

**UNIVERSIDADE SANTO AMARO**

**Curso de Direito**

**Érica Ramalho de Almeida**

**PERDA DA PROPRIEDADE DE UM BEM IMÓVEL PELA PERDA DE  
SUA FUNÇÃO SOCIAL**

**São Paulo**

**2021**

**Érica Ramalho de Almeida**

**PERDA DA PROPRIEDADE DE UM BEM IMÓVEL PELA PERDA DE  
SUA FUNÇÃO SOCIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Santo Amaro – UNISA, como requisito parcial para obtenção do título Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Me. Cristhiane Bessas Juscelino

**São Paulo**

**2021**



PEDIR NA BIBLIOTECA QUANDO TERMINAR

**Érica Ramalho de Almeida**

**PERDA DA PROPRIEDADE DE UM BEM IMÓVEL PELA PERDA DE SUA  
FUNÇÃO SOCIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Santo  
Amaro – UNISA, como requisito parcial para obtenção do título Bacharel em Direito

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Me. Cristhiane Bessas Juscelino

São Paulo \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2021

**Banca Examinadora**

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. ....

\_\_\_\_\_  
Profa.Dra. ....

\_\_\_\_\_  
Profa.Dra. ....

Conceito Final: \_\_\_\_\_

## AGRADECIMENTO

Primeiro, agradeço à Deus, por me proporcionar saúde, vida, e força para ultrapassar os obstáculos enfrentados até aqui.

Agradeço também, a minha família, em especial meus pais, meus irmãos, companheiro, e minha prima Vilma e seu marido, que desde o início me apoiaram e me ajudaram a buscar e alcançar a realização do sonho de cursar Direito.

A professora orientadora Cristhiane Bessas Juscelino, por todo o auxílio que me prestou, pelos ensinamentos, e pela disposição em sempre sanar minhas dúvidas.

Enfim, a todos os professores, que fizeram parte e transmitiram seus conhecimentos para que pudesse concluir todas as etapas do curso até aqui.

## RESUMO

O direito à propriedade privada é um direito real por excelência, trata-se de um dos principais direitos privados, amplamente tratado na Constituição Federal, apesar de se tratar de direito privado. Faz parte dos direitos individuais fundamentais, portanto, cláusula pétrea. O direito à propriedade em regra é um direito absoluto e perpétuo, porém, tal direito possui limitações, uma delas é o cumprimento da função social, que limita o uso da propriedade pelo proprietário a utilizar o seu bem de modo a beneficiar a sociedade em geral, inclusive podendo perder sua propriedade caso descumpra tal função. O presente trabalho tem como objetivo estudar as possibilidades de perda de bens imóveis devido ao descumprimento da função social que deve exercer. Para chegar a tal objetivo, o estudo passou pela análise de aspectos importantes do direito à propriedade, e à função social, a fim de entender o que efetivamente são levando a melhor compreensão da perda da propriedade em decorrência do descumprimento da função social.

**Palavras-chave:** Propriedade, imóveis, função social, perda, desapropriação.

## ABSTRACT

The right to private property is a real right par excellence, it is one of the main private rights, widely dealt with in the Federal Constitution, despite being a private right. It is part of the fundamental individual rights, therefore, the stone clause. The right to property as a rule is an absolute and perpetual right, however, this right has limitations, one of which is the fulfillment of the social function, which limits the use of property by the owner to use his property in order to benefit society in general, even being able to lose its property if it fails to fulfill this function. The present work aims to study the possibilities of loss of real estate due to non-fulfillment of the social function it should exercise. To reach this goal, the study analyzed important aspects of the right to property, and the social function, in order to understand what they actually are, leading to a better understanding of the loss of property as a result of non-compliance with the social function.

**Keywords:** Property, real estate, social function, loss, expropriation.

## SUMÁRIO

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RESUMO.....</b>                                                        | <b>6</b>  |
| <b>ABSTRACT.....</b>                                                      | <b>7</b>  |
| <b>INTRODUÇÃO .....</b>                                                   | <b>9</b>  |
| <b>1. DIREITO À PROPRIEDADE .....</b>                                     | <b>12</b> |
| 1.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE .....                                        | 12        |
| 1.2. CARACTERÍSTICAS DO DIREITO À PROPRIEDADE .....                       | 17        |
| 1.3. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL .....                                | 19        |
| 1.4. TUTELA PROCESSUAL AO DIREITO À PROPRIEDADE .....                     | 29        |
| <b>2. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....</b>                              | <b>37</b> |
| 2.1. DEFINIÇÃO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....                      | 37        |
| 2.2. DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA E ESTATUTO DA CIDADE.....     | 42        |
| 2.3. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL E LEI DA REFORMA AGRÁRIA.....     | 45        |
| <b>3. PERDA DA PROPRIEDADE PELO DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL .....</b> | <b>49</b> |
| 3.1. FORMAS DE PERDA DA PROPRIEDADE .....                                 | 49        |
| 3.2. DESAPROPRIAÇÃO SANÇÃO .....                                          | 55        |
| 3.2.1. COMPETÊNCIAS .....                                                 | 58        |
| 3.2.2. PROCEDIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO SANÇÃO .....                        | 60        |
| 3.2.3. REQUISITOS DA DESAPROPRIAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO          |           |
| SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA .....                                        | 64        |
| 3.2.4. REQUISITOS DA DESAPROPRIAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO DA                 |           |
| FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL .....                                  | 65        |
| 3.2.5. DA RETROCESSÃO .....                                               | 66        |
| 3.3. INDENIZAÇÃO NA DESAPROPRIAÇÃO SANÇÃO .....                           | 69        |
| 3.3.1. FORMA DE INDENIZAÇÃO .....                                         | 70        |
| 3.3.2. PRAZO DA INDENIZAÇÃO .....                                         | 72        |
| <b>CONCLUSÃO .....</b>                                                    | <b>73</b> |
| <b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>                                   | <b>75</b> |

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata sobre a perda da propriedade imóvel pela perda da função social. Para tanto aborda aspectos importantes do direito à propriedade, passando pelo conceito do direito à propriedade e aspectos históricos deste direito, analisando as principais características deste, e os principais modos de se adquirir uma propriedade, cuida ainda de analisar as principais ações para que se busque a tutela jurisdicional da propriedade a fim de entender a aplicação de cada uma, e o mais importante diferenciá-las dos meios de tutela jurisdicional da posse.

Trata também da função social em seu conceito, principalmente expondo o que vem a ser a função social das propriedades imóveis, diferenciando a função social de imóveis urbanos e rurais, uma vez que possuem finalidades sociais diferentes.

Tal abordagem faz-se importante para compreender de que se trata o direito à propriedade, e o que vem a ser a função social de uma propriedade, especialmente os imóveis, para que ao final possa compreender melhor o que vem a ser perda de uma propriedade por ter descumprido com o interesse social que existe sobre o bem.

Após tratar sobre o direito à propriedade e à função social da propriedade, passa o presente trabalho a abordar a perda da propriedade em razão do descumprimento da função social. A perda não se restringe a esta hipótese, então primeiro interessa saber o que é a perda da propriedade e os modos mais comuns em ocorrem, e em seguida aprofundar naquela que trata da perda involuntária da propriedade imóvel por interesse social, a desapropriação.

Parte da doutrina, especialmente a Constitucional e a do Direito Administrativo nomeiam a perda da propriedade por descumprir o seu interesse social como desapropriação sanção, o que não deixa de ser, afinal a desapropriação é uma sanção aplicada pelo Estado ao proprietário que não usa seu bem imóvel de modo a cumprir com o interesse social que recai sobre ele.

O estudo do tema encontra sua importância por abordar assuntos de interesse geral, tanto do proprietário, que deve ter real conhecimento que o uso de sua propriedade deve atender não apenas ao seu interesse, mas também aos anseios e expectativas que a sociedade em geral tem sob ela. Ao mesmo tempo interessa,

especialmente, a sociedade que vive no meio em que está localizado o imóvel, que deverá atentar-se ao uso deste, e avaliar se está coerente com o interesse social, afinal, se o bem deixa de atender a tal interesse, todos, especialmente os que estão mais próximos a ele tem seu direito de certo modo prejudicado.

Não deve a propriedade atender única e exclusivamente aos anseios do proprietário, se assim fosse, esse poderia fazer do bem e seus recursos o que entendesse ser melhor independente dos danos que isso pudesse causar ao direito dos outros. Da mesma forma que o proprietário precisa atender aos anseios sociais, não deve deixar de atender aos seus anseios também, afinal, se fosse assim não haveria o porquê ser detentor de direito de propriedade privada.

Com a análise do tema, é possível compreender questões relevantes ao direito privado, no que tange o direito patrimonial e também ao direito público, no que diz respeito a aquisição de patrimônio pela administração pública com o fim de proporcionar com o uso do imóvel, seja ele rural ou urbano, o bem-estar social.

Com o estudo do assunto tem-se como objetivo principal entender em que circunstâncias o proprietário de imóveis poderá perder seu direito de propriedade sobre aquele bem, e mais, o procedimento a ser seguido para expropriar tal bem.

Como objetivo secundário tem-se a proteção eficaz tanto ao direito do proprietário, através do conhecimento dos procedimentos a serem adotados para proteger seu patrimônio, como da sociedade em geral, através do conhecimento de como assegurar seus interesses sob a propriedade privada.

A presente pesquisa busca responder a questão como: Afinal, em que consiste exatamente o direito à propriedade? O que significa dizer que alguém tem direito de propriedade sobre um imóvel? Quais direitos, na prática o proprietário tem, e quais são as características deste direito? Quais são as obrigações do proprietário de um imóvel? O que é a função social? Como a função social se aplica ao direito de propriedade? E o principal questionamento, o direito à propriedade está sujeito a perda? Pode ela ocorrer sem a vontade do proprietário? Se é possível, em quais circunstâncias se dá tal perda? E quem pode impô-la, como e quando?

Sabe-se que a propriedade é um direito disponível, então seu detentor pode negociá-lo ou simplesmente não querer mais tal direito. Mas a grande questão é

entender quando a perda pode ser de certo modo imposta por alguém e o seus motivos. A função social é um dos motivos que leva a tal perda.

Para tal estudo utilizou-se do método de pesquisa analítico, que busca chegar a uma conclusão através de uma análise sob os aspectos textual, temático e interpretativo a fim de chegar à problematização do tema e finalmente chegar a uma conclusão. Tal método está combinado com outro, o método dedutivo, que busca chegar a uma conclusão por meio do estudo do silogismo, que ocorre por meio da análise de premissa maior, que possui caráter universal; premissa menor, que analisa um particular, para assim chegar a uma conclusão sobre o tema discutido. Para tanto será adotado o estudo exploratório, buscando o conhecimento sobre o tema escolhido através de leituras sobre o assunto.

## **1. DIREITO À PROPRIEDADE**

### **1.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE**

O conceito do direito de propriedade sofreu muitas mutações em sua história. Até chegar à concepção atual, este foi entendido de maneiras algumas vezes similares, outras nem tanto. Assim, antes de abordar diretamente o tema, interessa discorrer sobre os principais pontos históricos do direito à propriedade.

Nos tempos antes da época romana a propriedade existia exclusivamente sobre as coisas móveis e corpóreas de uso pessoal. O solo não tinha um proprietário, tratava-se uma propriedade coletiva, um pertence de todos que nela viviam. Aos poucos a propriedade começou a ter um caráter individual sobre o solo na Roma primitiva, começou com a distribuição de terras apenas para a produção, e após a colheita estas voltavam ao seu status anterior, passou-se a ter propriedade individual da terra quando estas começaram a ser distribuídas sempre para as mesmas pessoas e mesmos lugares, nesse período aqueles que recebiam as terras para o cultivo se instalaram nelas com suas famílias e escravos e começaram a ser transmitidas dentro da família, assim adquiriu caráter individual e perpetuo<sup>1</sup>.

Em primeiro momento da individualização do direito de propriedade pelos romanos admitia-se que apenas os cidadãos romanos adquirissem propriedade, e aos poucos passou a admitir que a propriedade fosse adquirida também por estrangeiros<sup>2</sup>.

Durante o período feudal, na Roma, entendia-se propriedade como uma coisa que possui apenas um dono, trata-se de um conceito para os modernos qualificado como individualista<sup>3</sup>.

No período da idade média os bárbaros dão novo conceito à propriedade, fazendo-a perder o caráter unitário e exclusivo passando a ser sinônimo de poder. No direito canônico a propriedade era vista como uma garantia de liberdade individual, o

---

<sup>1</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 152

<sup>2</sup> SILVA, P.C.M. D. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 65

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 110

que mudou por influências de Santo Agostinho e São Tomás de Aquino que trouxeram a ideia de que o homem deveria fazer justo uso de sua propriedade. No século XVIII, frente às reclamações da escola de direito natural, na Revolução Francesa, através do Código de Napoleão regulou-se a propriedade, foi, naquela época regulado que o direito de propriedade era absoluto, desde que não usado de forma proibida em lei. Esse caráter de direito absoluto perdeu forças no século seguinte com a revolução industrial e doutrinas socializantes, que instituiu à propriedade um sentido social<sup>4</sup>.

O direito à propriedade encontra-se amplamente abrangido na Constituição Federal e Código Civil. Trata-se de um direito fundamental expresso no artigo 5º, inciso XXII, além da previsão do artigo 5º, XXII, o direito de propriedade possui proteção em diversos outros artigos da Constituição Federal.

É certo, porém, que o direito à propriedade é tipicamente um Direito Civil, e ao ser tutelado pela Constituição de maneira tão ampla, demonstra a Constitucionalização do Direito Civil. Esse fenômeno decorre de uma descentralização normativa do Direito Civil, para a Constituição, que possui natureza de uma norma central sobre a qual regulamentação infraconstitucional se espelha.<sup>5</sup>

Com o fenômeno da constitucionalização do Direito Civil, e o direito à propriedade tornando-se teor da Constituição Federal percebe-se que tal direito passa a ter mais de um conceito. Quando se trata de uma visão da doutrina Constitucional o direito à propriedade é muito mais abrangente que a visão consolidada na doutrina Civilista.

Dentro do que entende a doutrina Constitucional o direito à propriedade deixa de estar relacionado, unicamente, como elemento destinado à subsistência individual e fator determinante da ordem social e como objeto material apenas e passa a abranger também direitos imateriais, como por exemplo, participais societárias,

---

<sup>4</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 153

<sup>5</sup> MENDES, G. F.; Branco, P. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 2021 ago. 21. p. 145

pretensões salariais, hipotecas, penhores, depósitos bancários, ações, direitos de patentes e marcas, direitos autorais, dentre outros<sup>6</sup>.

Na concepção de Flávio Tartuce<sup>7</sup>, porém, o direito de propriedade não abrange os direitos incorpóreos, o autor se sustenta na análise da visão de vários outros autores, nacionais e internacionais para tanto.

O direito de propriedade é de difícil definição, na visão de Caio Mario da Silva Pereira<sup>8</sup> isso ocorre porque,

"a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de "meu e teu", a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o business man que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos "sentem" o fenômeno propriedade."

Posteriormente, assim como outros autores, define a propriedade com base nos poderes a ela inerentes e assim diz que: "propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha."<sup>9</sup>.

Neste mesmo sentido Paulo Lôbo<sup>10</sup> entende que o conceito de propriedade sofre mutações conforme o contexto histórico na qual está inserida, e define da seguinte maneira:

"Na atualidade, é o conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade às demais pessoas. [...] É própria a coisa que foi adquirida de acordo com uma das modalidades de aquisição, admitidas pelo direito. A propriedade presume-se direito real pleno e exclusivo, mas não ilimitado. Ainda assim, a presunção é relativa. O CC/2002 não adota explicitamente alguma concepção de propriedade, mas, sob a ótica do titular, considera proprietário (art. 1.228) o que tem a faculdade de usar, gozar

<sup>6</sup> MENDES, G. F.; Branco, P. G. SÉRIE IDP - Curso de direito constitucional. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 2021 ago. 21. p. 146

<sup>7</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 147

<sup>8</sup> SILVA, P.C.M. D. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 71

<sup>9</sup> Ibidem, p. 72

<sup>10</sup> LÔBO, P. Direito civil v 4 - coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 43

e dispor da coisa e o direito de reavê-la de quem a detenha injustamente."

Entende, assim que atualmente, a propriedade se define pelos direitos e deveres da pessoa sobre as coisas que adquire através de uma das modalidades da aquisição da propriedade sendo este direito pleno, exclusivo, limitado e oponível às demais pessoas, e que a propriedade confere poderes ao seu sujeito.

Quando o direito à propriedade recai sobre os bens corpóreos trata-se do domínio, que significa sujeitar a coisa ou esta ser dominada por um senhor. Porém o direito à propriedade não está condicionado apenas sob as coisas corpóreas, mas também incorpóreas<sup>11</sup>.

Na concepção de Carlos Roberto Gonçalves<sup>12</sup>, sob a concepção do que traz o artigo 1228 pode se definir o direito de propriedade como sendo,

" o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha."

Assim, o autor define o direito de propriedade utilizando-se dos poderes dado ao proprietário pelo citado artigo.

Pablo Stolze<sup>13</sup>, também se utiliza de parte do texto das faculdades previstas no artigo 1228 do código civil para definir propriedade, acrescentando-lhe a necessidade do cumprimento da função social, ficando conceituado pelo autor da seguinte maneira: "direito de propriedade consiste no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social."

Na concepção de Gustavo Tepedino<sup>14</sup>, o conceito da propriedade se dá pela compreensão da estrutura e função desta, sendo que estes estão presente nos

---

<sup>11</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 84

<sup>12</sup> Ibidem, p. 84

<sup>13</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 48

<sup>14</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 72

poderes atribuídos aos proprietários compondo um conteúdo de cunho econômico e outro jurídico, define assim que:

"O direito de propriedade deve ser compreendido pela interação entre sua estrutura e função, aspectos indissociáveis. A estrutura do direito de propriedade é formada por dois núcleos de poderes atribuídos ao proprietário, que compõem os conteúdos econômico e jurídico do domínio. Assim é que o caput do artigo 1.228 do Código Civil descreve o conteúdo econômico, ou seja, o núcleo interno do domínio, consistente nas faculdades de usar, gozar e dispor; e indica o conteúdo propriamente jurídico ou núcleo externo do domínio, consubstanciado na faculdade de repelir, mediante ações próprias, a ingerência alheia."

Conceito que também está diretamente ligado às faculdades do proprietário trazidas pelo Código Civil.

Por fim, após análise do que diz outros autores, Flávio Tartuce<sup>15</sup>, assim define a propriedade:

"a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional."

Nota-se que como outros autores apoia o conceito de propriedade no artigo 1228 do Código Civil, e acresce em seu conceito a ideia de que a propriedade está condicionada ao cumprimento da sua função social e possui limites estipulados na legislação.

Com a análise dos conceitos apresentados, conclui-se, portanto, que não há um conceito fechado sobre o que é a propriedade. Tal conceito está condicionado ao momento histórico, tendente a mutações. Atualmente o conceito dominante está diretamente ligado aos poderes enumerados no *caput* do artigo 1228 do Código Civil. Compreende-se ainda que é amplamente abrangente, apesar de alguns autores ainda considerarem que somente é possível exercer propriedade sobre bens corpóreos, a visão que predomina é aquela que entende ser possível que o direito de propriedade recaia tanto sobre bens corpóreos como incorpóreos, entendimento este que sustenta

---

<sup>15</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 148

ainda mais o entendimento de que o conceito de propriedade está condicionado ao momento histórico.

## 1.2. CARACTERÍSTICAS DO DIREITO À PROPRIEDADE

O direito à propriedade possui seis características principais, quais sejam, é um direito complexo, absoluto, perpétuo, exclusivo, elástico e fundamental.

Sua complexidade decorre de tratar-se o direito de propriedade de um direito formado pela junção de poderes e faculdades, o que o torna o mais completo dos direitos reais<sup>16</sup>.

As faculdades do direito de propriedade estão previstas no artigo 1228, que são o direito de usar, gozar ou fruir, dispor e reaver.

O primeiro é o direito de usar, o *jus utendi*, que consiste em o titular do domínio poder utilizar a coisa como desejar, ou se preferir deixar de usá-la, podendo privar terceiros do uso, deve, porém, observar a função social e os limites constitucionais e legais. O segundo é o direito de gozar ou fruir, o *jus fruendi*, consiste na possibilidade de o titular da propriedade perceber os frutos da propriedade, sejam eles naturais ou civis, e aproveitar economicamente os produtos desta <sup>17</sup>.

O direito de dispor, *jus abutendi*, compreende a possibilidade de o proprietário transferir o bem, impor ônus a ela ou vendê-la a terceiros por meio de qualquer título. Insta frisar que não quer dizer que ele poderá destruí-la, visto que está condicionada ao bem-estar social. Por fim, o direito de reaver a coisa, *rei vindicatio*, por este direito o proprietário poderá perseguir a coisa, e a reaver da mão de qualquer terceiro que possua injustamente o bem de sua propriedade<sup>18</sup>. É o conhecido direito de sequela, que está prevista na última parte do caput do artigo 1228 do Código Civil.

O direito à propriedade é um direito absoluto, pois possui efeito erga omnes, ou seja, é um direito oponível contra todos, podendo o seu titular utilizá-lo como preferir dentro das limitações do que determina a lei e a constituição. É perpétuo, isso significa

---

<sup>16</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 50

<sup>17</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 84

<sup>18</sup> Ibidem, p. 85

que ele não se extingue com o simples desuso, e pode ser transferido por infinitas vezes entre gerações, pela sucessão hereditária ou registro imobiliário de título. Ainda é, em regra, exclusivo, pois, o poder de domínio de um exclui o outro. Trata-se da regra, mas existe exceção, por exemplo, o condomínio e a multipropriedade. Também é elástico, isso significa que pode ser distendido e contraído, como dito ele é composto por poderes ou faculdades, e esses podem se destacar sem fazer com que o direito de propriedade perca sua essência, e essa dissociação forma um novo direito, ocorre, por exemplo, no usufruto, na servidão<sup>19</sup>.

Por fim, outra importante característica é o caráter de direito fundamental, visto que assim prevê a Constituição Federal, ao dispor sobre o direito à propriedade no artigo 5º, inciso XXII e XXIII<sup>20</sup>.

Importa fazer menção à extensão do direito à propriedade, que se encontra regulado principalmente nos artigos 1229 e 1230. E ainda sobre o objeto protegido pelo direito à propriedade.

Conforme dispõe o artigo 1229, a propriedade do solo também abrange o espaço aéreo e subsolo correspondente, esta é limitada a certa profundidade e altura, assim não pode, porém, o proprietário se opor a realização de atividades que ultrapassem esse limite. Também importa mencionar que, conforme artigo 1230, a propriedade não atinge os recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, monumentos arqueológicos e demais bens de que tratam lei especial. No que diz respeito ao objeto do direito de propriedade, esses tradicionalmente são os bens corpóreos, mas já se admite a propriedade sobre bens imateriais, por exemplo, a propriedade de ações e direitos autorais<sup>21</sup>.

Por fim, importa aqui tratar da classificação do direito de propriedade, podendo ser classificada sob três aspectos.

---

<sup>19</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 50

<sup>20</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 177

<sup>21</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 50 - 51

A classificação quanto à extensão do direito do titular, também chamada de alcance subjetivo, diz respeito ao titular dos poderes inerentes à propriedade. Aqui pode ser classificado como propriedade plena, quando o titular do domínio comporta todos os poderes a ela inerentes. A propriedade pode ser, também, limitada ou restrita, ocorre quando um ou alguns dos poderes é passado a um terceiro<sup>22</sup>.

Quanto a perpetuidade do domínio, também chamado de alcance temporal, a propriedade pode ser perpétua, o que é a regra como vimos, ou pode ser resolúvel, a propriedade é resolúvel quando por alguma condição, evento futuro e incerto, ou pelo termo, evento futuro e certo, a propriedade se resolve, ou seja, acaba<sup>23</sup>.

Enfim, pode a propriedade ser classificada quanto à localização e destinação, o chamado alcance finalístico. Pode a propriedade ser classificada como rural ou urbana, cumpre destacar que não basta apenas a análise da localização do imóvel para classificar a propriedade nesse aspecto, cumpre analisar a destinação do imóvel, por exemplo, se usado apenas para moradia é urbano, ainda que localizada afastada de centro urbano, assim como pode haver uma fazenda de produção agrícola localizado dentro de uma cidade<sup>24</sup>.

Restam desta maneira analisados os aspetos relacionados às mais importantes características do direito à propriedade, bem como sua extensão, objeto e classificação, o que se faz de suma importância ao melhor entendimento da abrangência deste direito.

### **1.3. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

O Código Civil, para tratar da aquisição da propriedade imóvel usou de um capítulo inteiro, denominado como “Da aquisição da propriedade imóvel” que compreende os artigos 1.238 ao 1259.

---

<sup>22</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 51

<sup>23</sup> Ibidem, p. 51

<sup>24</sup> Ibidem, p. 52

O Código Civil atual, diferente do anterior, não enumerou taxativamente as formas de aquisição da propriedade, não os especificando em nenhum de seus artigos, apenas tratou do tema em um de seus capítulos, que abrange a usucapião, o registro de títulos e a ascensão. A aquisição da propriedade, porém, não se limita a apenas estas possibilidades, ela também ocorre pelo direito hereditário, que pelo princípio da *saisit*, que encontra previsão no artigo 1784 do Código Civil, determina que o próprio morto transmite ao seu sucessor o domínio e posse da herança<sup>25</sup>.

Essas formas de aquisição de propriedade são classificadas sob dois aspectos principais, sendo elas quanto a origem e quanto ao objeto. No que diz respeito a classificação quanto a origem, esta pode ser derivada ou originária.

A aquisição é originária quando não há transmissão da propriedade entre duas ou mais pessoas, são elas a usucapião e ascensão natural. Ao contrário da aquisição originária, a aquisição derivada ocorre quando uma pessoa adquire a propriedade do bem imóvel em decorrência de uma relação negocial com outra pessoa, ou seja, em decorrência de uma relação de vontade entre a parte que antes era proprietário transfere a propriedade a um novo adquirente<sup>26</sup>.

Já em relação a classificação quanto ao objeto pode ser a título universal, ou singular.

A classificação quanto ao objeto pode ser a título singular ou a título universal. A primeira diz respeito a aquisição de bem particularizado, e ocorre nas relações negociais *inter vivos*. Enquanto isso a aquisição a título universal ocorre quando a transmissão da propriedade é de um patrimônio, ocorre na sucessão hereditária<sup>27</sup>.

Uma das formas que possibilitam a aquisição da propriedade, como mencionado é a usucapião, neste caso a aquisição ocorre em decorrência do tempo que um possuidor não proprietário, exerce posse por um determinado período sobre um bem que o adquire pelo lapso temporal.

---

<sup>25</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 95

<sup>26</sup> Ibidem, p. 94

<sup>27</sup> Ibidem, p. 95

A usucapião é um modo de aquisição da propriedade advinda da posse prolongada da coisa quando esta cumpre requisitos legalmente previstos<sup>28</sup>.

A usucapião é uma maneira de aquisição do bem imóvel classificada como originária, é a chamada prescrição aquisitiva, visto que esta está condicionada a um prazo para ocorrer. A usucapião se divide em várias espécies, sendo elas: a extraordinária, ordinária e a especial ou constitucional. A usucapião especial se subdivide em suas, que são a rural e a urbana<sup>29</sup>.

Esta forma de aquisição tem por um dos seus objetivos tornar o possuidor que dá ao imóvel uma função social quando o proprietário não o faz e abandona o bem.

Assim, a possibilidade de usucapir um bem decorre do fato de premiar o possuidor que residiu, cuidou ou produziu em propriedade alheia por longo período, dando ao imóvel que abandonado por seu proprietário, uma utilidade, fazendo isso como se dono fosse<sup>30</sup>.

Existem várias espécies de usucapião, sendo as principais a extraordinária, a ordinária, a especial rural e especial urbana, e a familiar. Não se limitam a essas espécies, tratam-se das principais.

A usucapião extraordinária está prevista no Código Civil em seu artigo 1.238, sendo o prazo para aquisição desta espécie quinze anos, cabendo a redução para dez quando o possuidor tiver constituído moradia habitual, ou realizado obras de caráter produtivo no imóvel.

A usucapião extraordinária caracteriza-se por ter como requisitos únicos o lapso temporal e a posse *ad usucapionem*, assim basta que a posse seja contínua,

---

<sup>28</sup> SALVO, V.S. D. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2003. 9788522477036. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 2021 set. 05.p. 235

<sup>29</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 95

<sup>30</sup> SALVO, V.S. D. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2003. 9788522477036. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 2021 set. 05.p. 236

mansa, pacífica e que seja exercida com *animus domini*, ou seja, como se dono fosse. Isso significa que esta modalidade dispensa a existência de boa-fé do possuidor<sup>31</sup>.

Já a usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242 também do Código Civil, para que seja reconhecida a posse precisa ser exercida por pelo menos 10 anos.

Ao contrário da usucapião extraordinária, a usucapião ordinária exige além da posse *ad usucapionem* e o prazo, que o possuidor que pretende usucapir o bem possua justo título e boa-fé, ou seja, ignorar qualquer vício que macule sua posse. Frente às dificuldades de se provar a boa-fé, deverá o possuidor demonstrar que nunca possuiu o bem alheio de má-fé. Já no que diz respeito ao justo título, esse se demonstra com título que apenas não transferiu a propriedade por estar maculado por vício intrínseco, ocorre por exemplo quando um bem é vendido por pessoa diversa do proprietário sem que o comprador saiba disso<sup>32</sup>.

No que diz espécie de usucapião especial também chamada de constitucional, pode ser urbana e rural, ambas estão previstas tanto no Código Civil como na Constituição Federal, sendo que a primeira apenas transcreveu o texto Constitucional. A rural encontra previsão no artigo 1.239 do Código Civil, e no artigo 191 da Constituição.

Para a aquisição da propriedade rural pela usucapião especial, exige-se o cumprimento de cinco requisitos, que são que aquele que pretende usucapir o imóvel não seja proprietário de nenhum outro imóvel, bastando a declaração deste para demonstrar tal situação; que a área do imóvel seja igual ou menor que 50 hectares; que as terras sejam rurais e de propriedade particular; que a posse seja de pelo menos cinco anos; e, por fim que o possuidor que pretende usucapir o imóvel resida e produza nele<sup>33</sup>.

Já a usucapião especial urbana encontra-se prevista no artigo 1.240 do Código Civil, bem como no artigo 183 da Constituição Federal.

A usucapião urbana assim como a rural está prevista tanto no Código Civil como na Constituição, os requisitos também são semelhantes. A possibilidade da

---

<sup>31</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 135

<sup>32</sup> Ibidem. p. 144

<sup>33</sup> Ibidem, p. 137

usucapião especial urbana visa possibilitar o cumprimento da função social de imóveis destinados à moradia, que é um direito fundamental social, e ainda proporcionar o desenvolvimento das cidades e bem-estar de seus habitantes. São os seus requisitos, que o possuidor que visa alcançar a usucapião não seja proprietário de outro imóvel; que o imóvel esteja localizado em espaço urbano; que o imóvel não seja igual ou menor que 250 metros quadrados; que o imóvel seja destinado a moradia do possuidor ou de sua família; que a posse seja exercida a pelo menos cinco anos; e que a posse tenha caráter *ad usucapionem*<sup>34</sup>.

Por fim, a usucapião familiar ocorre quando a propriedade pertence ao casal ou companheiros, e um deles abandona o imóvel, aquele que ficou no imóvel poderá adquirir a totalidade da propriedade que antes era dividida pelo lapso temporal de posse exclusiva sem oposição. Está prevista no Código Civil no artigo 1.240-A.

A usucapião familiar, possui semelhanças com a usucapião especial urbana, pois, tem como requisitos que o possuidor que visa obter a usucapião não seja proprietário de outro imóvel; que o imóvel possua área limitada a 250 metros quadrados; que seja usada para moradia própria ou de sua família; e a posse *ad usucapionem*. Diferindo apenas no prazo, que aqui é de dois anos. O termo inicial do prazo para a aquisição da totalidade do domínio pela usucapião familiar se dá no dia em que o cônjuge abandonou o lar, ressalta-se que não se exige a dissolução do casamento ou da união para tanto<sup>35</sup>.

Outra forma de aquisição da propriedade é acessão, trata-se de um meio originário de aquisição de propriedade, conforme prevê o artigo 1.248 do Código Civil a acessão pode se dar pela formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações ou construções. A aquisição por acessão natural é tratada no Código das Águas. Com exceção do último, todos os outros ocorrem por força da natureza, mais especificamente por forças das águas fluviais.

A acessão trata-se de uma forma originária de aquisição da propriedade imóvel. A palavra possui vários significados, sendo o mais amplo o aumento do bem que do qual se tem propriedade, como a noção de bem acessório. A acessão pode acontecer

---

<sup>34</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 139

<sup>35</sup> Ibidem, p. 143.

quando há acréscimo de solo de outrem que aumenta a propriedade, o que ocorre por uma força externa natural, trata-se de acessão de bem imóvel para imóvel, o que ocorre na formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo. Também pode ser causada por atividade humana, a acessão é de móvel para imóvel ocorre por meio das construções e plantações em terreno alheio<sup>36</sup>.

A primeira espécie é a formação de ilhas, prevista no inciso I do artigo 1.248 do CC/02 está regulada no artigo 1.249 também do Código Civil.

A acessão por formação de ilhas é possível nos rios não navegáveis. Essa pode se dar de duas maneiras, pelo depósito de matérias trazidas pela corrente, o denominado fenômeno do assoreamento, ou o rebaixamento das águas, que faz com que fique descoberto e seco parte do álveo. Quando a ilha se forma no meio do rio a propriedade desta será distribuída na proporção da largura dos terrenos ribeirinhos, até a linha que divide o leito do rio, fazendo duas partes iguais para cada lado. Se a ilha se formar em dos lados do leito, porém, essa será de propriedade apenas dos ribeirinhos do lado que se formou, também respeitando a largura de seu terreno. Ressalta-se, porém, que se o rio abrir caminho em terreno de uma propriedade formando, dentro desta uma ilha ela continua a ser de sua propriedade. Importa ainda mencionar que caso isso ocorra em rios navegáveis a ilha pertence à União, pois dela é a propriedade dos rios navegáveis<sup>37</sup>.

Outro meio de aquisição pela acessão é a aluvião, que está prevista no inciso II do artigo 1.248 e regulada no artigo 1.250 do Código Civil.

A aluvião, outra espécie de acessão natural, ocorre quando o acréscimo do terreno acontece às margens dos rios, lagoas ou mares. Ocorre a aluvião quando os acréscimos de terrenos são sucessivos e imperceptíveis, quando acontece nos mares essa se formará quando chegar ao nível mais alto da maré, já nos rios acontecerá quando chegar ao ponto médio das enchentes ordinárias ou parte do leito se descobrir definitivamente pelo afastamento das águas. A divisão da parte acrescida entre os proprietários ribeirinhos também acontecerá de forma proporcional a largura de seus

---

<sup>36</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 179

<sup>37</sup> PEREIRA, C.M. Silva. D. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 2021 set. 04. p.107

terrenos, é importante mencionar que a aquisição pela aluvião de rios navegáveis está limitada a 15 metros dos terrenos marginais, pois estes são de domínio público, isso quando não se tratar de propriedade ribeirinha da União, como nos casos em que há uma estrada, visto que estas propriedades já são da União. É de suma importância mencionar ainda que não há aquisição de propriedade da área acrescida aos terrenos pelos marginais, uma vez que estas são de propriedade da marinha<sup>38</sup>.

A avulsão é mais um meio de aquisição de propriedade prevista no artigo 1.248 no inciso III, e regulada no 1.251 também do CC/02.

A avulsão, também ocorre naturalmente, porém, ao contrário da aluvião, esta ocorre de maneira súbita, e violenta. É perceptível o acréscimo da propriedade do beneficiário, acontece quando uma parte de um terreno marginal de rio ou outro tipo de água corrente se destaca e agrega outro terreno, não necessariamente vizinho. Para que aconteça a avulsão não pode ter havido interferência humana seja para causá-la ou facilitá-la, ocorre quando há enchentes, terremotos, desabamentos em função de chuvas intensas. Apesar de ser um evento causado pela natureza aquele que foi prejudicado, ou seja, perdeu parte de seu imóvel, pode cobrar indenização do beneficiado, o que teve acréscimo em sua propriedade, e se este último se recusar a pagar terá o primeiro o direito de remover este acréscimo. Tal direito de indenização, ou na recusa de indenizar a remoção do acréscimo em decorrência da avulsão, prescreve no prazo de um ano, contado da data da ocorrência do fenômeno<sup>39</sup>.

A última forma de aquisição de propriedade pela acessão natural é o álveo abandonado, que encontra-se previsto no inciso IV do artigo 1.248 e regulado no 1.252 do Código Civil Brasileiro.

O álveo abandonado acontece quando o rio muda seu curso, sendo que o antigo curso, o álveo abandonado, é dividido ao meio e na proporção da sua largura aos marginais, se o curso do rio voltar ao álveo que foi abandonado as propriedades, tantos dos marginais, como daquele onde o rio fez novo curso voltam ao seu status original, a aquisição da propriedade em decorrência do álveo abandonado não gera obrigação de indenização entre quem adquire e perde propriedade. Não podem,

---

<sup>38</sup> LÔBO, P. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 69

<sup>39</sup> Ibidem, p. 69

porém, os particulares interferirem humanamente para que tal fenômeno ocorra, e quando a administração pública, em razão de obras públicas alterar o leito do rio, o proprietário do imóvel ocupado pelo novo álveo fará jus a indenização, passando o álveo abandonado pertencer a administração pública expropriante como forma de compensar a indenização por ele paga<sup>40</sup>.

Por fim, a última forma prevista de adquirir propriedade por meio da acessão é por plantações e construções, que está previsto no inciso V do artigo 1248 CC/02.

Diferente das demais maneiras de acessão está é classificada como industriais ou artificiais, em decorrência de derivar de ação humana<sup>41</sup>.

Em regra, presume-se que o construtor ou plantador é proprietário do terreno onde construiu ou plantou e que este usou de meios próprios para isso, porém, essa presunção não é absoluta, pois admite prova em contrário como determina o artigo 1253 do Código Civil.

A acessão artificial pode se dar em três hipóteses, a primeira quando o dono do solo utiliza material ou semente alheia, é o que prevê o artigo 1254 do CC/02, a segunda quando o dono da semente ou material usa de solo alheio, que está prevista no artigo 1.255 também do CC/02, e a terceira quando aquele que planta ou constrói usa de material ou semente e do solo alheio, hipótese do artigo 1.257 do mesmo diploma legal.

Nos três casos há a possibilidade do prejudicado pela acessão ser indenizado pelo beneficiário, porém, para tanto é importante a presença de boa-fé. Se aquele que se beneficia estava de má-fé, além da indenização pelo valor do material ou semente, terá que arcar com perdas e danos, do mesmo modo que aquele que se prejudica se agiu com má-fé poderá perder a indenização a qual faz jus. Em grande parte dos casos o dono do solo é quem se torna dono da construção ou plantação, mas há exceção, quando o valor da plantação ou construção é consideravelmente maior que o valor do imóvel, aquele que de boa-fé construiu ou plantou poderá adquirir o solo,

---

<sup>40</sup> LÔBO, P. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 70

<sup>41</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p.121

indenizando o proprietário de boa-fé que perder o solo, neste caso as partes podem acordar o valor, mas se isso não ocorrer o valor será fixado pelo juiz<sup>42</sup>.

A aquisição da propriedade pode se dar também pelo registro do título pelo qual se adquiriu o bem na matrícula do imóvel. Trata-se esta de uma forma derivada da aquisição da propriedade, oriunda de uma relação *inter vivos*. Encontra previsão nos artigos 1245 a 1247 do Código Civil.

No direito brasileiro o simples contrato, mesmo que perfeito e acabado, não é capaz de transmitir a propriedade de bem imóvel. É indispensável que tal título seja levado a registro no cartório de imóveis. Passando a produzir seus efeitos a partir do momento da sua apresentação para registro<sup>43</sup>.

Para melhor entendimento do que vem a ser o registro, importa saber o que vem a ser matrícula e averbação, que estão estritamente ligados ao registro imobiliário.

A matrícula foi instituída pela lei 6.015/73, esta identifica o imóvel através de um número, que passou a ser único a partir de sua vigência, ou seja, o número de matrícula do imóvel sempre será o mesmo após ser atribuído a este, mesmo que venha a sofrer alterações. O número é atribuído quando o imóvel é transferido de titularidade pela primeira vez após a vigência da lei. O imóvel só terá esse número alterado em duas situações, quando há a fusão de vários imóveis em um só, o que gerará uma nova matrícula para o todo dos imóveis fundidos, e quando ocorrer a cisão, ou seja, a divisão de imóvel em mais de um, nesse caso será criada uma matrícula para cada um dos imóveis, atribuindo ao novo matrícula distinta do que o originou<sup>44</sup>.

Dito isso, já é possível compreender o que vem a ser o registro e a importância de conhecer também o que é a averbação.

Sempre que houver a transferência de titularidade esse deverá ser registrado na matrícula, sendo que o registro é que transfere o domínio ao que recebeu o imóvel, cada registro possuirá um número diferente que estará relacionado ao número da

---

<sup>42</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p.121

<sup>43</sup> Ibidem. p.113

<sup>44</sup> Ibidem, p.117

matrícula e seguirá ordem cronológica. Todas as alterações sofridas pelo imóvel, seja física ou quanto a situação jurídica deverá ser averbada no registro, ou seja, toda alteração deve ser anotada no registro do imóvel, que é o documento que transfere a propriedade, sendo que esta propriedade é identificada por uma matrícula<sup>45</sup>.

Cumpra por fim, discorrer brevemente sobre os princípios que regem o registro público, visto que a observância destes é fundamental para entender os efeitos do registro do título.

O registro é dotado de princípios, um deles é a publicidade, que confere ao registro público o efeito erga omnes. Há o princípio da fé pública, que atribui ao registro público sua força probante, uma vez que sobre ele há a presunção de veracidade. No princípio da legalidade, entende-se que o oficial do cartório de registro de imóveis, deve examinar a legalidade e veracidade dos títulos apresentados para registro tanto nos seus aspectos intrínsecos quanto extrínsecos<sup>46</sup>.

Rege-se também pelo princípio da territorialidade se obriga que o registro seja feito única e exclusivamente no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária da localização do imóvel. Pelo princípio da continuidade apenas se admite que seja registrado título, quando o alienante nele descrito é o mesmo que figura como proprietário do imóvel no registro anterior. O princípio da prioridade assegura que quando apresentado mais de um título a registro no mesmo dia, será registrado aquele que protocolado primeiro. E ainda pelo princípio da especialidade exige que o título apresentado para registro contenha a individualização minuciosa do imóvel que se pretende registrar. E, por fim, o princípio da instância, que veda a possibilidade de registro de imóvel de ofício por parte do oficial do cartório, esse somente poderá efetuar o registro por requerimento do interessado, ainda que tal requerimento seja verbal<sup>47</sup>.

A última forma de aquisição de propriedade é através da sucessão hereditária, também é uma forma de aquisição derivada, porém, origina-se da *causa mortis*. Ela não está prevista no capítulo que intitulado “Da Aquisição de Bens Imóveis”, encontra-

---

<sup>45</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p.117

<sup>46</sup> Ibidem, p.114 - 115

<sup>47</sup> Ibidem, p.116 - 117

se prevista nas sucessões, mais especificamente no artigo 1.784 do Código Civil, como dito é regida pelo princípio da *saisit*.

Na aquisição da propriedade pela sucessão hereditária não é necessário desde logo o registro do título, tal registro deve ocorrer, porém, quando a partilha formal ocorrer, visto que cada herdeiro já terá seu quinhão na herança individualizado, e apenas após o registro pelo herdeiro dos bens que lhe cabem é que este poderá dispor do bem recebido. Trata-se de um dos meios de adquirir a propriedade a sucessão hereditária. Uma vez que nesta o domínio e posse da herança transmitem-se imediatamente aos herdeiros tanto legítimos como os testamentários<sup>48</sup>.

Conclui-se, portanto, a análise das formas da aquisição da propriedade imóvel previstas no Código Civil.

#### **1.4. TUTELA PROCESSUAL AO DIREITO À PROPRIEDADE**

Em primeiro é de suma importância a compreensão de que não se pode confundir as ações que visam proteção à posse, chamadas possessórias, com as ações que visam a proteção à propriedade, as chamadas petítórias. Neste sentido, tanto a doutrina, como a jurisprudência são bastantes pacíficas.

Ao possuidor, para ter sua posse protegida, assistiu-lhe o direito de intentar ação possessória. Enquanto ao proprietário, aquele que possui título dominial, é conferido o direito de pleitear proteção da coisa através das ações petítórias<sup>49</sup>.

Nas ações possessórias não cabe a discussão de propriedade e nas ações petítórias não se discute a posse.

A posse é uma relação de fato, enquanto a propriedade é relação de direito. Motivo pelo qual não é possível opor alegação de direito de propriedade sobre a coisa contra proteção possessória. O atual Código Civil não mais permite a alegação de exceção de propriedade ou outro direito real em face da propriedade, apenas a

---

<sup>48</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 165

<sup>49</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 72

alegação de posse mais forte é capaz de obstar proteção possessória. A proteção à propriedade se dá apenas através das ações petitórias<sup>50</sup>.

Assim, não assiste ao proprietário o direito de retomar do possuidor a coisa pela simples alegação de domínio sem usar do meio legal para tanto, que é através de uma ação petitória.

Não cabe, portanto, ao proprietário o direito de turbar ou esbulhar a posse sobre a coisa exercida por pessoa distinta, não cabendo a ele como anteriormente dito justificar tal ato com base em seu domínio, pois a ele caberá a ação de reivindicação quando ver seu bem em injusta posse ou domínio por outrem<sup>51</sup>.

Se diferem, além da matéria discutida, pelo procedimento. Enquanto as ações possessórias tramitam no procedimento especial, as petitórias correm pelo procedimento comum, visto que é mais difícil a prova da propriedade do que a prova da posse.

A prova de propriedade é de grande dificuldade, o que a doutrina nomeia como prova diabólica. Acolher a possibilidade de suficiência deste argumento para se deferir um pedido de reintegração ou manutenção de posse, demonstra-se capaz de causar certa insegurança jurídica, visto que mesmo o documento de registro não possui a capacidade de absoluta de provar domínio, visto ser a ele oponível prova em contrário<sup>52</sup>.

Atualmente, alguns autores entendem que não existe mais a chamada prova diabólica. Visto que o documento de registro do imóvel em nome do autor da ação é suficiente para a comprovação de domínio.

A prova diabólica consistia na necessidade de o autor da ação trazer ao processo os registros de todos os proprietários anteriores até que possível demonstrar a aquisição da propriedade até o prazo suficiente para usucapir o bem, o que

---

<sup>50</sup> LÔBO, P. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 40

<sup>51</sup> PEREIRA, C.M. Silva. D. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 56

<sup>52</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 98

atualmente exige-se apenas quando existirem registro de domínio apresentado tanto pelo autor como pelo réu<sup>53</sup>.

Porém, não é único o motivo que dificulta a prova da propriedade, uma vez que a propriedade é uma situação de direito e a posse uma situação de fato. Sendo que isso facilita a prova da última.

São diversas as ações que visam a proteção da propriedade, como dito anteriormente, as chamadas ações petitórias.

Uma das ações petitórias é a ação de reivindicação, que é cabível para a proteção ao direito de sequela, é o direito do proprietário reaver o bem de quem o possua ou detenha de maneira injusta. Nessa ação é indispensável a prova de titularidade do domínio, que se faz através de registro imobiliário com descrição completa e atualizada. Trata-se de uma ação proposta pelo proprietário não possuidor em face do possuidor não proprietário<sup>54</sup>.

Trata-se da principal ação petitória, que tem seu fundamento legal na última parte do artigo 1.228 do Código Civil. Que é o direito de reaver o bem de sua propriedade de que o possua ou detenha injustamente.

A ação reivindicatória é uma ação puramente petitória, nela tem-se a composição de uma lide entre o direito e a aparência. É aquela que assegura o direito de sequela do proprietário, ou seja, permite que o proprietário, aquele que tem domínio, se volte contra aquele que possui ou detém injustamente o seu bem. Nesta é indispensável que se faça prova da propriedade, é importante lembrar que nem sempre a prova da propriedade é absoluta, e que o possuidor pode alegar em sede de defesa a usucapião<sup>55</sup>.

Neste ponto é necessário ressaltar a imprescritibilidade da pretensão de reivindicar o bem, apesar de sua natureza real. Vale mencionar, porém, que neste

---

<sup>53</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 85

<sup>54</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 53

<sup>55</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 215

ponto existem duas correntes de pensamento, sendo que prevalece aquele que entende por ser imprescritível.

Assim, no que diz respeito ao prazo prescricional das ações petitórias, em especial a reivindicatória, existem duas correntes, uma que considera haver um prazo prescricional em decorrência do caráter patrimonial da propriedade, sendo este o prazo prescricional geral estabelecido pelo Código Civil, de 10 anos. A segunda vertente defende ser imprescritível em decorrência da perpetuidade do domínio. O que domina na Jurisprudência é a tese de imprescritibilidade das ações reivindicatórias<sup>56</sup>.

A imprescritibilidade das ações petitórias não decorre apenas do caráter perpetuo do direito à propriedade, mas se fundamenta também na lógica que o direito à propriedade precisa de um sujeito.

Além do fato de o domínio ser perpétuo, e somente se extinguir nos casos expressos em lei, como por exemplo a usucapião e desapropriação entre outros, se fosse admitida a prescrição geral prevista no artigo 205 do Código Civil, estaria admitindo-se a existência de um direito sem um sujeito dele. Afinal, se após ultrapassados os 10 anos, antes dos 15, o direito do proprietário estaria prescrito e não seria possível o réu usucapir o bem, visto que ainda não teria o lapso temporal necessário para tanto<sup>57</sup>.

A grosso modo o bem ficaria por 5 anos sem nenhum proprietário.

Desta maneira, não há prescrição das ações petitória tanto pela perpetuidade do direito à propriedade, assim como pela lógica que o direito necessita de um sujeito. Também em decorrência ao princípio da perpetuidade o direito à propriedade não se perde pelo desuso, porém, o prazo prescricional aquisitivo da usucapião se opõe a este.

Em atenção ao caráter perpétuo da propriedade a ação de reivindicação não está condicionada a prazo. Porém conforme súmula 237 do STF permite ao possuidor

---

<sup>56</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 152

<sup>57</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 86

alegar usucapião em sede de defesa. Sendo necessário, porém, a instauração de ação própria para usucapião, quando esta for reconhecida em ação petítória para que possa-se operar alteração no registro imobiliário<sup>58</sup>.

É certo que a legitimidade ativa da ação reivindicatória é do proprietário, aquele que possui domínio da coisa, e a legitimidade passiva é de qualquer um que possua ou detenha injustamente tal coisa. A legitimidade ativa, porém, não está restrita àquele que possui título de domínio.

Além do proprietário, também é legitimado ativo para propor ação reivindicatória o promitente comprador como consolidou-se com o Enunciado 253 da III Jornada de Direito Civil. Para tanto é necessário, porém, nos termos do artigo 1417 do Código Civil, tenha registrado a promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis. Todavia, não pode o compromissário comprador ser legitimado passivo, sem prévia ou simultânea rescisão, ainda que o compromisso de compra e venda não esteja registrado, vez que sua posse não deve ser considerada injusta uma vez que comprometeu-se a adquirir o bem<sup>59</sup>.

As ações reivindicatórias têm características bem delimitadas, sendo eles a sua natureza jurídica de ação real; sua finalidade de restituição da coisa; os requisitos da prova do domínio e perda da posse ou detenção injusta; seguir o procedimento comum<sup>60</sup>.

A ação reivindicatória, apesar de ser a principal não é a única ação petítória, existem diversas outras. Cabe a reivindicação, quando o direito de propriedade está em posse ou detenção de quem não possui o direito de possuir ou deter ou bem. Porém, existem outras possibilidades de violação ao direito de propriedade que também necessitam de proteção.

Existem as ações declaratórias, que como se deduz tem o objetivo de declarar a propriedade, quando há dúvidas sobre ela. São cabíveis as ações indenizatórias

---

<sup>58</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 53

<sup>59</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 87

<sup>60</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 153

sejam estas em decorrência de ato ilícito ou acontecimento natural. Há a ação publiciana, que se equipara a reivindicatória, porém, nesta o proprietário não possui título, é o que ocorre por exemplo quando se adquire propriedade por meio da usucapião, mas ainda não a teve declarada e registrada nas escrituras do imóvel<sup>61</sup>.

A ação declaratória está prevista no Código de Processo Civil, sendo mais específica, no artigo 19, inciso I. Sendo esta cabível à proteção ao direito de propriedade.

Aqui o legitimado ativo também é o proprietário que visa o reconhecimento da propriedade por meio de sentença, apesar de não estar desapossado do bem, há um estado de incerteza quanto a legítima propriedade. Cabe ressaltar que a sentença na ação declaratória não reflete efeitos sobre o registro imobiliário, como acontece nas ações declaratórias da usucapião<sup>62</sup>.

Outra ação importante para a proteção ao direito de propriedade é a ação negatória, que encontra seu fundamento no artigo 1.231 do Código Civil, que determina que a propriedade é plena e exclusiva, salvo prova em contrário. É a ação que se opõe à confessória que visa o reconhecimento de servidão, direito real previsto nos artigos 1378 e seguintes do Código Civil.

A ação negatória e a confessória, são ações contrárias entre si. Enquanto a ação negatória visa o reconhecimento da plenitude da propriedade, a ação confessória visa o reconhecimento de direito de servidão. É cabível a ação negatória quando o proprietário tiver, ou teme ter o seu direito à propriedade limitado, ou seja, contra ele ser oposto o direito de uso, usufruto, servidão e a habitação. Cabe também nos conflitos que dizem respeito ao direito de vizinhança. Esta poderá ser proposta tanto em face da Administração Pública, quanto em face de particulares. O sujeito ativo poderá ser tanto o proprietário como titular de direito real limitado em seu exercício, como o credor hipotecário, por exemplo<sup>63</sup>.

---

<sup>61</sup> GAGLIANO, Pablo S.; Filho, R. P. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 53

<sup>62</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 217

<sup>63</sup> Ibidem, p. 218

A função da ação negatória encontra semelhanças com a ação reivindicatória, pois ambas têm por objetivo a proteção ao domínio do bem, porém diferem na maneira em que proporcionam tal proteção. A ação negatória tem por objetivo exigir a restituição da liberdade da coisa, enquanto a reivindicatória pretende a restituição da própria coisa<sup>64</sup>.

Frente a contrariedade existente entre a ação negatória e confessória, apesar desta última estar mais ligada ao direito de servidão, importa mencioná-la, pois afeta diretamente o direito de plenitude da propriedade.

Assim, a ação confessória, como dito, ao contrário da ação negatória pretende a provar e ter declarada a servidão, esta é utilizada para proteger o direito de servidão e não de propriedade, esta visa restringir o direito de propriedade e representa para servidão o mesmo que a reivindicatória representa para a propriedade, esta pretende a declaração ou restabelecimento da servidão<sup>65</sup>.

São inúmeras as ações que condicionam a proteção da propriedade. Além das já citadas também existem as ações chamadas de dano infecto, que encontram respaldo no artigo 1.280 do Código Civil.

A ação de dano infecto, poderá ser proposta tanto pelo proprietário como pelo possuidor em face do dono de prédio vizinho que cause risco de dano iminente ao seu bem. Esta pretende a demolição ou reparação de prédio vizinho que ameace ruína, possua vício em sua construção e cause risco de danificar o bem da posse ou propriedade do autor da ação. Esta tem caráter preventivo e cominatório. Cabe também o pedido de caução, com objetivo de assegurar indenização em caso de dano, poderá inclusive o juiz determinar, por exemplo, a suspensão de obras caso não seja prestada<sup>66</sup>.

Também podem, quando houver inexatidão no registro do imóvel pleitear a retificação do registro imobiliário. Podem buscar pela divisão de bens comuns pelas

---

<sup>64</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 88

<sup>65</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 218

<sup>66</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 88

ações de divisão da coisa comum. Há também as ações demarcatórias, onde o proprietário busca fixar as linhas que delimitam sua propriedade. São inúmeros os meios de tutela da propriedade, além dos já citados, muitas pretensões relacionadas à propriedade podem utilizar-se das ações exclusivamente indenizatórias<sup>67</sup>.

Por fim, é de suma importância a informação de que apesar do direito real de propriedade, o direito material, possui caráter *erga omnes*, ou seja, produz efeito contra todos, porém, o mesmo não ocorre no âmbito processual, que possui efeito *inter partes*, ou seja, a sentença em ações reivindicatórias apenas produz efeitos entre os litigantes<sup>68</sup>.

Enfim, são inúmeras as possibilidades de ações possíveis para assegurar a proteção ao direito à propriedade, que não foi extinta nesta breve análise, que buscou tratar apenas das principais.

Frente a ampla proteção possível à propriedade, não se faz necessária ao proprietário o uso de ações que protegem a posse, até mesmo, devido a maior amplitude do direito à propriedade, visto que a posse, como determina o próprio Código Civil, é o exercício de fato de algum dos poderes inerentes à propriedade, sendo o uso de ação possessória pelo proprietário possível apenas quando este pretender discutir exclusivamente a posse do bem.

---

<sup>67</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04. p. 219

<sup>68</sup> Ibidem, p. 215

## **2. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

### **2.1. DEFINIÇÃO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

A função social nem sempre esteve presente no direito à propriedade, trata-se de uma determinação, em seu início ainda não possuía a denominação de função social e nem mesmo a concepção que possui hoje.

Inicialmente, no direito romano a propriedade possuía caráter totalmente individualista. Na idade média, porém, tal direito viu-se em um momento peculiar de sua história, perdendo este caráter, passando assim por um período de dualidade de sujeitos direito, um que explorava economicamente e o dono que recebia certa remuneração pelo uso do primeiro, apesar da confusão causada pela dualidade de sujeitos do direito de propriedade, os donos destas conseguiam garantir que o domínio permanecesse na mesma família e fosse transmitido apenas por meio de herança. Com a revolução francesa a propriedade voltou a ter caráter individualista, porém, este passou a ter em si um caráter social<sup>69</sup>.

Desde seu surgimento, a ideia de função social já teve inúmeras concepções, que inclusive são totalmente diferentes umas das outras.

Justamente por se tratar de uma cláusula aberta, a concepção de função social da propriedade é inconclusa, e está sujeita a sofrer alterações conforme o tempo e lugar que se encontra, estando este condicionado aos valores sociais que ali imperam. Atualmente a concepção do direito à propriedade está relacionada a finalidade, ou seja, o que visa a se atingir com a propriedade em questão, sendo algo exterior ao direito. Quando na sua origem, por exemplo, tinha-se uma concepção de que a função social era a propriedade em si<sup>70</sup>.

Acredita-se que, apesar de controvertida, que a função social da propriedade foi formulada por Augusto Comte e postulado por Léon Duguit, no século XX, sendo o último considerado o precursor da ideia que um direito apenas justifica-se pela sua missão social, devendo o proprietário agir de maneira a contribuir com o cumprimento

---

<sup>69</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786555590531/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 89

<sup>70</sup> LÔBO, P. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786555593594/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 55

de tal função social. Esta definição é adotada por Carlos Roberto Gonçalves, que acredita ser a função social atribuída ao detentor da propriedade, na figura de detentor de riqueza, é a obrigação que deste sujeito empregar a riqueza que possui a fim de proporcionar o crescimento da riqueza social em prol a interdependência social.<sup>71</sup>

No direito brasileiro, a função social da propriedade encontrou previsão pela primeira vez na Constituição de 1934 quando vetou o uso da propriedade de maneira diversa ao interesse social e coletivo. Permaneceu presente na Constituição de 1946 que expressamente previu que o uso da propriedade estaria condicionado ao bem-estar social. E novamente, na Constituição de 1967 foi prevista, foi além das demais, elevando a função social da propriedade ao status de princípio.

Com a previsão constitucional da função social da propriedade, a visão da propriedade do Código Civil de 1916 do aproveitamento e disposição da propriedade de maneira absoluta, sendo vedado apenas o expresso legalmente caiu por terra, mas isso não se deu logo de início, pois, as disposições constitucionais sobre o tema, não gozavam, à época de eficácia plena, mas sim de um comando que deveria ser regulamentado pelo legislador para aí sim adquirir eficácia.<sup>72</sup>

Atualmente, a função social encontra-se prevista em várias legislações do ordenamento jurídico brasileiro. A principal e maior delas é a Constituição Federal, que inclusive a coloca como direito fundamental, ao descrevê-la em seu artigo 5º, inciso XXIII.

A Constituição Federal estipula que além da necessidade de que a propriedade atenda a uma função social, como acontece no artigo 5º, inciso XXIII, garante que tal princípio deve ser observado até mesmo ao tratar da ordem econômica quando trata do valor ao trabalho e livre iniciativa.<sup>73</sup>

A função social da propriedade encontra-se presente também no Código Civil.

---

<sup>71</sup> GONÇALVES, C. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 89

<sup>72</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 30 set. 2021. p.95

<sup>73</sup> SALVO, V.S. D. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). São Paulo: Grupo GEN, 2003. 9788522477036. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 182

O Código Civil atual trata do tema em seu artigo 1228, §1º, quando determina expressamente que a propriedade deverá atender a uma função social, incorporando a função social a necessidade de atendimento a uma finalidade, dando a este caráter de princípio orientador. Representa ainda a principal limitação ao direito de propriedade<sup>74</sup>.

Gilmar Mendes<sup>75</sup>, ao definir a função social da propriedade, prevista como direito fundamental, no artigo 5º, inciso XXIII, CF, a coloca como a necessidade do uso da propriedade está vinculada a um fim social, entende que tal necessidade compõe uma limitação ao direito de propriedade.

Assim, na atual concepção da função social a propriedade deixa de atender com exclusividade os interesses do proprietário, devendo este em seu uso observar as necessidades e anseios sociais sobre seu bem.

A propriedade privada, com a função social, passa a atender não apenas ao interesse do proprietário, passando a ser instrumento de proteção da pessoa humana, exigindo que seu exercício promova situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais. Em decorrência disso, apenas aqueles que a cumprem serão legítimos de proteção jurídica ao seu direito de propriedade. Tal função social modificará de estatuto para estatuto com o fim de melhor proteger o interesse em jogo, mas sempre condicionada a respeitar o que determina a Constituição Federal<sup>76</sup>.

Com o evento da proteção ao interesse não só do proprietário, mas também do coletivo quanto ao uso da propriedade essa passa a ter uma função social, fazendo com a que tal função passasse a ser regida por três aspectos, quais sejam, "privação de determinadas faculdades; a criação de um complexo de condições para que o

---

<sup>74</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 163

<sup>75</sup> MENDES, G. F.; BRANCO, P. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 145

<sup>76</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 102

proprietário possa exercer seus poderes; e, a obrigação de exercer certos direitos elementares do domínio.”<sup>77</sup>

O surgimento da função social faz com que o direito à propriedade tenha sua liberdade limitada, condicionando o proprietário a observância de regras de uso do bem sobre o qual exerce domínio, incorporando um dever ao seu direito.

Assim, a função social da propriedade confere ao direito à propriedade um dever, que é de usar a propriedade de maneira a beneficiar toda a sociedade, atendendo os interesses sociais ou coletivos<sup>78</sup>.

Portanto, a função social da propriedade deve ser entendida como um dever incorporado ao direito do sujeito de exercer sua propriedade sobre um bem fazendo com que este beneficie não apenas a si próprio, mas também seja benéfico aos que vivem onde o bem está localizado. Desta forma representa uma maneira de limitação ao direito de propriedade, sendo que tal limitação é tratada pelo legislador infraconstitucional, devendo observar, porém, o que determina a Constituição.

Apesar de garantir o direito à propriedade e determinar o cumprimento da função social, a Constituição não esgota o assunto. Fazendo com que o conteúdo necessite de legislação ordinária para regulá-la. Sendo que tais disposições infraconstitucionais possuem caráter constitutivo, possuindo assim, o legislador certa liberdade para tratar sobre o tema, apenas o limitando a não infringir a norma constitucional sobre o assunto, devendo observar limitações básicas ao poder de legislar sobre o que não está limitado no texto constitucional, observando o princípio da proporcionalidade.<sup>79</sup>

Importa frisar ainda que legislador possui liberdade relativa para dispor sobre restrições, e a função social da propriedade, porém, deve observar o núcleo essencial da propriedade, que está presente em sua utilidade privada. A função social legitima

---

<sup>77</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 120

<sup>78</sup> LÔBO, P. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 54

<sup>79</sup> MENDES, G. F.; BRANCO, P. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 20 set. 2021.

a existência de restrições, mas não podem colocar-se de maneira a atender exclusivamente aos interesses do Estado e sociedade.<sup>80</sup>

A função social, pode parecer para muitos algo que contradiz o próprio direito à propriedade, afinal como poderia o proprietário ao mesmo tempo atender a sua vontade e a vontade do coletivo ao destinar um fim a sua propriedade, não se trata, porém, a função social de uma conciliação de interesses opostos, mas sim no equilíbrio de interesses do proprietário e da sociedade em que está inserido o objeto de propriedade<sup>81</sup>.

Frise-se que a função social não é da coisa, mas sim do direito de propriedade que o sujeito exerce sobre ela. Desta maneira a função social não é exercida pela coisa em si, mas sim pela utilização que o sujeito de direito faz ou deve fazer sobre a coisa<sup>82</sup>.

Importa, por fim, mencionar que ao condicionar a propriedade privada ao cumprimento de uma função social, tem-se uma busca de igualar o proveito desta pelo proprietário e não proprietário.

Nesse sentido a construção do conceito de função social da propriedade está intimamente ligada ao solidarismo constitucional, quando este visa atender aos interesses de toda uma coletividade, especialmente quando se tem um histórico de propriedade visando o atendimento aos interesses de uma minoria, a elite detentora de capital.<sup>83</sup>

Desta forma, entende-se que a função social é o dever do proprietário, observar o interesse comum ao dar um fim a sua propriedade, e que tal dever apesar de acompanhar a coisa não pertence a ela, mas sim ao sujeito que exerce direito de propriedade sobre ela. Podendo a função social mudar, obedecendo aos ditames

---

<sup>80</sup> MENDES, G. F.; BRANCO, P. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 20 set. 2021, p. 155

<sup>81</sup> LÔBO, P. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 20 set. 2021. P. 55

<sup>82</sup> Ibidem. p. 55

<sup>83</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 01 out. 2021. p. 46

constitucionais, do estatuto que a determina em meio e outro para atender melhor aos interesses da sociedade em que ele se impõe.

## **2.2. DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA E ESTATUTO DA CIDADE**

A função social da propriedade, como visto, trata-se de um dever de o proprietário destinar o bem de sua propriedade a suprir não apenas ao seu próprio interesse, mas também aos interesses do coletivo.

Tal função decorre, portanto, do interesse do meio em que a propriedade está inserida. Sob esta visão, compreende-se bem que nem toda propriedade possui a mesma função social, havendo diferenças principalmente entre a função da propriedade que se encontra em meio urbano da que está em meio rural.

A Constituição trata da política urbana nos artigos 182 e 183, estabelecendo nestes artigos a necessidade de uma política de desenvolvimento urbano, que visa o pleno desenvolvimento da função social da propriedade urbana. Estipula ainda a obrigatoriedade para as cidades com mais de vinte mil habitantes, preocupando-se com a devida utilização do solo pelo seu proprietário, devendo este plano passar pela aprovação da câmara municipal. A CF trata ainda nestes artigos sobre a usucapião urbana.<sup>84</sup>

A Constituição ao tratar da propriedade estipula a política de desenvolvimento público com objetivo de determinar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, para proporcionar o bem-estar dos habitantes, cumprindo com sua função social quando observa o disposto no plano diretor. A constituição prevê ainda as penalidades a serem aplicadas aos proprietários urbanos donos de solo não edificado ou subutilizados, com o fim de coagi-lo a promover o adequado aproveitamento, que são sucessivamente, o parcelamento ou edificação compulsória, a cobrança do IPTU

---

<sup>84</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788597027211/>. Acesso em: 30 set. 2021. p. 159

de maneira progressiva no tempo e até mesmo a desapropriação com o pagamento em título da dívida pública com prazo de até 10 anos para o resgate.<sup>85</sup>

Com a intenção de dar liberdade do município determinar da maneira que melhor atenda os interesses de seus habitantes, o legislador constituinte optou por não determinar qual é a função social da propriedade urbana.

A Constituição, em seu artigo 182§1º, ao tratar da política urbana determina que a propriedade urbana atenderá a uma função social, não expressando qual é, deixando que seja regulada pelo próprio município em seu plano diretor.<sup>86</sup>

Sabe-se, porém, que a Constituição não objetiva esgotar as previsões e regulamentação dos direitos dos cidadãos, e com a propriedade e sua função social, apesar de amplamente tratados na CF, a Carta Magna não esgotou o assunto.

A propriedade urbana está amplamente normatizada pelo Estatuto da Cidade, que regulamenta de maneira ampla o que determinam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Sendo a propriedade Urbana regulada pela Constituição, Estatuto da Cidade, Leis Urbanísticas e pelo Plano Diretor.<sup>87</sup>

O cumprimento da função social de propriedades urbanas condiciona-se à observância que estipula o ordenamento da cidade, constante do plano diretor. Visa tal determinação a proteção aos princípios gerais de tutela da pessoa, quais sejam a dignidade da pessoa humana e trabalho, buscando dar o melhor instrumento de resolução dos conflitos sociais.<sup>88</sup>

Como dito no intuito de permitir que o Município determine a função social das propriedades com intuito de fazer com que seus habitantes, tenham o melhor proveito das propriedades possíveis. Para tanto o Município desde que não infrinja a própria

---

<sup>85</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. D. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 30 set. 2021. p. 89

<sup>86</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 30 set. 2021. p. 158

<sup>87</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 30 set. 2021. p. 113

<sup>88</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 30 set. 2021. P.98

Constituição ou Legislação Federal poderá usar da maneira que entender melhor ao determinar em seu Plano Diretor a função social das propriedades.

Exemplo disso é o Município de São Paulo, em seu Plano Diretor instituído pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014<sup>89</sup>, que determina a função social das propriedades por região, através do zoneamento, ou seja, subdivide a cidade em zonas. Encontra-se determinado na Seção IV a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que trata da ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4, ZEIS 5. Por exemplo, a ZEIS 1 que tem como destinação a construção de moradia para pessoas com baixa renda.

A principal norma federal, que junto com o Código Civil regula a propriedade urbana, é o Estatuto da Cidade regulado pela lei 10.257/2001.

O Estatuto da Cidade tem como objetivo garantir aos cidadãos de um ambiente urbano um meio ambiente eficiente, proporcionando o desenvolvimento sustentável. Assim a lei trata de parcelamento do solo, edificação e utilização do solo urbano, a fim de tornar compulsória a correta utilização trata sobre a progressividade do IPTU tornando o maior naquelas propriedades consideradas mal utilizadas, ainda no sentido de punir a má utilização regula também a desapropriação pelo aproveitamento incorreto. É objeto da lei, ainda, regular o plano diretor, que é o que determinará a função da propriedade urbana. Trata ainda de usucapião e direito de superfície, direitos estes que foram abarcados e regulamentados posteriormente pelo Código Civil atual.<sup>90</sup>

De maneira mais ampla o Estatuto da Cidade regula o artigo 183 da Constituição Federal, que trata sobre o assunto da Usucapião Urbana.<sup>91</sup>

O que não deixa de ser uma punição pelo descumprimento da função social da propriedade, já que mesmo que indiretamente a Usucapião trata-se de prescrição aquisitiva que ocorre quando alguém possui por determinado período propriedade de

---

<sup>89</sup> Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>, acesso em 30/09/2021

<sup>90</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 30 set. 2021. p. 159

<sup>91</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. D. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 30 set. 2021. p. 90

outro agindo como se dono fosse. Afinal, se efetivamente houvesse o cumprimento da função social tal propriedade permaneceria sob a propriedade do antigo dono.

Assim, a função social da propriedade deve ser regulamentada pelo Município, observando as limitações que estão previstas Constitucionalmente e pela legislação federal que versa sobre a propriedade privada, estando livre, entretanto para determinar a função a ser exercida de maneira a abranger de maneira mais ampla possível os anseios de seus habitantes condicionando a eles bem-estar, podendo fazer com que os descumpridores de tal função a cumpra coercitivamente utilizando dos meios previstos na Constituição para tanto.

### **2.3. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL E LEI DA REFORMA AGRÁRIA**

Sem a pretensão de esgotar o tema relativo à função social da propriedade e a reforma agrária, apenas no escopo daquilo que é essencial para a compreensão do tema central deste trabalho, versaremos a respeito do assunto, de modo breve.

Como mencionado anteriormente, a função social da propriedade visa atender os interesses da sociedade onde está localizada a dita propriedade, após a análise da função social da propriedade urbana, passamos a analisar a função social da propriedade rural.

Importa saber que a função social da propriedade rural está intimamente ligada aos interesses de produção agrária e a proteção ao meio ambiente.

A Constituição protege de maneira ampla a propriedade agrária, proteção esta que está intimamente relacionada à função social. Tal situação encontra-se clara no artigo 186 da Carta Magna.<sup>92</sup>

Tamanha é essa ligação que ao tratar da política agrícola e fundiária e da reforma agrária o constituinte preocupou-se em delinear requisitos básicos para a propriedade rural.

A Carta Magna, ao contrário do que acontece ao tratar da função social da propriedade urbana, ao tratar da política agrícola e fundiária dispõe sobre exatamente

---

<sup>92</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530993726/>. Acesso em: 01 out. 2021. p. 55

o que necessita a propriedade rural para ver sua função social cumprida. Tal previsão encontra-se no artigo 186<sup>93</sup>, que determina:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:  
I - aproveitamento racional e adequado;  
II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;  
III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;  
IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.<sup>94</sup>

A função social da propriedade rural como dito encontra-se intimamente relacionada aos anseios agrários, tanto que estabelece que a propriedade que descumprir sua função social estará sujeita a desapropriação para fins de reforma agrária. Assim determina no artigo 184.

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.  
§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.  
§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.  
§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.  
§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.  
§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.<sup>95</sup>

A Constituição não deixa, porém, de proteger alguns bens da desapropriação para fins de reforma agrária, sendo as pequenas e médias propriedades rurais e as propriedades produtivas. Esta última causa grande controvérsia entre os

<sup>93</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 01 out. 2021. p. 158

<sup>94</sup> 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 01/10/2020

<sup>95</sup> Ibidem,

doutrinadores. Ao tratar de tal restrição discute-se se o constituinte haveria criado esperanças e com tal restrição tendo a jogado por terra. É, porém, o entendimento de muitos que tal dispositivo merece ser interpretado de maneira conjunta ao que se entende por função social. Ou seja, a propriedade produtiva também deve observar a função social<sup>96</sup>

O tema da produtividade da propriedade rural é amplamente tratado na lei da reforma agrária. Uma vez que como já se sabe a Constituição Federal apesar de tratar de maneira ampla o tema não o esgota.

Lei nº 8.629/93, lei da reforma agrária, estipula que a propriedade produtiva é aquela que explorada econômica e racionalmente, que de maneira simultânea atingem a eficiência na exploração e determinados graus de utilização da terra conforme índices estipulados pelo órgão competente para tanto. Mas o simples fato de ser a propriedade considerada produtiva nestes termos não a desobriga de cumprir com a função social dela, já que se trata de institutos diversos.<sup>97</sup>

É de suma importância, porém, compreender que a função social da propriedade rural não depende apenas de sua produtividade, visto que não se trata do único interesse da sociedade em geral sobre as propriedades rurais.

A função social não se confunde com o aproveitamento econômico, neste sentido, não é porque uma propriedade tem seu aproveitamento econômico máximo que está cumprindo com a função social da propriedade. Compreende-se então que a produtividade sem a promoção do aproveitamento racional e adequado da terra, que não preserva o meio ambiente, utiliza de maneira desadequada os recursos naturais ou desrespeita o bem-estar dos trabalhadores não cumpre com a função social da propriedade.<sup>98</sup>

Por fim, importa falar brevemente da incidência do Imposto Territorial Rural sobre as propriedades rurais. Trata-se de um imposto progressivo, sendo que sua

---

<sup>96</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 01 out. 2021. p. 45

<sup>97</sup> LÔBO, Paulo. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 01 out. 2021. p. 58

<sup>98</sup> Ibidem

progressividade está relacionada ao cumprimento da função social, também à produtividade da propriedade.

Conclui-se, portanto, que a função da propriedade rural se relaciona intimamente com os anseios de produção e proteção ao meio ambiente, aspectos estes que estão ligados ao trabalho, economia e ao ambiente ecologicamente equilibrado.

### 3. PERDA DA PROPRIEDADE PELO DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL

#### 3.1. FORMAS DE PERDA DA PROPRIEDADE

Como foi visto anteriormente, uma das principais características do direito à propriedade é o seu caráter, perpétuo, e em virtude disso apenas será perdido pela vontade do proprietário, ou por uma causa legal<sup>99</sup>.

As principais formas de perder a propriedade estão descritas pelo Código Civil, em seu artigo 1.275, que determina:

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

- I - por alienação;
- II - pela renúncia;
- III - por abandono;
- IV - por perecimento da coisa;
- V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis<sup>100</sup>.

É de suma importância compreender que o simples desuso da propriedade não é motivo suficiente para a sua perda. É indispensável que estejam presentes as características do abandono para que isso ocorra, somados a aquisição do direito de usucapir por outrem, lembrando que como visto no primeiro capítulo deste trabalho, não é possível que a propriedade não tenha um detentor<sup>101</sup>.

Ressalta-se que o rol apresentado pelo artigo 1275 não é taxativo, ou seja, há outras maneiras de perda da propriedade como a usucapião e a acessão, por exemplo. A propriedade pode ser perdida no todo ou em parte, como ocorre na dissolução da sociedade conjugal decorrente da comunhão de bens<sup>102</sup>.

Alguns dos meios de perda da propriedade são também meios de aquisição, como os já analisados: acessão, usucapião, e a sucessão hereditária. Não poderia

<sup>99</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p.126

<sup>100</sup> LEI N o 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 12 nov. 2021.

<sup>101</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p.126

<sup>102</sup> Ibidem, p.126

ser diferente, afinal, como vimos, uma propriedade precisa ter um dono, ou seja, antes de ser adquirida por um, aquela propriedade precisava ser de outro. Assim, para que haja a aquisição da propriedade por usucapião e acessão, por exemplo, alguém, antes, precisa tê-la perdido.

De rigor, todas as formas de aquisição derivada da propriedade resultam na perda de titularidade<sup>103</sup>.

A perda da propriedade na maioria das vezes, como sustentado, é correlata à sua aquisição. É relevante mencionar que a perda da propriedade pode ser considerada em razão de três causas diferentes, sendo elas referentes à pessoa, ao objeto ou ao direito<sup>104</sup>.

A perda relativa à pessoa ocorre pela morte natural. No antigo código, também existia a possibilidade da morte civil e a do confisco, que, porém, foram eliminados no direito moderno. A perda pela extinção do objeto, ocorre quando há perecimento da coisa, ou pela sua união ou incorporação a outra coisa que pertence a outra pessoa. Já a perda pelo próprio direito, acontece nos casos do abandono, da renúncia, da alienação e pelas transmissões que independem da vontade do proprietário, que acontece nos casos de desapropriação, arrematação, adjudicação, bem como das prescrições da lei penal, ou por implemento de condições resolutivas de um negócio jurídico<sup>105</sup>.

Como já sustentado o rol apresentado não é taxativo, como diz o próprio caput do artigo 1275, há outras formas de perda previstas em outros pontos do código, as tratadas pelo artigo são as comuns a coisa móveis e imóveis, para os fins legais deve-se incluir ao conceito de perda, também a ideia de extinção. A perda da propriedade pode ser dividida em absoluta e relativa. A absoluta se dá com a supressão dos direitos do mundo jurídico, exemplifica-se com a consequência da renúncia do superficiário, vez o que o direito de superfície se extingue absolutamente com tal

---

<sup>103</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 193

<sup>104</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 199

<sup>105</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 199 - 200

renúncia. Já a relativa ocorre quando há supressão de direito de um titular, como ocorre na venda, por exemplo<sup>106</sup>.

Desta maneira, com a perda absoluta o direito à propriedade deixa de existir, pois ele não tem mais um objeto e nem um titular. Na perda relativa, o direito continua a existir, mas, não mais para o mesmo titular, ou seja, o objeto que gera o direito ainda existe, mas seu detentor não é mais o mesmo de antes.

A perda pode acontecer também, em decorrência de determinadas convenções, como acontece na retrovenda, por exemplo. A propriedade resolúvel é outra maneira de perda não prevista no artigo 1275. Pode ocorrer em decorrência do direito potestativo do titular anterior, como acontece na revogação de doação. Estas modalidades de perda ocorrem quando o atual titular perde a propriedade, e esta retorna ao titular anterior. A execução também pode ser citada como forma de perda da propriedade, quando, por força de uma decisão judicial, o devedor tem um bem de sua propriedade subtraído de seu patrimônio e é transferido ao credor como pagamento de uma dívida<sup>107</sup>.

Importante dizer que na visão de alguns autores a sucessão hereditária não é considerada uma forma de perda da propriedade, pois, visualizam a transmissão de bens como simplesmente uma troca de titularidade, uma vez que um titular da propriedade desaparece e outro é colocado em seu lugar como detentor do direito<sup>108</sup>.

Analisemos de forma breve as formas de perda descritas no artigo 1275 do Código Civil, ressaltando que as formas previstas abrangem bens móveis e imóveis, mas para este trabalho importa tratar apenas dos imóveis.

A perda pela alienação ocorre com a transmissão da propriedade do patrimônio de uma pessoa para o patrimônio de outra. Não necessariamente deve ser obrigatória a onerosidade, fazem parte desta forma de perda a compra e venda, troca

---

<sup>106</sup> LÔBO, Paulo. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786555593594/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 83

<sup>107</sup> Ibidem, p. 83

<sup>108</sup> Ibidem, p. 83

ou permuta e a doação. Lembrando que é necessário o devido registro do contrato que alienou o bem no Cartório de Registro de Imóveis<sup>109</sup>.

A renúncia por sua vez, é um ato unilateral do proprietário, se dá quando o detentor da propriedade resolve declarar de modo expresso a sua vontade de abrir mão do direito de propriedade que possui sobre o imóvel<sup>110</sup>.

Renúncia é o ato de abdicar o direito que detém. Além de se caracterizar por ser um ato unilateral e expresso, também é irrevogável, e não é em favor de ninguém, ponto em que se difere da alienação. Apesar de irrevogável, se a renúncia representar prejuízo a alguém, como por exemplo a renúncia de herança para prejudicar credores, o ato é ineficaz. Vale ainda mencionar que a renúncia e o abandono são bastante parecidos, pois em ambos a coisa é deixada, mas se diferem, por existir a exigibilidade de que a renúncia seja expressa<sup>111</sup>.

O perecimento do direito à propriedade por sua vez se dá com a perda do objeto, sem objeto não há direito. A doutrina chega a sustentar que se analisado do ponto lógico, o perecimento sequer deveria ser tratado do ponto de vista de perda da propriedade, mas sim de sua extinção, uma vez que a perda trataria da perda do direito por um sujeito em favor de outro, mas permanecendo o direito existente. Tratando do assunto como perda apenas em função à semelhança dos efeitos e pela sistematização legal<sup>112</sup>.

O desaparecimento do imóvel, que resulta na perda da propriedade pode ocorrer em decorrência de atividade humana ou por forças naturais<sup>113</sup>. O perecimento

---

<sup>109</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 302

<sup>110</sup> Ibidem, p. 303

<sup>111</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p.242

<sup>112</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 199

<sup>113</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p.245

do bem imóvel pode ocorrer, por exemplo, em função de um incêndio em um prédio; pela inundação, ou invasão de terras pelas águas de um rio<sup>114</sup>.

Quanto ao abandono, este ocorre quando o proprietário simplesmente deixa o bem de sua propriedade. Com o surgimento da coisa abandonada é que surge também a possibilidade de outra pessoa adquirir através da Usucapião<sup>115</sup>.

O abandono da coisa pode ser percebido pelo comportamento do titular do bem, quando, se afasta do exercício das faculdades inerentes ao domínio, enfraquece sua posse, ou deixa de pagar os tributos que incidem sobre a coisa. Tratando-se dos bens imóveis deve-se estar atento, pois, o simples desuso não implica no abandono, precisa também haver o descumprimento da função social da propriedade<sup>116</sup>.

A desapropriação está prevista na Constituição Federal, podendo ocorrer em três hipóteses: necessidade pública, utilidade pública e interesse social. A necessidade pública decorre de urgência na realização de obras ou atividades do estado que determinem a transferência do bem privado para a Administração; a utilidade pública é a conveniência da apropriação pela Administração, sem que seja urgente; e o interesse social, que é tema central deste trabalho, e a modalidade em que o Estado busca o sentido social da propriedade, e objetiva melhorar a distribuição e fruição da propriedade privada, esta, deve destinar-se à coletividade, e não a um determinado órgão da Administração pública<sup>117</sup>.

A desapropriação deve ocorrer mediante indenização justa, prévia e em dinheiro, não se confunde, porém, com a alienação por meio da venda, uma vez que

---

<sup>114</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 201

<sup>115</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p. 303

<sup>116</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 17 nov. 2021. p. 195

<sup>117</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 17 nov. 2021. p.249

a desapropriação é um ato unilateral da Administração Pública, e é compulsória, ou seja, independe da vontade do proprietário<sup>118</sup>.

A desapropriação por necessidade ou utilidade pública está regulada pelo artigo 5º do Decreto Lei nº 3.365/41<sup>119</sup>, que determina em suas alíneas as seguintes hipóteses:

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p) os demais casos previstos por leis especiais.

Os casos de desapropriação por interesse social serão tratados com maior ênfase a seguir.

---

<sup>118</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788597027211/>. Acesso em: 17 nov. 2021. p.247

<sup>119</sup> DECRETO-LEI Nº 3.365 DE 21 DE JUNHO DE 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm). Acesso em: 17 nov. 2021.

### 3.2. DESAPROPRIAÇÃO SANÇÃO

A desapropriação pode ser definida, como ensina Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>120</sup>, como:

"o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização".

Trata-se de procedimento administrativo que visa transferir para o patrimônio público um bem particular de maneira unilateral, coercitiva.

A Constituição prevê três hipóteses de desapropriação com caráter de sanção, sendo eles: o descumprimento da função social da propriedade urbana, no artigo 182, § 4º, CF; o descumprimento da função social da propriedade rural, artigo 184 CF; a terceira a expropriação de terras que forem usadas para plantio ilegal de plantas psicotrópicas ou que haja exploração de trabalho escravo, no artigo 243 CF<sup>121</sup>.

A doutrina nomeia a desapropriação pelo descumprimento da função social também como desapropriação sanção, ou desapropriação sancionatória, devido ao seu caráter sancionatório.

Cumpre destacar aqui, que nem sempre a desapropriação ocorre do modo como determina a lei, a doutrina a nomeia como desapropriação indireta.

A desapropriação indireta é um fenômeno que ocorre quando o poder público se apossa e utiliza de uma bem particular definitivamente, sem que para tanto tenha ocorrido o devido processo legal da expropriação. Nesta situação, na maioria das vezes não há mais como devolver a propriedade ao antigo proprietário, pois está efetivamente preenchendo as finalidades da expropriação. Em alguns casos nem mesmo ocorreu o apossamento, mas o uso da Administração Pública limita o exercício dos poderes inerentes à propriedade por seu proprietário, como nas servidões por exemplo, o que também caracteriza a desapropriação parcial do bem. Nestes casos, é assegurado ao proprietário a justa indenização como determina a constituição, devendo o proprietário fazer uso de ação judicial ordinária para exigí-la, devendo esta

---

<sup>120</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530993351/>. Acesso em: 17 nov. 2021. p. 198

<sup>121</sup> Ibidem, p. 199

ser calculada levando em consideração todos os valores que receberia se a desapropriação tivesse ocorrido seguindo o processo da expropriação<sup>122</sup>.

A prescrição para a propositura de tal ação havia sido determinada pelo artigo 1º da MP nº 2.027-40 que acrescentava o parágrafo único ao artigo 10 do Decreto-Lei 3.365/41 que fixou o prazo de 5 anos para a propositura de tal ação. O STF, porém, no julgamento da ADI -MC 2.260 julgou ser inconstitucional tal regra por violar o direito constitucional do proprietário de justa indenização, uma vez que tal ação tem caráter real, e tais ações prescrevem em 10 anos, e não em 05 como ocorre nas ações pessoais contra o Estado. Determinou-se, portanto, que o prazo para a propositura de ação que vise o pagamento de indenização em casos de desapropriação indireta é 10 anos, e não de 5 como determina o Decreto-Lei geral da desapropriação<sup>123</sup>.

Uma característica importante e peculiar a desapropriação por interesse social é a sua finalidade, o bem expropriado não compõe o patrimônio do Poder Público, mas sim é destinado à coletividade.

Na desapropriação nos casos de necessidade e utilidade pública o bem é obrigatoriamente incorporado ao patrimônio público. Na desapropriação por interesse social, porém, os bens não se destinam a Administração Pública ou a seus delegados, mas sim a coletividade, até mesmo a certos beneficiários que a lei credencia, ou seja, a desapropriação por interesse social permite a transferência de bens expropriados a terceiros, é o que acontece na desapropriação de imóvel rural para fins de reforma agrária como se verá posteriormente<sup>124</sup>.

Há inclusive, o entendimento que a finalidade da desapropriação por interesse social tem como finalidade a transferência dos bens desapropriados a terceiros, a desapropriação para reforma agrária, novamente é exemplo, uma vez que o objetivo

---

<sup>122</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 17 nov. 2021. p.257.

<sup>123</sup> MENDES, Gilmar. F.; BRANCO, Paulo. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 159.

<sup>124</sup> MENDES, Gilmar. F.; BRANCO, Paulo. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 157.

dela é a justa distribuição da propriedade para que assim cumpra com sua função social<sup>125</sup>.

De modo resumido nos casos de expropriação por interesse social o Poder Público visa de algum modo neutralizar as desigualdades coletivas<sup>126</sup>.

Assim pode-se concluir que a desapropriação sanção por interesse social tem como um de seus objetivos redistribuir bens para a população de modo a buscar a neutralização das desigualdades na distribuição destes.

Outro caractere peculiar é no que diz respeito a transferência do domínio do bem, onde há entendimento de muitos doutrinadores de que não há obrigatoriedade de registro para que efetive a tal transferência quando esta decorre de uma desapropriação.

A desapropriação é considerada meio originário de aquisição de propriedade, e por este motivo, por si só já possui força de transferir a propriedade, sem a obrigatoriedade de registro público para tanto. Assim para alguns doutrinadores a transferência do domínio da propriedade expropriada independe de registro, e o não registro não afeta seu caráter de ser oponível contra todos. Por óbvio que o registro auxilia no que diz respeito a publicidade do exercício do direito de propriedade sobre o imóvel, mas a sentença, ou acordo que declara a desapropriação já são suficientes para a transferência dominial. Há também aqueles que discordam desta visão, afirmando que só se transmite o domínio sobre o imóvel pela transcrição no registro de imóveis<sup>127</sup>.

Passaremos agora a análise de aspectos da desapropriação sanção importantes, tanto no que diz respeito às suas regras como no procedimento.

---

<sup>125</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 17 nov. 2021. p. 218.

<sup>126</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 99788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 889.

<sup>127</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 12 nov. 2021. p.127.

### 3.2.1. COMPETÊNCIAS

O procedimento da desapropriação passa por algumas fases que compreende desde a declaração até a efetiva transferência da propriedade, sendo importante conhecer também sobre quem pode legislar sobre o tema. Cabe assim distinguir as competências relacionadas à desapropriação. Sendo elas a legislativa, declaratória e executória<sup>128</sup>.

A competência legislativa não tem impacto direto no procedimento efetivo para se alcançar a desapropriação, assim, não terá a mesma ênfase que as demais, tratando dela de modo breve.

A competência legislativa diz respeito a quem tem o poder de criar leis novas sobre a desapropriação, tal competência é privativa da União como determina o artigo 22, II da Constituição Federal<sup>129</sup>.

#### 3.2.1.1 COMPETÊNCIA DECLARATÓRIA

A competência declaratória é o poder de declarar a utilidade pública ou interesse social do bem, que vise à futura desapropriação. Tal competência apenas consiste na manifestação do Estado no sentido de demonstrar interesse público que um determinado bem, que neste trabalho são os imóveis, desperta, podendo futuramente ser objeto de transferência coercitiva da propriedade por meio da desapropriação. Ressalta-se que é apenas a declaração de um interesse, e não da desapropriação em si, trata-se de uma das fases do procedimento de desapropriação apenas<sup>130</sup>.

Compreende-se, assim, que a declaração tem como objetivo tornar pública a intenção do Estado, que pode vir ou não a se concretizar. Com a declaração o ente demonstra ao proprietário que este poderá vir a perder a propriedade que exerce

---

<sup>128</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 898

<sup>129</sup> Ibidem, p. 898

<sup>130</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 899

sobre o imóvel, seja por um interesse de atribuir-lhe uma utilidade pública, seja para lhe dar uma função social.

A competência de declarar tanto o interesse em bem para fins de utilidade pública como interesse social é concorrente da União, dos Estados, Municípios, Territórios e do Distrito Federal. Todas as pessoas federativas possuem tal competência, uma vez que o interesse pode ser de qualquer dos entes. Existem, porém, algumas exceções a tal regra<sup>131</sup>.

Antes de tratá-las, frise-se que importa ao tema do trabalho conhecer apenas sobre a desapropriação ligada à função social.

Uma das exceções relacionadas à competência declaratória ligada a desapropriação por interesse social, ou função social, é a desapropriação rural para o fim específico de promover a reforma agrária, neste caso a competência para declarar a desapropriação é exclusiva da União, em caso de expropriação para demais fins previstos legalmente, não há tal restrição, porém, nos casos em que se objetiva desapropriar imóvel rural para destiná-lo a reforma agrária, apenas a União tem poder de declará-la<sup>132</sup>.

Também há restrição nos casos de desapropriação de imóvel urbano para fins urbanísticos, cuja competência declaratória é exclusiva do Município, são os casos de interesse local, ordenamento do solo e política de desenvolvimento urbano<sup>133</sup>.

### **3.2.1.2 COMPETÊNCIA EXECUTÓRIA**

A competência executória é o poder de promover a desapropriação, ou seja, para agir de modo que proporcione efetivamente a transferência coercitiva da propriedade do bem. Tal competência refere-se aos legitimados para propor a ação cabível para alcançar a desapropriação, ou seja, ajuizar ação expropriatória<sup>134</sup>.

---

<sup>131</sup> Ibidem, p. 899

<sup>132</sup> Ibidem, p. 899

<sup>133</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 899

<sup>134</sup> Ibidem, p. 898

A competência executória da desapropriação está intimamente ligada a legitimidade ativa para promover a ação que visa desapropriar o bem imóvel, fazendo com que a propriedade deste bem seja transferida a outrem, de modo involuntário, ou seja, sem a vontade do antigo proprietário.

Conforme ensina o autor José dos Santos Carvalho Filho<sup>135</sup>, A regra geral determina que os legitimados a promover a desapropriação são:

“Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato”.

Tal regra está expressa nos incisos do artigo 3º da lei 3.365/41, que se aplica a desapropriação por interesse social conforme o artigo 5º da lei 4132/62.

Aqui importa mencionar que as pessoas que têm a competência para declarar também são competentes para executar, isso decorre do axioma de que aquele que pode mais também pode menos, assim os entes federativos também possuem competência de executar a desapropriação<sup>136</sup>.

É importante ressaltar que os legitimados do artigo 3º da lei 3.365/41, possuem apenas competência executória, então em alguns casos dependem da declaração por aqueles que possuem tal competência, assim existem dois tipos de competência executória, a primeira é a incondicionada quando não possui condições e não é atribuída a competência declaratória dos entes federativos ou a pessoas administrativas específicas, e a segunda a condicionada, que depende da declaração por outro ente e autorização expressa em lei ou contrato<sup>137</sup>.

### **3.2.2. PROCEDIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO SANÇÃO**

O processo de desapropriação acontece através de uma sucessão de atos definidos em lei e termina com a incorporação do bem no patrimônio do poder público. Tal procedimento possui duas fases, a declaratória e a executória, já analisadas.

---

<sup>135</sup> Ibidem, p. 900

<sup>136</sup> Ibidem, p. 900

<sup>137</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 900

Sendo que a execução poderá ocorrer em fase administrativa quando há acordo, ou na fase judicial, quando não há acordo<sup>138</sup>.

Desta forma desapropriação pode efetivar-se de modo amigável mediante acordo entre a parte expropriante e expropriado<sup>139</sup>.

Na fase declaratória, quando o Poder Público declara o interesse social, a declaração já produz efeitos, são eles: submeter o bem a força expropriatória, determinar as condições em que o bem encontra-se, conferir ao poder público o direito de acessar o bem a fim de fazer verificações, e inicia o prazo de caducidade da declaração<sup>140</sup>.

A segunda fase, que é a executória, pode correr administrativa ou judicialmente. Nesta fase, Poder Público deverá notificar o proprietário da desapropriação e fazer a ele uma oferta do pagamento como determina o artigo 10 da lei geral da desapropriação, o proprietário por sua vez terá 15 dias para manifestar a sua aceitação ou recusa, o silêncio dele será entendido como recusa. Caso a proposta seja aceita e o pagamento realizado a desapropriação será amigável e não será necessário processo judicial, neste caso a transferência do bem seguirá o mesmo rito que uma compra e venda. Caso a proposta seja recusada se iniciará o processo judicial da expropriação<sup>141</sup>.

Caso não haja nenhum acordo, como dito, é que se inicia o processo expropriatório que está regulado pelo Decreto-Lei 3.365/41 nos artigos de 11 a 30. No processo judicial a competência para julgar o caso será do foro onde está localizado o imóvel, salvo as causas em que a União figure como autora, neste caso a

---

<sup>138</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 201

<sup>139</sup> GONÇALVES, Carlos. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 130

<sup>140</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 202

<sup>141</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 204

competência será do Foro da Justiça Federal sediado na Capital do Estado do imóvel<sup>142</sup>.

A petição inicial deverá conter os requisitos do artigo 319 do CPC, deve conter a oferta do preço, e estar instruída com exemplar do contrato ou jornal em foi publicado o decreto da desapropriação, bem como por uma planta do local delimitando suas confrontações. Na petição inicial o autor poderá alegar urgência e requerer a imissão na posse dos bens antes mesmo da citação do réu, mediante o depósito de um valor caução estipulado pelo juiz. O Supremo Tribunal Federal tem decidido que o depósito poderá ser inferior ao valor de mercado do bem, admitindo que o valor integral seja pago no momento da transferência definitiva do domínio do bem. Após receber a inicial, ao despachar o juiz designará um perito, que de preferência seja engenheiro, para que avalie os bens, podendo as partes indicarem assistentes para acompanhar a perícia<sup>143</sup>.

O Decreto-Lei nº 1.075/70, que regula imissão na posse, determina que quando o litígio versar sobre a imissão na posse em imóveis residenciais urbanos, que o expropriante sob alegação de urgência poderá imitir-se na posse provisoriamente, desde que deposite o preço oferecido, que se for impugnado pelo expropriado será definido pelo juiz. Caso haja aceitação da oferta do expropriante pelo expropriado o juiz homologará acordo, caso não haja o réu poderá se defender, oferecendo contestação, sendo que em contestação somente poderá ser arguido vícios processuais ou/e impugnar e o preço, questões como alegação de inexistência dos pressupostos devem ser decidida em ação própria. Quando o debate é relacionado ao valor, a fase instrutória do processo se encerra com a apresentação do laudo pericial e o juiz proferirá sua decisão fixando o valor. Há uma ressalva no processo da expropriação de imóvel rural para fins de reforma agrária, que tem o procedimento regulado pela Lei Complementar nº 76/93, que como determina a Constituição Federal terá uma tramitação rápida, estabelece, portanto, o procedimento sumário<sup>144</sup>.

---

<sup>142</sup> GONÇALVES, Carlos. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 130

<sup>143</sup> Ibidem, p. 130

<sup>144</sup> GONÇALVES, Carlos. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 130

A imissão provisória na posse somente pode acontecer após a intimação da oferta do expropriante ao expropriado, para que avalie e querendo a impugne. Em caso de impugnação da oferta deverá ser determinada avaliação prévia a ser trazida em 48 horas, sendo que a imissão neste caso somente poderá ser permitida com depósito de metade da oferta quando o valor arbitrado lhe for superior, limitados a 2.300 salários-mínimos. O expropriado, por sua vez, poderá levantar esse valor em sua totalidade ou em parte, tal previsão tem como objetivo possibilitar que o expropriado adquira outro imóvel para residir<sup>145</sup>.

Como dito, não cabe ao juiz que analisa a expropriação as questões relacionadas à finalidade da desapropriação, uma vez que o desvio de finalidade ou ilegalidade no processo administrativo devem ser discutidos em ação autônoma. Porém, há casos de extremo abuso de poder e desvio de finalidade que necessitam de amparo do poder judiciário, nem sempre a ação própria ou mandado de segurança será eficaz, pois, não conseguirá reparar o dano no tempo oportuno. Nesse sentido há julgados que admitiram que se discutisse além das questões de vícios no processo judicial e preço, admitiram a discussão do ato administrativo no processo. Trata-se de uma situação excepcional, visto que a regra é que o julgador do processo da desapropriação limite-se a analisar apenas as questões relacionadas ao processo judicial e preço<sup>146</sup>.

Nos casos da desapropriação para reforma agrária, o expropriado além de contestar o valor e alegar algum vício no processo judicial também poderá exigir que todo o imóvel seja desapropriado, quando a parte remanescente ficar reduzida a inferior à área da pequena propriedade rural, quando o valor econômico for reduzido ao inferior da parte desapropriada. Tal direito é chamado de direito de extensão, o direito de exigir que a desapropriação inclua parte do imóvel que ficou inaproveitável<sup>147</sup>.

---

<sup>145</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 254

<sup>146</sup> Ibidem, p. 253

<sup>147</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 205

Ocorre também nas demais desapropriações, quando há área remanescente, que quando ficar desvalorizada ou ter sua extensão diminuída a ponto de perder toda a sua utilidade, nesse caso poderá o expropriado, da mesma forma, exigir que toda a área seja desapropriada<sup>148</sup>.

### **3.2.3. REQUISITOS DA DESAPROPRIAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA**

A desapropriação de imóvel urbano está regulamentada pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01. Tal lei determina os requisitos para a desapropriação do imóvel urbano de modo especial nos artigos 5º e 8º, como expõe Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>149</sup>, que determinam:

- a) que a competência de desapropriar os bens imóveis urbanos é exclusiva dos Municípios;
- b) que exista um plano diretor que defina as exigências fundamentais da cidade, vale lembrar que apenas é exigível para Municípios com mais de vinte mil habitantes, sendo uma exceção a tal regra imposta pelo artigo 42, III do Estatuto da Cidade que exige que mesmo os Municípios com população menor em que o Poder Público pretenda utilizar da desapropriação precisam ter um plano diretor;
- c) precisa haver lei municipal anterior a desapropriação que seja específica para a área incluída no plano diretor, que determine o parcelamento, edificação ou a utilização compulsória do solo urbano que se pretende desapropriar;
- d) o imóvel deve estar com seu aproveitamento inferior ao mínimo definido em lei;
- e) a notificação do proprietário para o cumprimento de sua obrigação, devendo tal notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis tendo o proprietário prazo mínimo de um ano para protocolar seu

---

<sup>148</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 19 nov. 2021. p. 256

<sup>149</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 199

projeto e dois anos da aprovação para iniciar o empreendimento do qual foi obrigado;

- f) aplicação de IPTU progressivo no tempo por cinco anos caso não se cumpra o que determinou a notificação;
- g) após os cinco anos de cobrança de IPTU progressivo no tempo, sem o cumprimento da notificação o Município poderá mediante o pagamento com títulos da dívida pública aprovados pelo Senado, realizar a desapropriação do imóvel.

Como bem explica a autora:

"trata-se de modalidade de desapropriação somente aplicável nos Municípios que tenham plano diretor aprovado por lei; além disso, exige-se lei específica determinando o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; cumpridos esses requisitos, tem de haver notificação ao proprietário averbada no registro de imóveis; desatendida a notificação nos prazos legais, o proprietário fica sujeito ao IPTU progressivo no tempo pelo prazo máximo de cinco anos; só após esse prazo é que o Município poderá efetuar a desapropriação com pagamento em títulos"<sup>150</sup>

Cabe ressaltar que competência privativa do Município para promover tal desapropriação uma vez ninguém melhor que o próprio Município para defender seus interesses, ademais a ele cabe implementar as ações estratégicas que visam preservar e aperfeiçoar a ordem urbanística<sup>151</sup>.

### **3.2.4. REQUISITOS DA DESAPROPRIAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL**

Ao falar em desapropriação de imóvel rural é importante destacar dois pontos importantes, o primeiro que a desapropriação deve recair sobre imóvel devidamente qualificado como imóvel rural, o segundo que não há obrigatoriedade que este seja para fins de reforma agrária, apesar de ser a finalidade mais comum, o imóvel rural

<sup>150</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 199

<sup>151</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 974

desapropriado também pode ter outras finalidades desde que representem interesse social<sup>152</sup>.

A desapropriação por descumprimento da função social das propriedades rurais é tratada nas lei complementares nº 73/93 e nº88/96, que impõem os seguintes requisitos para a desapropriação de imóvel rural: a) é de competência exclusiva da união, como já dito; b) o imóvel deve estar descumprindo com sua função social, ou seja, não cumprir com o que determina o artigo 186 da CF; c) não incidir sobre pequena e média propriedade que seja a única de seu proprietário; d) que o pagamento ocorra por títulos da dívida agrária, com exceção das benfeitorias úteis e necessárias que devem ser pagas em dinheiro<sup>153</sup>.

Cabe ressaltar que a competência para promover é exclusiva da União em virtude do fato de que a matéria rural abrange todo o território nacional e seu interesse igualmente possui caráter nacional<sup>154</sup>.

Outra característica importante de se mencionar aqui é em relação à regra de impenhorabilidade.

Vale ressaltar que a própria Constituição Federal, em seu artigo 186, afasta a possibilidade de desapropriar o imóvel rural em duas hipóteses, que são nos casos da pequena e média propriedade rural, definida em lei, com a condição de que o proprietário não possua outra, e no caso da propriedade produtiva. As tornando impenhoráveis<sup>155</sup>.

### 3.2.5. DA RETROCESSÃO

A Administração Pública ao desapropriar um bem, precisa dar a ele a destinação citada no momento da fase declaratória. Caso isso não aconteça o Código Civil disciplina em seu artigo 519 que nasce a obrigação de oferecer o bem

<sup>152</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 962

<sup>153</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 200

<sup>154</sup> Ibidem, 963

<sup>155</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 964

desapropriado ao antigo proprietário. Trata-se da retrocessão, um instituto semelhante ao da preferência<sup>156</sup>.

Cabe ressaltar que somente é cabível a retrocessão quando a Administração não dá nenhuma finalidade pública ao bem, assim, não é cabível a retrocessão se a finalidade for diversa da declarada, mas dentro de um âmbito da necessidade ou utilidade pública, ou de interesse social<sup>157</sup>.

Nos casos em que o bem expropriado recebe finalidade diversa a declarada é cabível, porém, ação indenizatória, uma vez que tal desvio configura ato ilícito<sup>158</sup>.

A ação de retrocessão é possível quando há desvio de poder, que como dito anteriormente, ocorre quando o bem tem uma finalidade contrária ao interesse público. Tal fenômeno possui uma denominação específica, é chamada de tredestinação, ou seja, o ato praticado pela administração ao deixar de dar ao bem desapropriado uma finalidade de interesse social<sup>159</sup>.

A retrocessão se dá com a "devolução" do valor pago a título de indenização, porém, atualizado, diz-se que a retrocessão se dará pelo preço atual da coisa. Com preço atual deve-se entender como o valor pago a título de indenização atualizado à época da retrocessão, acrescida de eventuais prejuízos que tenham decorrido da desapropriação e imissão na posse<sup>160</sup>.

Um dos temas sobre o assunto que gera ampla discussão doutrinária, e também se mostra bastante divergente na jurisprudência, é em relação à natureza jurídica do direito de retrocessão se esta é de direito pessoal ou real.

<sup>156</sup> GONÇALVES, Carlos. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p.132

<sup>157</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 261

<sup>158</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 206

<sup>159</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 223

<sup>160</sup> LÔBO, Paulo. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 88

Pois bem, parte da doutrina sustenta ser de natureza real, pautando-se na ideia de que se trata de uma ação fundamentada na proteção de direito constitucional à propriedade. Já outra parte sustenta ser pessoal, uma vez que com a desapropriação já não existe mais direito à propriedade do expropriado, pois, o bem já passou a ser de propriedade da Administração Pública, a retrocessão seria então um direito pessoal, uma vez que tal direito apenas confere ao ex-proprietário o direito de preferência em adquirir o bem mediante pagamento do valor atual deste, além do mais a legislação que trata sobre a desapropriação, dispõe expressamente a impossibilidade de ação de reivindicação dos bens adquiridos pela pelo Poder público, mas apenas ações de cunho indenizatório<sup>161</sup>.

Grande parte da doutrina adota a visão da corrente que sustenta ser o direito de ação de retrocessão de natureza pessoal, pautando-se tanto no fato de não ser o expropriado o detentor de direito à propriedade sobre o bem desapropriado, como no fato de a legislação vigente vedar ações de natureza real em face da Fazenda Pública.

Outra divergência de visões na doutrina ronda sob o tema da prescrição, discussão esta que também se relaciona com a polêmica da natureza jurídica da retrocessão.

Discute-se, se o prazo prescricional da retrocessão seria o de 5 anos como nas ações de natureza pessoal contra a Fazenda Pública, ou de 10 anos como nas ações de natureza real. O Código Civil de 2002 em seu artigo 205 determina que a prescrição ocorrerá em 10 anos tanto para as ações reais como as ações de natureza pessoal, a legislação vigente, porém, confere o prazo especial para as ações de natureza pessoal em face da Fazenda Pública<sup>162</sup>.

O prazo adotado atualmente é o de 10 anos, que é o prazo de prescrição geral adotado pelo Código Civil, entendimento este firmado pelo STJ que decidiu que não se aplica a retrocessão à prescrição quinquenal<sup>163</sup>.

---

<sup>161</sup> TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992545/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 204

<sup>162</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 223

<sup>163</sup> LÔBO, Paulo. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 88

Ainda sobre a prescrição, alguns casos merecem atenção especial, um deles é a desapropriação por interesse social conforme a Lei nº 4132/62, que dispõe sobre as regras de desapropriação por interesse social, em seu artigo 3º ela estabelece um prazo de caducidade a partir do decreto expropriatório de dois anos para que seja promovida a desapropriação e sejam adotadas as providências de aproveitamento do bem, assim inicia-se a contagem do prazo prescricional da retrocessão no término deste prazo sem que o bem tenha tido a devida destinação<sup>164</sup>.

Há previsão especial, também, para a desapropriação de imóvel rural para fins de reforma agrária, regulada pela Lei nº 8.629/93, que em seu artigo 16, estabelece o prazo de três anos a contar do registro do título para que destine o bem aos beneficiários, passados os três anos sem que isso ocorra é que começam a correr o prazo prescricional da ação de retrocessão. A Lei nº 10.257/01, Estatuto da Cidade, por sua vez determina que o prazo para que o Município proceda com o aproveitamento adequado do imóvel é de cinco anos, e com o fim desse prazo sem que o Município o faça começa a contagem do prazo prescricional da ação de retrocessão<sup>165</sup>.

### **3.3. INDENIZAÇÃO NA DESAPROPRIAÇÃO SANÇÃO**

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXIV, determina que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social terá seu procedimento estabelecido por lei, mas desde já condiciona a desapropriação ao pagamento de justa e previa indenização, e em dinheiro<sup>166</sup>.

A indenização exigida para a desapropriação busca estabelecer um equilíbrio entre os interesses público e privado, assim ao perder a propriedade o particular receberá a indenização como compensação<sup>167</sup>.

Uma exceção à regra de pagamento é a possibilidade prevista no artigo 243 da CF, que é o caso das propriedades onde forem encontradas cultura de plantas

<sup>164</sup>DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 18 nov. 2021. p. 223

<sup>165</sup> Ibidem, p. 223

<sup>166</sup>MENDES, Gilmar. F.; BRANCO, Paulo. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 157

<sup>167</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 209

psicotrópicas, neste caso não haverá indenização alguma. Há a visão, por determinados doutrinadores, de o termo desapropriação neste caso foi usado de modo equivocado, pois, o que efetivamente se tem é uma situação de confisco, que se classifica como pena em razão da prática de ato ilícito<sup>168</sup>.

### 3.3.1. FORMA DE INDENIZAÇÃO

A regra de que a indenização deve ser em dinheiro, ou seja, a forma do pagamento comporta duas exceções que são a desapropriação para fins de reforma agrária de imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, possibilidade do artigo 184 "caput" da CF, e a segunda é do imóvel urbano não edificado que é a possibilidade do artigo 182, §4 da CF. Assim, em regra, a transferência do imóvel ocorrerá mediante ao pagamento de justa e previa indenização em dinheiro, ou em casos específicos em títulos da dívida pública, na hipótese do artigo 182, §4º, ou títulos especiais da dívida agrária, na hipótese do art. 184 da Constituição Federal<sup>169</sup>.

Há ressalva aqui a indenização quanto às benfeitorias úteis e necessárias que serão indenizadas em dinheiro<sup>170</sup>.

Como sustentado, a indenização precisa ser justa, para tanto, tal indenização não deve compreender unicamente o valor real e atual do bem na data de sua avaliação. Assim deve incluir-se alguns outros valores no cálculo da indenização, conforme sustenta Carlos Roberto Gonçalves<sup>171</sup>:

"Para que seja justa, a indenização há de ser a mais completa, devendo abranger não só o valor real e atual dos bens à data da avaliação, como também os lucros cessantes do proprietário, as despesas com a sub-rogação se se tratar de imóvel vinculado, juros da mora e juros compensatórios, custas, salários de peritos e honorários de advogado se o quantum for fixado judicialmente, em importância superior à oferecida pela Administração."

<sup>168</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027211/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p.257

<sup>169</sup>MENDES, Gilmar. F.; BRANCO, Paulo. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 157

<sup>170</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 209

<sup>171</sup> GONÇALVES, Carlos. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p.130

Desta forma, deve se considerar não apenas o valor de avaliação do bem para fixar a indenização, mas também os custos gerados pela desapropriação.

O valor da indenização deve fazer jus ao valor do patrimônio que é expropriado, e por este motivo deve o cálculo relevar os seguintes valores: a) o valor do bem expropriado com todas as benfeitorias; b) lucros cessantes e danos emergentes; c) juros compensatórios; d) juros moratórios; e) honorários advocatícios; f) custas e despesas judiciais; g) atualização monetária; h) despesas com desmonte e transporte<sup>172</sup>.

Deve ainda compor o valor da indenização os direitos de terceiros, que podem ser aqueles decorrentes, por exemplo, de hipotecas ou penhor, usufruto, locação, fundo de comércio quando pertencente a terceiros<sup>173</sup>.

O montante da indenização, conforme está previsto pelo artigo 27 do Decreto-lei nº 3.365/41, deve ter como base especialmente:

[...] à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.<sup>174</sup>

Ressalte-se que não se trata de rol taxativo, pois a indenização comporta a inclusão de outros valores, como demonstra o próprio Carlos Roberto Gonçalves<sup>175</sup> quando utiliza das palavras de Hely Lopes Meirelles para dizer que ainda devem ser incluídas,

as condições locais, a forma geométrica do terreno, a situação topográfica, a natureza do solo, orientação magnética, a renda atual auferida pelo proprietário, o estado de conservação do edifício, os meios de transporte de que é servido, os valores venais dos lotes circunvizinhos e o valor potencial do terreno, tendo-se em vista o seu

<sup>172</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 210

<sup>173</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 938

<sup>174</sup> Trecho do artigo 27 do DECRETO-LEI Nº 3.365 DE 21 DE JUNHO DE 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm). Acesso em: 16 nov. 2021.

<sup>175</sup> GONÇALVES, Carlos. R. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p.131

máximo aproveitamento e os gabaritos permitidos pelo Código de Obras do Município.

Deste modo, o cálculo do valor da indenização deverá levar em conta todos os aspectos que podem agregar ou também diminuir o valor da indenização para que esta seja realmente justa, cabendo inclusive a indenização de possíveis danos sofridos em decorrência da desapropriação.

### **3.3.2. PRAZO DA INDENIZAÇÃO**

Em regra, a indenização será prévia, justa e em dinheiro como se viu. Porém, há exceções, como já tratado com relação a forma da indenização casos estes previstos na Constituição, também se tem exceção com relação ao tempo e ao prazo, para indenizar.

Assim como nos casos de exceção em relação a forma, em relação ao prazo também ocorre nos casos dos artigos 182, §4º e 184. No primeiro caso os títulos serão emitidos sob a condição de prévia aprovação pelo Senado, com o prazo de 10 anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais<sup>176</sup>.

Portanto, não há a prévia indenização, uma vez que esta pode levar até 10 anos para acontecer, e está ainda, sujeita a análise e aprovação do Senado para a emissão do título do pagamento.

Ao mesmo passo no caso do artigo 184 a indenização será prévia, justa em título da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, que poderá ser resgatado no prazo de 20 anos a partir do segundo ano da emissão. há ressalva aqui a indenização quanto às benfeitorias úteis e necessárias que serão indenizados em dinheiro<sup>177</sup>.

A hipótese da desapropriação para fins de reforma agrária por sua vez tem prazo de 2 a 20 anos para ser efetivada, apesar de ser previamente gerado. Assim apesar de teoricamente serem indenizações previas elas não se efetivam previamente.

---

<sup>176</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530993351/>. Acesso em: 16 nov. 2021. p. 209

<sup>177</sup> Ibidem, p. 209

## CONCLUSÃO

O presente trabalho em seu desenvolvimento analisou diversos aspectos do direito à propriedade, da função social da propriedade dos imóveis rurais e urbanos, das formas mais comuns de perda da propriedade passando pela desapropriação em razão da perda da função social, a chamada desapropriação sanção.

O trabalho cuidou de analisar o tema por uma ótica teórica, doutrinária, ou seja, não cuidou de realizar uma pesquisa prática, empírica, tais aspectos foram analisados apenas com base no que apontou a doutrina. Ponto este que pode ser analisado em um momento posterior como uma forma de aprofundar a pesquisa realizada.

Com tal estudo chegou-se à resposta dos questionamentos iniciais, podendo concluir que o direito à propriedade é amplo, contemplando coisas móveis, imóveis, corpóreas e incorpóreas, direito da personalidade, por exemplo.

No que diz respeito à propriedade imóvel, compreendeu-se que tal direito confere ao proprietário, na prática, amplos poderes sobre a coisa, podendo ser conceituado como o direito de quem detém sobre a coisas os poderes de uso, gozo ou fruição, disposição e de perseguir o bem de todo e qualquer um que tenha injustamente se apossado dele.

Tal direito é absoluto, perpétuo, deve ser observado por todos, sem exceção. Porém como expressa famosa máxima popular, todo direito corresponde a um dever. Isso significa que o direito à propriedade traz consigo deveres também e um deles é de dar ao bem uma função social.

A função social pode ser traduzida como anseio, interesse comum da sociedade sobre a utilidade de um bem.

Quando aplicado ao direito à propriedade significa dizer que a sociedade também tem interesse em como determinado bem será aproveitado, qual destinação ele terá.

Com a obrigação de atender a função social da propriedade, o proprietário terá que, ao utilizar sua propriedade, fazer isso de modo que atenda não apenas aos seus desejos, mas também ao que a sociedade espera desse bem.

A regra de utilização dos imóveis de modo a atender a função social pode mudar a depender da classificação deles como rural ou urbano.

O imóvel rural tem a função social definida pela própria Constituição Federal, pois como se viu, os anseios sobre a propriedade rural são nacionais.

A função social da propriedade urbana, por sua vez, é definida no plano diretor do município, e pode variar conforme a localidade, isso acontece porque o próprio Município é que melhor conhece e pode dizer como o uso da propriedade poderá conferir aquilo que atenda aos interesses sociais do Município, aos seus habitantes, proporcionando o bem-estar social.

Caso tal função social seja descumprida o proprietário está sujeito a perder seu direito de propriedade sobre o referido bem através da desapropriação, que ocorre por meio de um processo expropriatório.

As propriedades urbanas poderão ser desapropriadas pelo Município, enquanto as rurais serão desapropriadas pela União apenas. Para tanto o ente necessita observar o devido processo legal, sob pena de cometer ato ilícito podendo, neste caso, sofrer a reversão da desapropriação quando possível, se não for possível reverter a desapropriação o ente poderá ser condenado indenização da desapropriação, e por perdas e danos causados ao proprietário, além das sanções administrativas possíveis de serem aplicadas aos Administradores Públicos.

Desta forma, compreendeu-se ao final que o direito à propriedade confere inúmeros poderes ao proprietário sobre uma coisa, que porém, devem ser exercidos com a cautela de não fazer mal uso da prosperidade, utilizando-a de modo que não apenas atenda ao seu interesse, mas conciliando este ao uso que beneficie a toda a sociedade local, podendo até mesmo perder tal direito se não o fizer.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597024982. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024982/>. Acesso em: 16 nov. 2021.

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 01/10/2020

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 16 nov. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 2021 set. 04.

GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.: Grupo GEN, 2012. 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 2021 set. 04.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro v 5 - direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 2021 set. 04.

LÔBO, Paulo. DIREITO CIVIL V 4 - COISAS. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593594. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 2021 set. 04.

MENDES, G. F.; BRANCO, P. G. SÉRIE IDP - CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 20 set. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais, 27ª edição. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2019. 9788530985424. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso em: 2021 set. 04.

SÃO PAULO. Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>, acesso em 30/09/2021

TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, Grupo GEN, 2021. 9788530993726. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530993726/>. Acesso em: 2021 set. 04.

TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021: Grupo GEN, 2021. 9788530992545. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530992545/>. Acesso em: 2021 set. 04.

VENOSA, Sílvio de Salvo. D. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2003. 9788522477036. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788522477036/>. Acesso em: 2021 set. 05.

\_\_\_\_\_. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas, Grupo GEN, 2021. 9788597027211. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788597027211/>. Acesso em: 2021 set. 04.