

O IPTU PROGRESSIVO COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA ESTIMULAR A OCUPAÇÃO DE VAZIOS URBANOS EM ARACAJU-SE

Vitória do Santos Souza¹

Joyce Kelly Correia Santos²

Renata Souza Santos³

Rooseman de Oliveira Silva⁴

Arquitetura e Urbanismo



**cadernos de
graduação**
ciências humanas e sociais

ISSN IMPRESSO 1980-1785

ISSN ELETRÔNICO 2316-3143

RESUMO

O presente artigo visa avaliar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo, um dos instrumentos vigentes no Estatuto da Cidade que se trata de uma solução que pode ser adicionada em PDDU, sigla para Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano, o intuito desse estudo é explicitar o instrumento em si e trazer exemplos de onde ele deu certo quando aplicado e como/onde pode ser inserido na cidade de Aracaju/SE; ou seja, o objetivo é trazer o mesmo como possível forma de diminuir a incidência de vazios urbanos na cidade, dando uma real função a esse objeto social que até então, consta apenas no papel. Para tanto, foi utilizado como objeto de estudo o Centro Histórico de Aracaju/SE, onde por meio de estudos feitos *in loco*, ficou perceptível o número excessivo de imóveis e terrenos vazios, locais esses onde o IPTU Progressivo poderia ser aplicado. Em suma, o foco é explicar o instrumento enquanto solução viável para uma área importante da cidade de Aracaju, que cada vez mais se torna um grande vazio urbano.

PALAVRAS-CHAVE

IPTU Progressivo. Plano Diretor. Estatuto da Cidade. Aracaju/SE.

ABSTRACT

This article aims to evaluate the Progressive IPTU, one of the instruments in force in the City Statute, which is a solution that can be added in PDDU's, acronym for Master Plans for Urban Development, the purpose of this study is to explain the instrument itself and bring examples of where it worked when applied and how / where it can be inserted in the city of Aracaju - SE; that is, the objective is to bring the same as a possible way to reduce the incidence of urban voids in the city, giving a real function to this social object that until then, appears only on paper. For that, the Historical Center of Aracaju - SE was used as the object of study, where through studies carried out in loco, it was noticeable the excessive number of buildings and empty land, places where the progressive IPTU could be applied. In short, the focus is to explain the instrument as a viable solution for an important area of the city of Aracaju, which increasingly becomes a large urban void.

KEYWORDS

Progressive IPTU. Master plan. City Statute. Aracaju - SE

1 INTRODUÇÃO

Muito se tem discutido sobre a relevância de políticas públicas para a garantia do direito à cidade a população como um todo, sabe-se que é por meio de um plano diretor que os municípios urbanos podem alcançar de forma justa e igualitária esse direito que envolve variados aspectos da vida na cidade. É por meio dos instrumentos presentes no plano diretor, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo que ao longo do texto discutiremos sobre sua importância e como sua aplicabilidade pode reverter processos de esvaziamento de áreas da cidade munidas de infraestrutura.

Tomamos como ponto de partida para a análise deste instrumento a cidade de Aracaju e como o seu plano diretor tem atuado no bairro Centro, caracterizado pela atividade comercial e que ao longo das últimas duas décadas sofre com um crescente esvaziamento, deixando imóveis sem qualquer uso ou sendo subutilizados.

Ante o exposto, o contexto da habitação e suas problemáticas se apresentam enquanto motivadores das políticas urbanas criadas no país, pois o instrumento é um dos caminhos para garantir o direito à cidade. Na história do país desde as primeiras divisões urbanas existe um cenário de injustiça e desigualdade social que refletem diretamente no espaço da cidade e na sua composição, os assentamentos precários e sem estrutura, a ocupação de áreas de risco ou de proteção ambiental, são exemplos antigos, mas que estão presentes até hoje e continuam se repetindo. Com isso, os grandes centros urbanos se tornaram problemas complexos e aparentemente sem solução, principalmente quando se discute moradias dignas, especulação imobiliária e a subutilização de terrenos e imóveis.

Diante dessa problemática os movimentos sociais viram isso como pauta principal para iniciar uma luta frente ao governo, originando um processo que envolve população e líderes de diversas instâncias em busca de uma democratização do direito à cidade.

Foram, portanto, as lutas, Organizações não Governamentais (ONG), entidades religiosas, acadêmicas e profissionais (arquitetos e urbanistas, advogados, sanitaristas, assistentes sociais e engenheiros) aliados ao Movimento Nacional de Reforma Urbana que chegaram ao Congresso com uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) de Iniciativa Popular para que pela primeira vez na história do Brasil a constituição tivesse um capítulo dedicado à temática urbana, incorporando o direito à cidade e moradia.

Mesmo com grande pressão constante do Fórum Nacional de Reforma Urbana a lei para regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição só vem a ser aprovada 13 anos depois, o Estatuto da Cidade (EC). A Lei federal 10.257 de 2001, o EC é então a base jurídica para o tratamento da propriedade urbana e nele estão todos os preceitos para a construção de uma cidade justa para todos. No *âmbito municipal* o Estatuto está presente por meio do plano diretor, este que em Aracaju passa por uma defasagem, já que foi criado nos anos 2000, desconsiderando a obrigatoriedade de revisão a cada 10 anos prevista no EC. Um plano diretor desatualizado reflete diretamente na manutenção urbana, prejudicando sua população e o combate a processos de especulação imobiliária, além de deficiências no que tange a mobilidade urbana e acesso a equipamentos essenciais.

A partir de uma pesquisa de campo realizada no bairro Centro e da análise de dados obtidos por meio da prefeitura, foi possível ter o número de imóveis que se caracterizam como objetos de ação do IPTU Progressivo no Tempo, classificados a partir de três aspectos presentes na descrição do item que corresponde ao instrumento na lei, sendo: imóveis subutilizados, não utilizados ou não edificadas. E, por fim validar a hipótese de que o imposto em comento pode ser aplicado com o intuito de promover o desenvolvimento urbano.

2 O ESTATUTO DA CIDADE

Segundo Fernandes (2010, on-line) o Estatuto da Cidade pode ser dividido e definido por quatro dimensões principais:

[...] uma conceitual, que explicita o princípio constitucional central das funções sociais da propriedade e da cidade e os outros princípios determinantes da política urbana; uma instrumental, que cria uma série de instrumentos para materialização de tais princípios de política urbana; uma institucional, que estabelece mecanismos, processos e recursos para a gestão urbana; e, finalmente, uma dimensão de regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados.

A fim de defender a política de desenvolvimento urbano, de modo que sirva de base para todos os outros equipamentos que visam estas causas, tais como plano diretor, planejamento das regiões metropolitanas, dos municípios, plano de desenvolvimento econômico e social, dentre outros.

Dentre as principais diretrizes do Estatuto da Cidade estão aquelas que fazem cumprir o papel social da cidade e da propriedade urbana (art. 2) e que mais se destacam em relação ao debate proposto, está:

I - Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Essa e as demais diretrizes apresentadas no art. 2 do EC são fundamentais para a significativa manutenção do espaço urbano, além de estabelecerem princípios básicos a sobrevivência humana na cidade. Partindo do direito à cidade que é essencial a toda a sociedade, chegando às responsabilidades dos gestores para a garantia e manutenção de aplicabilidade desses instrumentos, prezando pela sua democracia nos processos de desenvolvimento e gestão urbana. Tais diretrizes que dizem respeito ao papel social da propriedade urbana precisam estar em consonância às diretrizes que regem a formulação de políticas territoriais e de uso do solo, nas quais os interesses individuais dos proprietários dos imóveis precisam necessariamente coexistir com outros interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos socioeconômicos e da cidade como um todo.

3 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO NO TEMPO

É por meio dos planos diretores que as diretrizes impostas no EC são então aplicadas nos municípios, como esclarece Maricato (2010, on-line):

Com base nas diretrizes federais sobre o desenvolvimento urbano e sobre a propriedade privada da terra e imóveis, o planejamento e a gestão urbana, bem como a resolução de grande parte dos conflitos fundiários, foi remetida para a esfera municipal. É no município, por meio da lei do Plano Diretor ou legislação complementar, que serão definidos os conceitos de propriedade não utilizada ou subutilizada e que serão gravadas, em base cartográfica, as propriedades a serem submetidas a sanções de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

A função social da propriedade urbana, sendo a questão mais abordada pelo Estatuto da Cidade, regulamentando penalidades ao proprietário de solo urbano ou imóvel

que não estejam cumprindo sua função social. Dentre estes instrumentos destacados no art. 4 está o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, esse instrumento é capaz de reorganizar a ocupação do espaço urbano e, portanto, tem possibilidades de servir como um meio de garantir o direito fundamental à moradia.

O IPTU Progressivo, como colocado no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) 2000 de Aracaju, diz que: imóveis não utilizados, subutilizados ou não edificadas em áreas da cidade que são denominadas como Zonas de Adensamento preferencial, ou em Áreas de Diretrizes Especiais com exceção das Áreas de Interesse Ambiental se aplicam ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória como previsto no EC que conduz os planos diretores existentes.

Dessa maneira, o proprietário está sujeito a pagar um valor ao passar do prazo de 5 (cinco) anos desde a notificação dele para que o imóvel cumpra sua função social, este valor sofre alteração, ou seja, aumento progressivo com o decorrer do tempo.

O IPTU Progressivo não é um novo imposto, pois possui a mesma base de cálculo, hipótese de incidência, sujeitos passivos e ativos do IPTU, na verdade há uma diferença nas alíquotas cobradas sobre o valor do imóvel para induzir a um comportamento, sendo o objetivo, portanto, o cumprimento da função social e não a arrecadação. No PDDU 2000 de Aracaju é colocado como se dá esse aumento ao decorrer de 5 anos:

Art. 104 - As alíquotas progressivas a serem utilizadas na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, obedecerão ao seguinte critério:

I - no primeiro ano, alíquota de 5%;

II - no segundo ano, alíquota de 6%;

III - no terceiro ano, alíquota de 7%;

IV - no quarto ano, alíquota de 8%;

V - no quinto ano, alíquota de 10%.

Caso não haja o cumprimento do estabelecido no plano diretor, o município fará a desapropriação do imóvel ou procederá a requisição urbanística mediante autorização legislativa. Esses imóveis são destinados à habitação de interesse social ou equipamentos públicos.

Todavia, atualmente, com um plano diretor desatualizado e com 20 anos de existência desde a sua criação, não há registros de aplicação desse instrumento na cidade.

3.1 IPTU PROGRESSIVO EM CIDADES DO BRASIL

A aplicabilidade desse instrumento vai depender de cada município, o plano diretor irá definir as áreas em que o instrumento poderá ser aplicado e uma lei complementar regula e legitima o lançamento do IPTU Progressivo nos imóveis que não cumprem a função social da propriedade urbana. Apesar de dados da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) mostrarem a presença do instrumento no plano diretor de cerca de 478 municípios pelo Brasil, em poucos existe a regulamentação para sua eficácia.

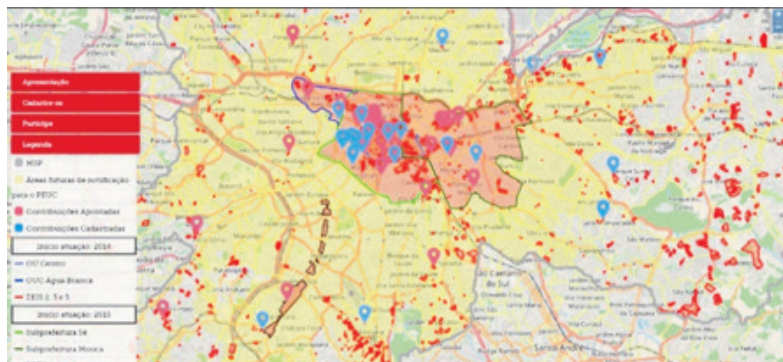
A Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), vem validar os instrumentos da função social da propriedade urbana por meio do Plano Diretor de 2002 (Lei Municipal 13.430/02) e, tornar aplicáveis com a Lei Específica 15.234/10 que os regulamenta e é criada em atendimento à exigência constitucional. Das 1388 propriedades que foram notificadas desde então, os donos que não cumprirem com o dever de parcelar, edificar ou utilizar seus imóveis, ficam sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo, cuja alíquota dobrará a cada ano. Somente em 2018, os lançamentos somam o valor de 20 milhões (GELMETTI, 2018), recurso revertido para os cofres do município.

Entende-se que a presença de moradores ou empreendimentos, evita a degradação do entorno, incrementa a utilização de infraestrutura urbana já instalada – como saneamento e transporte – e diminui a pressão sobre a expansão horizontal da cidade, isto é, a fuga da população para as bordas da cidade e aumenta a oferta de imóveis à população. Ou seja, traz benefícios para toda a cidade. Além dos esforços feitos em 2019 com um número de mais de 300 imóveis notificados, o objetivo da prefeitura é dar continuidade na manutenção das notificações realizadas, assim como, avançar no monitoramento desses imóveis e por meio da contribuição dos cidadãos realizar novas notificações, atuando para o cumprimento da função social da propriedade.

Para fazer com que a população tenha acesso a informações sobre o instrumento, seus objetivos e como ele está atuando na cidade, a prefeitura criou uma cartilha em que todas as informações sobre a função social da propriedade urbana são dadas de forma clara com uso de ilustrações e destacando todos os instrumentos que funcionam em prol desse direito, é destacado os tipos de imóveis capazes de cumprir a função social, o que deve ser feito pelo proprietário e as maneiras de se dar uso a esses imóveis.

Além disso, foi criada uma plataforma colaborativa para que a população contribua com a identificação desses imóveis, o mapa colaborativo (FIGURA 1) conta com informações sobre a função social da propriedade, identifica os imóveis notificados e os que ainda passarão por fiscalização, o cidadão por meio de um cadastro pode apontar no mapa um imóvel, fazendo com que a prefeitura faça a fiscalização e identifique a necessidade de notificação.

Figura 1 – Mapa Colaborativo de São Paulo



Fonte: <https://mapacolaborativo.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/funcao-social/> (2019).

Assim, compreende-se que o estado de São Paulo tem sido um exemplo quanto a esse instrumento, uma vez que notifica aos proprietários desses imóveis, fazendo assim valer o que está presente em seu Plano Diretor, não deixando apenas no “papel”.

Em perspectiva ao projeto acima que foi colocado em prática, podemos considerar como uma tentativa válida e que, ainda que não venha resolver o problema total da moradia da cidade de São Paulo, tem suscitado o cumprimento da função social do imóvel.

Ainda podemos apresentar o exemplo de Curitiba que efetiva a aplicação do instrumento com lei complementar que é essencial para a aplicabilidade do mesmo, demonstrando sua importância associada a um projeto de revitalização da área central histórica da cidade que busca “transformar o Centro da Cidade em um local onde as pessoas queiram morar, se encontrar, fazer suas compras e seu lazer, possibilitando um considerável crescimento na circulação de consumidores de bens e serviços [...]” (CENTRO VIVO, 2012, p. 1 apud SILVA, 2018, p. 50), projeto que impulsiona a ação do IPTU Progressivo.

Os dispositivos da Lei complementar municipal nº 74/2009 demonstram quais os requisitos para aplicabilidade do instrumento. De forma prática o instrumento tem sido fundamental ao projeto que foi implantado para recuperação da área central histórica de Curitiba, foram feitos diversos investimentos do Poder Público Municipal e a notificação de edificações vazias e deterioradas levou a uma melhoria significativa na região, principalmente em relação ao fluxo comercial.

Entretanto, mesmo diante de dados que registram as mudanças obtidas com a aplicabilidade do instrumento que segundo Silva (2018 apud GAZETA DO POVO, 2016, p. 50): “O número de imóveis desocupados e alvo de processos da Secretaria Municipal de Urbanismo por estarem com manutenção inadequada aumentou 36% em relação a 2014. Ao todo, são 188 imóveis nessa situação”; há ainda uma subutilização do IPTU Progressivo, pois, não há após a notificação do proprietário um processo educativo para a compreensão da importância de se dar uso a essa edificação de forma que haja o cumprimento da função social do mesmo, ou seja, o IPTU Progressivo não cumpre sua real função, o que acontece tanto por parte do proprietário quanto de parlamentares (SILVA, 2018).

Com isso, podemos perceber o quanto o instrumento do IPTU Progressivo no Tempo sofre com a negligência do poder público e o desconhecimento da população em relação a sua importância como ferramenta de reestruturação urbana.

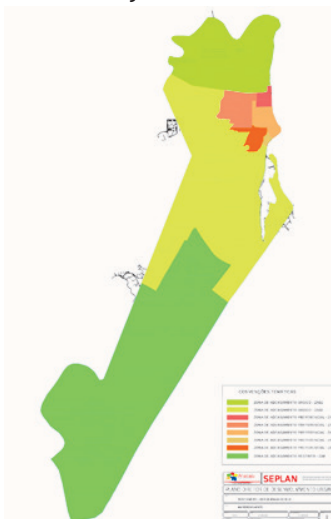
4 APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO EM ARACAJU/SE

A cidade de Aracaju passou por um processo de urbanização caracteristicamente espraiado a partir da década de 90 em decorrência do aumento progressivo da população que vinha das zonas rurais do estado e as novas atividades econômicas, o setor imobiliário ganhou um crescimento, tendo grandes conjuntos habitacionais localizados distantes do centro da cidade e por consequência a inexistente infraestrutura urbana essencial aos cidadãos.

De acordo com o Macrozoneamento do Plano Diretor de Aracaju (FIGURA 2), a Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), refere-se às áreas mais antigas e consolida-

das da cidade, com sistema viário implantado, redes elétricas e de água, drenagem e esgotamento sanitário; mesmo diante desse cenário ainda é possível notar um alto número de prédios desativados e quadras ociosas que poderiam ser ocupadas. Justifica-se a definição de preferência de ocupação, com índices menos restritivos, incentivando o adensamento em função das boas condições de infraestrutura e serviços públicos.

Figura 2 – Macrozoneamento de Aracaju



Fonte: Aracaju (2005).

As diretrizes de orientação que dizem respeito às Zonas de Adensamento Preferencial do Plano Diretor da atualidade permeiam nos seguintes pontos:

- I - orientar e intensificar o adensamento e a diversificação do uso do solo, de forma a otimizar, a utilização dos equipamentos e infraestrutura instalados;
- II - incentivar o uso residencial junto às atividades comerciais e de serviços, de forma a evitar, ociosidade da estrutura urbana, fora dos horários comerciais;
- III - estimular o aumento de vagas de estacionamento;
- IV - intensificar o aumento de áreas verdes, tendo em vista a melhoria da qualidade ambiental;
- V- incentivar espaços livres no miolo das quadras, inclusive com circulação de pedestres; VI - promover a ocupação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, através da utilização compulsória ou da requisição urbanística, conforme o que dispõem os Artigos 185 a 192 da Lei Orgânica Municipal; VII - incentivar operações urbanas consorciadas (ARACAJU, 2000, p.12).

Esse cenário fortalece as desigualdades socioeconômicas tanto em Aracaju, quanto nas demais cidades brasileiras, mas em Aracaju isso também é um reflexo do seu processo de formação e consumação do planejamento inicial que levou a construção do Quadrilátero de Pirro, onde por questões econômicas as famílias mais pobres não poderiam construir suas casas dentro dos limites do quadrado. Neste processo inicial de urbanização grande parte da população que não alcançou as exigências mínimas para ocupar a região em pé de igualdade com as famílias mais ricas, foram ocupando as áreas externas ao limite do plano. Gerando o primeiro fenômeno geográfico de diferenciação social em Aracaju.

Com isso, percebemos o Estado criando e reproduzindo uma lógica que segrega e leva a um crescimento massivo e desordenado de regiões periféricas, em que o direito à cidade é quase inexistente, o que vai de encontro ao art. 2, no inciso I do EC em que se coloca para toda a população a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

É pelo art. 39 do EC que como finalidade visa esclarecer por meio do Plano Diretor instituído no município onde a função social da propriedade é cumprida e estabelecida com o uso de objetos que assegurem o atendimento das necessidades dos cidadãos no âmbito da qualidade de vida e do bem-estar social. Dessa maneira, o Plano Diretor vigente precisa deixar claro quais são esses instrumentos a serem aplicados e de que maneira ele será aplicado.

O Plano Diretor de Aracaju, estabelecido no ano de 2000, na maior parte de seus instrumentos não cumpre com suas finalidades, não somente pelo fato de estar desatualizado, levando em consideração que é também no Estatuto da Cidade que se prevê a revisão a cada 10 anos do PDDU vigente, para a sua atualização em relação a sua aplicação, mas os instrumentos sinalizados não são autoaplicáveis, ou seja, não apresentam textualmente a maneira em que deveriam ser aplicados e em quais regiões e a partir de quais requisitos.

4.1 VIABILIZAÇÃO DE APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO EM ARACAJU

É comprovadamente visível o esvaziamento do bairro Centro e também dos bairros adjacentes, esse esvaziamento se dá principalmente pela expansão da cidade e da redistribuição de comércios e serviços nos demais bairros, todavia, segundo a Secretária Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN) um dos principais problemas do esvaziamento é populacional, entre 1996 a 2000 foram 1.106 moradores a menos, um percentual de 11,98%, esse número não deixou de aumentar nos últimos 20 anos. Esse processo faz com que diversos imóveis fiquem vazios, recebam novos usos ou se degradem com o tempo e acabam virando terrenos vazios em meio ao comércio e serviços do bairro.

Após a análise do Plano Diretor vigente na cidade de Aracaju em comparação com planos diretores de cidades aqui apresentados, é possível concluir que ele se torna deficiente em relação a realidade da cidade atual, já que foi aprovado há 20 anos. Dessa maneira, o instrumento aqui estudado não cumpre com sua função prevista, fazendo com que haja uma grande evidência de imóveis inutilizados em regiões vestidas de grande infraestrutura urbana. A partir dessa premissa, foi escolhido o bairro

Centro para levantamento de imóveis que são classificados enquanto: imóveis subutilizados, inutilizados ou não edificadas, como já citado no item 1 deste artigo.

Entretanto, é importante ressaltar que o instrumento pode ser aplicado em diversos outros bairros da cidade e não somente no bairro Centro, levando em consideração a infraestrutura oferecida em relação ao espaço urbano, oferta de comércio, serviços, transporte público e áreas de lazer, além da oferta de empregos; o local possui estrutura mínima para a sobrevivência das pessoas em sociedade com o seu direito à cidade sendo garantido. A escolha do bairro Centro para o estudo em questão foi pautada diante dessas premissas apresentadas e por sua localização que permite uma conexão aos demais bairros da cidade e região metropolitana e o significativo esvaziamento crescente a partir dos anos de 1990. Além de considerar a questão histórica de Aracaju, por se tratar do bairro que deu origem ao município.

Alcançamos um número de 56 imóveis, o que pode parecer pequeno dentre os 17.948 lotes existentes no bairro, destaca-se a existência de edificações de grande porte vazias, como o antigo Hotel Palace e a antiga Prefeitura Municipal, ambos se encontram num grave estado de degradação, o Hotel Palace ainda com o funcionamento do térreo por comerciantes e ambulantes, porém, são pertencentes ao poder público o que não implica a ação do instrumento sob esses imóveis.

Dessa maneira, fica claro onde se poderia iniciar a aplicação de tal instrumento, gerando retornos positivos à sociedade como um todo (FIGURA 3), mas principalmente no bairro Centro isso poderia estimular um processo de reurbanização (FIGURA 4) diante do incentivo gerado em cima dos proprietários de imóveis. Seria interessante a implantação de espaços (FIGURA 5) que viabilizem esses vazios urbanos e que possam trazer vida ao centro da cidade. Em comparação a outros estados que tiveram resultados como esse, citando São Paulo que hoje possui no centro da cidade, a construção de habitações de interesse social por meio do programa “minha casa, minha vida” na região central da cidade, região que assim como o centro de Aracaju é munida de uma farta infraestrutura. O que acaba por contribuir na diminuição da desigualdade socioespacial presentes em todo o país.

Figura 3 – Reciclando Vazios Urbanos



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/> (2020).

A imagem acima (FIGURA 3) se trata de um painel de proposta para recuperação de vazios urbanos em cidades espanholas. São intervenções simples que convidam as pessoas a comparecer no espaço em questão e que fazem a diferença, trazendo mudanças benéficas para a sociedade.

Na Figura 4 a intenção da ilustração é buscar métodos de reurbanização positivos para cidades e centros urbanos, inclusive para ocupação de vazios relacionados a essas áreas. São conceitos que se aproximam do Novo Urbanismo: o uso de edificação de uso misto, mescla do espaço construído com espaços verdes, a busca de unir classes sociais no mesmo ambiente e trazer a coletividade espacial.

Figura 4 – Instrumentos Urbanos Inovadores



Fonte: <https://veja.abril.com.br/> (2020).

Figura 5 – Arte que preenche vazios



Fonte: <http://dobraarq.com/> (2020).

A proposta acima (FIGURA 5) foi desenhada para estar entre mercados, o Mercado Central e o Mercado Novo de Belo Horizonte, visava suprir os vazios deixados pelas duas edificações e buscou interagir com esses usos a fim de trazer as pessoas para o local, não apenas como um espaço transitório, mas também como um de permanência.

Em consonância ao que foi exposto, é visto que existem métodos viáveis que podem viabilizar a redução dos vazios urbanos presentes no centro da cidade de Aracaju, é necessário que haja uma maior atenção dos órgãos públicos quanto às políticas de desenvolvimento urbano, uma vez que estas trarão benefícios não somente para a população, mas também para a própria gestão, onde poderá usufruir desse mecanismo para melhor organizar a cidade por meios econômicos, sociais e visando o uso consciente dos meios ambientais, tornando assim o espaço urbano cada vez mais justo e inclusivo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em consequência dos argumentos apresentados, a aplicação do IPTU Progressivo na cidade de Aracaju terá como objetivo pressionar os proprietários de imóveis urbanos a pôr em prática o que é previsto pelo Plano Diretor do município, devolvendo sua função social a propriedade, fazendo com que ela possua uma destinação adequada, caso contrário será sujeitado a progressividade das alíquotas do IPTU.

É importante frisar que o objetivo deste trabalho não é ir contra a propriedade privada diante o Estado Democrático de Direito, mas garantir que proprietários de imóveis ociosos adotem uma função adequada, harmonizando seu interesse pessoal com o interesse social e coletivo, possuindo, também, conhecimento de que a propriedade é um bem real e poderá sofrer restrições nos casos de não uso da maneira correta. Portanto, pode-se dizer que a propriedade não é um bem absoluto, pois é passível até mesmo de desapropriação nos casos de uso irregular.

A relação entre função social e propriedade corresponde a um direito e dever do proprietário de exercer a utilização do imóvel em concordância com o Estatuto da cidade, a Constituição Federal e o Plano diretor da cidade em que o imóvel está inserido. Essa é uma ação que permite o município a desempenhar planos urbanísticos, de modo a impedir, também, o desenvolvimento de loteamentos irregulares, favelas e ocupações coletivas em locais de preservação ambiental e patrimônio histórico. O uso de tributo como instrumento de política social se trata de cidadania e não apenas de política estatal.

Com base no exposto, podemos concluir que mesmo diante dos avanços legislativos, impulsionando o cumprimento da função social da propriedade e da vigência do Plano Diretor, o IPTU Progressivo no Tempo não é aplicado na prática no município de Aracaju/SE. É urgente a regulamentação e revisão do Plano Diretor de forma que possibilite o cumprimento das diretrizes constitucionais e infraconstitucionais, cimentando o IPTU Progressivo no Tempo como instrumento de política urbana capaz de realizar a transformação social.

REFERÊNCIAS

ALVES, S. Araujo. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju e a função social da propriedade**. 2018. 192 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2018.

ARACAJU. **Lei complementar nº 42**, de 4 de outubro de 2000. Institui o plano diretor de desenvolvimento urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e se dá outras providências. Aracaju, 2000. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-aracaju-se>. Acesso em: 14 mar. 2020

BONDUKI, Nabil Georges. Dos movimentos sociais e da luta pela reforma urbana na Constituinte ao Estatuto da Cidade (1981-2001). In: **A luta pela reforma urbana no Brasil: do seminário de habitação e reforma urbana ao plano diretor de São Paulo** [S.l.: s.n.], 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, 10 de jul. 2001. Estatuto da Cidade. Congresso Nacional de Brasília, DF: 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 5 mar. 2021.

FERNANDES, Edesio. O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística. In: **O Estatuto da Cidade: comentado**. Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, São Paulo, 2010. Disponível em: <https://secid.ma.gov.br/files/2014/09/Estatuto-da-Cidade-comentado.pdf>. Acesso em: 5 mar. 2021.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Diagnóstico da cidade de Aracaju**. Aracaju: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2014.

GELMETTI, Patricia Manjamelli. **Prefeitura aplica IPTU Progressivo em mais de 300 imóveis ociosos**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2018. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/noticias/?p=269233. Acesso em: 20 nov. 2020.

MARICATO, Ermínia. **O Estatuto de Cidade Periférica**. 2010. Disponível em: <https://secid.ma.gov.br/files/2014/09/Estatuto-da-Cidade-comentado.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade: para compreender**. Rio de Janeiro: Ibam/Duma, 2001.

SILVA, C. Henrique. M. e. **Espaço público político e urbanidade: o caso do centro de Aracaju**. 2009. 314 f. Tese (Doutorado) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2009.

SILVA, Lívia C. E. da. **Aplicabilidade do IPTU Progressivo no Tempo como instrumento de reestruturação urbanística das cidades**. Monografia (Especialização em MBA – Gestão Contábil e Tributária) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2018.

Data do recebimento: 4 de março de 2021

Data da avaliação: 12 de abril de 2021

Data de aceite: 12 de abril de 2021

1 Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Tiradentes – UNIT.

E-mail: vitoria.dsouza@souunit.com.br

2 Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Tiradentes – UNIT.

E-mail: joyce.correia@souunit.com.br

3 Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Tiradentes – UNIT.

E-mail: renata.ssantos@souunit.com.br

4 Mestre em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco – UFPE (2003); Orientador,;

Professor docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Tiradentes – UNIT.

E-mail: roosemandeoliveirasilva@gmail.com