

Universidade Federal do Pará  
Campus de Marabá  
Faculdade de Direito

Ulisses Viana da Silva de Matos Maia

**O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES  
FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE URBANA**

Marabá – PA  
2013

Ulisses Viana da Silva de Matos Maia

O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES  
FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE URBANA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para obtenção do grau de Bacharel em Direito, Faculdade de Direito, Campus de Marabá, Universidade Federal do Pará.  
Área de concentração: Direito Constitucional, Direito Civil, Direito Urbanístico, Direito Tributário.  
Orientadora: Prof<sup>a</sup>. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro.

Marabá – PA  
2013

**Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)  
(Biblioteca Josineide Tavares, Marabá-PA)**

---

Maia, Ulisses Viana da Silva de Matos.

O IPTU no município de Marabá e suas implicações frente ao cumprimento da função social da propriedade urbana ; Orientador, Olinda Magno Pinheiro. – 2013.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) Universidade Federal do Pará, Faculdade de Direito, 2013.

1. Direito Tributário. 2. Imposto e territorial urbano. 3. Direito Constitucional. I. Título.

Doris: 341.39

---

Ulisses Viana da Silva de Matos Maia

**O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES  
FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE URBANA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para obtenção do grau de Bacharel em Direito, Faculdade de Direito, Campus de Marabá, Universidade Federal do Pará.

Área de concentração: Direito Constitucional, Direito Civil, Direito Urbanístico, Direito Tributário.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro.

Data da aprovação: 07/11/2013

Banca Examinadora:

**Olinda Magno Pinheiro – Orientadora**

**Membro**

Mestre em Direito pela UFPA  
Universidade Federal do Pará

**Jorge Luis Ribeiro dos Santos**

**Membro**

Mestre em Direito pela PUCRS / Doutorando em Direito pela UFPA  
Universidade Federal do Pará

**Rejane Pessoa de Lima**

**Membro**

Mestre em Direito pela UNAMA  
Universidade Federal do Pará

Com a tal segurança que guia o leme dos veleiros pelos mares mais bravios ou singrando as águas sob o sereno sopro das manhãs de calmaria, lhes confio meu coração, minh'alma e meu destino. Sois meu porto, meu norte, meu mundo... Para **Keyla, Keise Polyana e João Paulo**, alegrias do meu viver.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus, pela vida, saúde, inteligência e amor incondicional.

Aos meus grandes amores, Keyla, Keise Polyana e João Paulo, pelo encorajamento, estímulo e arrimo necessários.

Aos meus pais, Maria das Dôres e Adão, e ao meu irmão, Ulisses, pelo apoio e incentivo.

À professora Olinda Magno, pela presteza e dedicação no auxílio para a elaboração deste trabalho.

Aos professores da Faculdade de Direito, pelos conhecimentos partilhados e pela amizade. Sem professores nossa sociedade estaria fadada ao fracasso.

Aos membros da banca examinadora, pela revisão do texto e sugestões valiosas.

Aos colegas de curso, pelo companheirismo, ajuda e afeto. Que nossas amizades não fenecem com nossa colação de grau.

Aos meus amigos e demais familiares, que deixo de citar nomes para não ser injusto. Obrigado pelas contribuições e estímulos.

Aos advogados Gerson Matos, Thaiz Dias, Ocilda Nunes, Kelli Rangel e Francisco Vilarins, pelos ensinamentos sempre valiosos.

À Secretaria de Gestão Fazendária de Marabá, à Secretaria de Indústria, Comércio, Mineração, Ciência e Tecnologia de Marabá e ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística pela presteza e colaboração no fornecimento de dados. Ao Escritório de Advocacia Garcia & Filho e à Casa da Cultura de Marabá por permitir a realização de consultas em seus respectivos acervos.

“Sobre toda propriedade privada pesa uma hipoteca social.”  
João Paulo II

## SUMÁRIO

<b>RESUMO</b> .....	15
<b>ABSTRACT</b> .....	17
<b>LISTA DE ILUSTRAÇÕES</b> .....	19
<b>LISTA DE TABELAS</b> .....	23
<b>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS</b> .....	25
<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	27
<b>2 HISTÓRICO POLÍTICO-ADMINISTRATIVO DE MARABÁ</b> .....	28
<b>3 OS CICLOS ECONÔMICOS DE MARABÁ E O ACELERADO CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO COMO ANTECEDENTES DO MODELO DE EXPLORAÇÃO DA PROPRIEDADE URBANA EM MARABÁ</b> .....	29
3.1 CICLO DA BORRACHA.....	29
3.2 CICLO DA CASTANHA-DO-PARÁ.....	30
3.3 MERCADO DE DIAMANTES E DE CRISTAL DE ROCHA.....	32
3.4 A ECONOMIA MARABAENSE NOS ANOS 1950 E 1960.....	33
3.5 A ECONOMIA MARABAENSE NOS ANOS 1970 E 1980.....	35
3.6 A ECONOMIA MARABAENSE A PARTIR DOS ANOS 1990.....	37
<b>4 O DIREITO DE PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA</b> .....	43
4.1 RETROSPECTO SOBRE O MODELO DE PROPRIEDADE.....	43
4.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS E NO CÓDIGO CIVIL DE 1916.....	46
4.3 A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988, O CÓDIGO CIVIL DE 2002, O DIREITO DE PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA.....	51
<b>5 O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA</b> .....	57
5.1 DEFINIÇÃO DE TRIBUTO E IMPOSTO, E O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL.....	57
5.2 O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE MARABÁ.....	59
5.3 O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL COMO MEIO DE CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARABÁ.....	61
<b>6 ESTUDO DE CASO: EXEMPLOS DE IMÓVEIS EM MARABÁ QUE NÃO CUMPREM A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA</b> .....	68
6.1 IMÓVEIS.....	68

6.1.1 Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 12, Lote 10.....	70
6.1.2 Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 24.....	71
6.1.3 Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 25.....	72
6.1.4 Imóvel localizado na Folha CS-II 30, Quadra 01, Lote 28.....	73
6.1.5 Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 29, Lote 03.....	74
6.1.6 Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 31.....	75
6.1.7 Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Parte do Lote 05/06.....	76
6.1.8 Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 33.....	77
6.1.9 Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 15, Lote 09.....	78
6.1.10 Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 11, Lote 09.....	79
6.1.11 Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 01, Lote 16.....	80
6.1.12 Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Lotes 03 e 04.....	81
6.1.13 Imóvel localizado na Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (confluência da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasiliana).....	82
6.1.14 Imóvel localizado na Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (próximo à loja Reimac).....	83
6.1.15 Imóvel localizado na Folha CS-I 32, Quadra 05, Lotes 62 a 65.....	84
6.2 DIFERENÇA DO VALOR COBRADO DE IPTU SE O MUNICÍPIO DE MARABÁ APLICASSE A COBRANÇA DO IPTU PROGRESSIVO DESDE O ANO 2012.....	85
<b>7 CONCLUSÃO.....</b>	<b>90</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>92</b>
<b>ANEXO A – OFÍCIO Nº 020/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO B – INFORMAÇÕES SOBRE LANÇAMENTO E ARRECADAÇÃO DE IPTU – MUNICÍPIO DE MARABÁ - SEGFAZ.....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO C – OFÍCIO Nº 021/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR.....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO D – OFÍCIO Nº 120/2013 – SEGFAZ.....</b>	<b>106</b>
<b>ANEXO E – OFÍCIO Nº 022/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR.....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXO F – OFÍCIO Nº 303/2013 – PMM/SEVOP.....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO G – OFÍCIO Nº 023/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR.....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO H – OFÍCIO Nº 466/2013 – SDU.....</b>	<b>112</b>

## RESUMO

A pesquisa trata sobre o estudo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) como mecanismo de exigência do cumprimento do princípio da função social da propriedade urbana. A abordagem da pesquisa privilegia o município de Marabá, estado do Pará. O estudo faz um retrospecto da formação do município de Marabá e os ciclos econômicos pelos quais o município viveu. Permite uma análise das características do direito de propriedade, desde as primitivas sociedades, passando pelo estado liberal e pelo estado social, além de uma análise sobre este direito e como estava estabelecido nas Constituições Brasileiras de 1824, 1891, 1934, 1937, 1946, 1967 e 1969, e como está disposto na Constituição Federal de 1988, passando, também, pelos Códigos Civis de 1916 e 2002. Estuda o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana na definição legal e na definição doutrinária. Analisa o caso de imóveis em Marabá que não cumprem a função social da propriedade urbana, e traça um panorama sobre as percas que o Município tem em não cumprir a legislação que determina que os imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados sejam adequadamente aproveitados.

Palavras-chave: Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Princípio da função social da propriedade urbana. Marabá.

## **ABSTRACT**

The research deals with the study of the Property Tax on Urban Land and (property tax) as a mechanism to demand the fulfillment of the principle of the social function of urban property. The research approach emphasizes the municipality of Maraba, State of Para. The study is a retrospective of the formation of the municipality of Maraba and economic cycles which the city lived. Allows an analysis of the characteristics of ownership, from primitive societies, through the liberal state and the welfare state, and an analysis about this law and how it was established in Brazilian Constitutions of 1824, 1891, 1934, 1937, 1946, 1967 and 1969, and it is arranged in the Constitution of 1988, passing also the Civil Codes of 1916 and 2002. Studies the Property Tax Urban Land and the legal definition and the doctrinal definition. Analyzes the case of real estate in Maraba that do not meet the social function of urban property, and provides an overview about the losses that the City has not to comply with the law which requires urban properties unbuilt, underused or unused are properly harnessed.

Keywords: Tax the Land and Property Urbana. Principle of the social function of urban property. Maraba.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Imagem de satélite: Folha 27, Quadra 12, Lote 10.....	70
Fotografia 1: Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 12, Lote 10.....	70
Figura 2: Imagem de satélite: Folha 28, Quadra 37, Lote 24.....	71
Fotografia 2: Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 24.....	71
Figura 3: Imagem de satélite: Folha 28, Quadra 37, Lote 25.....	72
Fotografia 3: Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 25.....	72
Figura 4: Imagem de satélite: Folha CS-II 30, Quadra 01, Lote 28.....	73
Fotografia 4: Imóvel localizado na Folha CS-II 30, Quadra 01, Lote 28.....	73
Figura 5: Imagem de satélite: Folha 17, Quadra 29, Lote 03.....	74
Fotografia 5: Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 29, Lote 03.....	74
Figura 6: Imagem de satélite: Folha 17, Quadra 22, Lote 31.....	75
Fotografia 6: Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 31.....	75
Figura 7: Imagem de satélite: Folha 31, Quadra 21, Parte do Lote 05/06.....	76
Fotografia 7: Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Parte do Lote 05/06.....	76
Figura 8: Imagem de satélite: Folha 17, Quadra 22, Lote 33.....	77
Fotografia 8: Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 33.....	77
Figura 9: Imagem de satélite: Folha 27, Quadra 15, Lote 09.....	78
Fotografia 9: Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 15, Lote 09.....	78
Figura 10: Imagem de satélite: Folha 32, Quadra 11, Lote 09.....	79
Fotografia 10: Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 11, Lote 09.....	79
Figura 11: Imagem de satélite: Folha 32, Quadra 01, Lote 16.....	80
Fotografia 11: Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 01, Lote 16.....	80

Figura 12: Imagem de satélite: Folha 31, Quadra 21, Lotes 03 e 04.....	81
Fotografia 12: Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 21, Lotes 03 e 04.....	81
Figura 13: Imagem de satélite: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (confluência da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasileira).....	82
Fotografia 13: Imagem de satélite: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (confluência da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasileira).....	82
Figura 14: Imagem de satélite: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (próximo à loja Reimac).....	83
Fotografia 14: Imagem de satélite: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (próximo à loja Reimac).....	83
Figura 15: Imagem de satélite: Folha CS-I 32, Quadra 05, Lotes 62 a 65.....	84
Fotografia 15: Imagem de satélite: Folha CS-I 32, Quadra 05, Lotes 62 a 65.....	84
Gráfico 1: IPTU lançado e arrecadado: 2009 a agosto de 2013.....	88

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Produção e exportação de gusa: 2005 a 2010.....	38
Tabela 2: Crescimento populacional do município de Marabá, do Pará e do Brasil.....	41
Tabela 3: Diferença entre IPTU Progressivo e IPTU 2013 lançado (caso 1).....	85
Tabela 4: Diferença entre IPTU Progressivo e IPTU 2013 lançado (caso 2).....	86
Tabela 5: IPTU lançado e arrecadado: 2009 a agosto de 2013.....	88

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

§	Parágrafo
ALPA	Aço Laminados do Pará
Arts.	Artigos
BASA	Banco da Amazônia S.A.
CC/2002	Código Civil de 2002
CF/1988	Constituição Federal de 1988
CTM	Código Tributário Municipal de Marabá
DNPM	Departamento Nacional de Produção Mineral
DOU	Diário Oficial da União
EC	Emenda Constitucional
FADIR	Faculdade de Direito
IPTU	Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
Kg	quilograma
PC do B	Partido Comunista do Brasil
PMM	Prefeitura Municipal de Marabá
SDU	Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá
SEGFAZ	Secretaria de Gestão Fazendária de Marabá
SEVOP	Secretaria Municipal de Viação e Obras
SUDAM	Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia
UFPA	Universidade Federal do Pará

## 1 INTRODUÇÃO

A cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é de competência dos municípios, a teor do que dispõe o artigo 156, I, da Constituição Federal de 1988. O IPTU, portanto, deve ser utilizado como importante instrumento de realização da política urbana das cidades. Exatamente por isso a Lei Maior também permite, no artigo 182, §4º, que o poder público municipal exija que os proprietários de solos urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados promovam o seu adequado aproveitamento.

A esse adequado aproveitamento a doutrina e a legislação dão o nome de *função social da propriedade*, um importante princípio social que está devidamente encartado na Constituição Federal de 1988 no artigo 5º, XXIII, imediatamente após a garantia do direito de propriedade (CF/1988, artigo 5º, XXII). Ou seja, assim como a Carta Magna garante o direito de propriedade, ela também exige que as propriedades cumpram uma função social, sejam úteis para a coletividade.

Na cidade de Marabá, estado do Pará, há inúmeros terrenos e lotes urbanos que não estão adequadamente aproveitados. São terrenos e lotes sem nenhuma construção, seja para fim residencial ou comercial, e muitos cobertos por matagais. Portanto, pode-se concluir que esses imóveis não cumprem sua função social, desrespeitando, assim, um importante princípio encartado no Texto Constitucional.

Nesse trabalho, que não pretende exaurir o tema levantado, mas apenas servir como um alerta para o Poder Público Municipal, busca-se demonstrar que o município dispõe de todos os meios legais para exigir que os proprietários de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados cumpram a função social da propriedade urbana. E mais: busca-se demonstrar o quanto o município deixa de arrecadar em tributos, o que culmina com a falta de recursos para prover a população de direitos sociais básicos, como educação e saúde, duas áreas que são, constantemente, pano de fundo de reportagens que mostram as mazelas e descasos que o poder público dispensa à sociedade.

## 2 HISTÓRICO POLÍTICO-ADMINISTRATIVO DE MARABÁ

A cidade de Marabá está situada em um pontal de terras, na confluência dos rios Itacaiúnas e Tocantins, no estado do Pará, região Norte do Brasil. Sua formação se deu com o povoado de Marabá (1892) a partir da chegada do goiano Carlos Gomes Leitão e um grupo de seguidores, entre eles Francisco Coelho da Silva (amigo de Carlos Leitão, criador de gado e comerciante), que mais tarde (agosto de 1895) instalaram o chamado “Burgo Agrícola do Itacaiúnas”.

O município de Marabá foi criado pela Lei Estadual nº 1.278, de 27 de fevereiro de 1913, a partir do desmembramento dos distritos de Marabá e Lago Vermelho do município de São João do Araguaia, sendo que a instalação do Município ocorreu em 05 de abril de 1913.

Por meio da Lei Estadual nº 2.116, de 03 de novembro de 1922, o município de São João do Araguaia foi declarado extinto, e o Decreto nº 3.947, de 29 de dezembro de 1923, incorporou o território de São João do Araguaia ao município de Marabá. Com isso, a sede do município de Marabá foi elevada à categoria de cidade por meio da Lei Estadual nº 2.207, de 27 de outubro de 1923, sendo que “a solenidade de instalação, em Marabá, deu-se no ano seguinte, a 13 de maio de 1924. Nessa época a população local chegava a 2.000 pessoas”. (MATTOS, 1996, p. 33)

Em 1938 o município de Marabá era composto por cinco distritos: Marabá, Itupiranga, Jacundá, Santa Izabel e São João do Araguaia. Com a edição da Lei Estadual nº 63, de 31 de dezembro de 1947, os distritos de Jacundá e Itupiranga foram desanexados do município de Marabá, e em 29 de dezembro de 1961, por meio da Lei Estadual nº 2.460, o território de São João do Araguaia voltou a ser município.

Em 1988 o território de Marabá sofreu novo desmembramento, desta vez para constituir os municípios de Parauapebas e Curionópolis. Parauapebas foi criado pela Lei Estadual nº 5.443, e Curionópolis por meio da Lei Estadual nº 5.444, ambas de 10 de maio de 1988.

### 3 OS CICLOS ECONÔMICOS DE MARABÁ E O ACELERADO CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO COMO ANTECEDENTES DO MODELO DE EXPLORAÇÃO DA PROPRIEDADE URBANA EM MARABÁ

#### 3.1 CICLO DA BORRACHA

Em 1896, Carlos Gomes Leitão e Francisco Coelho da Silva organizaram uma expedição em busca de campos naturais para pastagens. Essa expedição ocorreu nas matas localizadas na bacia do Rio Itacaiúnas, e que mais tarde receberia o nome de Marabá<sup>1</sup>, onde fortuitamente descobriram o caucho<sup>2</sup>. (TOURINHO, 1991, p. 101).

A descoberta do caucho nas matas da bacia do Rio Itacaiúnas logo se espalhou pelo sertão do Maranhão e de Goiás, e também pela própria região, o que atraiu muitos imigrantes em busca de trabalho. Em 1901 Marabá já apresentava “um considerável número de habitantes, várias casas comerciais (...) e muitas residências” (MENDONÇA apud TOURINHO, 1991, p.103). Passados quatro anos, ou seja, em 1906, a aglomeração de Marabá

já contava, na sua época de maior movimento, com uma população de 1.500 habitantes. Mas nem a metade vivia lá de modo habitual. Tratava-se de uma população essencialmente ocasional, atraída durante alguns dias ou alguns meses pelo comércio da borracha. (LAGENEST apud TOURINHO, 1991, p.103)

A exploração da borracha era baseada no sistema de aviamento<sup>3</sup>, e a mão-de-obra era composta, na maioria, por imigrantes que chegavam à região pelo Rio Tocantins. No período de inverno uma parte desses trabalhadores voltavam para suas regiões de origem (já que a coleta do caucho era suspensa), mas uma boa parte permanecia na região fazendo pequenos serviços ou então desenvolvendo atividades de subsistência rural.

---

<sup>1</sup> Inicialmente foi o nome que o maranhense Francisco Coelho deu à sua casa comercial, numa homenagem ao grande poeta, também maranhense, Gonçalves Dias, autor do poema denominado Marabá.

<sup>2</sup> Árvore da família das moráceas, denominada cientificamente de *Castilloa ulei*. De seu caule se extrai um látex branco que se transforma em borracha pela ação do tempo. Cada árvore produz cerca de 25 kg de borracha, mas a coleta do látex implica em sacrifício da planta.

<sup>3</sup> No sistema de aviamento o comerciante ou aviador adianta bens de consumo e alguns instrumentos de trabalho ao produtor, e este restitui a dívida contraída com produtos extrativos e agrícolas. É, pois, uma forma de crédito. (ANPOCS, 2013, não paginado)

Em 1913, quando ocorreu a criação do município de Marabá, os preços da borracha no mercado internacional estavam em queda, e além disso já havia uma forte concorrência asiática. Segundo TOURINHO (1991, p.109):

Em 1913, quando foi criado e instalado o município de Marabá, a exportação municipal de caucho totalizava 327,9 toneladas e a de castanha-do-Pará 20 hectolitros<sup>4</sup>. No ano seguinte, quando a localidade de Marabá foi elevada à categoria de comarca<sup>5</sup>, a borracha ainda era o principal produto local, mas a exportação de castanha-do-Pará já somava 2.502 hectolitros<sup>6</sup>.

Em 1911 a região amazônica perdeu sua hegemonia de grande abastecedora de borracha do mercado mundial. Isso ocorreu, principalmente, em razão da produção dos plantios desenvolvidos em colônias inglesas no sudeste da Ásia. Com essa grande oferta no mercado mundial, os preços da borracha só caíram, ocasionando uma decadência da economia gomífera. De acordo com TOURINHO (1991, p.113):

em 1878, 100% da borracha consumida pela indústria no mercado mundial era procedente da Amazônia. Nos primeiros quinquênios consecutivos a 1900, a participação brasileira no mercado mundial caiu para 53%, 34% e 12%, e, no período 1925-29, mal representou 2%.

### 3.2 CICLO DA CASTANHA-DO-PARÁ

Até o final da década de 1910 o comércio da borracha era a principal base econômica de Marabá, apesar da produção ser cada vez menor. Mas, à medida em que ocorria o declínio do mercado da borracha, havia o crescimento do mercado da castanha-do-Pará<sup>7</sup>.

Em 1920 a castanha-do-Pará começou a se tornar o principal produto da região do médio Tocantins paraense. Com isso, o sistema de aviamento que antes

<sup>4</sup> Um hectolitro varia de 47 a 51 quilos de castanha. 20 hectolitros seriam aproximadamente 980 kg de castanha.

<sup>5</sup> Por meio do Decreto Estadual nº 3.507, de 07 de fevereiro de 1914.

<sup>6</sup> 2.502 hectolitros seriam aproximadamente 122.598 kg de castanha.

<sup>7</sup> A castanheira é uma árvore da família *Lecythidaceas*, gênero *Bertholletia* e espécie *Excelsa* que atinge de 35 a 50 metros de altura e mais de 2 metros de diâmetro. Frutifica entre os 8 e 12 anos e produz, normalmente, a partir do 14º ano. Seu fruto, denominado *ouriço*, mede de 11 a 15 centímetros de diâmetro e é revestido por uma casca espessa e lenhosa de difícil remoção. No interior do ouriço encontram-se de 15 a 20 amêndoas de elevado valor nutritivo, cobertas com casca rugosa e irregular. Na Amazônia, geralmente são classificadas segundo o tamanho e pesadas em hectolitros, cuja unidade corresponde de 47 a 60 quilogramas. (TUPIASSÚ & OLIVEIRA apud TOURINHO, 1991, p.120).

girava em torno do mercado do caucho agora era transferido para o mercado da castanha-do-Pará. Como a castanha-do-Pará era originária da castanheira, que era uma árvore facilmente encontrada na região de Marabá, as elites marabaenses não encontraram muitas dificuldades para migrar para o novo mercado, e conseqüentemente manter e ampliar a dominação econômica que exerciam na região.

A safra da castanha-do-Pará ocorria entre os meses de janeiro e abril. Nesse período os castanheiros coletavam os ouriços, quebravam para retirar as amêndoas, separavam as boas das ruins e transportavam o produto para as margens dos rios, onde os comerciantes (chamados de patrão) mandavam apanhar as produções. Feita a coleta, o produto era encaminhado para Marabá, de onde seguia para Belém.

Como o mercado era intenso no período da safra, Marabá atraía muitos imigrantes dos estados do Maranhão, Goiás e Piauí. No período de entressafra grande parte desses imigrantes voltavam para seus estados de origem, ou então permaneciam na cidade fazendo pequenos trabalhos, enquanto outros se dirigiam para o interior das matas e margens dos rios para desenvolver atividades de subsistência, como pesca, caça, pequenas agriculturas e coleta de frutos.

Em 1924 o município de Marabá produzia 77.548 hectolitros de castanha-do-Pará, e em 1926 a produção chegou a 120.417 hectolitros. No entanto, a 2ª Guerra Mundial ocasionou uma queda na demanda externa do produto, e com isso houve uma queda na cotação da castanha-do-Pará no mercado internacional. (TOURINHO, 1991).

Em razão disso, Marabá estava mais uma vez envolta numa decadência de seu principal produto econômico. Com isso, o capital comercial local se direcionou para o garimpo de diamantes e de cristal de rocha, além do extrativismo do caucho, “este último estimulado por mecanismos criados pelo Estado Brasileiro na Batalha da Borracha”. (TOURINHO, 1991, p. 138)

### 3.3 MERCADO DE DIAMANTES E DE CRISTAL DE ROCHA

No final da década de 1930 foram descobertos as primeiras pedras de diamante, que foram localizadas no pedral do Céu Azul, canal do Capitariquara, distrito de Jacundá. Essas descobertas surgiram porque um grupo de garimpeiros oriundos do estado do Goiás subiram os rios Araguaia e Tocantins em busca de pedras preciosas. A partir das descobertas no pedral do Céu Azul, as buscas se intensificaram, e as jazidas mais ricas foram encontradas nos rios situados entre Itupiranga e Tucuruí.

Como os grandes comerciantes de Marabá procuravam um novo produto para explorarem, começaram a financiar as descobertas de diamantes e também a comercializarem as pedras, e isso evitou que Marabá entrasse em processo de estagnação econômica causada pela crise do mercado da castanha-do-Pará, principalmente a partir da primeira metade da década de 1940.

Ao longo dos anos 1930, a cidade receberia alguns equipamentos urbanos, como o Mercado Municipal (1931); um aeroporto (1935); e o Grupo Municipal, com seis salas de aula e um salão (1939). Em 1940 a cidade tinha uma população fixa de 2.984 habitantes (COMPANHIA VALE DO RIO DOCE, 2006, e MATTOS, 1996).

Já a exploração do cristal de rocha se deu, principalmente, na localidade de Apinagés, situada no então distrito de São João do Araguaia. O mercado de cristal de rocha foi intenso porque era um produto utilizado na fabricação de equipamentos bélicos, e com o advento da 2ª Guerra Mundial a produção de armas era intensa e demandava muita matéria prima. No entanto, com o fim da 2ª Guerra Mundial e o esgotamento das jazidas de diamante e de cristal de rocha, a economia da região voltou-se para exploração de castanha e de caucho.

Coincidentemente, o fim da 2ª Guerra Mundial revigorou o mercado da castanha, já que sua cotação no mercado internacional se recuperou. Paralelo a isso, o extrativismo da bocharra entrou em decadência, assim como a exploração de cristal de rocha e de diamantes, estas causadas pelo esgotamento das jazidas.

Segundo dados censitários, em 1950 o município de Marabá contava com 11.130 habitantes distribuídos entre os distritos de Marabá, Santa Izabel do Araguaia e São João do Araguaia. Os distritos de Itupiranga e Jacundá haviam sido desmembrados em 31 de dezembro de 1947 para formação do município de Itupiranga.

### 3.4 A ECONOMIA MARABAENSE NOS ANOS 1950 E 1960

Na década de 1950 a economia marabaense passou a ser mais dinâmica, não dependendo, exclusivamente, de determinado produto, como havia sido com o caucho e a castanha-do-Pará.

Os governos federal e estadual passaram a incentivar a pecuária, e paralelo a isso surgiram uma usina beneficiadora de arroz, um fábrica de sabão, uma fábrica de ladrilhos, além de outros estabelecimentos industriais. (TOURINHO, 1991).

Mesmo com essa dinâmica na economia, a exploração da castanha continuava sendo a principal atividade econômica, mas Marabá já não era exclusivamente dependente deste produto.

No final da década de 1950 Marabá já começava a ter seu próprio rebanho bovino, com reprodutores de boa qualidade, e a engorda de gado já possibilitava a exportação de carne para Belém através de uma linha aérea criada para esse fim.

Esse dinamismo na economia surtia efeitos na população, já que a população total do município de Marabá cresceu 80,49% em apenas uma década, pois no início da década de 1950 a população total do município era de 11.130 habitantes, enquanto no início da década de 1960 a população total já somava 20.089 habitantes.

A partir da década de 1960 a economia marabaense ganhava novos contornos, principalmente com transição efetiva da economia extrativista para a pecuária, além da criação de rodovias para o transporte de pessoas e mercadorias.

Com o golpe militar de 1964, o governo federal também quis demonstrar que estava preocupado com a região amazônica e criou um aparato legal denominado de Operação Amazônia:

- Lei nº 5.122, de 29 de setembro de 1966, que transformou o Banco de Crédito da Amazônia em Banco da Amazônia S.A. (BASA);
- Lei nº 5.173, de 27 de outubro de 1966, que extinguiu a SPVEA e criou a Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM);
- Lei nº 5.174, de 27 de outubro de 1967, que instituiu a política de incentivos fiscais para investimentos privados na região amazônica.

A criação da SUDAM e do BASA permitiram que incentivos creditícios e fiscais ficassem à disposição de fazendeiros e latifundiários, o que atraiu um bom número dessas pessoas para a região de Marabá, principalmente em busca de capital produtivo e de terras para especulação imobiliária.

Outro fator que contribuiu para a atração de fazendeiros e latifundiários, e de pessoas em busca de emprego, foi a construção da antiga PA-70 (atual BR-222) em 1963, que permitiu que Marabá se integrasse à rede rodoviária nacional.

A oferta de crédito também permitiu que arrendatários e proprietários de áreas de castanhais da região de Marabá começassem a investir na pecuária, e com isso as duas atividades – extrativismo e pecuária – começaram a ser consorciadas. Com isso, a atividade extrativista começa a declinar e a pecuária passa a ser o motor da economia local.

Não bastasse isso, a chegada dos primeiros grupos de guerrilheiros do PC do B à região, isso no final da década de 1960, atraiu as atenções do governo federal e resultou na criação de unidades do Exército Brasileiro em Marabá.

E, finalmente, com autorização do governo brasileiro, em 1966 a empresa norte-americana U. S. Steel – através de sua subsidiária brasileira, a Companhia Meridional de Mineração – iniciou pesquisas e encontrou os primeiros minerais na região de Carajás, sendo que em 1967 encontrou ferro, o que fez surgir o Projeto Ferro Carajás.

Como na região sul e sudeste do Pará a cidade de Marabá era o núcleo urbano mais desenvolvido – pois possuía instituições bancárias, comércio, empresas prestadores de serviços e uma malha rodoviária que a ligava ao restante do país –, a cidade manteve o status de líder da economia regional.

### 3.5 A ECONOMIA MARABAENSE NOS ANOS 1970 E 1980

Em 30 de outubro de 1970, por meio do Decreto-Lei nº 1.131, Marabá foi declarada área de segurança nacional. Com isso, a cidade passou a ser uma importante base de apoio do Exército Brasileiro na luta contra os guerrilheiros. Essa importância se destacou ainda mais com a ampliação do aeroporto local e com a instalação de um Batalhão de Infantaria de Selva (BIS).

Nesse período também foi aberta a Rodovia Transamazônica e as pesquisas minerais se intensificaram na Serra dos Carajás, razão pela qual já se falava na construção de uma ferrovia que ligaria Carajás a Itaqui, no Maranhão. Com toda essa importância dada a Marabá, a cidade passou a ser o principal centro de apoio aos projetos governamentais, o que fez atrair ainda mais pessoas para a região.

TOURINHO (1991, p.246) diz que:

Segundo dados censitários, na década de 1970 a população residente no município passou de 24.774 para 59.915 pessoas, sofrendo um acréscimo de 143,18%, muito superior, portanto, aos percentuais verificados para o

conjunto do país para a Região Norte (27,67% e 58,38%, respectivamente). Enquanto a população rural crescia em 84,63%, a população urbana de Marabá, nos anos 70, passava de 14.585 para 41.657 pessoas, ou seja, aumentava 185,62%. Com isso, o percentual da população urbana sobre o total, quem em 1970 era de 59,60%, em 1980 já totalizava 69,5% no município.

Impulsionada pelas ações governamentais, a pecuária desenvolveu-se em larga escala, fazendo com que no início da década de 1980 esta atividade respondesse por 93,20% do setor primário, enquanto que em 1970 a pecuária representava apenas 37,2% da produção primária (TOURINHO, 1991).

As atividades comerciais também foram impulsionadas, e entre 1970 e 1980 “o número de estabelecimentos comerciais cresceu de 252 para 1.605 e os de serviços de 174 para 620”. (OASPUC apud TOURINHO, 1991, p.249).

Na década de 1980 a economia marabaense não se estagnou. Pelo contrário, continuou num ritmo acelerado, impulsionada, basicamente, pelo Projeto Ferro Carajás e Projeto Grande Carajás, pelo início da implantação do polo siderúrgico e pela descoberta de ouro em Serra Pelada.

As obras de construção civil do Projeto Ferro Carajás iniciaram em 1978 pela Companhia Vale do Rio Doce (CVRD). Esse empreendimento atraiu diversas empreiteiras para a região de Marabá, tendo como consequência a atração de grande contingente de trabalhadores. Em 1984 a Estrada de Ferro Carajás entrou em funcionamento.

A construção da ferrovia, ligando Carajás (PA) a Itaqui (MA), resultou na construção de uma ponte sobre o Rio Tocantins, o que ligou o núcleo Nova Marabá ao núcleo São Félix. Além da ponte sobre o Rio Tocantins, no mesmo período também foi construída a ponte sobre o Rio Itacaiúnas, esta ligando o núcleo Nova Marabá ao núcleo Cidade Nova.

Com a implantação do Projeto Ferro Carajás, várias empresas se interessaram em implantar indústrias de transformação mineral na região. Aliada a esse interesse, o governo estadual implantou, nas cercanias de Marabá, um Distrito

Industrial, e com isso surgia o polo siderúrgico da cidade. De acordo com o IDESP (apud TOURINHO, 1991, p. 407), “até 1987, seis projetos sidero-metalúrgicos, para Marabá, haviam sido aprovados pelo PGC: três de ferro-gusa (COSIPAR, SIMARA e BETTER) e três de ferro-liga (Ferro Ligas do Norte S/A, PROMETAL e COJAN)”.

Outro impulsionador da economia regional na década de 1980 foi a descoberta de ouro em Serra Pelada, ocorrida em 1979, distante 88 km, em linha reta, da cidade de Marabá. Em 1980 haviam 5.000 homens trabalhando no garimpo de Serra Pelada, e em 1983 o DNPM estimava que haviam cerca de 60.000 homens. Como até 1986 não era permitido o ingresso de mulheres no garimpo de Serra Pelada, muitas famílias de garimpeiros se estabeleceram em Marabá, atraídas pela proximidade e pela importância comercial da cidade.

Mesmo com o declínio da atividade garimpeira, o Projeto Ferro Carajás seguia rendendo e crescendo, e paralelo a isso o rebanho bovino da cidade também continuava aumentando. TOURINHO (1991, p.413) diz que:

Segundo dados contidos em OASPUC (1988), o rebanho bovino marabaense, que era de cerca de 40 mil cabeças em 1970, em 1980 totalizou, [sic] 124 mil, e em 1985 já somava 151 mil. Em 1987 a CVRD já extraía 22,4 milhões de toneladas de ferro e 494,2 mil toneladas de manganês. Enquanto isso, a produção de castanha-do-Pará apresentou queda de 17,7 mil toneladas em 1970, para 8,8 mil em 1980 e 2 mil em 1985.

### 3.6 A ECONOMIA MARABAENSE A PARTIR DOS ANOS 1990

Com a entrada em funcionamento da Estrada de Ferro Carajás (1984), deu-se o pontapé inicial no que se tornaria a maior força econômica de Marabá a partir da década de 1990: a produção de ferro-gusa. Além da produção mineral, Marabá também contava com outras fontes de riquezas, sobretudo o setor agropecuário e o da indústria e serviços. Na década de 1990 e 2000, Marabá despontava entre os cinco maiores municípios do Pará tanto no setor agropecuário quanto no setor de indústria e serviços. No ano de 2000, Marabá tinha um rebanho de aproximadamente 195.000 cabeças de gado, e em 2005 esse número era de 759.651.

Mas, a partir do ano 2000, Marabá entra, de vez, na rota do mercado internacional de ferro-gusa. Ao longo de seis anos se instalaram em Marabá as seguintes siderúrgicas: Usimar e Ibérica (2002), Cikel – Terra Norte (2003), Sidepar (2004), Sidenorte e FGC – Vale (2005), Da Terra e Maragusa (2007).

Em 2008 o Grupo Aço Cearense comprou os ativos da Siderúrgica Simara, que havia sido fundada em 1986, e então é implantada em Marabá a Siderúrgica Sinobrás, fazendo com que Marabá deixasse de ser mera exportadora de ferro-gusa e passasse a ser um polo de verticalização do minério, já que a Sinobrás instalou uma moderna aciaria e passou a produzir vergalhões em barra para concreto armado, fio-máquina e barras mecânicas.

Contudo, a partir de 2009, em razão da crise mundial, as siderúrgicas instaladas em Marabá começam a parar suas atividades, já que a produção era voltada, basicamente, para o mercado exterior. Em 2010 haviam em Marabá aproximadamente dez siderúrgicas, totalizando, aproximadamente, 22 alto fornos e capacidade teórica de produzir 239.000 toneladas/mês, ou seja, 2.868.000 toneladas/ano. Juntas, em 2010, essas siderúrgicas geravam aproximadamente 4.000 empregos diretos. No entanto, no auge da produção, que foi o ano 2008, as empresas siderúrgicas possuíam, juntas, pelo menos o dobro dos empregados que possuíam em 2010, e geravam aproximadamente 35.000 empregos indiretos em toda a cadeia produtiva.

Como já dito, o maior volume de produção de ferro-gusa em Marabá ocorreu no ano de 2008, motivado pelo preço no mercado internacional, conforme se verifica na tabela a seguir.

<b>Produção e Exportação de Ferro Gusa (toneladas)</b>		
<b>Ano</b>	<b>Produção</b>	<b>Exportação</b>
2005	1.491.848	1.349.482
2006	1.400.000	1.349.000
2007	1.489.954	1.461.596
2008	1.753.488	1.833.184
2009	559.855	157.874
2010	269.565	73.158

**Tabela 1: Produção e exportação de gusa: 2005 a 2010. Fonte: Prefeitura de Marabá – SICOM.**

A partir de 2010, além do preço no mercado internacional, as siderúrgicas começaram a ter sérias dificuldades na regularização do fornecimento de carvão, o que fez com que diversos importadores passassem a restringir a produção de várias siderúrgicas. Com isso, o impulsionador da economia marabaense, e da região, se viu em decadência, fazendo com que em 2012 apenas as empresas Sinobrás e Cosipar mantivessem seus alto fornos em funcionamento. No entanto, em outubro de 2012 foi a vez da Cosipar (Companhia Siderúrgica do Pará) – empresa fundada em 02/06/1986 e pioneira do Distrito Industrial de Marabá – sucumbir diante das dificuldades, resultando na demissão de mais de 400 empregados e o fechamento da empresa.

Em 2010, quando Marabá sofria os reflexos da paralisação das atividades das siderúrgicas, começa a ser instalada a Siderúrgica Aços Laminados do Pará (ALPA), empreendimento da Vale S.A., surgindo assim um rumo auspicioso para a economia do município. Aliado à notícia de implantação da ALPA, foram anunciados ainda a construção de um parque de Ciência e Tecnologia em Marabá, ampliação e exploração de minas de ferro e de cobre em Carajás, expansão da estrutura do Distrito Industrial de Marabá, asfaltamento da Rodovia Transamazônica no sentido da cidade de Altamira, derrocagem do Pedral do Lourenção para viabilização da Hidrovia Araguaia-Tocantins e construção de um porto público em Marabá, o que resultaria em um novo ramal de escoação da produção agrícola e mineral.

Quando do lançamento da pedra fundamental da ALPA, que contou com a presença do então Presidente da República Luís Inácio Lula da Silva, a previsão era de que as obras de terraplanagem e preparação da área da empresa ficassem prontas no 2º semestre de 2011 e que a entrada em operação da usina (alto forno, aciaria e laminação) ocorresse no final de 2013. (PORTAL EXAME, 2010)

Ainda de acordo com dados iniciais, um acordo entre a Vale S.A. e o Grupo Aço Cearense visava a implantação das linhas de laminação da ALPA, com produção de “bobinas a quente (710.000 toneladas por ano), bobinas a frio (450.000 toneladas anuais) e galvanizados (150.000 toneladas)”. (PORTAL EXAME, 2010)

Sem dúvida, a implantação da ALPA representaria um novo momento econômico para Marabá e região, concretizando, assim, um antigo sonho que é a verticalização do minério de ferro e agregação de valor aos produtos, o que geraria milhares de empregos e riquezas para Marabá e região. A implantação da ALPA representaria a possibilidade de formação de um Polo Metal Mecânico em Marabá, o que desenvolveria e fomentaria o surgimento de empresas fabricantes de bens de consumo e prestadoras de serviços na região.

Ainda segundo projeções de 2010, a usina teria investimento de aproximadamente 5,8 bilhões de reais e geraria 16.000 empregos na fase de implantação, e na operação seriam gerados mais de 5.300 empregos diretos e outros 16.000 indiretos. (PORTAL EXAME, 2010)

Aliado ao alvoroço causado pela notícia da implantação da ALPA, em 05 de maio de 2011 o plenário da Câmara dos Deputados aprovou o Decreto Legislativo<sup>8</sup>, oriundo do Senado Federal, que autorizava a realização do plebiscito sobre a criação do Estado de Carajás, cuja capital seria a cidade de Marabá. Além disso, em 31 de maio de 2005 o Senado Federal aprovou o decreto legislativo que autorizava a realização de plebiscito sobre a criação do Estado de Tapajós, cuja capital seria a cidade de Santarém.

Em 11 de dezembro de 2011 ocorreu o plebiscito sobre a divisão do Estado do Pará. No final da votação, o “não” à divisão do Estado do Pará para a criação do Estado do Carajás ganhou 2.363.561 votos, o equivalente a 66,60% dos votos válidos, enquanto o “sim” recebeu 1.185.546 votos, o equivalente a 33,40% dos votos válidos.

Todos esses fatores – implantação da ALPA e a euforia pela possibilidade da criação do Estado do Carajás – fez com que Marabá recebesse, nos anos de 2010 e 2011, um forte contingente de imigrantes, todos ávidos em busca de emprego e oportunidades de negócios.

---

<sup>8</sup> Projeto de Decreto Legislativo do Senado (PDS) nº 52/2007, de autoria do Senador Leomar Quintanilha. Na Câmara dos Deputados tramitou com o número PDC nº 2.300/2009, que se tornou Decreto Legislativo (DL) nº 136/2011, publicado no DOU de 27/05/2011, Seção 1, página 77.

Não à toda, entre 2009 e 2011 a Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá aprovou a implantação de 21 empreendimentos imobiliários – edifícios, loteamentos e condomínios residenciais –, totalizando mais de 27.000 unidades, entre lotes, residências, apartamentos e áreas destinadas à implantação de comércios.

No entanto, chegamos no final de 2013 sem a efetiva implantação da ALPA, sem a reabertura das siderúrgicas, sem a vitória do “sim” pela criação do Estado do Carajás, e ainda com indefinições sobre a implantação da Hidrovia Araguaia-Tocantins.

Assim, é possível explicar porque Marabá, com aproximadamente cento e vinte anos de fundação, sempre atraiu milhares de pessoas, tanto que o crescimento populacional de Marabá sempre foi superior ao crescimento populacional do Pará e do Brasil, conforme se verifica a seguir.

Ano	Marabá	Taxa de Crescimento	Pará	Taxa de Crescimento	Brasil	Taxa de Crescimento
1890	-----	-----	328.455*	-----	14.333.915*	-----
1900	-----	-----	445.356*	35,59%	17.438.434*	21,66%
1920	-----	-----	983.507*	120,84%	30.635.605*	75,68%
1940	12.553***	-----	944.644*	- 3,95%	41.236.315*	34,60%
1950	11.130**	- 11,33%	1.123.273*	18,91%	51.944.397*	25,97%
1960	20.089***	80,49%	1.550.935*	38,07%	70.992.343*	36,67%
1970	24.474*	21,83%	2.197.072*	41,66%	94.508.583*	33,13%
1980	59.881*	144,67%	3.507.312*	59,64%	121.150.573*	28,19%
1991	123.668*	106,52%	5.181.570*	47,74%	146.917.459*	21,27%
2000	168.020*	35,86%	6.189.550*	19,45%	169.590.693*	15,43%
2010	233.669*	39,07%	7.581.051*	22,48%	190.755.799*	12,48%
2013	251.885 <sup>9</sup>	7,80%	7.969.655 <sup>10</sup>	5,13%	201.032.714 <sup>11</sup>	5,39%

**Tabela 2: Crescimento populacional do município de Marabá, do Pará e do Brasil: 1890 a 2013.**

<sup>9</sup> População estimada. (IBGE, 2013, não paginada)

<sup>10</sup> População estimada. (IBGE, 2013, não paginada)

<sup>11</sup> População estimada. (PORTAL G1, 2013, não paginada)

\* Informações obtidas junto ao Setor de Disseminação de Informações do IBGE de Belém.

\*\* Informação obtida no Censo Demográfico – Série Nacional – Volume I, Rio de Janeiro, 1956, p. 207.

\*\*\* Informação obtida na Dissertação de Mestrado de José Jonas Almeida, “A cidade de Marabá sob o impacto dos projetos governamentais”, p. 62.

A razão disso, sem dúvida, foram as grandes oportunidades de negócios que sempre marcaram a história econômica marabaense, que, conforme visto, passou por diversos ciclos econômicos, nunca deixando que a economia se estagnasse ou estivesse dependente, exclusivamente, de determinado setor ou ramo de negócio. O que não se pode negar é que ao longo dos anos Marabá sempre teve um setor econômico mais forte que puxava os demais ramos de negócio.

Atrelado a isso, não se pode negar que Marabá sempre foi uma terra de oportunidades para o mercado imobiliário. Não à toa, é possível verificar nas principais vias e ruas da cidade de Marabá que há inúmeros imóveis sem nenhuma edificação, ou, quando existe alguma edificação, com uma edificação desordenada. Em muitos casos, principalmente na VP-8 – principal via do bairro Nova Marabá –, existem imóveis que sequer estão murados, e muitos completamente tomados por matagais, o que torna esses imóveis atrativos para insetos e até para criminosos.

Apesar disso, os proprietários desses imóveis não os vendem e nem realizam nenhuma construção, o que certamente só é explicável à luz de um mercado de especulação imobiliária, o que precisa ser, urgentemente, combatido pelo Poder Público Municipal.

## 4 O DIREITO DE PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

### 4.1 RETROSPECTO SOBRE O MODELO DE PROPRIEDADE

Atualmente, quando se fala em direito de propriedade, é comum que os autores façam uma comparação entre o direito de propriedade na visão anterior à Constituição Federal de 1988 e na visão pós Constituição Federal de 1988. Mas, para bem entendermos essa mudança de visão, ou a construção do atual modelo de direito de propriedade, é preciso analisar o direito de propriedade desde a Antiguidade Clássica.

Primitivamente as propriedades eram coletivas, ou seja, as terras e todos os instrumentos – de defesa ou de produção – pertenciam à coletividade, relembrando um modelo bastante conhecido atualmente: o da cooperatividade. Nessa época, portanto, os únicos bens de propriedade individual eram aqueles de uso pessoal, como vestimentas, por exemplo. Segundo VENOSA (2009, p. 158) “a propriedade coletiva primitiva é, por certo, a primeira manifestação de sua função social”.

Com o passar dos tempos, e principalmente durante a Antiguidade Clássica – gregos e romanos –, a propriedade passou a adotar contornos individualistas. Segundo MATTOS (2000, p. 58):

A propriedade grega era um fator de importância fundamental na estruturação da cidade. Associada a elementos de natureza religiosa, a propriedade era então protegida com extremismo contra invasões estrangeiras. Antes mesmo das leis, a religião já protegia o direito de propriedade. A propriedade grega era pois sagrada, indivisível, individual e familiar.

Já entre os romanos, inicialmente a propriedade era coletiva, com contornos assemelhados a tribos. Nessa época, todos os membros da tribo tinham o direito de explorar a terra, mas não haviam proprietários – isoladamente considerados. Na verdade, as terras pertenciam a toda a coletividade, e cada

membro, considerado individualmente, tinha o direito de gozo. Essas tribos foram a base do que posteriormente seriam as cidades.

Num segundo momento, a propriedade romana passou para a forma familiar, ou seja, vinculadas ao *pater familias*. As terras eram de responsabilidade do chefe da família, que em conjunto com os demais membros do grupo familiar cuidavam do cultivo e da exploração daquela porção de terras. Porém, o chefe da família não podia aliená-la e nem transmiti-la por testamento. Segundo MATTOS (2000, p. 58), “com o tempo, os demais integrantes do grupo familiar foram adquirindo alguns direitos – como o dote e o pecúlio castrense – e, gradativamente, a propriedade foi-se tornando individual”.

Por fim, a propriedade romana passou para a forma individual, onde o direito de propriedade era absoluto e personalíssimo, passando a conjugar os atributos do *jus utendi*<sup>12</sup>, *jus fruendi*<sup>13</sup> e *jus abutendi* ou *disponendi*<sup>14</sup>.

Assim, percebe-se que a propriedade romana passou por três fases, a saber: (i) a propriedade coletiva, (ii) a propriedade familiar e (iii) a propriedade individual. Esta última foi a que mais prevaleceu, já que seus atributos se perpetuaram no tempo, chegando até os dias atuais.

Com o passar dos anos, e já na fase da propriedade individual, a propriedade passou a sofrer algumas mitigações no seu caráter absoluto. A Lei das XII Tábuas<sup>15</sup> já fazia menção a algumas limitações<sup>16</sup>, e o direito de vizinhança passou a se consolidar como um instituto.

---

<sup>12</sup> É o direito de usar a coisa, ou seja, o de tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância.

<sup>13</sup> Exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa. É o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente.

<sup>14</sup> Equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem.

<sup>15</sup> A Lei das Doze Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum* ou simplesmente *Duodecim Tabulae*, em latim) constituía uma antiga legislação que está na origem do direito romano. Formava o cerne da constituição da República Romana e do *mos maiorum* (antigas leis não escritas e regras de conduta). Foi uma das primeiras leis que ditavam normas eliminando as diferenças de classes, atribuindo a tais um grande valor, uma vez que as leis do período monárquico não se adaptaram à nova forma de governo, ou seja, à República, e por ter dado origem ao Direito Civil e às ações da lei, apresentando assim, de forma evidente, seu caráter tipicamente romano (imediatista, prático e objetivo).

Contudo, a Revolução Francesa fez o direito de propriedade retornar às suas bases romanas, já que a propriedade era um dos pontos centrais da Revolução. Como prova disso, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789<sup>17</sup> declarava que a propriedade era inviolável e sagrada<sup>18</sup>. Mas, já em 1804, o Código Civil francês, também chamado de Código de Napoleão, impôs novas mitigações ao direito absoluto de propriedade, quando passou a prever que a propriedade poderia sofrer restrições decorrentes de leis ou regulamentos<sup>19</sup>.

LÔBO (apud GOMES, 2009, p. 116), em estudo acurado, diz que:

No Estado liberal, o contrato converteu-se em instrumento por excelência da autonomia da vontade, confundida com a própria liberdade, ambas impensáveis sem o direito de propriedade privada. Liberdade de contratar e liberdade de propriedade seriam interdependentes, como irmãs siamesas. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, da Revolução Francesa, em 1789, proclamou a sacralidade da propriedade privada ("Art. 17. Sendo a propriedade um direito sagrado e inviolável..."). Emancipada da rigidez estamental da Idade Média, a propriedade privada dos bens econômicos ingressou em circulação contínua, mediante a instrumentalização do contrato.

Por fim, podemos citar o caso do Estado Socialista, surgido com a Revolução Russa. Sob ideais marxistas<sup>20</sup>, a propriedade era um meio de produção,

---

<sup>16</sup> A Tábua Oitava previa que: "1. A distância entre as construções vizinhas deverá ser de dois pés e meio" e "3. A área de cinco pés deixada livre entre os campos limítrofes não poderá ser adquirida por usucapião." (DHNET, 2013, não paginada)

<sup>17</sup> A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (em francês: *Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen*) é um documento culminante da Revolução Francesa, que define os direitos individuais e coletivos dos homens (tomada a palavra na acepção de "seres humanos") como universais. Influenciada pela doutrina dos "direitos naturais", os direitos dos homens são tidos como universais: válidos e exigíveis a qualquer tempo e em qualquer lugar, pois pertencem à própria natureza humana. (WIKIPEDIA, 2013, não paginada)

<sup>18</sup> Art. 17.º Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização. (USP, 2013, não paginada)

<sup>19</sup> Art. 544. "a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos".

<sup>20</sup> O Marxismo é o conjunto de ideias filosóficas, econômicas, políticas e sociais elaboradas primariamente por Karl Marx e Friedrich Engels e desenvolvidas mais tarde por outros seguidores. Baseado na concepção materialista e dialética da História, interpreta a vida social conforme a dinâmica da base produtiva das sociedades e das lutas de classes daí consequentes. O marxismo compreende o homem como um ser social histórico e que possui a capacidade de trabalhar e desenvolver a produtividade do trabalho, o que diferencia os homens dos outros animais e possibilita o progresso de sua emancipação da escassez da natureza, o que proporciona o desenvolvimento das potencialidades humanas. A luta comunista se resume à emancipação do proletariado por meio da liberação da classe operária, para que os trabalhadores da cidade e do campo, em aliança política, rompam na raiz a propriedade privada empregadora do proletariado, transformando a base produtiva no sentido da socialização dos meios de produção, para a realização do trabalho livremente associado - o comunismo -, abolindo as classes sociais existentes e orientando a produção - sob controle social dos próprios produtores - de acordo com os interesses humanos-naturais. (WIKIPEDIA, 2013, não paginada)

e sendo um meio de produção não poderia ficar concentrada nas mãos de poucos indivíduos, pois deveria pertencer a toda a coletividade. “Em resumo, o pensamento marxista promoveu uma coletivização da propriedade sem precedentes na história, chegando mesmo, em alguns países, à supressão total da propriedade individual privada.” (MATTOS, 2000, p. 60)

Apesar das críticas que possam surgir em relação ao modelo marxista de propriedade, e mesmo com a derrocada dos regimes socialistas no mundo, não se pode negar que foi esse modelo de propriedade que fez ruir o modelo de propriedade absolutista e individualista.

## 4.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS E NO CÓDIGO CIVIL DE 1916

A Constituição Política do Império do Brasil, outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25 de março de 1824, previa, no artigo 179, XXII, que:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indennisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

Posteriormente, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891, dispunha que:

Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes: (Redação dada pela Emenda Constitucional de 3 de setembro de 1926)

§ 17. O direito de propriedade mantem-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indemnização prévia. (Redação dada pela Emenda Constitucional de 3 de setembro de 1926)

Dos preceitos constitucionais mencionados, percebe-se que o direito de propriedade estava bastante carregado da concepção individualista, sendo certo dizer que as Constituições Brasileiras de 1824 e 1891 garantiam o direito de

propriedade em toda a sua plenitude – ressalvada a hipótese de desapropriação –, refletindo, portanto, o pensamento liberal desse período.

Sob a égide da Constituição de 1891, sobreveio o Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916), que regulamentava o direito de propriedade no artigo 524, *verbis*:

Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Parágrafo único. A propriedade literária, científica e artística será regulada conforme as disposições do Capítulo VI, deste título.

O Código Civil de 1916, também chamado de Código Beviláqua<sup>21</sup>, foi *gestado* no período chamado de República Velha, período político brasileiro compreendido entre 1889 a 1930, quando Getúlio Vargas ascendeu à presidência do Brasil.

Durante a República Velha houve um período que ficou conhecido como República Oligárquica, que foi o período compreendido entre os anos 1894 até a Revolução de 1930. Esse período foi marcado pela forte influência e domínio das oligarquias regionais, principalmente as ligadas à produção cafeeira. Nesse período também houve plena dominação política da chamada *aliança café com leite*, esta formada pelas elites econômicas do eixo São Paulo – Minas Gerais. Percebe-se, com isso, que as políticas nacionais eram movidas pelos interesses econômicos e políticos dessas elites, que por sua vez tinham suas riquezas ligadas à propriedade rural.

Portanto, o Código Civil de 1916 não poderia ter outro pensamento senão um apego à ideia *tradicional* sobre o direito de propriedade. Nesse sentido, colhe-se o seguinte excerto das lições de CARVALHO SANTOS (1984, p.270) acerca dessa concepção do direito de propriedade, ou seja, o direito de propriedade como algo absoluto, imutável, exclusivo. Vejamos:

---

<sup>21</sup> Uma referência a Clóvis Beviláqua (4/10/1859 a 26/07/1944), que foi um jurista, legislador, filósofo e historiador brasileiro. Foi o autor do projeto do Código Civil brasileiro em 1901, quando era Ministro da Justiça o jurista e futuro Presidente da República Epitácio Pessoa. O Código só foi promulgado mais tarde, em 1916, e vigeu até o advento da Lei n.10.406, de 10 de janeiro de 2002 que entrou em vigor em todo o território nacional em 11 de janeiro de 2003. (WIKIPEDIA, 2013, não paginada)

O direito de propriedade é o direito real por excelência, sendo o mais amplo dentre todos êles, o que constitui a sua qualidade fundamental, o traço típico que o caracteriza.

Daí a afirmativa da doutrina: O direito de propriedade tem dois caracteres essenciais: ser absoluto e exclusivo. Absoluto porque a pessoa é sobre a coisa sua moderatur et arbiter<sup>22</sup>, tendo sobre ela um poder ilimitado, quase despótico, e poder fazer dela aquilo que melhor lhe apraz, gozá-la, usá-la, destruí-la; exclusivo, por isso que o proprietário tem o poder privativo, em virtude do qual pode impedir que outrem goze e disponha da coisa sua, podendo reivindicá-la de terceiro possuidor, repelindo qualquer ofensa ao seu direito (Cfr. PACIFICI-MAZZONI, Código Civile Italiano Commentato, volume 1, número 87).

Com a ascensão de Getúlio Vargas ao poder em 1930, sobreveio a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934, que previa:

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:  
17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

A Era Vargas, período em que Getúlio Vargas governou o Brasil, durou de 1930 a 1945. Apesar de manter uma política de valorização do café, Getúlio Vargas também teve um governo marcado por decisões que tinham como foco obter o apoio popular. Foi nessa época que o Brasil teve grandes avanços na legislação trabalhista, o que resultou na aprovação da Consolidação das Leis do Trabalho em 1943 (Decreto-Lei nº 5.452, de 01 de maio de 1943).

Comentando o artigo 524 do Código Civil de 1916, agora já sobre a égide da Constituição de 1934, CARVALHO SANTOS (1984, p.270) assim se manifesta:

2 – Qual a amplitude do conteúdo do direito de propriedade? Já vimos que a Constituição Federal garante o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, e o Código Civil, neste artigo, assegura ao proprietário esse direito, naturalmente com aquela amplitude constitucional, ou melhor, com as restrições ali no texto constitucional estabelecidas. Donde a necessidade de ficar esclarecido, desde logo, qual seja a amplitude do direito de propriedade, em face das novas tendências do Direito moderno.

Percebe-se, portanto, que sobre a égide da Constituição de 1934 o direito de propriedade não tinha mais aquele caráter absoluto, já que o novo texto

---

<sup>22</sup> Regente e árbitro de sua coisa.

constitucional afastava-se da concepção romana e passava a *abraçar* o caráter social da propriedade, “o que, sem dúvida, traduz uma realidade, da qual não podia se afastar uma lei elaborada na atualidade”. (CARVALHO SANTOS, 1984, p.270)

J. M. Carvalho Santos então leciona que o direito de propriedade não poderia mais permanecer se abeberando da antiga concepção romana, devendo, assim, atender aos interesses coletivos. Ou seja, o direito de propriedade, algo individual, não poderia subsistir diante do direito da coletividade. Ensina, então, o grande mestre (1984, p. 271):

Mas, em vigor, e diante das novas tendências do Direito, não se trata de um direito absoluto, no rigoroso sentido da expressão, de vez que, como parte integrante do Direito Privado, está sujeito à submissão aos interesses da ordem pública.

O Direito, em última análise, apresenta uma feição essencialmente social, sendo o meio pelo qual se conseguem o equilíbrio, a harmonia, a possibilidade da vida em sociedade, em face dos interesses privados e os interesses coletivos.

Não haveria ordem social, não seria possível a manutenção da vida em sociedade, se o Direito não entrasse com sua ação harmonizadora, conciliando, ajustando e amoldando os interesses do povos e os interesses particulares de cada um dos indivíduos.

Por aí já se percebe que não é possível que o direito conferido ao indivíduo nunca poderá ser exercido de um modo absoluto, com prejuízo dos interesses coletivos, de um modo, portanto, anti-social.

E por isso mesmo é que também já não se concebe, nos tempos hodiernos, a concepção da propriedade como um direito absoluto, a ponto de conferir ao seu titular a prerrogativa de abusar dêle, com prejuízo da maioria ou dos interesses gerais.

Ainda na Era Vargas, em 1937 é outorgada uma nova Constituição, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1937, que estabelecia:

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia, ou a hipótese prevista no § 2º do art. 166. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício. (Redação da pela Lei Constitucional nº 5, de 1938) (Suspensão pelo Decreto nº 10.358, de 1942)

A Constituição de 1937, apesar da diferença de redação do Texto Constitucional anterior (1934), também estabelecia limites para o direito de propriedade. Ou seja, não retroagiu ao ponto de estabelecer o direito de propriedade como algo absoluto.

Com o fim da Era Vargas, em 1945, resultado de um golpe militar, houve a necessidade, mais uma vez, de uma nova Constituição, já que a anterior – a de 1937 – havia sido outorgada por Getúlio Vargas quando criou o *Estado Novo*. A Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1946 estabelecia que:

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, com a exceção prevista no § 1º do art. 147. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 10, de 1964)

No entanto, agora de forma inovadora, o Texto Constitucional previa em artigo diferente que o uso da propriedade estava condicionado, ou seja, de que deveria atender a uma função social. Vejamos o teor do artigo 147 da Constituição de 1946, *verbis*:

Art 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Em razão do Golpe Militar de 1964<sup>23</sup> sobreveio a Constituição da República Federativa do Brasil de 1967, que posteriormente foi *reformada* pela Emenda Constitucional nº 1 de 17 de outubro de 1969. Sobre o direito de propriedade, a Constituição de 1967, já com a redação dada pela EC nº 01 de 1969, dispunha que:

Art. 153. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de

---

<sup>23</sup> Golpe Militar de 1964 designa o conjunto de eventos ocorridos em 31 de março de 1964 no Brasil, que culminaram, no dia 1 de abril de 1964, com um golpe de estado que encerrou o governo do presidente João Goulart, também conhecido como Jango. Os militares brasileiros a favor do Golpe costumam designá-lo como Revolução de 1964 ou Contrarrevolução de 1964. Em geral, a expressão é associada a defensores da ditadura. Jango havia sido democraticamente eleito vice-presidente pelo Partido Trabalhista Brasileiro (PTB) – na mesma eleição que conduziu Jânio da Silva Quadros do Partido Trabalhista Nacional (PTN) à presidência, apoiado pela União Democrática Nacional (UDN). O golpe estabeleceu um regime alinhado politicamente aos Estados Unidos e acarretou profundas modificações na organização política do país, bem como na vida econômica e social. Todos os cinco presidentes militares que se sucederam desde então declararam-se herdeiros e continuadores da Revolução de 1964. O regime militar durou até 1985, quando Tancredo Neves foi eleito, indiretamente, o primeiro presidente civil desde 1964. (WIKIPEDIA, 2013, não paginada)

dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 10, de 1964)

Mas, numa clara inovação para os padrões da época, a Constituição de 1967, com a redação dada pela EC nº 01/1969, passou a prever como princípio da ordem econômica e social que a propriedade deveria cumprir sua função social. Vejamos o Texto Constitucional:

Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios:  
III - função social da propriedade;

Com o fim do Regime Militar em 1985 e a redemocratização do Brasil a partir de 1985, mais uma vez o país precisou de um novo texto constitucional, o que resultou na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, promulgada em 05 de outubro de 1988.

#### 4.3 A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988, O CÓDIGO CIVIL DE 2002, O DIREITO DE PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A Constituição Federal de 1988 elevou, no artigo 1º, o Estado Democrático de Direito à categoria de princípio fundamental. Segundo o magistério de SILVA (2009, p. 120), o Estado Democrático de Direito:

É um tipo de Estado que tende a realizar a síntese do processo contraditório do mundo contemporâneo, superando o Estado capitalista para configurar um Estado promotor de justiça social que o personalismo e o monismo político das democracias populares sob o influxo do socialismo real não foram capazes de construir. Nesse quadrante, é ainda pertinente lembrar o pronunciamento de Elías Díaz, que se revelou profético: “Dessa forma, e sem querer chegar com isso apressadamente ‘à grande síntese final’ ou a qualquer outra forma de ‘culminação da História’ (isto deve ficar bem claro), cabe dizer que o Estado Democrático de Direito aparece como a fórmula institucional em que atualmente, e sobretudo para um futuro próximo, pode vir a concretizar-se o processo de convergência em que podem ir concorrendo as concepções atuais da democracia e do socialismo. A passagem do neocapitalismo ao socialismo nos países de democracia liberal e, paralelamente, o crescente processo de despersonalização e institucionalização jurídica do poder nos países de democracia popular, constituem em síntese a dupla ação para esse processo de convergência em que aparece o Estado Democrático de Direito”.

Em razão da República Federativa do Brasil viver sob os auspícios do Estado Democrático de Direito, significa então que há princípios fundamentais que regem a sociedade, como por exemplo: legalidade, igualdade, soberania popular, justiça social, cidadania e dignidade da pessoa humana. Portanto, aquele modelo de propriedade absoluta e individualista não tem mais espaço na nova ordem constitucional.

Entre os princípios fundamentais que regem o atual modelo do Estado brasileiro, destaca-se – e este é nosso objeto de estudo – o princípio da função social da propriedade. É certo que a Constituição Federal de 1988 expressamente garantiu a brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito de propriedade (CF/1988, artigo 5º, XXII), mas é certo, também, que o constituinte originário condicionou o direito de propriedade ao prever que a propriedade dever atender a sua função social (CF/1988, artigo 5º, XXIII). Portanto, o direito à propriedade é uma garantia constitucional, mas para que esse direito seja garantido é preciso que ele atenda a uma função social determinada por lei.

De acordo com MATTOS (2000, p. 61), “a Constituição caminhou no sentido de reconhecer um direito à propriedade, e não um direito individual de propriedade, pois passa a condicioná-lo ao cumprimento de uma função social determinável por legislação urbanística”.

Uma consequência fundamental dessa mudança de visão sob o direito de propriedade é que tal instituto passou a ser cada vez mais *publicizado*. Ou seja, se antes o direito de propriedade estava alocado na seara do direito privado, atualmente esse instituto tem se deslocado, e de forma cada vez mais frequente, para a seara do direito público. Com isso, o direito de propriedade tende a cada vez mais sofrer restrições em prol do interesse público, numa clara evidência dos princípios da justiça social, da cidadania e da dignidade da pessoa humana. Prova disso é que a função social da propriedade é também um dos princípios gerais da atividade econômica (CF/1988, artigo 170, III), que tem por objetivo garantir a todos uma existência digna.

Portanto, a Constituição Federal de 1988 representa uma clara ruptura com o antigo modelo de direito de propriedade – individualista e imutável –, onde o proprietário poderia dar a destinação que quisesse à sua propriedade, inclusive deixa-la abandonada por anos, e ninguém, nem mesmo o Estado, teria o direito de intervir ou tentar dar uma destinação social àquele bem. Assim, a Constituição Federal de 1988 passa a prever que o direito de propriedade deve andar junto com os interesses coletivos, e não se sobrepor a eles. A função social da propriedade, portanto, afeta a estrutura da propriedade privada, condicionando o próprio direito de propriedade, e não apenas o seu exercício.

Insta mencionar que essa concepção de que a propriedade deve atender a fins sociais não é recente, já que Santo Agostinho e, sobretudo, São Tomás de Aquino, na primeira fase da Idade Média, já desenvolviam estudos que podem ser considerados como precedentes do princípio da função social da propriedade. De acordo com MATTOS (2000, p. 59):

São Tomás não propunha uma propriedade coletivizada, mas sim uma propriedade individual que atendesse aos interesses coletivos, aos interesses gerais no contexto de uma sociedade elitizada, onde o bem comum era definido pelo clero e pela nobreza. O mais importante, contudo, a ser ressaltado desse período e do pensamento de São Tomás, foi o surgimento do antecedente de um princípio que mais tarde se consolidaria como a função social da propriedade.

O direito de propriedade está condicionado, segundo Seabra Fagundes (apud MATTOS, 2000, p.63) “à sua compatibilidade e ao seu entrosamento com o interesse comum, na plenitude dessa compatibilidade e desse entrosamento se traduzindo sua função social”. Por sua vez, SILVA (2009) ensina que o princípio da função social da propriedade sempre se modificou com as mudanças na relação de produtividade, que é um princípio de transformação da propriedade capitalista, sem, todavia, socializá-la, condicionando-a com um todo. E diz ainda o ilustre professor da Universidade de São Paulo (2009, p. 281): “A função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação da propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito ao proprietário; aquela, à estrutura do direito mesmo, à propriedade”. E em arremate, SILVA (2009, p. 283) diz que:

A função social, assinala Pedro Escribano Collado, “introduziu, na esfera interna do direito de propriedade, um interesse que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo caso, é estranho ao mesmo”, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição

desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre seu próprio conteúdo.

FERREIRA FILHO (2009, p. 361), por seu turno, ensina que:

Reconhecendo a função social da propriedade, sem a renegar, a Constituição não nega o direito exclusivo do dono sobre a coisa, mas exige que o uso da coisa seja condicionado ao bem-estar geral. Não ficou, pois, longe o constituinte da concepção tomista de que o proprietário é um procurador da comunidade para a gestão de bens destinados a servir a todos, embora não pertençam a todos.

De se vê, portanto, que a Constituição Federal de 1988 mudou, completamente, a relação do proprietário com sua propriedade, não admitindo mais que o direito de propriedade seja absoluto, perpétuo e exclusivo, ou seja, com atributos completamente individualistas. Numa concepção atribuída a Leon Duguit<sup>24</sup>, que muito influenciou os autores latinos no início do século XX, o proprietário, na gestão de seus bens, pode ser comparado a um funcionário. DUGUIT (apud GOMES, 2009, p. 126) explica, com maestria, o que significa a função social da propriedade:

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder.

E para arrematar a ideia aqui transmitida, citamos Aroldo Moreira (apud RIZZARDO, 2006, p. 171):

Aferindo na atualidade as vicissitudes e adversidades que se imprimiram à propriedade e as seus regimes, pode-se dizer com Cifuentes que cada um deve ter os bens não apenas como próprios, mas como comuns, isto é, propriedade privada não é ilimitada, mas deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. Não há propriedade absoluta na extensão que se pretende dar ao vocábulo. Principalmente quando em jogo estiverem

---

<sup>24</sup> Pierre Marie Nicolas Léon Duguit (Libourne, 4 de fevereiro de 1859 — Bordéus, 18 de dezembro de 1928) foi um jurista francês especializado em direito público. Colega de Émile Durkheim, diplomou-se pela Faculdade de Direito de Bordéus, onde também obteve o título de Doutor (1881). Lecionou Direito Público inicialmente em Caen, depois em Bordéus (1883), onde se tornou Decano (1919), cargo que exerceu até sua morte. Duguit é responsável por influenciar significativamente a teoria do Direito Público. Seu trabalho jurídico caracteriza-se por uma crítica das teorias então existentes do Direito e pelo estabelecimento da noção de serviço público como fundamento do Estado e seu limite. Para Duguit, o direito encontra seu verdadeiro fundamento num substrato social, representado pela solidariedade e interdependência entre pessoas, ou seja, pela consciência inerente a todo indivíduo das relações que o ligam a seus semelhantes. A função social do direito é, destarte, a realização dessa solidariedade. (WIKIPEDIA, 2013, não paginada)

direitos do Estado ou interesse de ordem social. O sentido de poder exclusivo e absoluto, que se exerce sobre determinada coisa, em caráter permanente, não se mostra arbitrário e infinito; vai até onde não impeça a natural limitação, imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior a ele.

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), avançou mais ainda, e expressamente prevê, no artigo 1.228, que:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

E o CC/2002 prevê ainda:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

[...]

III - por abandono;

V - por desapropriação.

[...]

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.

§1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

Portanto, fica demonstrado que o Código Civil de 2002 também prevê, de maneira expressa, que o proprietário deve cumprir a função social da propriedade. E se ainda resta alguma dúvida, pode-se invocar o artigo 421, que estabelece

que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Nessa esteira, DINIZ (2008, p. 107 e 108) se manifesta nos seguintes termos:

A função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social. A Constituição Federal, no art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade, mas requer, como vimos, que ele seja exercido atendendo a sua função social. Com isso, a função social da propriedade a vincula não só à produção do bem, como também aos reclamos a justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade. [...] Em consonância com o comando constitucional, o Código Civil, no art. 1.228, §§ 1º a 5º, afasta o individualismo, coibindo o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum. Condicionada está a convivência privada ao interesse coletivo, visto que a propriedade passa a ter função social, não mais girando em torno dos interesses individuais do seu titular. Como diz Miguel Reale, “a propriedade é como Janus bifronte: tem uma face voltada para o indivíduo e outra para a sociedade. Sua função é individual e social”.

E DINIZ (2008, p. 108) arremata dizendo que “a propriedade está, portanto, impregnada de socialidade e limitada pelo interesse público”.

## 5 O IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

### 5.1. DEFINIÇÃO DE TRIBUTO E IMPOSTO, E O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

A Constituição Federal de 1988 estabelece que:

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

I – impostos;

[...]

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

Como demonstrado, o artigo 156, I, delegou aos municípios a *competência* para instituir o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana. A competência é um princípio estruturante do sistema de tributação, pois trata-se de uma parcela de poder que a Constituição Federal concedeu a determinado ente público. Sobre o tema, MACHADO (2010, p. 44) ensina que:

O princípio da competência é aquele pelo qual a entidade tributante há de restringir sua atividade tributacional àquela matéria que lhe foi constitucionalmente destinada. Já sabemos que a competência tributária é o poder impositivo juridicamente delimitado, e, sendo o caso, dividido. O princípio da competência obriga a que cada entidade tributante se comporte nos limites da parcela de poder impositivo que lhe foi atribuída. Temos um sistema tributário rígido, no qual as entidades dotadas de competência tributária têm, definido pela Constituição, o âmbito de cada tributo, vale dizer, a matéria de fato que pode ser tributada.

Imposto é uma espécie do gênero tributo. De acordo com o artigo 3º do Código Tributário Nacional, “tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Tomando por base o Capítulo I do Título VI da Constituição Federal de 1988 (Do Sistema Tributário Nacional), COSTA (2013, p. 124) diz que

tributo corresponde a uma relação jurídica existente entre Estado e contribuinte, uma vez implementada determinada situação fática prevista em lei como autorizadora dessa exigência, cujo objeto consiste numa prestação pecuniária, não revestida de caráter sancionatório, e disciplinada por regime jurídico próprio.

Os tributos podem ter como fato gerador uma atuação estatal específica relativa ao contribuinte, ou então o contrário, ou seja, uma situação que independe de qualquer atuação estatal específica relativa ao contribuinte. Em razão disso, os tributos podem ser classificados como vinculados ou não vinculados. De acordo com a doutrina, os tributos vinculados são a taxa e a contribuição de melhoria, ao passo que o imposto é exemplo de tributo não vinculado.

Essa classificação do imposto como tributo não vinculado decorre do Código Tributário Nacional, cujo artigo 16 preceitua que “imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”. Significa dizer, portanto, que o fato gerador que impõe o dever de pagar imposto está ligado ao modo de vida do contribuinte, ou seja, o patrimônio, independente de qualquer ação ou atividade específica entre Estado e contribuinte.

Exemplo básico é o imposto de renda. O Estado cobra imposto de renda não porque tenha prestado determinado serviço ou executado determinada obra em favor do contribuinte. O dever de pagar imposto de renda decorre, pura e simplesmente, do contribuinte ter obtido determinada renda em um período especificado pela legislação.

Como já mencionado, é dos municípios a competência para cobrar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana. É bom esclarecer que esse imposto incide sobre os bens imóveis por natureza e também sobre os bens imóveis por acessão física, ao contrário do imposto sobre a propriedade territorial rural, que incide apenas sobre o bem imóvel por natureza. Dito de outra forma: o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incide sobre a terra e sobre as edificações, ao passo que o imposto sobre a propriedade territorial rural incide apenas sobre a terra. Para melhor esclarecimento da matéria, cite-se o teor do artigo 32 do Código Tributário Nacional, *verbis*:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

A função do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é tipicamente fiscal. É dizer, o objetivo da instituição desse imposto é a arrecadação de recursos financeiros para os municípios, assim como o *imposto sobre transmissão inter vivos por ato oneroso de bens imóveis* (CF/1988, artigo 156, II) e o *imposto sobre serviços de qualquer natureza* (CF/1988, artigo 156, III).

No entanto, por força dos artigos 156, §1º, e 182, §4º, II, ambos da Constituição Federal de 1988, podemos dizer que o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana também tem um caráter extrafiscal, significando que ele pode ser um instrumento útil que os municípios tem à sua disposição para desestimular vultosos *investimentos* em terrenos para fins meramente especulativos, tudo isso com o fito de ordenar o crescimento normal das cidades e garantir que os proprietários de tais imóveis não mantenham-se inertes quanto ao cumprimento da função social da propriedade. Vejamos, portanto, os mencionados dispositivos constitucionais, *verbis*:

Art. Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:  
§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:  
I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e  
II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.  
[...]  
Art. 182. 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.  
§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, 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:  
II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

## 5.2 O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE MARABÁ

O Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 04, de 30 de dezembro de 2010), reproduz, nos seus artigos 103 e 105, §1º, o disposto nos artigos 3º e 16 do Código Tributário Nacional acerca das definições de tributo e imposto. Vejamos:

Art. 103. Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Art. 105. [...]

§1º - Imposto é o tributo cuja obrigação tem como fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte.

Por sua vez, o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) está regulamentado no artigo 112 e seguintes do Código Tributário Municipal, *verbis*:

Art. 112 – O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, por natureza ou acessão física como definido na Lei Civil, localizado na zona urbana ou em anéis urbanizáveis do Município.

§1º - Para efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em Lei Municipal, observados os requisitos mínimos da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgoto sanitário;

IV – rede elétrica com seu posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. [sic]

VI – Rede de iluminação pública; [sic]

§2º - Lei Municipal poderá considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de Loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

§3º - Para os efeitos deste imposto, será classificado como:

I – Terreno, o bem imóvel:

a – sem edificação;

b – em que houver construção paralisada ou em andamento;

c – em que houver edificação interdita, condenada, em ruína ou em demolição;

d – cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;

II – prédio, o bem imóvel no qual existe edificação que possa ser utilizada para habitação ou para o exercício de qualquer atividade seja qual for a denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações previstas no inciso I deste Parágrafo.

§4º - O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incide sobre imóvel que, localizado fora da zona urbana, seja comprovadamente utilizado como sítio de recreio e no qual a eventual produção não se destine ao comércio.

§5º - Para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia de cada ano, ressalvados os prédios construídos durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá, inicialmente, na data da concessão do “habite-se”, ou quando do cadastramento “ex-officio”.

Art. 113 – A incidência do imposto independe:

I – da legitimidade do título de aquisição ou posse do bem imóvel;

II – do resultado econômico da exploração do bem imóvel;

III – do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares e administrativas relativas ao bem imóvel, sem prejuízo das cominações cabíveis.

Art. 114 – O imposto constitui gravame que acompanha o imóvel em todos casos [sic] de transferência de propriedade ou de direitos a ele relativos.

Já o artigo 121 do CTM estabelece as alíquotas de IPTU, *verbis*:

Art. 121 – Para o cálculo do imposto a alíquota a ser aplicada sobre o valor venal do imóvel será:

I – Imóveis edificadas – 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento);

II – Imóveis edificadas de natureza comercial e/ou industrial – 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento);

III – Imóveis não edificadas muradas – 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento);

IV – Imóveis não edificadas, não muradas – 1% (um por cento)

Parágrafo único – Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, independentemente da fixação ou da utilização dos valores venais, e de acordo com os artigos 5º e 39 da Lei Federal nº 10.257/01, as alíquotas incidentes sobre os imóveis que não atenderem às exigências contidas no Plano Diretor Municipal e/ou legislação específica, sendo caracterizados como não edificadas, subutilizados e não utilizados, localizados nas zonas fiscais urbanas do município sofrerão acréscimos progressivos conforme definido em Lei Ordinária.

### 5.3 O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL COMO MEIO DE CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARABÁ

É certo que a Constituição Federal de 1988 já facultava, no artigo 182, §4º, que os municípios passassem a exigir dos proprietários de áreas urbanas que promovessem o seu adequado aproveitamento, sob pena de, sucessivamente, ser exigido o parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com prazo de resgate de até dez anos.

No entanto, ainda não havia uma lei ordinária federal que traçasse diretrizes gerais para a instituição de tais mecanismos – até certo ponto extrafiscais –, o que veio a acontecer com a edição da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, chamada de Estatuto das Cidades.

O Estatuto das Cidades é taxativo ao estabelecer que a propriedade urbana deve ser voltada para a ordem pública, o interesse social, o bem coletivo, a segurança e o bem estar dos cidadãos (artigo 1º, parágrafo único). Referida lei estabelece, ainda, que o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana

(IPTU) é um dos instrumentos legais que podem ser utilizados para se alcançar os fins a que a lei se destina, ou seja, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O Estatuto das Cidades também estabelece que os municípios podem aplicar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, desde que lei municipal específica para área incluída no plano diretor determine o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (artigos 5º e 7º).

Após a edição do Estatuto das Cidades, e ainda por força de seus artigos 41, I, e 50<sup>25</sup>, em 09 de outubro de 2006 foi editada a Lei Municipal nº 17.213, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Marabá e criou o Conselho Gestor do Plano Diretor, no qual se faz referência à função social da propriedade e aos meios legais que o Município dispõe para impor seu cumprimento.

Mencionada lei tem um título específico acerca dos instrumentos políticos de desenvolvimento municipal, que por sua vez tem um capítulo que trata da edificação compulsória e do IPTU progressivo no tempo, *in verbis*:

TÍTULO V  
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO  
MUNICIPAL  
[...]  
CAPÍTULO I  
DO PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO OU EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS,  
DO IMPOSTO TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E DA  
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS  
Art. 124. O parcelamento, utilização ou edificação compulsórios, o imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, a desapropriação paga em títulos da dívida pública de que trata o art. 182, parágrafo 4º, da Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município, incidem sobre os imóveis ou conjuntos de imóveis específicos em desconformidade ao disposto no artigo primeiro desta Lei.  
§ 1º Os instrumentos legais de que trata esse artigo, serão aplicados pelo Poder Público prioritariamente nos seguintes casos:  
I. Terrenos ou lotes não edificados, sub-utilizados ou não utilizados;  
II. Nas zonas especiais de interesse social, ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3 definidas nesta Lei.

<sup>25</sup> Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades: I – com mais de vinte mil habitantes;  
Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do caput do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673/2008)

§ 2º. Os instrumentos constantes deste artigo não serão aplicados sobre terrenos e edificações de até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), cujos proprietários não possuam outro imóvel no município.

§ 3º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

- I. Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para a realização de suas finalidades;
- II. Que Exerça função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III. De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV. De propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 4º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 125. Constituem-se critérios para a definição de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados no município de Marabá:

- I. Para os não edificados, aqueles que não possuírem até três meses após a vigência desta Lei, edificação para uso permanente, incluindo imóveis que possuam fundações executadas, desde que possuam alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal;
- II. Para os não utilizados, aqueles que estiverem cadastrados como vagos há mais de dois anos para cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano em porções territoriais que possuam pelo menos via pavimentada, iluminação pública, abastecimento de água e coleta de lixo;
- III. Para os subutilizados, aqueles que apresentarem índices de ocupação e aproveitamento inferiores àqueles incluídos nos parâmetros desta Lei para as Macrozonas Urbanas.

Art. 126. Identificados os imóveis que estejam em desconformidade ao disposto no Art. 125 desta Lei, o Poder Público Municipal notificará o proprietário, titulares de domínio útil ou ocupantes, para, no prazo de um ano, promoverem:

- I. Em até um ano protocolar junto a Prefeitura projeto de parcelamento ou das edificações cabíveis, de acordo com as disposições desta Lei, e da legislação urbanística;
- II. Em até dois anos após a aprovação do projeto, dar início às obras do empreendimento.

Art. 127. Esgotado o prazo estabelecido no artigo anterior, o Poder Público Municipal poderá aplicar alíquotas progressivas no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, IPTU, da seguinte forma:

- I. No primeiro ano, 15 % sobre o valor do IPTU praticado no ano anterior estabelecido para o imóvel no ato do descumprimento dos prazos estabelecidos no artigo anterior;
- II. No segundo ano, 30% sobre o valor do IPTU estabelecido para o imóvel no ano anterior;
- III. No terceiro ano, 45% sobre o valor do IPTU estabelecido para o imóvel no ano anterior;
- IV. No quarto ano, 60% sobre o valor do IPTU estabelecido para o imóvel no ano anterior.

§ 1º A suspensão da alíquota progressiva de que trata este artigo, dar-se-á:

- I. A requerimento do contribuinte, a partir da data do início do processo administrativo do parcelamento ou edificação mediante prévia licença municipal;
- II. A requerimento do contribuinte, mediante a expedição do habite-se, uma vez cessada a desconformidade ao disposto no Art. 125 desta Lei.

§ 2º A alíquota progressiva será reestabelecida em caso de fraude ou interrupção, sem justo motivo, das providências objeto da licença municipal de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º A Lei de Uso e Ocupação do solo disporá sobre os processos de suspensão e restabelecimento da alíquota progressiva, e das penalidades cabíveis em cada caso.

§ 4º Ocorrendo a transferência da titularidade dos imóveis enquadrados nas disposições constantes no artigo 125 desta lei, conceder-se-á ao novo proprietário prazo de carência de um ano para promover as obrigações previstas neste artigo.

Art. 128. Após cinco anos, contados a partir do prazo definido pela notificação de que trata o Art.126 desta Lei, os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana poderão ser desapropriados, na forma prevista no Art. 182, parágrafo 4º, inciso III, da Constituição Federal.

Parágrafo Único: Para pagamento do valor da desapropriação, o município poderá emitir títulos da dívida pública, previamente autorizados pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurando valor justo da indenização e o ganho real da indenização e os juros legais.

Art. 129. Os imóveis desapropriados na forma do artigo anterior destinar-se-ão à implantação de projetos de habitação popular ou equipamentos urbanos.

Art. 130. A alienação do imóvel posterior à data da notificação de que trata este capítulo não interrompe os prazos fixados para o parcelamento ou edificação compulsórias e para o imposto territorial progressivo no tempo de que trata o artigo referente ao IPTU progressivo desta Lei.

Portanto, é fácil concluir que o município de Marabá dispõe de autorização por parte da Constituição Federal de 1988, do Estatuto das Cidades e da Lei do Plano Diretor Municipal para instituir a cobrança do imposto sobre a propriedade de forma progressiva, o chamado IPTU Progressivo. Para tanto, basta a edição de uma lei específica que trate da matéria, a exemplo do que já fez o Município de São Paulo quando editou a Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

A Lei nº 15.234/2010 do Município de São Paulo estabelece que:

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

É certo que a Carta Magna, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor Municipal estabelecem meios de coagir o proprietário de áreas urbanas a fazerem um uso racional da propriedade, como (i) a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; (ii) o IPTU Progressivo no tempo; e (iii) a desapropriação com pagamento de títulos. No entanto, entendemos que o meio mais eficaz de obrigar o proprietário recalcitrante a utilizar bem seu imóvel será a instituição e aplicação do IPTU Progressivo no tempo, já que este atinge, fundamentalmente, as finanças do proprietário.

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal já decidiu, no julgamento do RE 153.771-0/MG, que o IPTU Progressivo no tempo, autorizado pelo artigo 182, §4º, constitui-se em IPTU com finalidade extrafiscal, *verbis*:

EMENTA: - IPTU. Progressividade.

- No sistema tributário nacional é o IPTU inequivocamente um imposto real.  
- Sob o império da atual Constituição, não é admitida a progressividade fiscal do IPTU, quer com base exclusivamente no seu artigo 145, §1º, porque esse imposto ter caráter real que é incompatível com a progressividade decorrente da capacidade econômica do contribuinte, quer com arrimo na conjugação desses dispositivo constitucional (genérico) com o artigo 156, §1º (específico).

- A interpretação sistemática da Constituição conduz inequivocamente à conclusão de que o IPTU com finalidade extrafiscal a que alude o inciso II do §4º do artigo 182 é a explicitação especificada, inclusive com limitação temporal, do IPTU com finalidade extrafiscal aludido no artigo 156, I, §1º.

- Portanto, é inconstitucional qualquer progressividade, em se tratando de IPTU, que não atenda exclusivamente ao disposto no artigo 156, §1º, aplicado com as limitações expressamente constantes dos §§2º e 4º do artigo 182, ambos da Constituição Federal.

(STF, Pleno, RE 153.771-0/MG, Rel. para acórdão Min. Moreira Alves, julgamento: 20/11/1996, DJ: 05/09/1997, Ementário 1881-03)

Ocorre que o município de Marabá dispõe, sim, de legislação que trata da matéria. Trata-se do Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 04/2010, de 30 de dezembro de 2010). O CTM prevê, expressamente, a progressividade no tempo do IPTU, o chamado IPTU Progressivo. Vejamos:

Art. 141 – Fica estabelecido que no Plano Diretor será determinado o parcelamento, a edificação ou a utilização de compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, conforme determinação da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

§1º - Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

§2º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§3º - A notificação far-se-á:

I – por funcionários do órgão tributante ao proprietário do imóvel ou no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§4º - Os prazos a que se refere este artigo não poderão ser inferiores a:

I – um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Secretaria Municipal de Obras.

II – dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras de empreendimento.

III – dois anos para a conclusão das obras, prorrogáveis por outros dois anos mediante justificativas.

§5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, mediante previsão em lei específica a que se refere o caput deste artigo, poderá ser autorizada a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 142 – A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 148 desta Lei, sem interrupção de qualquer prazo.

Art. 143 – Em caso do não cumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput e §§4º e 5º do artigo 141 desta Lei, o Município procederá aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano fica fixado em 02% (dois por cento), a que se refere o artigo 141 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257 de 10/07/2001.

§3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativos à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 144 – Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em título da dívida pública.

§1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados os valores reais da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º - O valor venal da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação que trata o §2º do artigo 141 desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º - Os títulos tratados neste artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 141 desta Lei.

Art. 145 – Para efeitos da aplicação ou quaisquer disposições legais excludentes ou limitativas do direito da efetivação do caput desta seção o Poder Público poderá a qualquer tempo aplicar o disposto na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

Conclui-se, portanto, que o que o município de Marabá precisa é aplicar e cobrar o IPTU Progressivo no tempo, o que depende de uma fiscalização atuante e uma atuação em conjunto da Secretaria de Gestão Fazendária (SEGFAZ) e da Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU). Fazendo isso, o Município de Marabá poderá combater, de maneira efetiva, os inúmeros casos de solos urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados. São áreas que tem servido, ao longo de anos, tão somente para fins especulatórios.

## **6 ESTUDO DE CASO: EXEMPLOS DE IMÓVEIS EM MARABÁ QUE NÃO CUMPREM A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA**

Uma pessoa que transita em Marabá verifica, facilmente, inúmeros casos de imóveis que não cumprem a função social da propriedade urbana. São imóveis cobertos por matagais – e muitos deles sequer estão murados – em que os proprietários não promovem o adequado aproveitamento. Portanto, são terrenos ou lotes não edificadas, sub-utilizados ou não utilizados.

Contudo, é preciso destacar que não temos a pretensão de exaurir os casos, já que os imóveis adiante expostos foram selecionados aleatoriamente, e tem o objetivo, tão somente, de demonstrar o quanto o município de Marabá deixa de arrecadar se já tivesse aplicando os dispositivos legais que tratam do IPTU Progressivo.

Nesse sentido, construiremos cenários tomando como base o fato do CTM ter sido aprovado em 30 de dezembro de 2010. Portanto, a fiscalização já deveria ter iniciado no ano de 2011, iniciando com a notificação dos proprietários, e a partir de 2012 com a efetiva cobrança do IPTU Progressivo para os proprietários recalcitrantes.

### **6.1 IMÓVEIS**

Os imóveis selecionados estão todos localizados em vias centrais do bairro Nova Marabá.

No dia 16 de setembro de 2013 selecionei os imóveis. No dia 20 de setembro protocolizei ofício<sup>26</sup> na SEGFAZ pedindo autorização para ter acesso aos dados dos imóveis previamente selecionados, sendo que a autorização ocorreu no dia 24 de setembro. De posse da autorização, coletei os dados nos dias 24 e 25 de

---

<sup>26</sup> Ofício nº 020/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ / FADIR (Anexo A)

setembro, que são: *dimensões, área, valor venal e valor do IPTU*. Não foram coletadas informações sobre eventuais parcelas de IPTU em atraso, matrícula dos imóveis e identificação dos proprietários, já que são informações acobertadas por sigilo fiscal. Na mesma ocasião foi solicitado à SEGFAZ informação sobre o percentual de imóveis com parcelas do IPTU em atraso.

Além disso, foram coletadas informações<sup>27</sup> junto à Secretaria de Gestão Fazendária acerca de algum procedimento para o correto enquadramento dos imóveis nas alíquotas de IPTU e sobre as últimas atualizações na Planta de Valores e no Cadastro Imobiliário.

Na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá foram coletadas informações<sup>28</sup> sobre se há algum procedimento que aquela autarquia municipal utiliza para que os proprietários de terrenos realizem alguma construção e quanto a algum compartilhamento de informações entre a SDU e a SEGFAZ.

Por fim, no Setor de Urbanismo da Secretaria de Obras foram coletadas informações<sup>29</sup> para saber se há algum trabalho de fiscalização ou conscientização para que os proprietários de terrenos façam, pelo menos, a limpeza dos imóveis. Em resposta<sup>30</sup>, o Setor de Urbanismo informou que a fiscalização da limpeza pública é realizada pela empresa Leão Ambiental, sendo esta empresa a responsável pela limpeza urbana. E ainda, que o trabalho de conscientização é realizado por uma equipe de fiscais da Secretaria Municipal de Viação e Obras.

No dia 1º de outubro de 2013 visitei novamente os imóveis selecionados, desta vez para registro de imagens. No mesmo dia obtive informações de satélite por meio do software Google Earth<sup>31</sup>, procurando destacar os imóveis selecionados e informando pontos de referência para uma melhor localização.

---

<sup>27</sup> Ofício nº 021/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ / FADIR (Anexo C)

<sup>28</sup> Ofício nº 023/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ / FADIR (Anexo G)

<sup>29</sup> Ofício nº 022/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ / FADIR (Anexo E)

<sup>30</sup> Ofício nº 303/2013 – PMM/SEVOP (Anexo F)

<sup>31</sup> Software disponível, gratuitamente, no seguinte link: <<http://www.google.com.br/intl/pt-BR/earth/>>.

### 6.1.1 Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 12, Lote 10

Dimensões: 9,00m x 30,00m = 270 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$6.161,29

Valor do IPTU 2013: R\$46,21

Alíquota de IPTU: 0,75% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$22,82



Figura 1: Imagem de satélite: Folha 27, Quadra 12, Lote 10. Fonte: Google Earth.



Fotografia 1: Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 12, Lote 10.

### 6.1.2 Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 24

Dimensões: 5,90m x 37,20m = 219,48 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$3.229,18

Valor do IPTU 2013: R\$16,15

Alíquota de IPTU: 0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$14,71



Figura 2: Imagem de satélite: Folha 28, Quadra 37, Lote 24. Fonte: Google Earth.



Fotografia 2: Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 24.

### 6.1.3 Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 25

Dimensões: 11,30m x 30,00m = 339,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$11.449,98

Valor do IPTU 2013: R\$57,25

Alíquota de IPTU:0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$33,78



Figura 3: Imagem de satélite: Folha 28, Quadra 37, Lote 25. Fonte: Google Earth.



Fotografia 3: Imóvel localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 25.

#### 6.1.4 Imóvel localizado na Folha CS-II 30, Quadra 01, Lote 28

Dimensões: 16,15m x 60,50m = 998,25 m<sup>2</sup> <sup>32</sup>

Valor Venal: R\$43.657,27

Valor do IPTU 2013: R\$436,57

Alíquota de IPTU: 1,00% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$43,73



Figura 4: Imagem de satélite: Folha CS-II 30, Quadra 01, Lote 28. Fonte: Google Earth.



Fotografia 4: Imóvel localizado na Folha CS-II 30, Quadra 01, Lote 28.

<sup>32</sup> Conforme consta nos cadastros da SEGFAZ, quando o correto seria 977,08m<sup>2</sup>. Nesse caso, o valor do m<sup>2</sup> seria R\$44,68.

### 6.1.5 Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 29, Lote 03

Dimensões: 40,00m x 43,75m = 1.750,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$67.310,28

Valor do IPTU 2013: R\$336,55

Alíquota de IPTU: 0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$38,46



Figura 5: Imagem de satélite: Folha 17, Quadra 29, Lote 03. Fonte: Google Earth.



Fotografia 5: Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 29, Lote 03.

### 6.1.6 Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 31

Dimensões: 10,00m x 32,00m = 320,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$7.898,93

Valor do IPTU 2013: R\$39,49

Alíquota de IPTU:0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$24,68



Figura 6: Imagem de satélite: Folha 17, Quadra 22, Lote 31. Fonte: Google Earth.



Fotografia 6: Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 31.

### 6.1.7 Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Parte do Lote 05/06

Dimensões: 10,00m x 60,00m = 600,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$45.641,58

Valor do IPTU 2013: R\$456,42

Alíquota de IPTU: 1,00% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$76,07



Figura 7: Imagem de satélite: Folha 31, Quadra 21, Parte do Lote 05/06. Fonte: Google Earth.



Fotografia 7: Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Parte do Lote 05/06.

### 6.1.8 Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 33

Dimensões: 19,00m x 23,92m = 454,64 m<sup>2</sup> <sup>33</sup>

Valor Venal: R\$10.374,70

Valor do IPTU 2013: R\$77,81

Alíquota de IPTU: 0,75% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$22,82



Figura 8: Imagem de satélite: Folha 17, Quadra 22, Lote 33. Fonte: Google Earth.



Fotografia 8: Imóvel localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 33.

<sup>33</sup> Conforme consta nos cadastros da SEGFAZ, quando o correto seria 454,48m<sup>2</sup>. Nesse caso, o valor do m<sup>2</sup> seria R\$22,83.

### 6.1.9 Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 15, Lote 09

Dimensões: 9,00m x 30,00m = 270,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$39.582,23

Valor do IPTU 2013: R\$197,91

Alíquota de IPTU: 0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$146,60



Figura 9: Imagem de satélite: Folha 27, Quadra 15, Lote 09. Fonte: Google Earth.



Fotografia 9: Imóvel localizado na Folha 27, Quadra 15, Lote 09.

### 6.1.10 Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 11, Lote 09

Dimensões: 35,00m x 15,00m = 525,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$25.311,25

Valor do IPTU 2013: R\$126,56

Alíquota de IPTU: 0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$48,21



Figura 10: Imagem de satélite: Folha 32, Quadra 11, Lote 09. Fonte: Google Earth.



Fotografia 10: Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 11, Lote 09.

### 6.1.11 Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 01, Lote 16

Dimensões: 15,00 x 45,00 m

Área: 675,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$25.669,51

Valor do IPTU 2013: R\$256,70

Alíquota de IPTU: 1,00% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$38,03



Figura 11: Imagem de satélite: Folha 32, Quadra 01, Lote 16. Fonte: Google Earth.



Fotografia 11: Imóvel localizado na Folha 32, Quadra 01, Lote 16.

### 6.1.12 Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Lotes 03 e 04

Dimensões: 40,00m x 60,00m = 2.400,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$148.483,47

Valor do IPTU 2013: R\$742,42

Alíquota de IPTU: 0,50% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$61,87



Figura 12: Imagem de satélite: Folha 31, Quadra 21, Lotes 03 e 04. Fonte: Google Earth.



Fotografia 12: Imóvel localizado na Folha 31, Quadra 21, Lotes 03 e 04.

**6.1.13 Imóvel localizado na Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (confluência da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasiliana)**

Dimensões: 127,00m x 189,41m = 24.055,50 m<sup>2</sup> <sup>34</sup>

Valor Venal: R\$233.297,46

Valor do IPTU 2013: R\$2.332,97

Alíquota de IPTU: 1,00% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$9,70



**Figura 13: Imagem de satélite: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (confluência da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasiliana). Fonte: Google Earth.**



**Fotografia 13: Imóvel localizado na Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (confluência da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasiliana).**

<sup>34</sup> Conforme consta nos cadastros da SEGFAZ, quando o correto seria 24.055,07m<sup>2</sup>. Nesse caso, o valor do m<sup>2</sup> não sofreria alteração.

#### 6.1.14 Imóvel localizado na Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (próximo à loja Reimac)

Dimensões: 31,50m x 119,00m = 3.748,60 m<sup>2</sup> <sup>35</sup>

Valor Venal: R\$285.153,38

Valor do IPTU 2013: R\$2.851,53

Alíquota de IPTU: 1,00% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$76,07



Figura 14: Imagem de satélite: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (próximo à loja Reimac).  
Fonte: Google Earth.



Fotografia 14: Folha 29, Quadra 14, Lote Especial (próximo à loja Reimac).

<sup>35</sup> Conforme consta nos cadastros da SEGFAZ, quando o correto seria 3.748,50m<sup>2</sup>. Nesse caso, o valor do m<sup>2</sup> não sofreria alteração.

### 6.1.15 Imóvel localizado na Folha CS-I 32, Quadra 05, Lotes 62 a 65

Dimensões: 25,00m x 25,00m = 625,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal: R\$33.989,18

Valor do IPTU 2013: R\$339,89

Alíquota de IPTU: 1,00% sobre valor venal

Valor do m<sup>2</sup>: R\$54,38



Figura 15: Imagem de satélite: Folha CS-I 32, Quadra 05, Lotes 62 a 65. Fonte: Google Earth.



Fotografia 15: Imóvel localizado na Folha CS-I 32, Quadra 05, Lotes 62 a 65.

## 6.2 DIFERENÇA DO VALOR COBRADO DE IPTU SE O MUNICÍPIO DE MARABÁ APLICASSE A COBRANÇA DO IPTU PROGRESSIVO DESDE O ANO 2012

A Lei Complementar Municipal nº 04 foi editada em 30 de dezembro de 2010. Portanto, o município de Marabá já deveria ter notificado os proprietários no ano de 2011, e, caso os proprietários se mantivessem recalcitrantes, o IPTU Progressivo deveria ser cobrado a partir de 2012.

Como já demonstrado alhures, o artigo 141 do CTM prevê que o proprietário será notificado para promover o adequado aproveitamento do imóvel. E, conforme o artigo 143, decorrido o prazo de um ano após a efetiva notificação, o Município procederá com a aplicação do IPTU Progressivo mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento), sendo que o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será de 2% (dois por cento).

Por sua vez, o CTM também prevê, no artigo 121, que aos imóveis não edificadas e murados será aplicada a alíquota de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) sobre o valor venal, e que aos imóveis não edificadas e não murados será aplicada a alíquota de 1% (um por cento) sobre o valor venal. Assim, os valores de IPTU 2013 dos imóveis pesquisados seriam conforme exposto na tabela a seguir.

<b>Imóveis Não Edificados e Murados OU Edificados</b>	<b>Valor Venal 2013</b>	<b>Alíquota 2013</b>	<b>IPTU 2013</b>	<b>Alíquota Correta que seria aplicada em 2011</b>	<b>IPTU Progressivo em 2013: Alíquota de 4,75% ou 4,50%</b>
6.1.7	R\$45.641,58	1,00%	R\$456,42	0,75%	R\$2.167,98
6.1.9	R\$39.582,23	0,50%	R\$197,91	0,75%	R\$1.880,16
6.1.11	R\$25.669,51	1,00%	R\$256,70	0,75%	R\$1.219,30
6.1.12	R\$148.483,47	0,50%	R\$742,42	0,50%	R\$6.881,76
6.1.15	R\$33.989,18	1,00%	R\$339,89	0,75%	R\$1.614,49
<b>TOTAL</b>			<b>R\$1.993,34</b>	<b>TOTAL</b>	<b>R\$13.563,67</b>
<b>DIFERENÇA: R\$13.563,67 – R\$1.993,34 = R\$11.570,33</b>					

**Tabela 3: Diferença entre IPTU Progressivo e IPTU 2013 lançado (caso 1).**

<b>Imóveis Não Edificados e Não Murados</b>	<b>Valor Venal 2013</b>	<b>Alíquota 2013</b>	<b>IPTU 2013</b>	<b>Alíquota Correta que seria aplicada em 2011</b>	<b>IPTU Progressivo em 2013: Alíquota de 5,00%</b>	
6.1.1	R\$6.161,29	0,75%	R\$46,21	1,00%	R\$308,06	
6.1.2	R\$3.229,18	0,50%	R\$16,15	1,00%	R\$161,46	
6.1.3	R\$11.449,98	0,50%	R\$57,25	1,00%	R\$572,50	
6.1.4	R\$43.657,27	1,00%	R\$436,57	1,00%	R\$2.182,86	
6.1.5	R\$67.310,28	0,50%	R\$336,55	1,00%	R\$3.365,51	
6.1.6	R\$7.898,93	0,50%	R\$39,49	1,00%	R\$394,95	
6.1.8	R\$10.374,70	0,75%	R\$77,81	1,00%	R\$518,74	
6.1.10	R\$25.311,25	0,50%	R\$126,56	1,00%	R\$1.265,56	
6.1.13	R\$233.297,46	1,00%	R\$2.332,97	1,00%	R\$11.664,87	
6.1.14	R\$285.153,38	1,00%	R\$2.851,53	1,00%	R\$14.257,67	
<b>TOTAL</b>			<b>R\$6.321,09</b>	<b>TOTAL</b>		<b>R\$34.692,19</b>
<b>DIFERENÇA: R\$34.692,19 – R\$6.321,09 = R\$28.371,10</b>						

**Tabela 4: Diferença entre IPTU Progressivo e IPTU 2013 lançado (caso 2).**

Diante desses dados, facilmente se conclui que o município de Marabá deixa de arrecadar um grande volume de dinheiro em razão de não executar o que o Código Tributário Municipal prevê acerca do IPTU Progressivo. Apenas com 15 (quinze) imóveis pesquisados, e que servem apenas como parâmetro, é possível observar que Marabá deixa de arrecadar anualmente quase R\$40.000,00 (quarenta mil reais) em IPTU, o que reflete na falta de verbas para aplicar em áreas essenciais, como saúde e educação.

É certo, também, que a Prefeitura de Marabá parece estar consciente de que a não implementação do IPTU Progressivo só tende a fomentar, ainda mais, o acúmulo de imóveis urbanos para fins especulatórios. Nesse sentido, em consulta submetida à SEGFAZ e à SDU, ambas admitem que a Prefeitura de Marabá não adotam mecanismos mais eficientes que possam coibir a especulação imobiliária, mas que tem empreendido esforços para melhorar a estrutura de fiscalização.

Acerca da atualização da Planta de Valores de Marabá<sup>36</sup> e do Cadastro Imobiliário<sup>37</sup>, a SEGFAZ (2013) informou que:

está estudando em conjunto com outras Secretarias a possibilidade de fazer um levantamento Aerofotogramétrico<sup>38</sup> da cidade, onde serão levantadas todas as informações possíveis para que ocorra uma atualização de forma justa, e com previsão de até final do ano de 2014. (Ofício nº 120/2013 - SEGFAZ, Anexo D).

Nesse ponto, é importante destacar que a SEGFAZ informou que a Planta de Valores não é atualizada desde 2006 e que a última atualização do Cadastro Imobiliário foi feita em 2003. São aspectos que, em conjunto com a não aplicação do IPTU Progressivo, contribuem, ainda mais, para uma arrecadação de IPTU que passa ao largo da realidade, já que ao longo desses anos os imóveis em Marabá sofreram relevante valorização, e tantos outros sofreram alterações na sua estrutura física, como construção de muros, casas, de prédios comerciais e até destruição das construções que lá existiam.

Tendo consciência disso, o Secretário Municipal de Gestão Fazendária, Sr. Ricardo de Almeida Rosa, informou que ano de 2013 ocorreu uma atualização monetária no preço dos imóveis, o que foi feito levando em consideração os percentuais inflacionários dos anos 2007 e 2008. Segundo ele, a Prefeitura de Marabá fará essa reposição até o ano de 2018, da seguinte maneira: 2014, referente a 2009 e 2010; 2015, referente a 2011 e 2012; 2016, referente a 2013 e 2014; 2017, referente a 2015 e 2016; e, 2018, referente a 2017 e 2018. Tudo isso no intuito dos valores de IPTU não sofrerem um elevado aumento se comparado 2013 com 2012, mas que a atualização é necessária porque desde 2006 os valores de IPTU não

---

<sup>36</sup> Denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município a partir da avaliação individual de cada uma dessas propriedades. (MOREIRA, 2013, não paginado)

<sup>37</sup> Consiste em um conjunto de informações de identificação, localização e características dos imóveis da área urbana municipal, cujos dados são coletados em campo e/ou em instituições produtoras de dados, que atuam no município. (INFORMS, 2013, não paginado)

<sup>38</sup> Aerofotogrametria é a cobertura aerofotográfica executada para fins de mapeamento. Uma aeronave equipada com câmaras fotográficas métricas percorre o território fotografando-o verticalmente, seguindo alguns preceitos técnicos como: ângulo máximo de cambagem 3º, sobreposição frontal entre as fotos de 60%, sobreposição lateral de 30%. A Fotogrametria é a ciência que permite executar medições precisas utilizando de fotografias métricas. Embora apresente uma série de aplicações nos mais diferentes campos e ramos da ciência, como na topografia, geologia, astronomia, medicina, meteorologia e tantos outros, tem sua maior aplicação no mapeamento topográfico. Tem por finalidade determinar a forma, dimensões e posição dos objetos contidos numa fotografia, através de medidas efetuadas sobre a mesma. (WIKIPEDIA, 2013, não paginado)

sofriam reajuste levando-se em conta, sequer, os índices de inflação (informação verbal<sup>39</sup>).

Em razão disso, ainda segundo o Sr. Ricardo Rosa, o total de IPTU lançado em 2013 foi de R\$12.307.218,24 (doze milhões, trezentos e sete mil, duzentos e dezoito reais, e vinte e quatro centavos), ao passo que em 2012 foram lançados R\$7.056.114,87 (sete milhões, cinquenta e seis mil, cento e quatorze reais, e oitenta e sete centavos), o que representa um aumento de 74,42% (setenta e quatro vírgula quarenta e dois por cento).

No entanto, apesar da SEGFAZ e da Procuradoria Fiscal do Município estarem adotando todas as medidas possíveis, administrativa e judicialmente, para combater a inadimplência do IPTU, a proporção entre o que é lançado e arrecadado ainda é pouco, conforme se verifica na tabela a seguir.

IPTU	Total Lançado	Total Arrecadado	Proporção%
2009	4.199.831,67	1.382.016,06	32,91%
2010	4.558.220,63	1.877.204,65	41,18%
2011	5.625.848,02	2.257.991,47	40,14%
2012	7.056.114,87	2.204.001,70	31,24%
2013 *Até Agosto 2013	12.307.218,24	2.168.971,57	17,62%

Tabela 5: IPTU lançado e arrecadado: 2009 a agosto de 2013. Fonte: SEGFAZ.

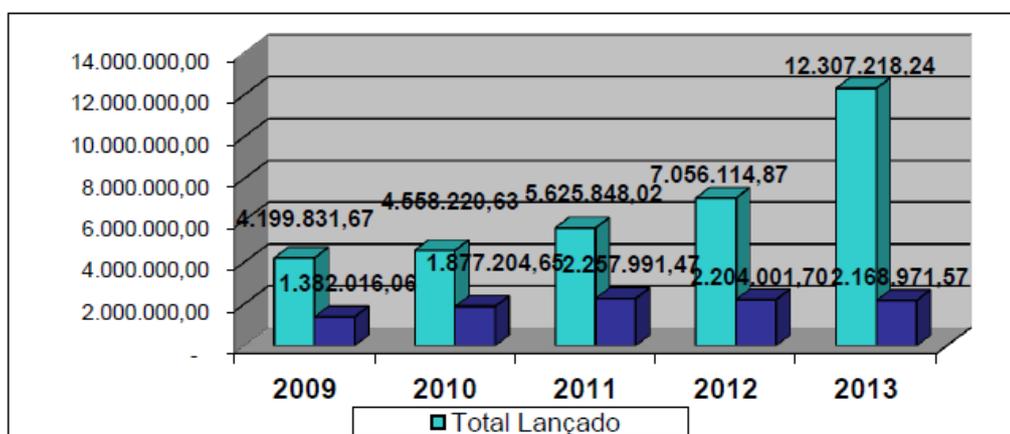


Gráfico 1: IPTU lançado e arrecadado: 2009 a agosto de 2013. Fonte: SEGFAZ.

<sup>39</sup> Entrevista concedida a Ulisses Viana da Silva de Matos Maia. Marabá, 02 out. 2013.

Fica demonstrado, portanto, que grande parte dos proprietários de imóveis em Marabá sequer pagam as parcelas de IPTU<sup>40</sup>, já que no ano de 2011 o total de inadimplência foi de 59,86% (cinquenta e nove vírgula oitenta e seis por cento), e em 2012 esse índice foi ainda maior, 68,76% (sessenta e oito vírgula setenta e seis por cento). Importante dizer que ainda não é possível obter dados concretos sobre a inadimplência do ano 2013 porque a primeira parcela do IPTU 2013 venceu em 30/08/2013, e no decorrer do ano ainda há parcelas a vencer. Mas, é possível verificar que até o dia 25/09/2013, data em que obtivemos as informações na SEGFAZ, o montante de arrecadação do IPTU 2013 já era praticamente o mesmo do IPTU 2012.

---

<sup>40</sup> Conforme consta nas informações prestadas pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária sobre lançamento e arrecadação de IPTU, no município de Marabá, datado de 25 de setembro de 2013. (Anexo B)

## 7 CONCLUSÃO

Após analisarmos o caso dos imóveis urbanos na cidade de Marabá, conclui-se que a Prefeitura de Marabá não tem adotado uma política de combate ao não aproveitamento adequado dos imóveis, apesar do Poder Público Municipal dispor de mecanismos legais para tanto.

Conforme exposto, o município de Marabá tem autorização por parte da Constituição Federal de 1988, do Estatuto das Cidades, do Plano Diretor do Município e do Código Tributário Municipal para cobrar o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo. Para tanto, basta aplicar a própria legislação municipal, *in casu* o CTM, pois este expressamente prevê as alíquotas do IPTU Progressivo, mais especificamente nos arts. 141 a 143.

É importante dizer que apesar do Plano Diretor do Município prever, no artigo 123, outros instrumentos de política urbana, como desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e o direito de preempção, pensamos que o IPTU Progressivo seja o melhor mecanismo para a promoção de uma política urbana de desenvolvimento. Isso porque o IPTU Progressivo atingirá o essencial na vida daqueles que detém terrenos para fins especulatórios: as finanças, ou, no jargão popular, o bolso.

A antiga concepção sobre o direito de propriedade, em que o proprietário dava ao seu bem o fim que melhor lhe aprouvesse, não mais subsiste diante da nova realidade jurídica, principalmente diante da ordem constitucional inaugurada pela Constituição Federal de 1988, que no último dia 05 de outubro completou 25 anos de promulgada.

Destarte, os tempos modernos implicaram na perda da condição de privilégio e proteção especial que a propriedade do século XIX gozava, significando que a propriedade de um bem só é legítima se cumprir uma função social. Ou seja, a ideia de função social significa que a propriedade deve estar voltada para o bem social, para o bem de toda a sociedade (ou coletividade), e não apenas para o atendimento das necessidades ou vontades do proprietário (particular).

Nesse sentido, cite-se as palavras do Senador Ferreira de Souza (apud DI PIETRO, 2011, p. 129), autor da emenda que originou a desapropriação por interesse social na Carta Constitucional de 1946, que justificou perante a Comissão Constitucional ser lógico que o ser humano possua “como seu, de forma absoluta, aqueles bens necessários à sua vida, à sua profissão, à sua manutenção e à de sua família, mesmo os que constituem economias para o futuro. Mas além desse mínimo, 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. A emenda não chega ao extremo de negar a propriedade, mas, superpondo o bem-comum ao bem individual, admite a expropriação das propriedades inúteis, das que poderiam ser cultivadas e não o são, daquelas cujo domínio absoluto chega a representar um acinte aos outros homens”. Vê-se, assim, que as palavras do Senador Ferreira de Souza mantêm-se atualíssimas, já que o direito de propriedade só pode se justificar se esta propriedade for explorada ou tiver alguma utilidade para a coletividade.

A nosso ver, o IPTU Progressivo é uma excelente maneira que o Poder Público Municipal tem a seu dispor para fazer com que a propriedade não edificada, subutilizada ou não utilizada tenha alguma utilidade para a coletividade, já que se o proprietário não promover o seu adequado aproveitamento, pelo menos o município arrecadará mais imposto para prover a população de melhores serviços públicos.

Conclui-se, portanto, que o município de Marabá precisa, urgentemente, encampar uma política de combate à especulação imobiliária, que é causada não apenas pela regra capitalista da oferta e da procura, mas também pela distorção entre o que um proprietário cobra quando vende um imóvel e o que a Prefeitura de Marabá arrecada, anualmente, de IPTU por aquele mesmo imóvel, já que os valores constantes nos cadastros da Prefeitura estão desatualizados, pois não acompanharam a dinâmica da alteração física que ocorreu na cidade nas últimas décadas. Paralelo a isso, quando a arrecadação não é eficaz, falta dinheiro para prover a comunidade dos serviços mínimos e decentes de qualidade, como saúde e educação, principalmente em uma cidade que recebe, anualmente, um grande contingente de pessoas em busca de oportunidades de emprego e negócios causada por uma economia diversificada e que sempre se mostrou pujante.

## REFERÊNCIAS

AEROFOTOGRAMETRIA. **WIKIPEDIA**: A enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Aerofotogrametria>>. Acesso em: 03 out. 2013.

ALMEIDA, José Jonas. **A cidade de Marabá sob o impacto dos projetos governamentais a partir de 1970**. 2008. Dissertação (Mestrado em História Econômica) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8137/tde-05022009-121639/>>. Acesso em: 30 set. 2013.

ARAMBURU, Mikel. Aviamento, Modernidade e Pós-Modernidade no Interior Amazônico. **ANPOCS**. Disponível em: <[http://www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs\\_00\\_25/rbcs25\\_09.htm](http://www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs_00_25/rbcs25_09.htm)>. Acesso em: 21 set. 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Rio de Janeiro. **NBR6023 - Informação e documentação - Referências – Elaboração**. Disponível em: <<http://www.habitus.ifcs.ufrj.br/pdf/abntnbr6023.pdf>>. Acesso em: 03 out. 2013.

\_\_\_\_\_. **NBR6024 - Informação e documentação - Numeração progressiva das seções de um documento escrito – Apresentação**. Disponível em: <<http://www.ufpi.br/subsiteFiles/mestenfermagem/arquivos/files/NBR%206024%20-%20Informa%C3%A7%C3%A3o%20e%20documenta%C3%A7%C3%A3o%20-%20Numera%C3%A7%C3%A3o%20progressiva%20das%20se%C3%A7%C3%B5es%20de%20um%20documento%20escrito%20-%20Apresenta%C3%A7%C3%A3o.pdf>>. Acesso em: 03 out. 2013.

\_\_\_\_\_. **NBR6027 - Informação e documentação - Sumário – Apresentação**. Disponível em: <[http://www.fea.unicamp.br/img/File/TA909\\_NBR6027\\_Sumario.pdf](http://www.fea.unicamp.br/img/File/TA909_NBR6027_Sumario.pdf)>. Acesso em: 03 out. 2013.

\_\_\_\_\_. **NBR6028 - Informação e documentação - Resumo – Apresentação**. Disponível em: <[http://unicentroagronomia.com/destino\\_arquivo/norma\\_6028\\_resumo.pdf](http://unicentroagronomia.com/destino_arquivo/norma_6028_resumo.pdf)>. Acesso em: 03 out. 2013.

\_\_\_\_\_. **NBR6034 - Informação e documentação - Índice – Apresentação**. Disponível em: <<http://www.ufpi.br/subsiteFiles/mestenfermagem/arquivos/files/NBR%206034%20-%20Informa%C3%A7%C3%A3o%20e%20documenta%C3%A7%C3%A3o%20-%20%C3%8Dndice%20-%20Apresenta%C3%A7%C3%A3o.pdf>>. Acesso em: 03 out. 2013.

\_\_\_\_\_. **NBR10520 - Informação e documentação – Citações em documentos - Apresentação.** Disponível em: <<http://www.cch.ufv.br/revista/pdfs/10520-Citas.pdf>>. Acesso em: 03 out. 2013.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (De 24 de fevereiro de 1891).** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao91.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (De 16 de julho de 1934).** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 06 set. 2013.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (De 10 de novembro de 1937).** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao37.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao37.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (De 18 de setembro de 1946).** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil (De 25 de março de 1824).** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.131, de 30 de outubro de 1970.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1965-1988/Del1131.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1131.htm)>. Acesso em: 11 out. 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. Cidades@. **Marabá – Pará.** Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=150420&%20search=para|maraba>>. Acesso em: 09 out. 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. Estados@. **Pará**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/estadosat/perfil.php?sigla=pa>>. Acesso em: 09 out. 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **Tendências Demográficas**. Uma Análise dos Resultados da Amostra do Censo Demográfico 2000. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/tendencias\\_demograficas/tendencias.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/tendencias_demograficas/tendencias.pdf)>. Acesso em: 21 set. 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **Série Nacional. Volume I. Censo Demográfico. Rio de Janeiro - 1956**. Disponível em: <[http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/67/cd\\_1950\\_v1\\_br.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/67/cd_1950_v1_br.pdf)>. Acesso em: 21 set. 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **VII Recenseamento Geral do Brasil – 1960. Censo Demográfico. Resultados Preliminares. Série Especial. Volume II**. Disponível em: <[http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/68/cd\\_1960\\_v2\\_resultados\\_preliminares.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/68/cd_1960_v2_resultados_preliminares.pdf)>. Acesso em: 21 set. 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **VII Recenseamento Geral do Brasil. Censo Demográfico de 1960. Série Nacional. Volume I**. Disponível em: <[http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/68/cd\\_1960\\_v1\\_br.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/68/cd_1960_v1_br.pdf)>. Acesso em: 23 set. 2013.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm)>. Acesso em: 05 set. 2013.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm)>. Acesso em: 06 set. 2013.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto das Cidades**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 12 set. 2013.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 08 out. 2013.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tribunal Pleno. Recurso Extraordinário nº 153.771-MG. Recorrente: José Tarcizio de Almeida Melo. Recorrido: Município de Belo Horizonte. Relator: Min. Carlos Velloso. Relator para Acórdão: Min. Moreira Alves. Brasília, 20 de novembro de 2006. **Supremo Tribunal Federal – Revista Trimestral de Jurisprudência**: Brasília, vol. 162, p. 726-759, nov. 1997.

CADASTRO Imobiliário. **Informis**. Sistema de Informações Geográficas Urbanas do Estado da Bahia. Disponível em: <[http://www.informs.conder.ba.gov.br/website/homepage/Base\\_Dados/BAD\\_cadast\\_imob.asp](http://www.informs.conder.ba.gov.br/website/homepage/Base_Dados/BAD_cadast_imob.asp)>. Acesso em: 03 out. 2013.

CLÓVIS BEVILÁQUA. **WIKIPEDIA**: A enciclopédia livre. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/Cl%C3%B3vis\\_Bevil%C3%A1qua](http://pt.wikipedia.org/wiki/Cl%C3%B3vis_Bevil%C3%A1qua)>. Acesso em: 05 set. 2013.

COMPANHIA VALE DO RIO DOCE. Fundação Vale do Rio Doce e Diagonal Urbana Consultoria Ltda. **Diagnóstico Integrado da Socioeconomia do Sudeste do Pará**. Volume I – Dimensão Histórica. 2006.

CONDURÚ, Marise Teles; PEREIRA, José Almir Rodrigues. **Elaboração de trabalhos acadêmicos**: normas, critérios e procedimentos. 4. ed., rev. amp. e atual. Belém: [s.n.], 2010.

COSTA, Regina Helena. **Curso de Direito Tributário**. Constituição e Código Tributário Nacional. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DECLARAÇÃO de direitos do homem e do cidadão – 1789. **Universidade de São Paulo**. Biblioteca Virtual de Direitos Humanos. Disponível em: <<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>>. Acesso em: 31 ago. 2013.

DECLARAÇÃO dos Direitos do Homem e do Cidadão. **WIKIPEDIA**: A enciclopédia livre. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/Declara%C3%A7%C3%A3o\\_dos\\_Direitos\\_do\\_Homem\\_e\\_do\\_Cidad%C3%A3o](http://pt.wikipedia.org/wiki/Declara%C3%A7%C3%A3o_dos_Direitos_do_Homem_e_do_Cidad%C3%A3o)>. Acesso em: 31 ago. 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 23. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 24. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 35. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GOLPE de Estado no Brasil em 1964. **WIKIPEDIA**: A enciclopédia livre. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/Golpe\\_de\\_Estado\\_no\\_Brasil\\_em\\_1964](http://pt.wikipedia.org/wiki/Golpe_de_Estado_no_Brasil_em_1964)>. Acesso em: 05 set. 2013.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

JADÃO, Paulo Bosco Rodrigues. **Marabá**: a história de uma parte da Amazônia, da gente que nela vivia e da gente que a desbravou e dominou, fazendo-a emergir para a civilização. De 1892 até nossos dias. Marabá, PA: [s.n.], 1984.

LEI das XII Tábuas. **DHNET**. Disponível em: <<http://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/12tab.htm>>. Acesso em: 31 ago. 2013.

LEI das XII Tábuas. **WIKIPEDIA**: A enciclopédia livre. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/Lei\\_das\\_Doze\\_T%C3%A1buas](http://pt.wikipedia.org/wiki/Lei_das_Doze_T%C3%A1buas)>. Acesso em: 31 ago. 2013.

LEMOS, Iara. Câmara aprova plebiscito para dividir estado do Pará. **G1 Política**, Brasília, 05 mai. 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/politica/noticia/2011/05/camara-aprova-plebiscito-para-dividir-estado-do-para.html>>. Acesso em: 21 set. 2013.

LEÓN Duguit. **WIKIPEDIA**: A enciclopédia livre. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/L%C3%A9on\\_Duguit](http://pt.wikipedia.org/wiki/L%C3%A9on_Duguit)>. Acesso em: 31 ago. 2013.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

MARABÁ (Cidade). **Lei Complementar nº 04, de 30 de dezembro de 2010**. Disponível em: <<http://sefazmaraba.blogspot.com.br/>>. Acesso em: 06 set. 2013.

MARABÁ (Cidade). **Lei nº 17.213, de 09 de outubro de 2006**.

MARXISMO. **WIKIPEDIA:** A enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Marxismo>>. Acesso em: 31 ago. 2013.

MATTOS, Liana Portilho. **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil.** Limitações Urbanísticas à Propriedade. 35. ed. organizado por Edésio Fernandes. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

MATTOS, Maria Virgínia Bastos de. **História de Marabá.** Marabá: Grafil, 1996.

MONTEIRO, João Brasil. **História de Itupiranga e de sua gente.** 1892/2006. Belém: Gráfica UFPA, 2007.

MOREIRA, Murilo Diniz. **Planta Genérica de Valores Metodologia.** Disponível em: <<http://www.consultormunicipal.adv.br/novo/admmun/0022.pdf>>. Acesso em: 03 out. 2013.

OLIVON, Beatriz. Vale inicia obras da Aços Laminados do Pará. **Exame.com**, 22 jun. 2010. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/vale-inicia-obras-acos-laminados-572230>>. Acesso em: 21 set. 2013.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico.** Plano Diretor e Direito de Propriedade. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

POMPEU, Ulisses; ROBERTO, Patrick. Cosipar fecha as portas e 400 funcionários são demitidos. **Correio do Tocantins**, Marabá, 27 a 29 out. 2012. Caderno 1, p. 5.

POPULAÇÃO brasileira ultrapassa marca de 200 milhões, diz IBGE. **G1 Brasil**, São Paulo, 29 ago. 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/brasil/noticia/2013/08/populacao-brasileira-ultrapassa-marca-de-200-milhoes-diz-ibge.html>>. Acesso em: 10 out. 2013.

PREFEITURA DE MARABÁ. SICOM – Secretaria de Indústria, Comércio, Mineração, Ciência e Tecnologia. **Plano de Desenvolvimento Industrial.** Marabá, 2012.

PROPRIEDADE. **Central Jurídica.** Disponível em: <[http://www.centraljuridica.com/doutrina/103/direito\\_civil/propriedade.html](http://www.centraljuridica.com/doutrina/103/direito_civil/propriedade.html)>. Acesso em: 05 set. 2013.

SABBAG, Eduardo. **Manual de Direito Tributário.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

SANTOS, J. M. Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado, principalmente do ponto de vista prático**. 10. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1984.

SÃO PAULO (Cidade). **Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010**. Disponível em: <<http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-15234-2010.pdf>>. Acesso em: 12 set. 2013.

SENADO aprova plebiscito sobre criação do estado de Tapajós. **G1 Política**, 31 mai. 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/politica/noticia/2011/05/senado-aprova-plebiscito-sobre-criacao-de-tapajos.html>>. Acesso em: 21 set. 2013.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas: Lei nº 10.406, de 10.01.2002**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. **Planejamento Urbano em Área de Fronteira Econômica: O caso de Marabá**. 1991. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Curso Internacional de Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 1991.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

**VIAGEM ao Tocantins**. 2. ed. Marabá, PA: Grafira, 1983. 104 p.

## ANEXO A – OFÍCIO Nº 020/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR

1



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE MARABÁ  
FACULDADE DE DIREITO

Ofício nº 020/2013

Marabá – PA, 19 de setembro de 2013.

Ao Secretário Municipal de Gestão Fazendária  
Senhor Ricardo de Almeida Rosa  
Marabá – PA

Senhor Secretário,

O acadêmico Ulisses Viana da Silva de Matos Maia, matrícula 09210001907 e portador do documento de identidade civil RG nº 4050394/PC-PA, está produzindo, sob orientação da Profª. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro, trabalho de conclusão de curso com o tema "O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA".

Para tanto, o acadêmico precisa demonstrar alguns instrumentos legais que podem ser utilizados pelo Município de Marabá para que os proprietários de imóveis urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados cumpram o princípio da função social da propriedade urbana.

Nesse sentido, o acadêmico e a professora precisam ter acesso a algumas informações de alguns imóveis, conforme descrito a seguir:

## INFORMAÇÕES

- Área;
- Valor do IPTU;

SEGFAZ

RECEBIDO

Em: 20/09/13 Hora: 11:37

Assinatura do Funcionário

3322-5223, 5224 e 5226

Ronal 284  
ulive.

- Valor Venal do Imóvel;
- Se há ou não parcelas do IPTU atrasadas, e quantas;
- Qual a porcentagem de imóveis, no Município de Marabá, com parcelas do IPTU em atraso.

#### LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

1. Terreno localizado na Folha 29, no encontro da VP-8 com a Rodovia PA-150, ao lado da garagem da empresa Transbrasileira, em frente ao Hotel Itacaiúnas, no bairro Nova Marabá;
2. Prédio com 4 pavimentos localizado na VP-8 Folha 31, em frente à Loja Leolar da Folha 28;
3. Terreno localizado ao lado do prédio de 4 pavimentos localizado na VP-8 Folha 31 (item anterior);
4. Terreno localizado na VP-8 Folha 31, ao lado da antiga Casa Goiás;
5. Prédio localizado na Folha 32, ao lado do Cartório do 1º Ofício e próximo à Rodoviária da Folha 32;
6. Terreno localizado na Folha 29, Quadra 14, Lote Especial, em frente à Loja Piscinaslgui;
7. Terreno localizado na Folha 27, Quadra 12, Lote 10;
8. Terreno localizado na Folha 29, Quadra 14, ao lado da Loja Reimac;
9. Terreno localizado na Folha 29, Quadra 01, ao lado do Lote 03 da mesma quadra e folha;
10. Terreno localizado na Folha 30, Quadra 01, Lote 28, ao lado do antiga Escola Madre Celeste;
11. Terreno localizado na Folha 29, ao lado do Rotary Club;
12. Terreno localizado ao lado do terreno da Folha 20, Quadra 18, Lote 2-A, próximo ao Hotel Vale do Tocantins;
13. Terreno localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 24;
14. Terreno localizado na Folha 28, Quadra 37, Lote 25;
15. Terreno localizado na VP-8 Folha 28, ao lado do Posto Shell, próximo ao Carlos Bar;
16. Terreno localizado na Folha 28, Quadra 42, Lote 16;
17. Terreno localizado na Folha 28, Quadra 42, Lote 17;

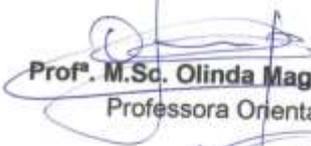
18. Terreno localizado na VP-8 Folha 31, Quadra Especial, ao lado da Loja Renomar (Folha 31, Quadra Especial, Lote G-1);
19. Terreno localizado na Folha 17, Quadra 29, Lote 03;
20. Terreno localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 31;
21. Terreno localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 32;
22. Terreno localizado na Folha 17, Quadra 22, Lote 33;
23. Terreno localizado na Folha 27, Quadra 15, Lote 09;
24. Terreno localizado na Folha 32, Quadra 11, Lote 09;
25. Terreno localizado na Folha 32, Quadra 03, ao lado do terreno do Lote 14 da mesma quadra e folha;
26. Terreno localizado na Folha 32, Quadra 01, Lote 16.

Ressalte-se que as informações aqui requeridas serão utilizadas, exclusivamente, para fins acadêmicos. Portanto, não serão divulgadas e/ou publicadas informações pessoais (nome, rg, cpf, matrícula do imóvel etc) dos proprietários/contribuintes, tudo isso com o fim de resguardar o direito constitucional à intimidade e vida privada.

Na certeza de poder contar com Vossa compreensão e pronto atendimento,

Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro dos Santos  
Diretor da Faculdade de Direito - FADIR  
Campus de Marabá/UFPA

  
**Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro dos Santos**  
Diretor da Faculdade de Direito da UFPA/Marabá  
Portaria nº4706/2012

  
**Prof. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro**  
Professora Orientadora

  
**Ulisses Viana da Silva de Matos Maia**  
Acadêmico do Curso de Direito

## ANEXO B – INFORMAÇÕES SOBRE LANÇAMENTO E ARRECADAÇÃO DE IPTU – MUNICÍPIO DE MARABÁ – SEGFAZ



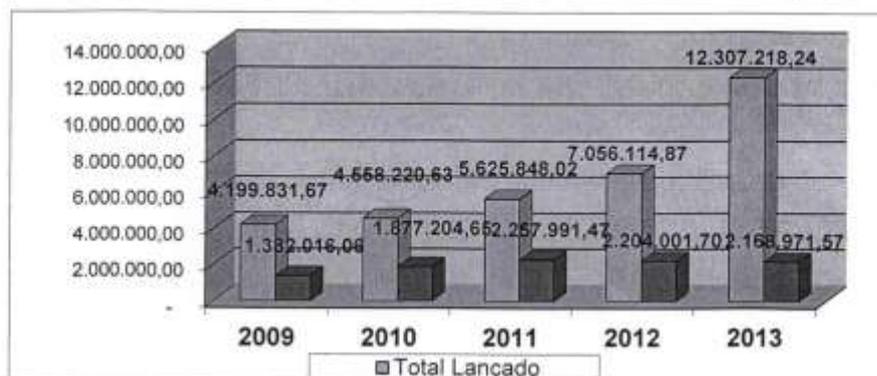
**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Secretaria Municipal de Gestão Fazendária**  
 Folha CSI 32 Quadra 07 Lote Especial Nova Marabá  
 Marabá-Pará CEP 68508-970  
 Fone: (94) 3322-5224

Marabá 25 de Setembro de 2013.

Para Sr. Ulisses Viana da Silva de Matos Maia

Segue abaixo informações sobre lançamento e arrecadação de IPTU, no município de Marabá.

IPTU	Total Lançado	Total Arrecadado	Proporção%
<b>2009</b>	4.199.831,67	1.382.016,06	32,91%
<b>2010</b>	4.558.220,63	1.877.204,65	41,18%
<b>2011</b>	5.625.848,02	2.257.991,47	40,14%
<b>2012</b>	7.056.114,87	2.204.001,70	31,24%
<b>2013</b> *Até Agosto 2013	12.307.218,24	2.168.971,57	17,62%

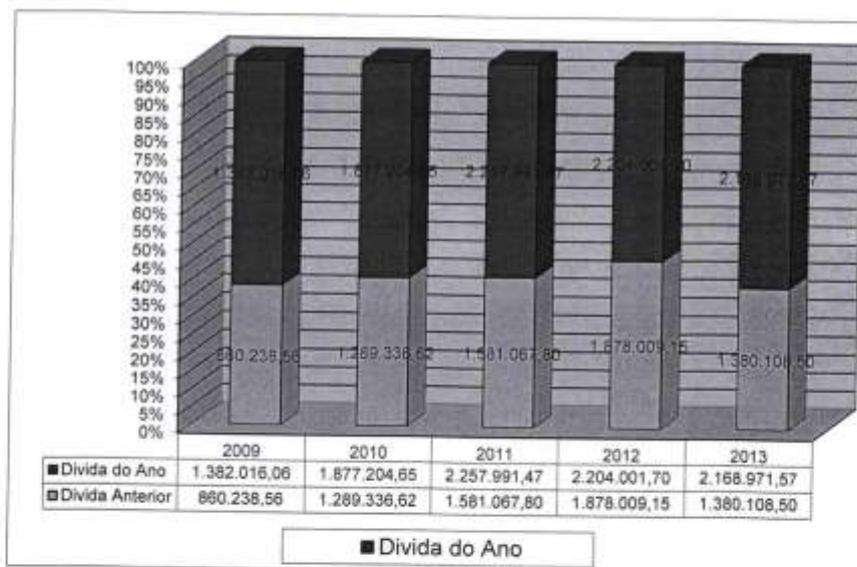


*Ulisses Viana da Silva*  
 Roman Pereira D. da Silva  
 Asses. Fazendário  
 Port. nº 1.887/13 - GP



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Secretaria Municipal de Gestão Fazendária**  
 Folha CSI 32 Quadra 07 Lote Especial Nova Marabá  
 Marabá-Pará CEP 68508-970  
 Fone: (94) 3322-5224

ARRECADÇÃO IPTU	Divida Anterior	Divida do Ano	Total Arrecadação
<b>2009</b>	860.238,56	1.382.016,06	2.242.254,62
<b>2010</b>	1.289.336,62	1.877.204,65	3.166.541,27
<b>2011</b>	1.581.067,80	2.257.991,47	3.839.059,27
<b>2012</b>	1.878.009,15	2.204.001,70	4.082.010,85
<b>2013 *até agosto 2013</b>	1.380.108,50	2.168.971,57	3.549.080,07



*Ronan P. D. da Silva*  
 Ronan Pereira D. da Silva  
 Assessor Fazendário  
 Port. 1887/2013 – GP-PMM

*Ronan Pereira D. da Silva*  
 Asses. Fazendário  
 Port. nº 1.887/13 - GP

## ANEXO C – OFÍCIO Nº 021/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR

1



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE MARABÁ  
FACULDADE DE DIREITO

Ofício nº 021/2013

Marabá – PA, 25 de setembro de 2013.

Ao Secretário Municipal de Gestão Fazendária  
Senhor Ricardo de Almeida Rosa  
Marabá – PA

Senhor Secretário,

O acadêmico Ulisses Viana da Silva de Matos Maia, matrícula 09210001907 e portador do documento de identidade civil RG nº 4050394/PC-PA, está produzindo, sob orientação da Profª. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro, trabalho de conclusão de curso com o tema "O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA".

Para tanto, o acadêmico precisa demonstrar alguns instrumentos legais que podem ser utilizados pelo Município de Marabá para que os proprietários de imóveis urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados cumpram o princípio da função social da propriedade urbana.

Nesse sentido, o acadêmico e a professora submetem a Vossa Senhoria a seguinte consulta:

1ª) A SEGFAZ adota algum procedimento administrativo (fiscalização, por exemplo) para verificar se o que se cobra de IPTU de um imóvel é o que realmente deveria se cobrar à luz do Código Tributário Municipal? E se aqueles proprietários com IPTU em atraso estão sendo acionados administrativa e judicialmente para quitação dos débitos?

8

2

2ª) Qual a data (ou ano) da última atualização da Planta de Valores de Imóveis de Marabá? Se esse período for superior a um ano, há algum procedimento em andamento para essa atualização e qual a previsão?

3ª) Qual a data (ou ano) da última atualização do Cadastro Imobiliário de Marabá? Se esse período for superior a um ano, há algum procedimento em andamento para essa atualização e qual a previsão?

Na certeza de poder contar com Vossa compreensão e pronto atendimento,

Prof. M.Sc. Jorge Luís Ribeiro dos Santos  
Diretor da Faculdade de Direito - UFPa

**Prof. M.Sc. Jorge Luís Ribeiro dos Santos**  
Diretor da Faculdade de Direito da UFPa/Marabá  
Portaria nº4706/2012

**Prof. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro**  
Professora Orientadora

**Ulisses Viana da Silva de Matos Maia**  
Acadêmico do Curso de Direito

Roman P.D. da Silva  
Roman Pereira D. da Silva  
Asses. Fazendár.  
Port. nº 1.887/13  
26/09/2013

## ANEXO D – OFÍCIO Nº 120/2013 – SEGFAZ



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA**

**Ofício nº 120 /2013 – SEGFAZ.**  
**Marabá, em 02 de outubro de 2013.**

**Ilmo. Sr.**  
**Jorge Luis Ribeiro dos Santos.**  
**Diretor da Faculdade de Direito da UFPA/Marabá.**

Prezado Senhor,

A par de cumprimentá-lo, em resposta ao Ofício nº021/2013, enviamos abaixo respostas aos questionamentos na respectiva sequência:

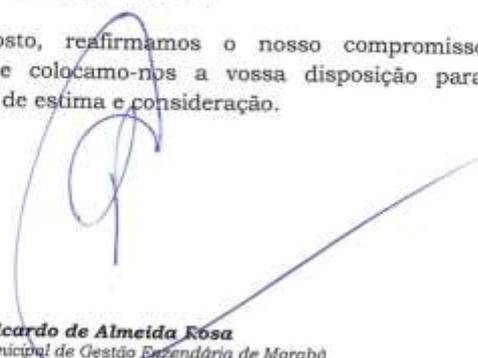
1ª) A SEGFAZ faz a atualização cadastral para a cobrança correta do IPTU desde que haja algum processo que necessite da fiscalização *in loco*, devido a falta de estrutura (recursos humanos, veículos, sistemas remotos e etc.). E todas as medidas administrativas judiciais estão sendo tomadas para buscar a quitação dos débitos tributários de quem esteja em atraso com o município.

2ª) De acordo com fontes internas, a última atualização da Planta de Valores de Imóveis foi feita no ano de 2006. A SEGFAZ está estudando em conjunto com outras Secretarias a possibilidade de fazer um levantamento Aerofotogramétrico da cidade, onde serão levantadas todas as informações possíveis para que ocorra uma atualização de forma justa, e com previsão de até final do ano de 2014.

3ª) De acordo com fontes internas, a última atualização do Cadastro Imobiliário foi feita no ano de 2003. A SEGFAZ está estudando em conjunto com outras Secretarias a possibilidade de fazer um levantamento Aerofotogramétrico da cidade, onde serão levantadas todas as informações possíveis para que ocorra uma atualização completa, e com previsão de até final do ano de 2014.

Diante do exposto, reafirmamos o nosso compromisso com o desenvolvimento do município e colocamo-nos a vossa disposição para maiores esclarecimentos, renovando votos de estima e consideração.

Cordialmente,

  
**Ricardo de Almeida Rosa**  
Secretário Municipal de Gestão Fazendária de Marabá

## ANEXO E – OFÍCIO Nº 022/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR

1



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE MARABÁ  
FACULDADE DE DIREITO



Ofício nº 022/2013

Marabá – PA, 26 de setembro de 2013.

Ao Setor de Urbanismo  
Secretaria Municipal de Obras  
Marabá – PA

Secretaria de Viação e Obras Públicas
Protocolo nº 16825
Data: 27/09/13, às 12:34
<i>Ulaya</i> Secretaria

Senhor Coordenador,

O acadêmico Ulisses Viana da Silva de Matos Maia, matrícula 09210001907 e portador do documento de identidade civil RG nº 4050394/PC-PA, está produzindo, sob orientação da Profª. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro, trabalho de conclusão de curso com o tema "O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA".

Para tanto, o acadêmico precisa demonstrar alguns instrumentos legais que podem ser utilizados pelo Município de Marabá para que os proprietários de imóveis urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados cumpram o princípio da função da social da propriedade urbana.

Nesse sentido, o acadêmico e a professora submetem a Vossa Senhoria a seguinte consulta:

1ª) O Setor de Urbanismo e a Secretaria de Obras adotam algum procedimento administrativo (fiscalização ou ação de conscientização, por exemplo) para que os proprietários de imóveis não edificados, sub-utilizados ou não utilizados realizem, pelo menos, a limpeza dos imóveis?

2

2ª) Se a resposta anterior for positiva, qual a frequência que essas ações ou procedimentos são realizados?

Na certeza de poder contar com Vossa compreensão e pronto atendimento,

Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro dos Santos  
Diretor da Faculdade de Direito, UFPA  
Campus de Marabá

**Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro dos Santos**  
Diretor da Faculdade de Direito da UFPA/Marabá  
Portaria nº4706/2012

**Prof. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro**  
Professora Orientadora

**Ulisses Viana da Silva de Matos Maia**  
Acadêmico do Curso de Direito

**ANEXO F – OFÍCIO Nº 303/2013 – PMM/SEVOP**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE VIAÇÃO E OBRAS

Rodovia Transamazônica, Km 5,5 – Nova Marabá – Marabá - Pará



Marabá - PA, 08 de Outubro de 2013.

**Ofício nº 303/2013**

À UFPA - Universidade Federal do Pará

Att: Ulisses Viana da Silva de Matos Maia - Acadêmico de Direito

Em resposta ao ofício nº 022/2013 de 26 de setembro de 2013, temos a informar que a Secretaria de Obras através do Departamento de Urbanismo do Município de Marabá vem fazendo a fiscalização da limpeza pública que é realizada pela empresa Leão que foi contratada para o serviço de limpeza urbana. A conscientização é feita através de uma equipe de fiscais que orientam os proprietários dos imóveis quanto ao recolhimento dos resíduos e a colocação do mesmo em local adequado para que sejam recolhidos. Quando há acúmulo de resíduos e entulhos próximo a algum imóvel, além da conscientização é colocado naquele local uma placa de advertência e orientação.

Atenciosamente,

  
José Silva Leite  
Coordenador de Urbanismo  
Port. nº 3299/2013 - GP

## ANEXO G – OFÍCIO Nº 023/2013 – UFPA/CAMPUS DE MARABÁ/FADIR

1



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE MARABÁ  
FACULDADE DE DIREITO



Ofício nº 023/2013

Marabá – PA, 26 de setembro de 2013.

Ao Superintendente de Desenvolvimento Urbano  
Senhor Gilson Dias Cardoso  
Marabá – PA

Senhor Superintendente,

O acadêmico Ulisses Viana da Silva de Matos Maia, matrícula 09210001907 e portador do documento de identidade civil RG nº 4050394/PC-PA, está produzindo, sob orientação da Proª. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro, trabalho de conclusão de curso com o tema "O IPTU NO MUNICÍPIO DE MARABÁ E SUAS IMPLICAÇÕES FRENTE AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA".

Para tanto, o acadêmico precisa demonstrar alguns instrumentos legais que podem ser utilizados pelo Município de Marabá para que os proprietários de imóveis urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados cumpram o princípio da função da social da propriedade urbana.

Nesse sentido, o acadêmico e a professora submetem a Vossa Senhoria a seguinte consulta:

1ª) A SDU adota algum procedimento administrativo (fiscalização, por exemplo) para que os proprietários de imóveis não edificados, sub-utilizados ou não utilizados realizem alguma construção (residencial ou comercial, por exemplo) a fim de evitar que terrenos urbanos sirvam apenas como instrumento de especulação imobiliária, isso à luz do Estatuto das Cidades e do Plano Diretor do Município?

Folha 31, Quadra 07, Lote Especial, Nova Marabá, Marabá (PA) - CEP: 68501-970 – (94) 2101-7142

*[Assinatura]*  
Lana Paula Carneiro Murtan  
Protocolo  
SDU - Marabá  
27/09/13  
08:32

*[Assinatura]*

2

2º) Quando a fiscalização da SDU verifica que está em andamento alguma construção, essa informação é repassada para o Setor de IPTU da Secretaria de Gestão Fazendária para que o cadastro imobiliário do imóvel seja atualizado e então se passe a cobrar valor correto de IPTU?

Na certeza de poder contar com Vossa compreensão e pronto atendimento,

*Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro dos Santos*  
Diretor da Faculdade de Direito (FAD) / UPA

**Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro dos Santos**  
Diretor da Faculdade de Direito da UPA/Marabá  
Portaria nº4706/2012

*Prof. M.Sc. Olinda Magno Pinheiro*  
Professora Orientadora

*Ulisses Viana da Silva de Matos Maia*  
Acadêmico do Curso de Direito

## ANEXO H – OFÍCIO Nº 466/2013 – SDU

Ofício N. 466 /2013 - SDU

Marabá/PA, 30 de Setembro de 2013

A

Universidade Federal Do Pará

Ilmo. Prof. M.Sc. Jorge Luis Ribeiro Dos Santos

Ilmo. Professor,

Honrado em cumprimentá-lo, venho, através do presente expediente, responder os questionamentos formulados por Vossa Senhoria, o que faço a seguir:

1ª) Não, visto que até o presente momento não foi definida nenhuma ação coordenada no sentido de se implementar no âmbito do Município de Marabá o IPTU progressivo ou a edificação compulsória. Apesar de não ter sido adotada ainda esta ação, é do interesse da administração atual que os instrumentos legais disponíveis sejam utilizados a fim de colir a especulação imobiliária que assola nossa cidade.

2ª) Não, pois a gerência do cadastro imobiliário dos imóveis situados na zona urbana do Município é realizada com exclusividade pela Secretaria de Gestão fazendária, que dispõe de quadro de fiscalização próprio para o fim de levantamento das informações necessárias a manutenção e atualização do cadastro de IPTU.

Certo de ter respondido vossos questionamentos, reiteramos votos de estima e apreço.



Gilson Dias Cardoso

Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá

Portaria nº 017/2013-GP

