

Dia 4 - Intervenção do Estado Na Propriedade

Direito de Propriedade

Conceito

A propriedade é o mais amplo direito real que congrega os poderes de usar, gozar e dispor da coisa de forma absoluta, exclusiva e perpetua, bem como o direito de persegui-la nas mãos de quem quer que injustamente a detenha, e cujo desmembramento implica a constituição de direitos parciais.

Art. 1.231 CC/02

A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Características

Exclusivo:

- Oponibilidade erga omnes;
- Pode ser livremente exercido pelo particular sem a oposição de terceiros;

Absoluto

- Repousa no direito de utilizar o bem da forma como lhe aprouver, desde que dentro dos limites legais e cumprindo a função social da propriedade.

Perpetuidade

- A qualidade de proprietário dura até a transmissão a outrem, *causa mortis ou inter vivos*.

Princípio da Função Social da Propriedade

O princípio da função social da propriedade autoriza a imposição de obrigações de não fazer, e de fazer, essa que nos termos da Constituição Federal, consiste no adequado aproveitamento do solo urbano (art. 182 §4º).

👉 **Função social** = a propriedade deve trazer benefícios para a sociedade, não apenas para o dono.

Exemplos:

- Terreno urbano que fica vazio por anos, cheio de lixo → não cumpre função social.
- Fazenda que não produz nada, sem justificar → pode ser destinada à reforma agrária.

Fundamentos Constitucionais



1. A propriedade como direito fundamental (Fundamento constitucional)

CF88- Art. 5º

- XXII - é garantido o direito de propriedade;
- XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A Constituição garante o direito de propriedade (art. 5º, XXII).

➡ **MAS** esse direito **não é absoluto**, porque a própria Constituição exige que a propriedade **cumpra sua função social** (art. 5º, XXIII e art. 182, §2º; art. 186 no âmbito rural).

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

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.

✳ **Fundamento constitucional central aqui:**

A propriedade existe, mas deve servir ao bem coletivo. O Estado pode regular e limitar.



2. Função social da propriedade (Fundamento constitucional direto)

A Constituição impõe que **toda propriedade deve cumprir função social**:

- **Urbana**: art. 182, §2º
- **Rural**: art. 186

A doutrina (Maria Sylvia Di Pietro) explica que:

A propriedade moderna não é absoluta; ela integra um sistema jurídico em que o interesse coletivo limita o individual.

Ou seja:

✳ **Fundamento constitucional:**

A CF condiciona a proteção da propriedade ao **adequado uso social do bem**.

✓ Exemplo constitucional:

Se o imóvel urbano fica abandonado e prejudica a cidade, o art. 182 permite medidas como IPTU progressivo e, ao final, desapropriação.



3. Poder de polícia (Base constitucional implícita e expressa)

O Estado pode **limitar o exercício da propriedade** através do **poder de polícia**.

Embora a Constituição não descreva artigo específico do poder de polícia, ele decorre:

- da **supremacia do interesse público**, princípio constitucional implícito;
- da competência do Estado para **limitar direitos em prol de segurança, ordem e interesse coletivo** (arts. 5º, incisos diversos que autorizam restrições proporcionais; art. 78 do CTN conceitua).

✳ Fundamento constitucional:

O Estado pode impor limites porque a Constituição coloca a **ordem pública, segurança, saúde e interesse coletivo** como fundamentos da atuação estatal.

✓ Exemplo:

O Estado impede que o proprietário construa em área de preservação ambiental → limitação baseada na função ecológica (CF art. 225).

Previsto no art. 78 do CTN

Art. 78. Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou a abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos.

Parágrafo único. Considera-se regular o exercício do poder de polícia quando desempenhado pelo órgão competente nos limites da lei aplicável, com observância do processo legal e, tratando-se de atividade que a lei tenha como discricionária, sem abuso ou desvio de poder.

🔗 Question

Para o STF

É constitucional a delegação do poder de polícia, por meio de lei, a pessoas jurídicas de direito privado integrantes da Administração Pública indireta de capital social majoritariamente público que prestem exclusivamente serviço público de atuação própria do Estado e em regime não concorrencial.



4. Supremacia do interesse público (Fundamento constitucional implícito)

Quando há conflito entre:

- interesse individual (do proprietário), e
- interesse público (da coletividade),

➡ **prevalece o interesse público.**

Isso não está escrito literalmente em um único artigo, mas permeia toda a Constituição (especialmente nos limites ao direito de propriedade e na própria previsão de desapropriação).



5. Desapropriação (Fundamento constitucional explícito)

A Constituição prevê a desapropriação **expressamente**:

♦ Art. 5º, XXIV

A lei estabelecerá o procedimento de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, **mediante justa e prévia indenização em dinheiro**, salvo casos previstos na própria Constituição.

Esse é o ponto central.

- o Estado só pode tirar a propriedade **nos casos e condições previstos constitucionalmente**;
- a regra geral é **indenização prévia, justa e em dinheiro**.



Fundamento constitucional:

A intervenção supressiva (desapropriação) somente pode ocorrer **com base direta na Constituição**.



**6. Hipóteses constitucionais de intervenção supressiva

A) Desapropriação urbana – art. 182

Quando o imóvel **não cumpre função social**.

Indenização em **títulos da dívida pública**, resgatáveis em 10 anos.

B) Desapropriação rural – art. 184 a 186

Para fins de **reforma agrária**.

Indenização em **Títulos da Dívida Agrária (TDA)**, conforme a Constituição, resgatáveis em 20 anos.

C) Desapropriação-confisco – art. 243

Quando a propriedade é usada para:

- cultivo de plantas psicotrópicas (drogas), ou
- exploração de trabalho escravo.

➡ **Sem indenização.**



7. Requisição administrativa (Fundamento: art. 5º, XXV)

Art. 5º, XXV:

No caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar propriedade particular, assegurada indenização ulterior, se houver dano.

✦ **Fundamento constitucional:**

É uma intervenção **sem desapropriação**, mas com base direta na CF.

✓ **Exemplo:**

O Estado requisita veículos particulares durante uma enchente para resgatar vítimas.



8. Modalidades de intervenção

♦ **Intervenção Restritiva (não tira a propriedade)**

Fundamento: princípios constitucionais + limites implícitos ao direito de propriedade (art. 5º, XXII e XXIII).

Inclui:

- Tombamento → (proteção cultural — CF art. **216**)
- Limitações administrativas
- Servidão administrativa
- Ocupação temporária
- Requisição (art. **5º, XXV**)

♦ **Intervenção Supressiva (tira a propriedade)**

- Desapropriação

➡ **Fundamento direto: art. 5º, XXIV + outros artigos específicos (182, 184, 243).**