ato ou fato praticado. Assim chegamos à conduta humana. Este primeiro elemento ou pressuposto para a existência da responsabilidade civil se materializa pela ação ou omissão de uma pessoa que causará dano a outrem.

O dano em questão pode vir a ocorrer por dolo, negligência, imprudência ou imperícia. Este ato gera a obrigação de reparação. A conduta humana pode ser no sentido da prática por parte do agente de

ato que não deveria fazer, ou do fato de deixar de praticar ato que deveria ter feito.

Assim afirma Sílvia Rodrigues:

A responsabilidade do agente pode defluir de ato próprio, de ato de terceiro que esteja sob a responsabilidade do agente, e ainda de danos causados por coisas que estejam sob a guarda deste. A responsabilidade por ato próprio se justifica no próprio princípio informador da teoria da reparação, pois se alguém, por sua ação, infringindo dever legal ou social, prejudica terceiro, é curial que deva reparar esse prejuízo (RODRIGUES, 2002, p.16).

Como segundo pressuposto geral para a existência de responsabilidade civil, temos o nexo de causalidade. Esta relação jurídica que se funda na causa ou motivo que terá como consequência o dano é um dos elementos fundamentais para a configuração da responsabilidade civil e do dever de indenizar, pois constitui-se no liame entre o ato lesivo do agente e o dano ou prejuízo sofrido pela vítima. Se o dano sofrido não for ocasionado por ato do agente, inexistente a relação de causalidade.

Venosa, ao definir nexo de causalidade ensina que:

O conceito de nexa causal, nexa etimológico ou relação de causalidade deriva das leis naturais. É o liame que une a conduta do agente ao dano. É por meio do exame da relação causal que concluímos quem foi o causador do dano. Trata-se de elemento indispensável. A responsabilidade objetiva dispensa a culpa, mas nunca dispensará o nexa causal. Se a vítima, que experimentou um dano, não identificar o nexa causal que leva o ato danoso ao responsável, não há como ser ressarcida. (VENOSA, 2.003, pg.39).

Portanto, não basta apenas que a vítima sofra dano, é preciso que esta lesão passe a existir a partir do ato do agressor para que haja o dever de compensação. É necessária relação entre o ato omissivo ou comissivo do agente e o dano de tal forma que o ato do agente seja considerado como a causa do dano.

Como terceiro pressuposto geral para a existência da responsabilidade civil temos a conduta do agente que, para acarretar tal responsabilidade deve comprovadamente causar dano ou prejuízo à vítima. Sem o dano não há que se falar em responsabilidade civil, pois sem ele não há o que reparar. É o que preconiza nossa Constituição em seu artigo 5º que no inciso X assegura direito à inden-

zação quando da existência de um dano moral ou patrimonial⁸.

No mesmo sentido Maria Helena Diniz conceitua o dano como:

“A lesão (diminuição ou destruição) que, devido a certo evento, sofre uma pessoa, contra sua vontade, em relação a qualquer bem ou interesse jurídico, patrimonial ou moral de seu interesse” (DINIZ, 2003, p. 112).

O dano é o prejuízo resultante da lesão a um bem ou direito. É a perda ou redução do patrimônio material ou moral do lesado em decorrência da conduta do agente, gerando para o lesado o direito de ser ressarcido para que haja o retorno de sua situação ao estado em que se encontrava antes do dano ou para que seja compensado caso não exista possibilidade de reparação.

Silvio de Salvo Venosa afirma que:

“Para que exista a responsabilidade civil deve-se demonstrar, além da existência do dano injusto sua certeza e efetividade. A certeza do dano deve existir para que ninguém seja responsabilizado por danos supostos e incertos. A

⁸ Art. 5º da Constituição. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à igualdade, à segurança e a propriedade, nos termos seguintes: [...] X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação.

efetividade relaciona-se com a concretização do dano e a averiguação de que o mesmo não esteja amparado por nenhuma excludente da responsabilidade. Assim Somente haverá possibilidade de indenização se o ato ilícito ocasionar dano. Cuida-se, portanto, do dano injusto. Em concepção mais moderna, pode-se entender que a expressão dano injusto traduz a mesma noção de lesão a um interesse, expressão que se torna mais própria modernamente, tendo em vista ao vulto que tomou a responsabilidade civil. [...] Trata-se, em última análise, de interesse que são atingidos injustamente. O dano ou interesse deve ser atual e certo; não sendo indenizáveis, a princípio, danos hipotéticos. Sem dano ou sem interesse violado, patrimonial ou moral, não se corporifica a indenização. A materialização do dano ocorre com a definição do efetivo prejuízo suportado pela vítima. (VENOSA, 2003, p.28).

Por fim, com ultimo pressuposto geral para a existência da responsabilidade civil apresentamos a culpa. A nossa legislação civil admite a existência de responsabilidade civil com a culpa como pressuposto, no entanto, excetua-se esta regra na hipótese de inexistência de culpa, pois assim preconiza o parágrafo único do artigo 927 do código civil:

“haverá obrigação de reparar o dano independentemente de culpa” (BRASIL, lei nº 10.406/02, artigo 927, parágrafo único).

A culpa não é elemento essencial da responsabilidade civil, essenciais são a conduta humana, o dano ou lesão e o nexo de causalidade entre a conduta e o dano. É o que esclarece Stoco (2.007, pg. 133), na responsabilidade civil a culpa se caracteriza quando o causador do dano não tinha intenção de provocá-lo, mas por imprudência, negligência, imperícia causa dano e deve repará-lo⁹.

Quando restar comprovada a presença dos elementos: negligência, imperícia ou imprudência, fica caracterizada a culpa do agente surgindo, portanto, o dever de reparação.

ANÁLISE E DISCUSSÃO

Analisando os temas descritos no referencial teórico do presente texto, eles nos apresentam conteúdos relevantes sobre nossa discussão, sendo estes o conceito sobre a propriedade privada, a sua função social perante a comunidade e a definição de responsabilidade civil com

⁹ A imprudência ocorre por precipitação, quando por falta de previdência, de atenção no cumprimento de determinado ato o agente causa dano ou lesão. Na imprudência, estão ausentes prática ou conhecimentos necessários para realização de ato. A imperícia ocorre quando aquele que acredita estar apto e possuir conhecimentos suficientes pratica ato para o qual não está preparado por falta de conhecimento aptidão capacidade e competência. A negligência se dá quando o agente não toma os devidos cuidados, não acompanha a realização do ato com a devida atenção e diligência.

as suas espécies e pressupostos essenciais para a sua formação.

Em regra, a responsabilidade civil e a obrigação de reparar o dano surgem da conduta ilícita do agente que a causou. O ato ilícito gera o dever de compensação da vítima, mas nem toda obrigação de indenização deriva de ato ilícito.

Não se cogita indenização e dever de reparação somente nos casos em que haja conduta injurídica causadora de dano; a responsabilidade civil pode ter origem na violação de direito que causa prejuízo a alguém, mesmo quando este alguém venha sofrer a lesão pela omissão de uma pessoa, titular de uma propriedade imóvel privada, onde a manutenção desta não foi adequadamente realizada; vindo a gerar danos para os demais indivíduos da coletividade que eventualmente habitem as imediações destes lotes vagos ou por eles venham a ser prejudicados de alguma forma.

Avançando nessa discussão a lei orgânica do município de Três Corações-MG em seu artigo 260, § 4º, visando assegurar o bem comum estabeleceu uma política de desenvolvimento urbano com objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Segundo o mesmo:

Art. 260 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, em consonância com as políticas sociais e econômicas do Município.

§ 4º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no Plano Diretor.

No tocante às penalidades quanto ao não cumprimento da função social da propriedade, o parágrafo único do artigo 261 da lei orgânica é específico para o proprietário de solo urbano não edificado, nesta norma, encontramos a seguinte diretriz:

Art. 261 - O direito à propriedade é inerente à natureza do homem, dependendo seus limites e seu uso da conveniência social. Parágrafo único - O Município poderá, 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 compulsória; II - imposto sobre propriedade predial e territorial urbana, progressivo no tempo; III - desapropriação, com pagamento mediante título 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; IV - taxa de vazios urbanos.

Ainda analisando os problemas relacionados com a falta de manutenção que estes lotes de terreno sem edificação trazem às comunidades, verificamos também que os terrenos baldios são espaços das cidades que estão vazios, sem moradores e por conta disso, muitas

vezes, tornam-se depósitos de lixo e entulho. A falta de limpeza nesses terrenos pode gerar problemas diversos em virtude do acúmulo de lixo e entulho e do crescimento do mato. Esses fatores facilitam a proliferação de roedores, insetos e animais peçonhentos.

Além disso, o mato alto aliado ao acúmulo de lixo pode facilitar a formação de reservatórios de água, que se tornam criadouros do *aedes aegypti*. Dessa forma, as ações das equipes de combate à dengue, por exemplo, também ficam prejudicadas pela dificuldade de acesso ao local.

Ao analisarmos e discutirmos o tema, vamos verificando os seus desdobramentos problemáticos, tão comuns nos municípios brasileiros. A exemplo podemos citar a situação de terrenos abandonados com a presença de lixo, entulho ou detritos que em épocas de chuvas se espalham por meio da enxurrada, contribuindo com o entupimento de bueiros e canais de escoamento podendo provocar pequenos alagamentos em determinadas regiões.

Quem vive próximo a estes locais ainda deve tomar cuidado com os animais que são atraídos e se criam por ali. Os entulhos e restos de materiais de construção servem de abrigo para aranhas e escorpiões, por exemplo. Já o acúmulo de lixo é apontado como um grande

problema, pois a presença de matéria orgânica serve de alimento para algumas espécies.

Além do aparecimento de insetos, ratos, escorpiões, as pessoas que vivem nos arredores de terrenos baldios convivem com o mau cheiro e a presença de indivíduos que fazem uso indevido do local. Tudo isso gera outro inconveniente, a desvalorização de imóveis do entorno.

A responsabilidade pela conservação desses terrenos é de seus proprietários que devem se conscientizar da importância da manutenção em seus patrimônios.

Da análise e discussão dos problemas que a falta de manutenção em lotes de terrenos vagos pode gerar aos munícipes, soluções são constantemente apresentadas na tentativa de minimizar os impactos causados por este problema urbano.

Uma delas é a padronização ecológica nestes imóveis. Esta alternativa exige que os proprietários plantem grama em terrenos que não tem construção, no intuito de diminuir os focos de *Aedes aegypti* e a proliferação de animais peçonhentos.

Outra alternativa interessante, mas que encontra dificuldades na sua execução por se tratar de um projeto social, seria a realização, nestes lotes vagos, do plantio

de hortas onde a comunidade participaria no cuidado e na colheita.

Tal alternativa encontra barreiras, principalmente, no direito de propriedade, pois, são raros os proprietários de imóveis vagos que autorizam a sua utilização, por parte de outros moradores do bairro, para o cultivo de hortas comunitárias. De fato, seria uma alternativa muito válida, pois, locais onde antes eram depósitos de lixo e entulho, agora seriam hortas onde verduras e legumes frescos seriam produzidos.

CONCLUSÕES

A propriedade privada é um direito constitucionalmente previsto em nosso ordenamento jurídico. Este direito que não está acima nem abaixo dos outros, é sujeito a adaptações corriqueiras em prol do interesse público, não sendo, portanto, caracterizado como um bem intocável.

A responsabilidade civil por este paradigma vem a ser a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar o dano causado a outrem, em razão de sua ação ou omissão; mesmo quando este dano seja ocasionado por um bem seu (uma coisa sua) que devida à titularidade da propriedade atribuí a pessoa

responsabilidade civil pela reparação dos prejuízos causados a outros indivíduos.

Ao se estudar o tema, foi possível vislumbrar os danos a que a população está sujeita, todos eles decorrentes das doenças, acúmulo de lixo e incêndios, que são algumas das consequências da negligência e da omissão de proprietários de imóveis, ao não atribuírem uma função social aos seus lotes de terrenos urbanos.

Analisando os problemas e discutindo sobre possíveis soluções destacamos a prática de algumas condutas que não solucionarão de modo definitivo, mais contribuirão para amenizar este problema urbano tão presente em nosso cotidiano.

Assim a padronização ecológica e o plantio de hortas comunitárias nestes lotes de terreno sem edificações, tem-se demonstrado uma saída viável e econômica que reduz o impacto visual negativo nestes imóveis, diminuindo a incidência de focos de dengue, a proliferação de animais peçonhentos, e possibilitando uma participação maior da comunidade local no cuidado e zelo destes ambientes, contribuindo também assim, para uma melhoria da qualidade de vida de alguns moradores.

REFERÊNCIAS

BITTAR, Carlos Alberto. **Reparação civil por danos morais**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1994.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988**.

BRASIL. **Código Civil: lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**.

BRITO, Carlos. **Terreno baldio é responsabilidade do seu dono**. Publicado em Petrolina/PE. v. 1, em 14 de dezembro de 2014 às 21:31. Disponível em: <<http://www.carlosbritto.com/artigo-do-leitor-terreno-baldio-e-responsabilidade-do-seu-dono/>>. Acesso em: 10/01/2017.

CARVALHO, Camila. **Evolução do direito de propriedade**. Publicado em Juris Way em 26 de setembro de 2011. Disponível em: <https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=6568>. Acesso em 04/01/2017.

CAULANGES, Fustel. **A cidade antiga**. São Paulo: Martins Editora, 2002.

CHAPELIN, Sérgio. **Lote vago é transformado em horta que abastece aglomerado da serra**. Publicado em 19 de março de 2013 às 15:56. Disponível em: <<http://g1.globo.com/minas-gerais/parceiro-mg/noticia/2013/09/lote-vago-e-transformado-em-horta-que-abastece-aglomerado-da-serra.html>>. Acesso em: 07/04/2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**, vol. 4. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de Introdução ao Estudo do Direito**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

FILHO, Manoel Gonçalves Ferreira. **Curso de Direito Constitucional**, 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual elementar de direito civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**, v. 1. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**. vol. I. 34ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**. 7.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

TRÊS CORAÇÕES. **Código de Conduta Municipal. Lei Orgânica**. Aprovada e assinada pela Câmara Municipal em abril de 1990. Disponível em: <http://www.camaratc.mg.gov.br/UserFiles/File/LOM_068_2016.pdf>. Acesso em: 02/02/2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**, v. 4, 9.ed. São Paulo: Atlas, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil – parte geral**. v. 1. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003.