

Eixo Temático: Inovação e Sustentabilidade

**O PODER DE POLÍCIA COMO ELEMENTO FISCALIZATÓRIO PREVENTIVO
AOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS CAUSADOS PELA
PROPRIEDADE PRIVADA**

**POLICE POWER AS ELEMENT FISCALIZATION PREVENTIVE TO
ENVIRONMENTAL IMPACTS CAUSED BY URBAN AND PRIVATE PROPERTY**

Laura Bazzo e Ricardo Vargas Garcia

RESUMO

O presente trabalho propõe uma análise acerca dos impactos causados ao meio ambiente e sociedade pelas construções irregulares e terrenos particulares abandonados em um caráter Municipal. Bem como, a forma de fiscalização, com fundamento no Poder de Polícia e Limitações Administrativas, de forma a direcionar a propriedade a um melhor aproveitamento social, ou seja, o cumprimento da função social da propriedade. Esse mecanismo de controle chamado poder de polícia é responsável pelo equilíbrio entre o direito individual e a supremacia do interesse público. Neste contexto, a propriedade privada não mais se encontra absoluta, deve, portanto, cumprir com sua função social em benefício da coletividade. As limitações administrativas são normas de Direito Público que visam regular, adequar à propriedade privada a uma produção coletiva. Esse conjunto, Poder de Polícia, Limitações Administrativas e fiscalização, tem o objetivo de coibir irregularidades no que tange a propriedade. Nesse contexto, as construções irregulares e os terrenos abandonados merecem destaque devido aos problemas ambientais, urbanísticos e de infra-estrutura no que tange ao crescimento desordenado de um Município.

Palavras-chave: Meio Ambiente, Propriedade Privada, Poder de Polícia, Limitações Administrativas.

ABSTRACT

This paper proposes an analysis of the impacts to the environment and society by irregular buildings and private land abandoned in a Municipal character. As well as the form of inspection, based on the Police Power and Management Limitations in order to direct the property to better social use, the fulfillment of the social function of property. This control mechanism called police power is responsible for the balance between individual rights and the supremacy of the public interest. In this context, private property is not absolute, must therefore fulfill its social function for the benefit of the community. Administrative limitations are public law rules aimed at regular, adequate to private property to collective production. This set, Police Power, Administrative and enforcement limitations, aims to curb irregularities regarding the property. In this context, irregular buildings and derelict land worth mentioning because of environmental issues, and urban infrastructure with respect to the uncontrolled growth of a city.

Keywords: Environment, Private Property, Police Power, Management Limitations

1 INTRODUÇÃO

Quando se fala em poder de polícia, em um contexto fiscalizatório, encontra-se um confronto de interesses entre a autoridade administrativa e o anseio individual. O Poder Público busca atender o interesse coletivo com base na legislação, em contrapartida, o particular nem sempre está disposto a cumprir o que determina a Lei. Buscar o equilíbrio nesta relação fazendo cumprir a lei, é o grande desafio para o poder público.

Grandes concentrações populacionais, naturalmente, ocasionam muitos problemas relacionados à infraestrutura, urbanização, higienização e salubridade das cidades. Percebe-se, seguidamente, publicações midiáticas constatando inúmeras situações referente à conservação da propriedade privada, por exemplo: terrenos territoriais abandonados acumulando mato, lixo ou servindo de objeto para delitos criminais, construções iniciadas sem licenciamento e qualquer referencial urbanístico, lotes sem pavimentação de passeio público de forma que as pessoas possam trafegar com segurança.

Coibir tais irregularidades é a função do poder de polícia com fundamento nas limitações administrativas municipais. Em um contexto urbano, a propriedade privada é o espelho da cidade, ou seja, a forma como está situada, conservada, edificada e, principalmente, o que está produzindo coletivamente. Percebe-se, independente do número de habitantes e da extensão territorial, que existem problemas comuns refletidos por esta e que afetam diretamente o meio ambiente.

Este artigo propõe uma análise acerca dos efeitos causados para um Município por construções irregulares e lotes particulares mal conservados, a forma como Municípios pontuais buscam coibir tais irregularidades de forma a preservar um melhor ordenamento urbanístico.

Para responder ao problema formulado, utiliza-se a pesquisa bibliográfica e consulta a textos normativos de diferentes Municípios com ênfase a incidência fiscalizatória prevista pela legislação.

O artigo está estruturado em duas partes pelo qual, inicialmente, analisa-se o Poder de Polícia Administrativo, seus atributos e limites, conseqüentemente, aborda-se as limitações administrativas incidentes sobre a propriedade privada de Municípios pontuais, objetivando com isso, efetuar um comparativo referente à legislação e a forma de incidência sobre a propriedade.

2 PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVO

No decorrer da Idade Média, o príncipe era possuidor de um poder chamado *jus polítiae* e em razão deste, indicava tudo o que entendia necessário à boa ordem da sociedade civil sob império Estatal. Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2014, p. 122) explica que nesta fase, entendida como Estado de Polícia, o *jus polítiae* designava normas criadas e impostas pelo príncipe que estavam fora da alçada dos tribunais.

A Administração Pública não estava vinculada a qualquer espécie de norma que gerasse restrições a sua atividade. Esta fase era entendida com o império do arbítrio, no sentido de inexistência de limitações legais ao poder impositivo Estatal, pois o príncipe, na posição de governante, elaborava as normas, mas ao mesmo tempo, não estava submetido às mesmas. Apenas como citação de cunho histórico, essa é a origem do termo Poder de Polícia, que com o decorrer do tempo e, naturalmente, pela implementação de um Estado Democrático de Direito, torna-se descabida.

Atualmente, existem diversos mecanismos de controle frente à Administração Pública e, além de exigir que as pessoas atentem a lei, aquela tem obrigação de observância à legislação e aos princípios constitucionais.

A evolução do Poder de Polícia se deu juntamente com as mudanças histórico – temporais, e a legislações que sustentam suas imposições transcendem a esfera Municipal, atentando as peculiaridades de cada região. Exemplo disso está em normas disciplinadas em Códigos Municipais, que atende a essa esfera de competência, ou mesmo em legislações de cunho nacional como o Código Florestal Brasileiro.

O conceito legal de Poder de Polícia está expresso no Código Tributário Nacional, Lei Nº 5.172, de 25 de Outubro de 1966, art. 78, que de forma genérica, coloca o Poder de Polícia como um instrumento regulador de direitos em razão de um interesse público:

Considera-se poder de polícia a atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos.

Para Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2014, p.124) “pelo conceito moderno, adotado no direito brasileiro, o poder de polícia é a atividade do Estado consistente em limitar o exercício dos direitos individuais em benefício do interesse público”.

Portanto um Município, dentro de seus limites de competência, pode aplicar o poder administrativo sobre todas as pessoas e propriedades situadas em seu território, buscando a preservação dos interesses da coletividade e do próprio Município.

Por exemplo, para efetuar uma nova construção, deve o proprietário do imóvel observar as normas edilícias descritas na legislação e código de edificações municipais, ao mesmo tempo que cabe ao Município de origem efetuar o licenciamento, por meio do alvará de licença para construção, e também a fiscalização construtiva.

Para tanto, e para o fiel cumprimento a legislação, existem atributos específicos com fulcro no poder de polícia administrativo, com destaque para a autoexecutoriedade e a coercibilidade. A autoexecutoriedade é a capacidade que possui a Administração de praticar ações com seus próprios meios, ou seja, sem a necessidade de auxílio do Poder Judiciário. Vejamos a lição de Nelson Nery Costa:

A autoexecutoriedade consiste no poder que tem a Administração de, através dos seus próprios instrumentos legais, executar suas decisões, sem necessidade de se utilizar do Poder Judiciário. Em primeiro lugar, existe a exigibilidade, que é a possibilidade que o Poder Público tem de tomar decisões que sejam executáveis, que possam ser tomadas sem precisarem do respaldo de um juiz ou tribunal. Em segundo, depois de já ter havido a decisão, a faculdade que a Administração tem de realizar a execução forçada, por seu pessoal ou, mesmo, recorrendo à força pública, para obrigar o administrado a cumprir a decisão no que tange a legislação aplicável (2014, p. 139).

Percebe-se que, em muitos casos, a auto-executoriedade é colocada como uma faculdade atribuída ao Poder Público, que de acordo com a análise de cada caso, no que tange a gravidade do fato, prejuízo coletivo, risco iminente, irá executá-la ou não.

A coercibilidade significa que o ato administrativo emanado possui força, é coercitivo, não sendo facultado ao cidadão cumpri-lo ou não, o atendimento a limitação imposta é uma obrigação que, se não atendida, importa sanções administrativas. A coercibilidade é definida com precisão por Hely Lopes Meirelles:

Não há ato de polícia facultativo para o particular, pois todos eles admitem a coerção estatal para torná-los efetivos, e essa coerção também independe de autorização judicial. É a própria administração que determina e faz executar

as medidas de força que se tornarem necessárias para a execução do ato ou aplicação da penalidade administrativa resultante do exercício do poder de polícia (2011, p. 142).

Na cidade de São Paulo/SP, caso o cidadão, depois de legalmente notificado, não atenda a obrigação imposta, poderá o Município efetuar a referida obrigação por seus próprios meios. É a plastificação do conceito de autoexecutoriedade, Lei nº 15.442, de 9 de Setembro de 2011, art. 11: - que dispõe sobre a construção de passeios e outras disposições no Município de São Paulo/SP, artigo Art. 17:

A Prefeitura poderá, a seu critério, executar as obras e serviços não realizados nos prazos estipulados, cobrando dos responsáveis omissos o custo apropriado, acrescido de 100% (cem por cento), sem prejuízo da aplicação da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

No mesmo sentido, o Código de Posturas de Santa Maria/RS – Lei Complementar de 24 de Fevereiro de 2012, art. 14:

Art. 14. No caso de haver omissão por parte do obrigado no cumprimento desta Lei, poderá ser prestada a obrigação pelo Poder Público Municipal.
§ 1º Todas as despesas correrão por conta do faltoso.
§ 2º As medidas contidas neste artigo somente poderão ser executadas depois de devidamente notificado o infrator.

Os limites de atuação do Poder de Polícia para atuar de forma preventiva e fiscalizatória estão delimitados na própria lei, evidencia-se então as limitações administrativas como elemento normativo que sustentam os atos de polícia.

3 LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS A PROPRIEDADE E IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS DECORRENTES DE CONTRUÇÕES IRREGULARES E TERRENOS ABANDONADOS.

A propriedade privada é um objeto tido como fundamental à pessoa humana, garantido constitucionalmente, e só afrontado por normas restritivas plenamente vinculadas. Quando se fala em Direito a propriedade, percebe-se, em um contexto social, um pensamento individualista, pelo qual o possuidor aquisitivo, entendendo que adquiriu o bem por seus próprios meios, tem o direito de utilizá-lo da forma como lhe convém. Contudo, com o decorrer do tempo, a conceituação de propriedade privada sofreu consideráveis transformações.

O Estado Democrático de Direito trouxe consigo a filosofia de que ninguém está acima da lei, tanto os cidadãos como a Administração Pública deve pautar-se e estar submetidos aos ditames legais, descaracterizando, completamente, qualquer pensamento individualista de utilização descoordenada sobre a propriedade, tanto por parte do proprietário, quanto pela Administração Pública, que tem o dever de fiscalizar conforme a legalidade instituída para situações específicas.

Por exemplo, ao possuir um imóvel territorial (baldio), é obrigação do proprietário a manutenção e conservação do mesmo, de forma a não permitir que este terreno possa proliferar “mato”, venha a ser depósito de lixo, possa acumular água sem qualquer tratamento ou ainda sirva de acesso para delitos criminais como seguidamente é referenciado pela mídia.

A função social da propriedade está muito além da quitação correta dos tributos que a envolve, ela deve ser produtiva, equilibrada, refletir positivamente para o meio em que está inserida.

Na Constituição Federal de 1988, a função social da propriedade está disposta no art. 5º, XXIII, que determina: “a propriedade atenderá a sua função social”, *bem como, é referida no art. 182, § 2º do mesmo dispositivo legal “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”*.

Gilmar Mendes (2014, p. 328) coloca que “a propriedade privada tradicional perdeu muito do seu significado como elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social”. O conceito moderno é amplo, e está ligado ao que a propriedade deve produzir para a sociedade de forma geral, ou seja, não basta à propriedade cumprir com suas obrigações tributárias se não está em conformidade com o plano diretor e as limitações administrativas determinadas para cada Município. O conceito deve refletir coletivamente.

Nesse sentido, Maria Silvia Zanella Di Pietro (2014, p. 135) entende que “a propriedade tem uma função social de modo que ou o seu proprietário a explora e a mantém dando-lhe utilidade, concorrendo para o bem comum, ou ela não se justifica”. Desta forma, não se fala, previamente, em afronta ao Direito de Propriedade, mas sim um direcionamento ao exercício deste em um contexto de sociedade.

Percebe-se, principalmente nos grandes centros urbanos, a ampla concentração populacional e, por consequência uma urbanização desordenada, o que acarreta muitos problemas relacionados à infraestrutura, higiene pública e equilíbrio ambiental. Nesse contexto, evidenciam-se as limitações administrativas como elemento normativo que visa minimizar o desequilíbrio criado pela própria poluição, desta forma, buscando direcionar a propriedade particular a uma produção coletiva de modo que cumpra com sua função social.

Efetuar uma construção irregular acarreta em prejuízos individuais e coletivos. Individualmente, uma edificação executada sem qualquer referencial legal oferece risco, visto que o projeto de execução deve ser assinado por um profissional legalmente habilitado que deverá acompanhar o andamento da obra até sua conclusão. Inexistindo projeto de regularização, presume-se que a obra foi executada sem qualquer acompanhamento técnico, o que é motivo de grande preocupação para os próprios ocupantes do imóvel.

Ainda, em virtude de uma construção irregular não possuir habite-se, sujeita o proprietário a notificação e multa a qualquer tempo, bem como o valor venal da propriedade é reduzido consideravelmente.

Os prejuízos coletivos são inúmeros e refletem diretamente no ordenamento urbanístico, ambiental e até mesmo tributário de um Município. No ponto de vista urbanístico, uma construção regularizada obedece às diretrizes fornecidas pelo Município de origem, portanto atenta para um alinhamento viário e projeto de licenciamento e execução. Desta forma, a ocupação de um lote para uma nova construção pode ser limitada, tanto do ponto de vista da posição de uma obra, como por exemplo, limites de altura da edificação.

Essas limitações administrativas atentam para as peculiaridades de cada localidade. Por exemplo, é comum propriedades situadas nas proximidades de aeroportos terem limites de altura em virtude da circulação e trânsito aéreo. Se uma nova construção é executada na clandestinidade esses referenciais legais podem ser ignorados e os prejuízos sociais são notórios.

Seguidamente é noticiado pela mídia a ocorrência de deslizamentos de terra em morros e encostas, especialistas apontam as construções irregulares como um instrumento facilitador a deslizamentos. Para o Geógrafo Eduardo de Freitas (2015) “Os motivos que desencadeiam esse processo estão ligados à forma de relevo, estrutura geológica do terreno, além das ações humanas que intensificam os deslizamentos: retirada da cobertura vegetal de áreas de relevo acidentado com destaque para a habitação em locais impróprios”.

Segundo o mestre em Geografia Júlio César Lázaro da Silva (2015) os deslizamentos de terra consistem num processo de desgaste dos solos, onde as áreas com declividade sofrem

a ação da força das águas das chuvas. A construção de moradias e a retirada da vegetação tornam o solo desprotegido e sujeito a desbarrancamentos. Nesse contexto, além do dano ambiental, evidencia-se o risco para a própria vida dos ocupantes irregulares.

Do ponto de vista tributário, construções irregulares também trazem prejuízo para um Município. Justamente por estar em situação de clandestinidade esta edificação, em um contexto tributário, não existe. Desta forma, não contribui para o crescimento estrutural de um Município pelo qual o valor arrecadado com os tributos deve reverter.

Coibir a irregularidade de forma preventiva é o melhor caminho para o crescimento ordenado de um Município. Por exemplo, ao perceber a ocupação irregular de uma encosta o órgão fiscalizador deve agir, fazer uso do poder de polícia administrativo, não permitir que seja proliferado construções irregulares que podem ser causadoras de grandes tragédias, como citado anteriormente. Para tanto, constatar a irregularidade em sua origem é essencial, agir preventivamente, visto que, depois de constituída uma edificação os efeitos fiscalizatórios podem ser prejudicados, tanto do ponto de vista do dano urbanístico/ambiental, como para a segurança dos próprios ocupantes.

Especificamente ao Município de Santa Maria, toda e qualquer construção, ampliação, reforma, dever ser, previamente, submetida aos ditames legais. É necessário a observância a uma sequência de atos administrativos vinculados até o licenciamento definitivo de uma construção. É o que determina a Lei Complementar nº 070/2009:

Art. 10. Os serviços e as obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma, demolição ou troca de uso, de iniciativa pública ou privada, somente podem ser executados após concessão de licença pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e na legislação pertinente.

No pedido de informações urbanísticas, a requerimento do interessado, o Município deve fornecer os parâmetros específicos ao imóvel pelo qual será efetuada a nova construção, tais como: a existência de vegetação imune ao corte, áreas "*non aedificandi*", e o tipo de material para construção do passeio público, quando padronizado.

Essa referência fornecida pelo Município irá nortear o interessado para o processo de aprovação de sua obra. Na aprovação, o requerente apresentará ao Município a forma como efetuará a construção, prestando elementos indispensáveis como a planta de localização, planta baixa, memorial descritivo, com especificações detalhadas para apreciação do órgão competente. Com base nos documentos apresentados, o Município efetuará a análise processual, podendo ou não aprovar o projeto. Na hipótese de alguma discrepância entre os documentos apresentados e a legislação vigente, o órgão poderá exigir do requerente as correções necessárias, pelo qual este terá o prazo de 60 dias para fazer a adaptação legal.

Em não havendo objeções acerca da aprovação, o interessado deverá solicitar ao órgão competente o licenciamento do projeto de construção. No ato de licenciamento será fornecido ao alvará de licença, pelo qual autoriza o início das atividades construtivas. Uma cópia deste deve ficar junto à obra para vistoria e fiscalização dos servidores legalmente constituídos para tal.

Art. 25. O órgão competente deve fazer o licenciamento nos documentos e pranchas com os componentes gráficos dos projetos e expedir o Alvará de Licença para execução de obras, tendo validade apenas as vias que contiverem carimbos, assinaturas ou rubricas dos técnicos do órgão qualificado para tais atos, devidamente identificados.

Art. 26. O interessado deve manter 1 (uma) via do Alvará de Licença no local da obra, à disposição, para fiscalização.

Durante a construção, a fiscalização poderá, a qualquer tempo, efetuar vistorias junto à obra com o objetivo de verificar a documentação. A vistoria poderá ser provocada, é o caso de

uma denúncia acerca da construção, ou de rotina (ofício), pelo qual o fiscal, dentro das atribuições decorrentes de lei, efetua a fiscalização.

Concluída a obra, o proprietário deve requerer o habite-se, sem o qual nenhuma edificação poderá ser ocupada. O habite-se é o documento fornecido pelo órgão competente que ratifica que a edificação foi construída de acordo com o projeto aprovado e licenciado e, em função disso, está em condições de ser habitada.

Contudo, se o proprietário do imóvel não atentar para as normas citadas, estará sujeito a multa, embargo administrativo, interdição ou até mesmo a demolição da obra conforme cada caso específico. Nesse sentido, determina a Lei Complementar 071 de 04 de Novembro de 2009, que dispõe sobre a fiscalização no Município de Santa Maria:

Art. 4º Aos infratores das disposições desta Lei serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo das responsabilidades criminais e civis que couberem:

- I. Multa;
- II. Embargo;
- III. Interdição;
- IV. Demolição.

Destaque para o inciso IV, que dispõe sobre a demolição de uma edificação quando esta for declarada, por meio de laudo técnico, como risco iminente de ameaça a saúde e segurança pública, conforme dispõe o artigo 20 da mesma lei:

Art. 20. A demolição total ou parcial de edificação ou obra poderá ser imposta quando:

- I. For clandestina, entendendo-se por tal, aquela que for executada sem licenciamento expedido pela Municipalidade;
- II. Não observar o alinhamento informado pelo órgão competente da Municipalidade;
- III. For executada em desacordo com projeto aprovado ou licenciamento concedido;
- IV. For considerada como em risco iminente de ruína ou de ameaça à saúde, segurança pública, ao patrimônio construído, ao patrimônio paleo-arqueológico, às propriedades e ocupantes do entorno e o possuidor a qualquer título não tomar as providências determinadas pela autoridade competente.

§ 1º Constatada e comprovada, através de laudo, a ocorrência do previsto no inciso IV, o possuidor a qualquer título será notificado para demolir a obra, no prazo que lhe for concedido pela autoridade competente.

§ 2º Não sendo atendida a notificação para demolição, deverá ser imposta multa e o Poder Público poderá ainda proceder à demolição, cujos custos devem ser suportados pelo possuidor a qualquer título do terreno.

§ 3º Nos demais casos a ordem de demolição deverá ser obtida judicialmente.

Percebe-se que, independente da extensão territorial de um Município, existem muitos problemas em comum, e a legislação trata com similaridade a forma de coibir irregularidades, cita-se o Município de Curitiba por meio da Lei 11.095 de 08 de Julho de 2004 que "Dispõe Sobre as normas que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e atividades, a execução, manutenção e conservação de obras no Município, e dá outras providências".

Art. 58. A vistoria administrativa terá lugar, quando:

- I** - por motivo de segurança, for julgado necessário pelo Município e comprovado através de laudo técnico, que se proceda a imediata demolição de qualquer obra em andamento ou paralisada, ou ao desmonte de instalações, aparelhos ou quaisquer elementos que ocasionem risco à segurança, saúde ou ao meio ambiente; Ver tópico
- II** - em edificação, instalação ou aparelho, forem constatados riscos que ameacem a segurança pública, saúde ou ao meio ambiente; Ver tópico
- III** - deixar de ser cumprida, dentro do prazo fixado, uma notificação feita para demolição parcial ou total de uma obra ou para o desmonte parcial ou total de qualquer instalação ou aparelho; Ver tópico

IV - o órgão competente, por motivos justificados, assim o determinar

Portanto, nota-se que todas as diretrizes para uma nova construção são norteadas pela lei. Contudo, existem milhares de edificações que são construídas sem qualquer referencial legal trazendo prejuízo para o Município pelo qual estão inseridas e, muitas vezes, danos para a própria segurança.

Na mesma linha de danos gerados pelos cidadãos a um Município, terrenos particulares em condição de abandono é um problema recorrente, cita-se: proliferação de insetos nocivos, ausência de passeio público, esconderijo para práticas criminosas, são exemplos recorrentes noticiados com frequência pela mídia.

Nesse contexto, percebem-se prejuízos sociais, ambientais e criminais. Destaca-se a importância de um passeio público em condições de trafegabilidade para que pessoas que possuem limitações físicas, como cadeirantes, possam transitar com segurança. Ainda, terrenos abandonados tendem a acumular água e mato sem qualquer tratamento ou conservação, respectivamente, o que facilita a proliferação de insetos e aglomeração de animais nocivos.

Outro problema, este do ponto de vista criminal, é o fato de infratores utilizarem lotes abandonados para prática de delitos como consumo de drogas, estupro e crimes contra a vida.

A forma como os Municípios buscam coibir esta irregularidade também é semelhante. Via de regra, os proprietários são notificados e possuem um prazo para adequação, ou seja, correção da infração constata. Na hipótese de não atendimento a obrigação imposta, o proprietário fica sujeito a multa e se o Município assumir a obrigação, no caso em pauta efetuando a limpeza do imóvel, os gastos serão cobrados do proprietário.

O Município de Florianópolis/SC, por meio da Lei Complementar nº 142 de 25 de Junho de 2004, determina que:

Art. 1º Os proprietários ou possuidores a qualquer título de imóveis localizados na zona urbana ou de expansão urbana do Município são obrigados a conservá-los e mantê-los limpos, eliminando o acúmulo de mato, detritos, águas estagnadas, bem como de quaisquer outros dejetos prejudiciais à saúde e à segurança pública.

Art. 2º Na falta de atendimento do disposto no artigo anterior, caberá a autoridade competente, sucessivamente:

I - Intimar o infrator para, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, cumprir o dever estabelecido no artigo anterior;

II - Autuar o infrator com multa administrativa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para cada período de 15 (quinze) dias, sucessivamente;

III - Providenciar a execução dos serviços necessários à limpeza do imóvel.

Já no Município de Porto Alegre/RS a Lei Complementar nº 728, de Janeiro de 2014, trata a matéria da seguinte forma:

Art. 37. Os proprietários ou possuidores de terrenos baldios, edificados ou não, são obrigados a:

I – fechá-los de acordo com as normas estabelecidas em legislação específica;

II – guardá-los e fiscalizá-los, mantendo-os em perfeito estado de limpeza, evitando que sejam usados como depósito de resíduos de qualquer natureza;

III – nos logradouros que possuam meio-fio, manter a área destinada a passeio público constantemente em bom estado de conservação e limpeza, com a vegetação rasteira aparada.

§ 1º Constatada a não observância ao disposto neste artigo, o proprietário será notificado para proceder à regularização do apontado, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, conforme o previsto no art. 49, inc. II, desta Lei Complementar.

§ 4º Em caso de não atendimento ao disposto nos incs. II e III do caput deste artigo, os terrenos baldios, edificados ou não, serão limpos compulsoriamente pelo Executivo Municipal, ficando seus proprietários obrigados ao pagamento de taxa de limpeza, que será definida pelo DMLU.

Essa é a essência aplicada pela legislação, dentro dos exemplos propostos, objetivando direcionar a propriedade privada a uma produção social urbanizada e que possa contribuir, não apenas individualmente, mas para que a cidade possa evoluir de forma equilibrada e respeitosa.

4 CONCLUSÃO

O crescimento desordenado é um problema de suma importância que atinge diversos Municípios. Nota-se que, em Municípios de pequeno porte, por meio de uma legislação eficiente e com uma atuação fiscalizatória comprometida, o crescimento urbanístico equilibrado é possível. Contudo, em grandes metrópoles o controle fiscalizatório nos parece limitado, possivelmente pela grande demanda de irregularidades em um contexto populacional igualmente imenso. A consequência é trágica, surgimento de “favelas”, invasões de áreas públicas, obras irregulares construídas sem qualquer referencial legal, terrenos abandonados servindo para práticas criminosas e proliferação de animais nocivos.

O artigo demonstrou que para todas as situações citadas existe uma norma administrativa regulamentadora que visa coibir a irregularidade. Constatou-se, também, que em todas as limitações impostas, se destaca a oportunidade de ampla defesa e a possibilidade, a partir de uma notificação inicial, de o obrigado regularizar a situação. Se não atendida à notificação dentro do prazo estipulado é que se impõem medidas punitivas.

Portanto, punição é a medida final a um ato administrativo que transmite, inicialmente, um caráter educativo, preventivo, com ampla defesa e que enseja penalidade de acordo com a vontade, atendimento, do próprio notificado.

Repensar o conceito de propriedade é preciso, visto que esta está inserida em um contexto coletivo. Contudo, o êxito para que se obtenha um Município admirável pela sua urbanização não decorre apenas de uma fiscalização eficiente, mas sim de educação urbanística e ambiental, conscientização de cada cidadão, que deve ser trabalhada em diversas áreas, como: bases familiares e regimes escolares iniciais.

Somando-se a isso, é necessário que as fiscalizações sejam de fato coercitivas, não podendo se resumir aplicação de multas aliadas a permanência da infração. O atributo da autoexecutoriedade do Poder de Polícia deve ser evidenciado, por meio deste o poder público pode executar suas decisões sem o auxílio do Poder Judiciário, conseqüentemente essa postura enseja respeito ao ato administrativo como um meio de prevenção a novas irregularidades e, ao mesmo tempo, desafoga o Poder Judiciário de tomadas decisões que poderiam ser solucionadas na esfera administrativa.

A observância às limitações administrativas sugere uma urbanização adequada. Imóveis com passeio público em boas condições, terrenos conservados e limpos, obras que atendam os pré-requisitos para construção, são exemplos que indicam um importante quesito para a cidade pelo qual estão inseridos, qual seja: qualidade de vida para os seus habitantes.

5 REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/responsabilidadesocial/acessibilidade/constituicaoaudio.html/constituicao-federal>. Acesso em: 23 de Fev. 2015.

COSTA, Nelson Nery. **Direito Municipal Brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Forense, 2014.

CURITIBA. Lei nº 11095 de 8 de Julho de 204. **Dispõe sobre as normas que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e atividades, a execução, manutenção e conservação de obras no Município, e dá outras providências**. Disponível em: <http://multimidia.curitiba.pr.gov.br/2010/00086320.pdf>. Acesso em 8 de Jun. 2015.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 27º. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

FLORIANÓPOLIS. Lei nº 1856 de 1º de Setembro de 1982. **Dispõe sobre a construção, manutenção e reconstrução de passeios, e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a1/sc/f/florianopolis/lei-ordinaria/1982/186/1856/lei-ordinaria-n-1856-1982-dispoe-sobre-a-construcao-a-manutencao-e-a-reconstrucao-de-passeios-e-da-outras-providencias?q=1856>. Acesso em 23 de Mar. 2015.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. Atualizado por Eurico de Andrade Azevedo/Délcio Balestero Aleixo/José Emmanuel Burle Filho. 33. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de Direito Constitucional**. 9º. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

NETO, Diogo de Figueiredo Moreira. **Curso de Direito Administrativo**. 16º. ed. São Paulo: Forense, 2014.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 728 de 8 de Janeiro de 2014. **Institui o Código Municipal de Limpeza Urbana, revoga as Leis Complementares nos 234, de 10 de outubro de 1990, 274, de 25 de março de 1992, 376, de 3 de junho de 1996, 377, de 3 de junho de 1996, 591, de 23 de abril de 2008, e 602, de 24 de novembro de 2008, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/cgi-bin/nph-brs?s1=000033832.DOCN.&l=20&u=%2Fnetahhtml%2Fsirel%2Fsimples.html&p=1&r=1&f=G&d=atos&SECT1=TEXT>. Acesso em 6 de Jul. 2015.

SANTA MARIA. Lei Complementar nº 070 de 4 de Novembro de 2009. **Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria**. Disponível em: http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LC/2009/CODIGO_OBRAS_E_EDIFICACOES_LC_70_2009.pdf> Acesso em 15 de Mar. 2015.

SANTA MARIA. Lei Complementar nº 071 de 04 de Novembro de 2009. **Dispõe sobre os Procedimentos Fiscais para o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei do Patrimônio Cultural e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LC/2009/0071.pdf>. Acesso em 12 de Mar. de 2015.

SANTA MARIA. Lei n° 092 de 24 de Fevereiro de 2012. **Dispõe sobre a consolidação do Código de Posturas no Município de Santa Maria.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LC/2012/LC_092_12_Consolidacao_Codigo_Posturas.pdf>. Acesso em: 24 de Mar. 2015.

SHIVA, Vandana. **Monoculturas da Mente:** Perspectiva da Biodiversidade e da Biotecnologia. São Paulo: Gala, 2003.

SÃO PAULO. Lei n° 15442 de 09 de Setembro de 2011. **Dispõe sobre a limpeza de imóveis, o fechamento de terrenos não edificados e a construção e manutenção de passeios, bem como cria o Disque-Calçadas.** Disponível em: http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=10092011L%20154420000%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20&secc=5&depto=0&descr_tipo=LEI. Acesso em: 25 de Mar. 2015.