Entraves à efetivação da função social da propriedade no centro de São Paulo: o papel dos proprietários de imóveis ociosos

ST-11: Planejamento e Gestão Urbana e do Território

Nome: Ana Gabriela Akaishi

Orientador: Ermínia Maricato

Nome do Programa: Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Ano de início: 2017

QUESTÃO CENTRAL DA PESQUISA

Esta pesquisa se propõe a analisar o perfil dos proprietários de imóveis ociosos no centro urbano de São Paulo, questão central para entender mais profundamente os entraves e conflitos em torno da efetivação da função social da propriedade nesta área estratégica da metrópole. Pretende-se identificar os desafios que os diferentes tipos de proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo podem trazer para a perspectiva de democratização do acesso à moradia no centro. A análise parte dos proprietários de imóveis notificados para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC) entre 2014 e 2016, localizados na região da Subprefeitura Sé, como contribuição para aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade ou explicação das dificuldades para sua aplicação.

A hipótese subjacente é de que existe uma relação entre a dificuldade de democratizar o acesso à moradia, bem como de aplicar os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade que visam atender a função social da propriedade e os proprietários de imóveis ociosos (PEUC e IPTU Progressivo no Tempo).

Pretende-se, por meio da investigação proposta, ampliar o conhecimento sobre os proprietários de imóveis ociosos, até então pouco explorado. A pesquisa poderá contribuir para uma avaliação, aprimoramento e propostas para novos meios de efetivação da função social da propriedade no centro de São Paulo.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: IRCyKOpUMi5Z

OBJETIVOS

Objetivo geral: Analisar e caracterizar o perfil dos proprietários de imóveis ociosos notificados para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC) entre 2014 e 2016, localizados na região da Subprefeitura Sé, como contribuição para aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade ou explicação das dificuldades para sua aplicação.

Objetivos específicos: Identificar o papel dos proprietários imobiliários nos processos de incorporação, construção e viabilização dos empreendimentos imobiliários; Identificar os problemas que geram a ociosidade de imóveis e as potencialidades de sua utilização; Compreender o histórico da propriedade dos imóveis ociosos localizados na região da Subprefeitura Sé, através da análise das matriculas dos imóveis no Cartório de Registro de Imóveis; Identificar como as escolhas de localização dos imóveis pelos proprietários se relacionam com marcos regulatórios urbanos municipais.

METODOLOGIA

A pesquisa é composta por revisão bibliográfica, levantamentos de dados primários e entrevistas. Terá o delineamento de estudos de caso para aprofundamento das questões levantadas. As etapas da pesquisa se desenvolverão da seguinte forma: Etapa 1 - Revisão bibliográfica: a revisão e análise bibliográfica serão produzidas a partir de dois eixos principais de reflexão teórica; Etapa 2 - Levantamento de dados primários; Etapa 3 - Sistematização dos dados primários levantados; Etapa 4 - Pesquisa aprofundada sobre os proprietários definidos para estudo de caso.

PRINCIPAL BIBLIOGRAFIA

(i) Estudos críticos de avaliação sobre a aplicação da função social da propriedade: Denaldi et al (2015); Faria (2012); Brajato (2016); Santo Amore (2013); Klink & Denaldi (2015), Maricato (2010), entre outros

(ii) A agenda da ociosidade de imóveis em centros urbanos: Silva (2006, 2009); Silva & Sigolo (2007); Clichvesky (1982); Bolaffi, 1980; Campanario, 1981; Kara José (2010), entre outros

DIALOGO COM O TEMA DA OFICINA

A questão de imóveis vazios e propriedade ociosa não é nova, estudos têm tratado desta questão com o enfoque principalmente na reabilitação de edifícios para habitação de interesse social, os dados do IBGE trazem uma boa reflexão sobre os domicílios vagos e sua análise histórica. Até mesmo a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade foram pensados com relação a isso. A compreensão ampla dos imóveis ociosos envolve o estudo sobre suas características físicas e relativas ao seu

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: IRCyKOpUMi5Z

contexto urbano, a infraestrutura e os serviços existentes no entorno, o zoneamento incidente, bem como sua situação jurídica e tributária e sobretudo seus proprietários.

É neste sentido que esta pesquisa busca contribuir, na identificação e análise aprofundada do perfil dos proprietários de imóveis ociosos notificados para PEUC à luz da reflexão sobre a 'interrupção' do projeto da Reforma Urbana.

Esta pesquisa busca responder as seguintes perguntas: Quais os desafios que os diferentes tipos de proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo trazem para uma perspectiva de democratização do acesso à moradia no centro? Quais os desafios dessa questão para uma aplicação mais efetiva do PEUC? Quais são os principais interesses dos proprietários em manter até o momento a ociosidade dos imóveis? Quais as principais estratégias dos proprietários em relação ao uso futuro da propriedade?

DIALOGO COM PROBLEMÁTICAS REGIONAIS E COM A DISCUSSÃO NACIONAL E/OU INTERNACIONAL

Depois de 15 anos da aprovação do Estatuto da Cidade, em que pese seu enorme reconhecimento nacional e internacional, além de todo o esforço normativo institucional no campo do planejamento urbano e habitacional para implementação e aplicação dos seus princípios de política urbana, temos ainda limitados avanços deste projeto diante da problemática urbano-habitacional ainda grave no país.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC), um dos principais instrumentos do EC que prometia combater a ociosidade de imóveis e garantir o cumprimento da função social da propriedade não vem sendo implementado.

Esta temática está vinculada ainda, por um lado, às implicações socioeconômicas de uma mercadoria como a terra, gerando benefícios extraordinários dos quais determinados setores se apropriam; por outro a configuração socioespacial das áreas metropolitanas e as potencialidades que estas representam para as necessidades de distintos setores. Os vazios urbanos são o resultado do funcionamento desse mercado em torno das terras, das formas de atuar dos agentes privados e das políticas dos agentes públicos (CLICHEVSKY, 2002) e em ultima instância, são a expressão concreta da apropriação privada de benefícios produzidos socialmente.

PRINCIPAIS IMPASSES E DIFICULDADES

As dificuldades encontradas ao longo do processo de desenvolvimento da pesquisa envolvem a questão de limitada bibliografia voltada ao quadro empírico que analise aspectos concretos relacionados à propriedade ociosa no Brasil, além da dificuldade de manipulação da base de dados, que no caso de São Paulo, são 3,3 milhões de registros imobiliários.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: IRCyKOpUMi5Z