

DIREITOS INDIVIDUAIS E DE PROPRIEDADE



ADRIANA MALUF

I – Introdução

A propriedade encontra-se elencada entre os direitos fundamentais do homem, ao lado da liberdade, da honra e da própria vida; durante a evolução do tempo passou a sofrer diversas restrições oriundas da organização do Estado e das mutações sociais ocorridas ao longo dos anos.

Aparece então, pouco a pouco, a idéia de utilidade pública e da função social da propriedade, que veio penetrar e mesmo desnaturar o direito de propriedade tal como inicialmente fora concebido.

Inúmeras restrições foram impostas à propriedade urbana e surgiram sob a forma de medidas legais e regulamentações técnico-administrativas para o uso da propriedade, que traduzem a preocupação do Estado em mantê-la nos seus justos limites dentro da sua finalidade social.

A especulação desenfreada e desarticulada do homem levou ao século XXI a preocupação com a valorização do meio ambiente, ressaltando o bem-estar psicossocial da coletividade, fator gerador e equilibrante da vida moderna.

O tema central do presente trabalho são os direitos individuais, presentes na Carta Magna, e assim, navegamos sobre temas e conceitos do direito civil, do direito urbanístico, do direito administrativo e do direito constitucional, enfocando notadamente as principais limitações oriundas dos diversos institutos jurídicos, que conferem normas de convívio e fruição da propriedade individual, contribuindo para a efetiva utilização desta em prol da hegemonia da paz coletiva.

Nessa abordagem, fez-se imperiosa uma prévia incursão histórica abordando as diversas faces da propriedade e do direito de propriedade, suas características principais, procurando demonstrar, na evolução do seu conceito, as diversas limitações que sofreu, chegando na atualidade ao consenso da função social como fator determinante da valorização do homem enquanto ser social.

II – Desenvolvimento do Tema

5.4.3. Direito à propriedade

O direito de propriedade segundo a velha expressão latina é definido como o mais amplo dos direitos reais existente, em geral atribui ao seu titular o direito de usar, gozar e dispor da coisa – são os *iura utendi, fruendi et abutendi*, a que se referem os autores desde a Idade Média.¹

Apesar de a propriedade ser o instituto jurídico que menos se modificou, dentro do direito civil, desde o direito romano, jamais se pode, em tempo algum, defini-la com clareza e precisão. Pelo contrário, tais conceitos estiveram e ainda estão em plena fase de mutação e adaptação, de acordo com os valores econômicos, políticos, religiosos, sociais de cada época.

Preleciona Luiz Edson Fachin que “a conceituação do direito de propriedade constitui tema que trespassa o universo estrito do direito positivado, não conseguindo pela sua natureza, minimizar-se diante de situações metajurídicas substanciais. Isto se revela na apreciação do elemento histórico e na constatação de que o conceito não existe isolado de um sistema”.²

Num sentido global, recai tanto sobre coisas corpóreas como não corpóreas. Quando recai sobre as primeiras recebe a designação de domínio.

Para Teixeira de Freitas “a idéia geral da propriedade é ampla: ela corresponde a uma universalidade dos objetos exteriores, corpóreos e incorpóreos, que constituem a fortuna e ou patrimônio de cada um.”³

Preconiza Lafayette que “genericamente a propriedade abrange todos os direitos que formam o patrimônio do homem, que podem ser reduzidos a um valor pecuniário, num sentido mais restrito, compreende tão somente o direito que tem por objeto direto ou imediato as coisas corpóreas, surgindo assim a concepção de domínio” direito real que

¹WINDSCHEID, Bernardo. *Diritto della pandette*. Trad. Carlo Fadda e Emilio Bensa. Torino: UTET, 1930. v. 1, p. 114-115; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Atualizado por Edison do Rêgo Monteiro Filho. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4, p. 81; “O direito de propriedade é ‘abrangente de todo patrimônio, isto é, os direitos reais, pessoais e a propriedade literária, artística, a de invenções e descoberta. A conceituação de patrimônio inclui o conjunto de direitos e obrigações economicamente apreciáveis, atingindo, consequentemente, as coisas, créditos e os débitos, todas as relações jurídicas de conteúdo econômico das quais participe a pessoa ativa ou passivamente’

²FACHIN, Luiz Edson. Da propriedade como conceito jurídico. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 76, no. 621, p. 16, jul. 1987.

³FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das leis civis: introdução*. 5. ed. anotada por Martinho Garcez. Rio de Janeiro: Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, 1915. p. 453 e s.

vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidentes e acessórios”.⁴

Numa concepção histórica tem-se que nas Instituições da época de Justiniano, o proprietário detinha uma *plena potestas* sobre a coisa. A noção de propriedade, entendida como um poder exclusivo sobre a coisa, aparece de forma preponderante na obra dos glosadores: o *ius utendi et abutendi*. A plena *in re potestas* e o *ius plenum in re corporali* justificam por estes antigos interpretes do direito romano também a destruição da coisa, prepara a definição de Bartolo: “*dominium est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeat*”. Pothier busca na doutrina romanista a fórmula: *usus, fructus, abusus*. A Declaração dos Direitos do Homem de 1789 considera a propriedade como “inviolável e sagrada.” Fonte de riqueza e poder, a propriedade situa-se na base do capitalismo.⁵

Preleciona Fulvio Maroi, “a noção do direito de propriedade, que a doutrina vem elaborando através das contradições da prática e dos princípios da Revolução Francesa, coincide com os princípios da lei romana”.⁶

À antiga concepção deve-se a definição da maior parte dos códigos modernos. Assim, na concepção de José de Oliveira Ascensão “propriedade é o direito real que outorga a universalidade dos poderes que à coisa pode se referir”⁷

Na definição de Limongi França, “propriedade é o direito, excludente de outrem, que, dentro dos limites do interesse público e social, submete juridicamente a coisa corpórea, em todas as suas relações, ao poder da vontade do sujeito, mesmo quando, injustamente, esteja sob a detenção física de outrem.”⁸

A propriedade em si é uma instituição econômica e jurídica; além de deter um aspecto filosófico intrinsecamente embutido, que se fundamenta no direito natural. “O direito de propriedade tem seu fundamento na lei natural, que lhe decretou o início”.⁹

⁴PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977. v. 1, p. 97-98. Adaptação ao Código Civil por José Bonifácio de Andrada e Silva.

⁵GILISSEN, John. *Introdução histórica ao direito*. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1995. p. 635.

⁶MAROI, Fulvio. Propriedade. In: SCIALOJA, Vittorio (Dir.). *Dizionario pratico del diritto privato*. Milano: Francesco Vallardi, 1923. v. 5-P II, fasc. 103, p. 696.

⁷ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 1993. p. 448.

⁸FRANÇA, Rubens Limongi. *Instituições de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 436.

⁹PROUDHON. *Traité de domaine de propriété*. Bruxelas: Meline, 1842. p. 20-24. As Encíclicas papais resumem o pensamento da Igreja sobre a propriedade. A Encíclica Rerum Novarum do Papa Leão XIII, coloca a propriedade como decorrente do direito natural.

Lecionam Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf que “a propriedade é inerente à natureza humana; ela representa a condição de existência e liberdade de todo o homem”. Sem propriedade não existe liberdade. É uma projeção da personalidade, seu complemento necessário.¹⁰

5.4.3.1. Restrições constitucionais ao direito de propriedade

Nas diversas civilizações, a propriedade sempre foi um instituto presente, ainda que no princípio tenha tomado a forma de propriedade comunal para somente *a posteriori* tornar-se individual. Sempre foi um instituto econômico e social, tornando-se jurídico quando previamente qualificado pelas normas reguladoras da apropriação privada.

No Brasil o direito de propriedade é garantido constitucionalmente desde o período imperial. As Ordenações do reino, normas jurídicas que vigoraram em Portugal e no Brasil imperial, preservavam uma noção romana da propriedade quiritária e foram largamente marcadas pelas idéias feudais vindas da formação visigótica do povo português.¹¹

As Constituições brasileiras, desde 1824 até 1969, consagraram a propriedade como um direito individual inviolável, na linha do art. 17 da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão: “Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir evidentemente e sob condição de justa e prévia indenização”.¹²

A primeira Constituição brasileira, a **Constituição Imperial de 1824**, elaborada num momento posterior à proclamação da independência do Estado brasileiro, tratou do direito de propriedade ao incluí-lo no rol dos direitos individuais do cidadão. A Lei Máxima Imperial garantia o direito de propriedade em toda a sua plenitude. A propriedade, nesta ordem constitucional era prevista como um direito absoluto, ressalvada a possibilidade de desapropriação por exigência do bem público, sempre com prévia indenização em dinheiro.

¹⁰MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus - *Curso de direito civil*. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3, p. 111 e ss.

¹¹GONÇALVES, Luiz de Cunha. *Tratado de direito civil em comentário ao Código Civil português*. Coimbra: Coimbra Ed., 1936. v. 11, t. 1, p. 248-249.

¹²FACHIN, Luiz Edson. Da propriedade como conceito jurídico, cit., p. 16.

Dispunha o art. 179, XXII, da Constituição Federal de 1824: “A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império pela maneira seguinte”

XXII- “É garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso e emprego da propriedade do cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A lei marcará os casos em que terá lugar esta única exceção e dará as regras para se determinar a indenização”.

A primeira **Constituição Republicana de 1891**, redigida por Rui Barbosa, inspirada no modelo norte-americano, tratou da matéria em seu art. 72, caput : “A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país, a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade nos termos seguintes”.

§ 17: “O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia”.

Tendo em vista o liberalismo da Carta Constitucional de 1891, em cujo art. 72, § 17, se proclamava a garantia do direito de propriedade “em toda a sua plenitude”, o pensamento social e doutrinário evolui para uma fase marcada por uma intensa e profunda reconstrução social — advinda, sobretudo, dos novos valores econômicos e jurídicos, vigentes na Europa, desde os fins da Primeira Grande Guerra.

Inúmeras disposições, de direito civil e de direito administrativo, estabelecidas antes mesmo da Constituição de 1934, atingem frontalmente as noções e conceitos fundamentais relativos ao direito de propriedade, que expressam claramente os propósitos da nova ordem político-jurídica da época.

A **Constituição de 1934**, que incorporou uma concepção de intervenção do Estado na ordem econômica e social, dedicou um título exclusivo à ordem econômica e social, e trouxe em seu corpo uma importante inovação em face dos diplomas anteriores: pela primeira vez, uma Constituição brasileira afirma que a propriedade não poderá ser exercida contra o interesse social ou coletivo.¹³ Prescreveu-se em seu art. 113, § 17:

¹³GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O estatuto da propriedade perante o novo ordenamento constitucional brasileiro. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, ano 86, n. 309, p. 28, jan./mar. 1990; SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 22. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2003. p. 82.

“É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar”.

Assegurava-se, assim, a prevalência do interesse público sobre o individual, modificando-se explicitamente o conceito de propriedade do Código, cujo conteúdo e limites passariam, daí por diante, a ser definidos nas leis que lhe regulassem o exercício, aniquilando-se desta maneira o princípio tradicional da intangibilidade e inviolabilidade do direito de propriedade.¹⁴

Tal como preleciona Luiz Roldão de Freitas Gomes, é nítida a consagração da função social da propriedade, ausente na Constituição de 1891.¹⁵

A **Constituição de 10 de novembro de 1937** consagrou o mesmo princípio da Carta de 1934, assegurando, no seu art. 122, § 14, “o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia”, mas estabelecendo que “o seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício”.

A **Constituição de 18 de setembro de 1946**, elaborada para a fase pós-ditatorial do Estado Novo, dispunha em seu art. 141: “A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade nos termos seguintes”

Art. 141, § 16: “É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro”.

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

Assim, “os limites à propriedade privada resultam do fenômeno mais geral da limitação que a sociedade impôs a todos os atos do indivíduo. O direito não diz quais devem ser esses limites; eles surgem de necessidades econômicas e morais do povo; fundam-se num critério de oportunidade política e de prudência governamental”.¹⁶

¹⁴MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*, 2.ed, São Paulo:Revista dos Tribunais, 2005, p. 90.

¹⁵GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O estatuto da propriedade perante o novo ordenamento constitucional brasileiro, cit., p. 28-29.

¹⁶COGLIOLO, Pietro. *Filosofia del diritto privato*. Firenze: Barbera, 1912. p. 53.

A **Constituição de 1967** ressaltou, entre os princípios fundamentais da ordem econômica e social, cuja finalidade é a de realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, a “função social da propriedade”, mantida pela Constituição de 17 de outubro de 1969, que empregaram pela primeira vez numa carta constitucional o termo “função social da propriedade”.

Dispõe o artigo 157 da Constituição de 1967: “A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: III- função social da propriedade”

No mesmo sentido, o artigo 160 da Emenda Constitucional de 1969 “A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social com base nos seguintes princípios: III- função social da sociedade”

Dispondo também seu artigo 153, § 22: “É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em títulos da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária”; podendo ainda, as autoridades competentes, em caso de perigo público iminente, usar da propriedade particular, assegurando ao proprietário indenização ulterior”.

Como bem trata Carlos Alberto Dabus Maluf “Pode-se chegar assim à conclusão de que está definitivamente consagrado em nosso direito, através da Lei Básica, o princípio irradiado da Constituição de Weimar, proclamando não apenas vantagens para o proprietário, mas denunciando as obrigações a que está sujeito e condicionando seu uso ao interesse geral”.¹⁷

A Constituição de 1967 incluiu a função social da propriedade como um dos princípios da ordem econômica e social (art.160, III), que coexiste com o da propriedade como direito individual consagrado no art. 153, § 22.

A **Constituição Federal de 1988** garantiu o direito de propriedade no seu art. 5º, XXIII. Assim sendo, ao mesmo tempo em que é regulamentado como direito individual fundamental, revela-se o interesse público da sua utilização e de seu aproveitamento em face aos anseios sociais, inclui, a exemplo das duas últimas Constituições a função social

¹⁷MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*, cit., p. 94.

da propriedade como um dos princípios basilares da ordem econômica no sentido de que representa um dos elementos que garantem a circulação de riquezas.

Desta forma inovou o legislador no tratamento dado à matéria, ao regular de modo efetivo a função social da propriedade, avançando no sentido da publicização do direito de propriedade.

Apresenta, portanto, a propriedade, limitações constitucionais, pois a Magna Carta garante em seu texto o direito de propriedade desde que vinculado ao exercício de sua função social.

A Constituição Federal limitou o poder do Estado no campo econômico. Assegurou a propriedade privada sem torná-la, entretanto, intangível pelo Poder Público, previu e regulamentou hipóteses para ingerência estatal nos bens de domínio particular, quando necessário em prol do interesse da coletividade.¹⁸

Assim sendo, ao mesmo tempo que a propriedade é entendida como um direito individual fundamental, sua efetiva utilização deve valorizar o bem estar da coletividade.

A Constituição atual tratou pela primeira vez em capítulos próprios a propriedade urbana e a rural, regulamentando nos artigos 182 e 183 a política urbana visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantindo o bem-estar dos seus habitantes. Criando-se, um dever para o proprietário uma obrigação em relação ao imóvel, com caráter de obrigação *propter rem*, deslocando seu caráter exclusivo no sentido que lhe impõe limitações.¹⁹

No que tange à propriedade urbana, esta cumprirá sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano. O Diploma legal de 1988 abraça uma expressiva inovação: faculta-se ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída em seu plano, exigir, nos termos da lei federal, da propriedade do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento ou edificação compulsória,

¹⁸FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 303-304; SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*, cit., p. 269.

¹⁹GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O estatuto da propriedade perante o novo ordenamento constitucional brasileiro, cit., p. 29; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Limitações urbanas ao direito de propriedade, São Paulo: Saraiva, 2010, p.37 e 38

tributação progressiva ou desapropriação (art. 182, I a III).

Entre as normas constitucionais pode-se apontar como as mais expressivas em matéria urbanística, além das contidas nos artigos 182 e 183, que tratam especificamente da política urbana, as contidas nos artigos 21, IX, onde reza que compete à União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e do desenvolvimento econômico e social: art. 21, XX, que institui as diretrizes para o desenvolvimento urbano, abrangendo a habitação, o saneamento básico e os transportes urbanos; 23, IX, instituindo a competência concorrente dos entes da Federação para promover programas de construção de moradias, melhoria das condições habitacionais e saneamento básico; e 30, VIII, que institui competência aos Municípios para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano.²⁰

Tendo em vista que a função social da propriedade delinea os contornos do rosto da própria propriedade, esta é alcançada quando a propriedade permite que seja efetivado o objetivo para a qual foi criada.

Nesse sentido, temos que o conceito de propriedade rural no Brasil foi pacificado ao se adotar o critério da destinação do imóvel, ou seja, se o imóvel tiver uma destinação relacionada à agricultura, pecuária e similares, esta propriedade imobiliária será considerada um imóvel rural. Nesse sentido, a função social da propriedade, aplicada ao imóvel rural, tem o caráter de regularização econômica e ambiental do uso da terra, numa perspectiva de bem estar social.

Harmonizam-se conceitualmente o art. 2º, § 1º da Lei 4504/64, denominada Estatuto da Terra e o art. 186 da Constituição Federal enfatizando-se a necessidade de simultaneidade no cumprimento das medidas ali elencadas para que se considere cumprida a função social da propriedade.

À luz do disposto no art. 186 da Constituição Federal: "A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidas em lei, os seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do

²⁰COSTA, Regina Helena. Reflexões sobre os princípios de direito urbanístico na Constituição de 1988. In: *Temas de direito urbanístico*. São Paulo: CAOHURB, 1999. p. 17.

meio ambiente;III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores"

Desta forma, podemos concluir que apenas se a propriedade atender a todos esses requisitos é que terá atendido a sua função social. Assim, por exemplo, ainda que produtiva, a propriedade rural não atenderá a sua função social se a sua produção estiver baseada em violação das normas trabalhistas, não sendo, portanto, protegido o seu direito constitucional de propriedade.

É válido ressaltar que a função social da propriedade rural preserva o direito de propriedade, não sendo por via de consequência um instrumento para a realização da Reforma Agrária. Este instituto que se estabeleceu na evolução do tempo histórico da humanidade e tem por escopo fundamental considerar a terra com um bem básico e coletivo, plenamente inserido na atividade econômica do Estado.

Ademais, detém a propriedade uma função sócio ambiental, intimamente ligada à função social da mesma, que visam a proteção da fauna e da flora, e desta forma, a consequente vedação de práticas que coloquem em risco a sua função ecológica projetam-se como formas instrumentais destinadas a conferir efetividade ao direito a propriedade rural e sua função social.

A necessidade de o seu titular utilizar adequadamente os recursos naturais disponíveis e de fazer preservar o equilíbrio do meio ambiente, é requisito indispensável para o exercício da função social em tela, sob pena de sofrer a desapropriação-sanção nos termos do art. 184 da Constituição Federal.

Podemos assim concluir que o exercício do direito de propriedade está condicionado ao atendimento da função social da propriedade rural, sujeitando seu proprietário - infrator à sanção expropriatória, conforme faculdade a ser exercida pelo Poder Público.

Ressalta -se, entretanto, que, a pequena ou a média propriedade rural, tal como prevista na Lei 8629/93, desde que seja o único imóvel rural de que disponha o proprietário, não poderá ser desapropriada para fins de reforma agrária, mesmo quando não cumpra a sua função social, ao contrário da grande propriedade, que não pode ser desapropriada se for produtiva.

O imóvel rural que descumprir com sua função social, de forma análoga ao art.182, parágrafo 4º e seus incisos da CF, e com fulcro no art.186 e 153, parágrafo 4º da CF, poderá ser sancionado com a progressividade do ITR (Imposto Territorial Rural).

Percebe-se na Carta Magna nítidos contornos da prevalência do interesse público (social) em face do particular, sobretudo quando se expressa o princípio da função social da propriedade, em grande parte aplicável ao direito urbanístico.

Entendemos assim, que o princípio da função social da propriedade representa uma limitação ao direito de propriedade no sentido que perfilha o direito e determina a utilização do imóvel pelo seu proprietário. O conteúdo da função social a ser cumprida pela propriedade faz-nos remeter ao plano diretor (instrumento do planejamento urbano obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes).

Encontra-se na Lei Máxima dispositivos que regulam os princípios gerais da atividade econômica. À luz do artigo 170, II, III, VI, VII, vemos protegidos como princípios constitucionais a propriedade privada, a função social da propriedade, a defesa do meio ambiente, a redução das desigualdades regionais e sociais respectivamente. A propriedade continua a possuir garantia constitucional, a presença da função social visa assegurar uma existência digna à toda a coletividade.

A Constituição dedica vários artigos à função social (art. 5º, XXIII, art. 182, §§ 2º e 4º, arts. 184 e 186). Em relação ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, art. 225, impõe ao Poder Público os meios para a sua proteção, definindo os espaços territoriais a serem protegidos (podendo ser efetuada qualquer alteração somente em virtude de lei).

A norma constitucional que traça a política urbana visa a forçar o proprietário a atribuir ao seu bem uma destinação condizente com o interesse social urbano, devidamente estabelecida no Plano Diretor. A norma constitucional impõe ditames para a utilização da propriedade a fim de que o proprietário de imóvel urbano dê a devida utilização à sua propriedade, procurando evitar que subsistam nas cidades áreas não utilizadas ou subutilizadas que contrariem a sua função social em prol da especulação imobiliária.

Impõe sanções ao proprietário que não atribua à propriedade uma destinação consoante com a Lei: A imposição do IPTU progressivo à propriedade respeitando o princípio da capacidade contributiva do contribuinte. Dispõe o artigo 156, § 1º da Constituição Federal que o IPTU poderá ser progressivo nos termos de lei Municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade. O artigo 182, § 4º

prevê ainda a possibilidade do aumento progressivo do IPTU em função do tempo).²¹

A Constituição vigente estabelece, ao lado da desapropriação comum dos imóveis urbanos prevista no § 3º do art. 182, para as hipóteses de necessidade ou utilidade pública ou por interesse social (art. 5º, XXIV), a desapropriação-sanção, efeito da desídia do proprietário de imóvel urbano no que se refere à sua edificação e adequada utilização (a desapropriação-sanção, assim, difere da desapropriação comum em pontos fundamentais, e não poderá ser utilizada de maneira imprópria pelo Poder Público municipal).²²

Pode ainda, em consonância com a Lei, resultar para o proprietário a perda do domínio em decorrência de sua aquisição por outrem através da usucapião. Estabelece a norma constitucional uma modalidade especial de usucapião, instituída especialmente como meio de viabilizar o cumprimento da função social da propriedade urbana. A usucapião previsto no art. 183 da Constituição Federal tem características próprias que fazem ressaltar seu caráter social. (No que tange à legitimidade, a usucapião especial urbana só poderá ser intentada pela pessoa física que não tenha título de domínio de outro imóvel urbano ou rural. À pessoa jurídica não é válido intentar esta modalidade de usucapião. Deve também o imóvel estar localizado em área urbana e ter dimensões máximas de 250m², não podendo ser de domínio público).

Entende Carlos Alberto Dabus Maluf que o possuidor só teria legitimidade para propor a usucapião constitucional a partir de 5 de outubro de 1993, data em que se completaram os cinco anos de vigência da Constituição. E isto em função do direito intertemporal, respeitando-se, por conseguinte, o princípio da irretroatividade da lei.²³

5.4.3.2. Desapropriação e usucapião urbana e rural

A desapropriação representa a maior limitação ao direito de propriedade existente, chegando-se à efetiva perda da mesma.

Na lição de Carlos Alberto Dabus Maluf “a desapropriação é um poder do Estado, inerente à sua própria natureza, para restringir o direito de propriedade dos

²¹COSTA, Regina Helena. Reflexões sobre os princípios de direito urbanístico na Constituição de 1988, cit., p. 15.

²²MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Limitações urbanas ao direito de propriedade, p. 38 e ss

²³MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*, cit., p. 100.

particulares”.²⁴

Para José Cretella Júnior é “o ato pelo qual o Estado, necessitando de um bem particular, para fins de interesse público, obriga o proprietário a transferir-lhe a propriedade deste mediante prévia e justa indenização”.

Pontifica Hely Lopes Meirelles: “desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória de bens particulares (ou públicos de entidade de grau inferior) para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou ainda por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro”. Pode este usar do seu poder de desapropriar, desde que assim o exija o bem comum e que se mantenha o equilíbrio econômico resultante da perda do bem. Representa uma forma de intervenção na propriedade privada (“todo ato do Poder Público que, compulsoriamente, retira ou restringe direitos dominicais privados, ou seja, o uso de bens particulares a uma destinação de interesse público”).²⁵

A desapropriação é um instituto de direito público, fundado no direito constitucional, que encontra no direito administrativo o desenvolvimento e justaposição com a vida social, que tem reflexos no direito privado, uma vez que retira a propriedade das mãos do particular e as afeta ao patrimônio público (apesar de que os bens públicos também podem ser desapropriados), mediante justa e prévia indenização em dinheiro.

A desapropriação é um modo originário de aquisição da propriedade, onde o novo proprietário não sucede o anterior, pois o Estado recebe o bem completamente livre de ônus.

Elenca o Código Civil em seu artigo 1.275,V, a desapropriação como uma das formas previstas em lei de perda da propriedade (representa este artigo a junção das disposições dos artigos 589 e 590 do Código Civil de 1916).

O conceito de desapropriação tal como se conhece na atualidade, originou-se com a Revolução Francesa, quando a teoria individualista da propriedade tomou novamente corpo vigorando até os primórdios do século XX.²⁶

No direito pátrio possui escopo constitucional no artigo 5º, XXIV, da Carta

²⁴MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Teoria e prática da desapropriação*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 1.

²⁵MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 13.ed., São Paulo; Revista dos Tribunais, 1987, p. 499.

²⁶SODRÉ, Eurico. *A desapropriação*, 3.ed., São Paulo; Saraiva, 1955, p. 12-13.

Magna, que dispõe “a lei estabelecerá o procedimento para a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”. Assim, os requisitos constitucionais exigidos para a desapropriação resumem-se na ocorrência de necessidade ou utilidade pública ou de interesse social no bem a ser desapropriado e no pagamento de justa e prévia indenização em dinheiro.²⁷

O interesse social determina muitas vezes uma limitação à propriedade individual, que pode chegar à sua supressão ou transferência forçada, pois como se sabe, já não vigora nos dias atuais a concepção absoluta dessa propriedade, que deve conciliar-se aos interesses da coletividade.

Na desapropriação, o Estado determina a mudança do respectivo titular de determinada propriedade, que na malha urbana atende forçosamente à função social da cidade, através da sujeição aos regulamentos administrativos próprios .

Podem ser diferenciados os três elementos que compõem a base constitucional para a expropriação: a necessidade pública denota urgência na realização de obras ou atividades do Estado que determinem a pronta transferência do bem privado à Administração, ou seja, quando um problema inadiável e premente torna necessária a incorporação do patrimônio do particular para ser solucionado, como nos casos de defesa do território nacional, da segurança pública, do socorro em face de calamidade pública ou de salubridade pública.

A utilidade pública existe quando a utilização da propriedade privada for vantajosa ou conveniente ao interesse coletivo, mas não forçosamente imprescindível, como a fundação de povoação e de estabelecimento de assistência, educação ou instrução pública; a abertura, o alargamento ou prolongamento das vias públicas de circulação; a realização de obras sociais; a exploração de minas.

O interesse social ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição da propriedade para melhor aproveitamento ou maior produtividade em benefício da comunidade, buscando o Estado dar um sentido eminentemente social à propriedade (art 184 da CF e Lei nº 4.132 de 10.9.1962).²⁸

²⁷ROCHA, Olavo Acyr de Lima. *A desapropriação no direito agrário*, São Paulo:Atlas, 1992, p. 52.

²⁸VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*, São Paulo:Atlas, 2002, v. IV, p. 243; MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus - *Curso de direito civil*, v.3., p. 210 e ss.

O Decreto-lei nº 3.365 de 21.6.1941, que regula a desapropriação, em seu artigo 5º, com a alteração introduzida pela Lei nº 6.602 de 7.12.1978, fundiu as espécies sob a denominação de “casos de utilidade pública”, ampliando as medidas que pode o Poder Público regular para a implementação da vida da coletividade.

À luz da regra contida no artigo 182, § 3º, da Constituição Federal, que trata da política urbana, as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro, entretanto, conforme disposição do § 4º do mesmo artigo, pode o Poder Público municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação cujo pagamento não mais será prévio e em dinheiro, mas mediante títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas iguais, anuais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização mais os juros.²⁹

A desapropriação pode ser decretada por qualquer ente da Federação à luz do disposto no art. 2º do Dec-Lei 3.365/41. Ainda segundo o mesmo Decreto-lei, artigo 6º “a declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito”. Podendo igualmente o legislativo tomar a iniciativa da desapropriação, cumprindo ao executivo praticar os atos necessários para a sua efetivação (art. 8º). O judiciário apenas intervém na fase contenciosa da desapropriação; os concessionários de serviços públicos; os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas podem promover desapropriações (embora necessitem de autorização expressa constante de lei ou contrato e decreto da autoridade pública competente atestando a utilidade pública dos bens expropriados); pelas entidades de economia mista e excepcionalmente por pessoas de direito privado.³⁰

O objeto da desapropriação pode, por sua vez, ser qualquer coisa necessária para atingir um fim de interesse público. Para que se verifique essa necessidade, é preciso que não haja outro meio de obter o fim almejado, por ser a desapropriação o meio mais

²⁹Cf “ Desapropriação – A imissão prévia e compulsória do expropriante na posse do imóvel, somente é possível mediante depósito integral do valor apurado, em avaliação judicial provisória” (Resp . 19647/Humberto). (STJ – Acórdão Resp 258283 /RS RE 200000440493, 13.2.2001, 1º Turma – Rel Humberto Gomes de Barros).

³⁰ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus - *Curso de direito civil*, p. 210 e ss; FRANÇA, Rubens Limongi. Ação de desapropriação. In: _____ (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, [s.d.]. v. 2, p. 381.

violento de que dispõe o Poder Público.

Por conseguinte, todos os bens podem ser objeto de desapropriação, compreendendo-se a palavra “bens” em sua mais ampla acepção, incluindo-se não somente os imóveis como também os móveis, qualquer que seja a sua natureza.

Recaindo sobre bem imóvel, a desapropriação pode versar sobre o todo ou sobre a parte, podendo ser desapropriados terrenos, prédios, fazendas, usinas, águas e estradas de ferro. Relativamente ao solo, abrange, além da superfície, o espaço aéreo e o subsolo, assim como a área contígua necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina, bem como as zonas que se valorizarem extraordinariamente, em consequência da valorização do serviço (art. 2º, § 1º, e art. 4º do Dec.-lei nº 3.365/41). No que tange à desapropriação de edificações ou conjunto de edificações, esta abrangerá sempre a sua totalidade, indenizando-se por conseguinte os seus proprietários na proporção do valor das unidades imobiliárias, como prevê o artigo 1358 do Código Civil.³¹

Pode ser sujeito passivo da desapropriação não só o proprietário mas também os titulares de direitos reais, como, por exemplo, os usufrutuários, credores hipotecários, condôminos, coerdeiros etc.³²

Como na desapropriação despoja-se o proprietário do domínio e, por isso, indeniza-se a propriedade, preleciona Carlos Alberto Dabus Maluf que “a indenização vem a ser a compensação pecuniária paga pela Administração ao particular que se viu atingido em sua propriedade, de modo a recompor o equilíbrio patrimonial existente antes da desapropriação”. A Constituição Federal em seu art. 5º, XXIV, determina que a indenização, em casos de desapropriação, deve ser justa, prévia e em dinheiro, ressalvados os casos especiais.

A finalidade básica da justa indenização decorre do fato de que não poderia a desapropriação afetar o patrimônio do expropriado, trazendo-lhe qualquer diminuição, pois a propriedade representa um direito fundamental do cidadão, protegido constitucionalmente.³³

Quanto à modalidade de **Desapropriação urbanística**, a Constituição Federal em seu artigo 182, conferiu ao Município a tarefa de elaborar e executar a política de

³¹MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Novo Código civil comentado*, cit., p. 1232; MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus - *Curso de direito civil*, p. 211 e ss

³²MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Teoria e prática da desapropriação*, cit., p. 6-7.

³³MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Teoria e prática da desapropriação*, cit., p. 9-10 e p. 45-47.

desenvolvimento urbano, ordenando os espaços habitáveis e garantindo o bem estar da coletividade.

Para Hely Lopes Meirelles a desapropriação para urbanização “ é aquela que se decreta por necessidade ou utilidade pública, visando a formulação de um novo núcleo urbano ou mesmo a reurbanização de uma cidade ou bairro”.³⁴

Distancia-se do conceito geral de desapropriação pois caracteriza-se, esta, como um instrumento de realização da política do solo urbano em função da execução do planejamento urbanístico, apresenta como requisitos necessários a utilidade pública, no sentido em que visa a ordenação das cidades e a implementação da qualidade de vida da população, adequando a propriedade imóvel e o direito de construir com o princípio constitucional da função social da propriedade e com as determinações expressas no Plano Diretor, para o qual a desapropriação urbanística serve de instrumento de atuação.³⁵

Desta forma, a desapropriação urbanística não consiste propriamente, como dispõe José Afonso da Silva, “num instrumento de transferência de imóveis de um proprietário privado para outro, público ou não, mas sim num instrumento destinado a obter determinada utilização positiva desses bens, na forma prefixada pelas normas do plano urbanístico, e da política do solo urbano”.

No Brasil, a desapropriação urbanística, fundamenta-se no critério da utilidade pública e encontra previsão legal na aplicação no artigo 5º,e,i,j,k do Dec.-lei 3.365/41, que regula a desapropriação por utilidade pública, para a abertura, criação ou melhoramento de centro de população (alínea e), a execução de planos de urbanização, loteamento de terrenos para sua melhor utilização econômica, higiênica e estética, ampliação de distritos industriais, renovação dos bairros envelhecidos, reurbanização, reparcelamento do solo, edificado ou não, implementação da malha viária, preservação e conservação dos monumentos históricos isolados ou em conjunto, além da execução de planos de urbanização de área destinada à construção de casas populares, e de pontos de interesse turísticos. Estes dois últimos casos inserem-se no chamado interesse social, como estabelece a Lei 4.312 de 10.4.1962, art 2º,V e VIII,este último introduzido pelo art.31 da Lei 6.513 de 20.12.1977.³⁶

³⁴MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro, cit., p. 503

³⁵MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Teoria e prática da desapropriação*, cit., p. 2-3.

³⁶MUKAI, Toshio. *Direito urbano ambiental brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Dialética, 2002. p. 109-111; SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*, cit., p. 411-412.

Logo, a existência de plano urbanístico devidamente aprovado é requisito fundamental para requerer a desapropriação do imóvel para fins urbanísticos.³⁷

Quanto ao usucapião, esta é uma forma de aquisição originária da propriedade. Podem ser objeto de usucapião bens moveis e imóveis.

O direito brasileiro distingue três modalidades de usucapião: o usucapião extraordinário, o ordinário e o especial ou constitucional, dividindo-se este último em duas modalidades: usucapião rural ou pro labore e usucapião urbano ou pro moradia.

O **usucapião extraordinário** vem disciplinado no art. 1238 do CC e seus requisitos são: posse de quinze anos (que pode ser reduzido para dez, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo), exercida com animus de dono, de forma continua, mansa e pacificamente. Dispensam-se os requisitos do justo titulo e da boa fé.³⁸

O **usucapião ordinário**, é previsto no art. 1242 do CC e apresenta os requisitos: posse de dez anos exercida com animus de dono, de forma continua, mansa e pacífica, além do justo titulo e da boa fé. O prazo será de cinco anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse econômico e social.³⁹

O **usucapião especial rural (ou pro labore)**, foi introduzido em nosso ordenamento pela Constituição de 1934, sendo conservada na carta de 1937 e na Constituição de 1946. A Constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 não repetiram o texto das anteriores, mas a última consignou os seus requisitos básicos, remetendo a sua disciplina à lei ordinária.

Assim, enquanto não regulamentado, aplicou-se a Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, denominada Estatuto da Terra, até o advento da Lei n. 6.969 de 10 de dezembro de 1981, elaborada especialmente para regulamentar a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais.

³⁷ MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Limitações urbanas ao direito de propriedade, p. 214 e ss

³⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus – Curso de direito civil, 43.ed., v.3.São Paulo: Saraiva, 2012, p. 148 e ss

³⁹ MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus - Direito Civil – Serie Universitária, Rio de Janeiro: Campus/Elsevier, 2014, p. 238

Dispõe em seu art. 1º: “ todo aquele que não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de vinte e cinco hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-à o domínio, independentemente de justo título e boa fé, podendo requerer ao juiz ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

O art. 191 da CF aumentou a dimensão da área rural suscetível dessa espécie de usucapião para cinquenta hectares, tendo o seu § único vedado a aquisição de imóvel público por usucapião. O art. 1239 do CC reproduziu fielmente o disposto no art. 191 da CF.

O usucapião nesta modalidade tem como requisito basilar a posse, atrelada ao cultivo da terra, e ainda, fazendo deste mesmo imóvel, além de produtivo, o lugar de sua moradia. O objetivo da desta usucapião é a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, tornando a terra útil produtiva.⁴⁰

O **usucapião especial urbano**, representa uma inovação trazida pela Constituição Federal de 1988, estando sacralizada em seu artigo 183 e também no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de 10-7-2001), arts. 9º (usucapião urbano individual) e 10(usucapião urbano coletivo), assim como nos art.1228 e 1.240 do Código Civil.

Dispõe o art. 183 da CF “ aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, adquirir-lhe-à o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

Não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é requisito a sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família, podendo o título de domínio e a concessão de uso serem conferidos ao homem ou à mulher ou a ambos, independente de seu estado civil. Essa modalidade de usucapião não requer justo título nem boa fé! Tal como também

⁴⁰ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus – Curso de direito civil, São Paulo: Saraiva, 2012, p.153 e ss

ocorre na usucapião especial rural. O prazo de cinco anos para intentar a usucapião começou a contar após a entrada em vigor da Carta Constitucional em 1988.⁴¹

O art. 1240 do CC reproduziu fielmente o art. 183 §§ 1º e 2º da CF, o art. 1228 traz consignada uma forma perigosa de aquisição de propriedade “pois incentiva a invasão de grandes glebas de terra urbanas e rurais, criando uma nova forma de perda do direito de propriedade, mediante o arbitramento judicial de uma indenização, nem sempre justa e resolvida a tempo, impondo dano ao proprietário que pagou os impostos incidentes sobre a gleba”.

Nos dizeres de Carlos Alberto Dabus Maluf “ essa regra do Código Civil e a do art. 10 do estatuto da Cidade, devem ser modificadas por um projeto de lei específico, evitando-se assim, que o judiciário seja obrigado , por intermédio de inúmeras ações que haverão de surgir, a declara-las inconstitucionais”.⁴²

Esta modalidade representa uma inovação dentre as modalidades de usucapir, por ter como um dos requisitos um lapso temporal, na posse, reduzido, tratar-se de imóvel de até 250m², em área urbana, cumulada com a ocupação durante cinco anos ininterruptos, com intenção de tornar-se dono da coisa, e ainda que utilize o imóvel para moradia do ocupante e de sua família, desde que não possua outro imóvel urbano ou rural.⁴³

O usucapião especial foge das tradicionais formas de aquisição de propriedade pelo decurso temporal onde são exigidos prazos mais extensos além de exigir que o usucapiente desse ao imóvel a finalidade da moradia.

A Lei n. 12.424/11, criou uma nova modalidade de usucapião especial urbana, o chamado **usucapião familiar**, inserindo no Código Civil o art. 1240-A e seu § 1º o seguinte teor: “aquele que exercer por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² cuja propriedade divida

⁴¹ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Comentários ao Estatuto da Cidade, São Paulo:Atlas, 2011, p. 88 e 89

⁴² MALUF, Carlos Alberto Dabus - Código Civil comentado, 10.ed., São Paulo; Saraiva, 2016, p. 1233-SILVA, Regina Beatriz Tavares da (Coord)

⁴³ MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus - Direito Civil – Série Universitária, Rio de Janeiro: Campus/Elsevier, 2014, p. 238 e ss

com ex cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-à o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Trata-se assim, de uma nova espécie de usucapião especial urbano instituído em favor de pessoa de baixa renda que não tem imóvel próprio, urbano ou rural, onde exige-se que o usucapiente seja coproprietário do imóvel em comunhão ou condomínio com seu ex; exige-se também que estes tenham abandonado o lar de forma voluntaria ou injustificada; o tempo necessário para usucapir é menor do que o das outras formas de usucapião, consumando –se a prescrição aquisitiva no prazo de dois anos.

Essa modalidade de usucapião consiste em sanção civil ao descumprimento dos deveres do casamento ou união estável, ficando sujeito às penas da perda da propriedade para seu consorte em decorrência do descumprimento dos deveres conjugais/familiares/convivenciais.⁴⁴

O Estatuto da Cidade em seu art. 10 prevê o chamado **usucapião coletivo** de inegável alcance social de áreas urbanas com mais de 250 metros quadrados, ocupada por população de baixa renda para sua moradia por cinco anos, onde não for possível identificar os terrenos individualmente, ou seja, não estiver em processo de urbanização, não haja loteamento, desdobro ou remembramento aprovado, não podendo ainda os possuidores ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Prevê o artigo em tela a sucessão da posse (§ 1º), a sentença judicial de usucapião coletiva, atribuindo aos possuidores a mesma fração ideal, independente da área que ocuparem, salvo acordo prévio entre as partes, o que levaria à formação de um condomínio especial indivisível, que somente poderá ser extinto por deliberação favorável de no mínimo 2/3 dos condôminos.

O Código Civil tratou do tema em seu art. 1228. Na realidade, vemos que, no afã de resolver o problema habitacional, permitiu o Estatuto da Cidade, no artigo em tela, a ocupação irregular, conferindo a possibilidade de haver instalação da população carente

⁴⁴ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus – Curso de direito civil, São Paulo: Saraiva, 2012, p.155

em formas habitacionais de favela, que longe esta sedimentada, em nossa concepção, da forma mais adequada de habitação.⁴⁵

De forma conclusiva podemos elencar como pressupostos da usucapião: que esteja em tela coisa hábil ou suscetível de usucapião, posse, decurso de prazo, justo título e boa fé (estes últimos só para o usucapião ordinário).

5.4.3.3. Impenhorabilidade da propriedade rural

A impenhorabilidade da pequena propriedade rural é um tema relevante, uma que vez, a legislação brasileira prevê tal instituto em seu ordenamento jurídico, com escopo de assegurar uma garantia às famílias, buscando respeitar, principalmente, o direito à propriedade que sofre instabilidades devido tanto com as crises econômicas e financeiras do país.

Há previsão no texto no constitucional da impenhorabilidade da pequena propriedade rural no art 5º XXVI da CF/88, visando a impenhorabilidade da propriedade familiar.

A lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, permite a interpretação do dispositivo o artigo 5º, inciso XXVI - *a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento*, na CF/88 sobre a impenhorabilidade da pequena propriedade rural.

Na legislação brasileira são confundidos os conceitos de pequena propriedade rural e propriedade familiar, sendo considerados sinônimos. Porém, a definição pequena propriedade rural é definido no artigo 4º *Para os efeitos desta Lei, definem-se: inciso II - "Propriedade Familiar", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a*

⁴⁵ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Comentários ao Estatuto da Cidade, São Paulo: Atlas, 2011, p. 92 e 93

subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros, da lei 4.504/64 ou Estatuto da Terra.

Logo, a criação do Estatuto da Terra foi um aspecto que deu subsídios para a inserção e interpretação do dispositivo na CF/88, assegurando a impenhorabilidade da pequena propriedade da rural, uma grande conquista dos trabalhadores rurais e também buscando a diminuição da evasão dos trabalhadores do campo para as cidades, ou seja, do êxodo do rural.

Na Constituição Federal Brasileira de 1988, no artigo 5º - “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes”.

No inciso XXVI, dispõe: “a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento”, prevê a impenhorabilidade da propriedade familiar, mas somente permitindo uma exceção para penhorar tal bem, a partir das dívidas originadas da própria execução, realização e/ou exploração do funcionamento de atividades do campo.

Desta forma, temos que o benefício da impenhorabilidade conferido à pequena propriedade rural foi criada pelo legislador, com o intuito de proteger o patrimônio das pessoas que possuem poucas ou somente uma propriedade, a fim de assegurar a garantia de sobrevivência das famílias menos favorecidas que vivem do que produzem em suas pequenas propriedades rurais. Representa, outrossim, uma espécie de bem de família agrário.⁴⁶

A impenhorabilidade da pequena propriedade rural previsto no art. 5º, XXVI da Constituição Federal assenta-se na proteção da família no que tange às dificuldades econômicas e instabilidades que o país sempre conheceu em sua evolução histórica. Desta forma, visou-se minimizar uma grave questão social que é o êxodo rural, uma vez que, o

⁴⁶ LOPEZ, Teresa Ancona – Artigo 5º, incisos XXII ao XXVI. In BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Walber de Moura (Coords) – Comentários à Constituição Federal de 1988, Rio de Janeiro: gen/Metodo, 12.ed., 2009, p.150.

pequeno produtor rural tem sua propriedade retirada por execução, causa vários problemas sociais, com aumento da mão de obra nos grandes centros urbanos, gerando um crescimento no número desempregados e ocorrendo a marginalização destes, levando fazendo alguns se entregarem a criminalidade, e também levando em consideração que as pequenas propriedades rurais, são responsáveis pela maioria da produção voltadas para atender a demanda interna do país.⁴⁷

Essa norma, entretanto, só será eficaz se os débitos forem provenientes de atividade agrícola. Visou o legislador prestigiar a função social da propriedade, tanto quanto o fez com a usucapião pro labore prevista no art. 191 da CF.

Há ainda, um grande interesse social (e econômico) em se manter a família presa à propriedade rural. “ Quanto mais famílias, maior o desenvolvimento agropecuário do país”.⁴⁸

De forma conclusiva, temos que somente serão impenhoráveis as pequenas propriedades rurais definidas em lei. Protegem-se os minifúndios. A definição legal destes vem do Estatuto de Terra e deve ser igual ou inferior ao modulo rural.

Ademais, somente poderão não ser penhoradas as pequenas propriedades rurais que sejam produtivas graças ao trabalho de uma família ali assentada. Assim, vê-se que a

38. **Ementa: IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL - LIMITES** - A garantia constitucional possui contornos claros que não carecem de esforço interpretativo, art. 5.º, XXVI, CF, "in verbis": "a **pequena propriedade rural**, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento.". TRT-3: Agravo de petição. AP 00435201207103007 0000435 – 29.2012.5.03.0071. publicação 13.6.2014; **Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. EXCEÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA.** - A **impenhorabilidade da pequena propriedade rural** constitui matéria de ordem pública, podendo, em princípio, ser conhecida a qualquer tempo, até mesmo de ofício pelo julgador, não se sujeitando a preclusão temporal. -Entretanto, mesmo as matérias de ordem pública submetem-se à preclusão consumativa, não sendo possível o reexame da questão relativa à **impenhorabilidade da propriedade** do agravante se já foi em outra ocasião levantada e decidida. TJMG – Agravo de Instrumento n. 10707990126435001. Data da publicação 27.5.2013

⁴⁸ LOPEZ, Teresa Ancona – Artigo 5º, incisos XXII ao XXVI. In BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Walber de Moura (Coords) – Comentários à Constituição Federal de 1988, Rio de Janeiro: gen/Metodo, 12.ed., 2009, p.150 e 151.

propriedade rural mesmo que pequena, não estará protegida se pertencer a uma só pessoa, e ainda, o débito incidente na propriedade deve decorrer da atividade produtiva e para esta, a lei disporá sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento. Para outros tipos de débitos, a propriedade está livre para ser executada. Nesse sentido, dispõe o art. 4º § 2º da Lei 8009/90 e o art 833, VIII do CPC/15 (antigo art. 649 do CPC/73).

5.5. Direitos autorais

Tal como leciona Carlos Alberto Bittar “ na vida em sociedade, direitos vários são reconhecidos à pessoa humana, na proteção e na defesa de valores insitos em sua própria essencialidade”. Assim, destacaram os direitos da personalidade e os direitos intelectuais, estes últimos, tiveram em Edmond Piccard, seu grande mestre defensor, encontrando desde o século XIX consagração nas convenções internacionais e nas leis internas dos diferentes países.⁴⁹

Assim, do texto constitucional podem-se destacar, como direitos fundamentais da pessoa humana, os direitos ligados ao processo de criação e produção de cultura, em seu art. 5º, IV, IX, XXVII, XXVIII.

No modelo internacional, dispõe a Convenção de Berna, que a obra de espírito recebe o tratamento que concilia aspectos liberais e sociais relativos à identidade da obra estética, e portanto, as criações literárias, artísticas científicas são objetos do direito de autor.⁵⁰

Os direitos de autor vem protegidos no art. 5º, XXVII a XXIX da Constituição Federal de 1988.

Dispõe o art. 5º da Constituição Federal que “ Todos são iguais perante a lei sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes”:

⁴⁹ BITTAR, Carlos Alberto – Direitos de autor, 6.ed., Rio de Janeiro:gen/Forense, 2015, p. 1 e 2 – atualizado por Eduardo C B Bittar.

⁵⁰ BITTAR, Carlos Alberto – Direitos de autor, 6.ed., Rio de Janeiro:Gen/Forense, 2015, p. 22 – atualizado por Eduardo C B Bittar

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados nos termos da lei: a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução de imagens e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas; b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes, e às respectivas representações sindicais e associativas.

XXIX – a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilegio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do país.

O direito autoral está regulamentado por uma série de normas jurídicas: na Constituição Federal, na Lei de Direito Autoral e nos Tratados Internacionais, com o objetivo de proteger as relações entre o criador e a utilização de obras literárias, artísticas ou científicas, tais como livros, pinturas, esculturas, músicas, ilustrações, fotografias, entre outros.

O Brasil é signatário de diversos tratados e convenções internacionais que representam o compromisso assumido pelo país, perante toda a comunidade internacional, de respeitar e proteger os direitos autorais relativos aos diversos tipos de obras intelectuais.

Dentre as principais normas internacionais, destacam-se: Convenção de Berna (Decreto 75.699, de 6.12.75); Convenção de Roma (Decreto 57.125, de 19.10.65); Acordo sobre aspectos dos Direitos de Propriedade Intelectual relacionados ao Comércio – ADPIC (Decreto 1.355, de 30.12.94).

A propriedade intelectual engloba diversos tipos de criações intelectuais. Assim, sob o gênero de propriedade intelectual distinguem-se duas grandes categorias: os direitos autorais e a propriedade industrial.

No que tange aos direitos autorais, estes compreendem os denominados direitos de autor – direitos relativos às suas produções intelectuais que se estendem desde produção

literária até programas de computador; quanto aos direitos conexos aos direitos de autor, constituídos dos direitos de interprete, fonogramas e radiodifusão.

Já os direitos de propriedade industrial são relativos às criações industriais, como patentes de invenção e desenhos industriais e aos sinais distintivos, como marcas, nomes empresariais e nomes de domínio. Vem regulados no art. 5º, XXIX da CF.

Os direitos de propriedade intelectual compreendem uma gama bastante grande de bens a serem protegidos e reconhecidos. Essa diversidade se obtém do caráter de imaterialidade dos bens a serem protegidos.

Quanto à natureza jurídica desses bens a serem protegidos, não há consenso entre os doutrinadores que os inserem ora como direitos da personalidade, ora como direitos reais. Filiamo-nos a esta corrente, podendo estes serem considerados, como um direito fundamental de segunda geração (ligados aos direitos econômicos e sociais).

Tradicionalmente estes direitos gozam de proteção constitucional em nosso país.

Há em relação aos direitos de autor uma proteção moral e uma proteção patrimonial dos mesmos.⁵¹

Quanto à legislação infra constitucional, temos: a Lei 9610/98 – denominada lei de direitos autorais; a Lei 12853/13 – que dispõe sobre a gestão coletiva de direitos de autor; a Lei 9279/96 – lei de Propriedade Industrial; além do Código Civil.

Quanto a tutela dos direitos autorais, estes podem ser protegidos sob o aspecto administrativo (ligadas ao registro da obra – que de acordo com a lei pátria constitui faculdade ao autor e não obrigação para que se tenha a proteção da obra), civil (engloba medidas defensivas e preventivas de lesões aos direitos de autor. A lei autoral, prevê diferentes sancionamentos para as lesões ao direito de autor) e penal (sanções previstas na lei 9610/98), de forma cumulada, sucessiva ou independente.⁵²

5.6. Direito à herança

⁵¹ MORO, Maitê Cecilia Fabbri – Artigo 5º, incisos XXVII ao XXIX. In BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Walber de Moura (Coords) – Comentários à Constituição Federal de 1988, Rio de Janeiro: Gen/Metodo, 12.ed., 2009, p. 153 e ss

⁵² BITTAR, Carlos Alberto – Direitos de autor, 6.ed., Rio de Janeiro: Gen/Forense, 2015, p. 149 e ss – atualizado por Eduardo C B Bittar

A sucessão, embora seja um termo de amplo conceito, pode ser entendida como “o ato pelo qual uma pessoa toma o lugar de outra, investindo-se, a qualquer título, no todo ou em parte, nos direitos que lhe competiam”.

Representa a transmissão do patrimônio de uma pessoa a uma ou mais pessoas vivas, denominadas herdeiros. É ainda um modo de aquisição de propriedade a título universal, ou seja, referente à totalidade dos bens deixados pelo autor da herança, ou mesmo de uma quota-parte do conjunto do patrimônio.⁵³

O direito das sucessões tem como fundamento o direito de propriedade, na medida em que, em razão da possibilidade de perpetuar seus bens, o homem se vê incentivado a aumentá-la e a conservá-la, transmitindo-a às futuras gerações, perpetuando assim, seu sangue, sua família, sua tradição, e no passado, sua religião doméstica.

No Brasil, as normas relativas ao direito das sucessões estão previstas no artigo 5º, XXX e XXXI da Constituição Federal e nos artigos 1784 a 2027 do Código Civil.

Desta forma, podemos entender que o direito de herança estaria situado intrinsecamente ao direito de propriedade, que é um direito fundamental e tem como uma de suas características basilares a perpetuidade, ou seja, com a morte do titular, o patrimônio do de cujus passará automaticamente a seus herdeiros que lhe sucedem, como prevê o direito de *saísine* “*au mort saisi le vif*”. Assim, aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários, como dispõe o art. 1784 do Código Civil.

Com a elevação do direito de herança à categoria de direito fundamental, não pode ser retirado dos herdeiros necessários a sua parte cabível por direito (denominada legítima), que corresponde à metade do patrimônio deixado pelo de cujus. Por disposição legal, são herdeiros necessários: os descendentes, os ascendentes e o cônjuge. Já discute-se na atualidade a inclusão do companheiro nesse rol.

5.6.1. Sucessão de bens de estrangeiros situados no Brasil

⁵³ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Curso de direito das sucessões, São Paulo: Saraiva, 2013, p. 23

Dispõe o art. 5º, XXXI da Constituição Federal que “ a sucessão de bens de estrangeiros situados no Brasil será regulada pela lei brasileira, em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cujus*”.

Representa a mesma regra do art. 10, § 1º da Lei de Introdução ao Código Civil (Dec. Lei 4.657, de 04.09.1942, que excepciona o caput do art. 10 já referido, que determina que a sucessão por morte obedece à lei do país em que era domiciliado o autor da herança, qualquer que seja a natureza e a situação dos bens : “A vocação, para suceder em bens de estrangeiro situado no Brasil, será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge brasileiro e dos filhos do casal, sempre que não lhes seja mais favorável a lei do domicílio”.

Já a Lei n. 9.047 de 18.05.1995, deu nova redação ao referido parágrafo adequando-o aos termos da nova Constituição Federal.

Como leciona Teresa Ancona Lopez “é o princípio de aplicação da lei mais benéfica ao cônjuge e aos filhos brasileiros de *de cujus* estrangeiro”.

A regra do referido inciso somente se aplica: se os bens do falecido estiverem localizados em território nacional; se a lei brasileira for mais favorável que a lei do *de cujus*.

Assim, é garantia constitucional para o cônjuge e para os filhos brasileiros, a lei mais benéfica para reger a sucessão de bens de estrangeiros situados no país. Caso a lei do *de cujus* fosse mais benéfica para a família brasileira, seria aquela a regra aplicada à sucessão.

Uma interessante questão se põe quanto à aplicação da lei mais benéfica ser aplicada a filhos de estrangeiros quando estes forem domiciliados no país, pois o art. 5º, caput da Constituição Federal determina a igualdade de direitos para o brasileiro e para o estrangeiro domiciliado no país.

Da mesma forma, a lei mais benéfica de sucessão de bens situados no país deve se estender aos netos brasileiros, pois estes representam seus pais na vocação hereditária, como dispõem os arts 1851 e 1852 do Código Civil.⁵⁴

⁵⁴ LOPEZ, Teresa Ancona – Artigo 5º, incisos XXX ao XXXII. In BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Walber de Moura (Coords) – Comentários à Constituição Federal de 1988, Rio de Janeiro: gen/Metodo, 12.ed., 2009, p. 161 e 162

Na atualidade, é bastante comum a aquisição de imóveis no Brasil por investidores estrangeiros, que muitas vezes, mantém seu domicílio no exterior, ocasionando, diversas consequências jurídicas para a família quando de sua morte.

Desta forma, conforme previa o artigo 89 do Código de Processo Civil brasileiro de 1973 em regra repetida pelo art. 23 do Novo CPC/2015: Compete à autoridade judiciária brasileira, com exclusão de qualquer outra: I- conhecer de ações relativas a imóveis situados no Brasil; II – em matéria de sucessão hereditária, proceder à confirmação de testamento particular e ao inventário e à partilha de bens situados no Brasil, ainda que o autor da herança seja de nacionalidade estrangeira ou tenha domicílio fora do território nacional; III – em divórcio e separação judicial ou dissolução de união estável, proceder à partilha de bens situados no Brasil, ainda que o titular seja de nacionalidade estrangeira ou tenha domicílio fora do território nacional”.

No entanto, tal como dispõe o artigo 10º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, a lei que regerá o inventário será a lei do último domicílio do “de cujus”, de modo que o juiz brasileiro terá que aplicar a lei estrangeira, se o falecido tivesse seu último domicílio em outro país.

Assim sendo, de acordo com a lei brasileira, o inventário será realizado no Brasil, mas deverá seguir a lei do último domicílio do autor da herança. Por outro lado, se o juiz desconhecer a lei estrangeira, poderá exigir de quem a invoca que comprove seu teor e sua vigência, como prevê o art 14 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

O mesmo acontece, nos casos em que o estrangeiro tenha deixado testamento, de modo que a partilha continuará obedecendo às regras legais brasileiras.

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, todavia, contém uma exceção à aplicação da lei estrangeira no Brasil, prevista no artigo 17, quando essa colidir com a ordem pública brasileira, que por sua vez, é baseada nos usos e costumes, sendo, desse modo, uma exceção às regras de direito internacional privado, que exclui a aplicação de certas regras alheias ao foro local.

Assim, de forma conclusiva, tal como dispõe o art 10º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, já referido, ao dispor sobre a sucessão de bens de

estrangeiros, situados no país, será aplicada a lei brasileira sempre que for mais benéfica ao herdeiro.

Referências Bibliográficas

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 1993

BITTAR, Carlos Alberto – Direitos de autor, 6.ed., Rio de Janeiro:gen/Forense, 2015, p. 1 e 2 – atualizado por Eduardo C B Bittar

COGLIOLO, Pietro. *Filosofia del diritto privato*. Firenze: Barbera, 1912

COSTA, Regina Helena. Reflexões sobre os princípios de direito urbanístico na Constituição de 1988. In: *Temas de direito urbanístico*. São Paulo: CAOHURB, 1999

FACHIN, Luiz Edson. Da propriedade como conceito jurídico. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 76, no. 621, jul. 1987

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2003

FRANÇA, Rubens Limongi. *Instituições de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 1998

FRANÇA, Rubens Limongi. Ação de desapropriação. In: _____ (Coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, [s.d.]. v. 2,

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das leis civis: introdução*. 5. ed. anotada por Martinho Garcez. Rio de Janeiro: Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, 1915

GILISSEN, John. *Introdução histórica ao direito*. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1995

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O estatuto da propriedade perante o novo ordenamento constitucional brasileiro. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, ano 86, n. 309

GONÇALVES, Luiz de Cunha. *Tratado de direito civil em comentário ao Código Civil português*. Coimbra: Coimbra Ed., 1936. v. 11, t. 1

LOPEZ, Teresa Ancona – Artigo 5º, incisos XXII ao XXVI. In BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Walber de Moura (Coords) – Comentários à Constituição Federal de 1988, Rio de Janeiro: gen/Metodo, 12.ed., 2009

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Limitações urbanas ao direito de propriedade, São Paulo: Saraiva, 2010

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus - Direito Civil – Serie Universitária, Rio de Janeiro: Campus/Elsevier, 2014

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Comentários ao Estatuto da Cidade, São Paulo:Atlas, 2011

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus – Curso de direito das sucessões, São Paulo: Saraiva, 2013

MALUF, Carlos Alberto Dabus - Código Civil comentado, 10.ed., São Paulo; Saraiva, 2016, p. 1233- SILVA, Regina Beatriz Tavares da (Coord)

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Teoria e prática da desapropriação*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*, 2.ed, São Paulo:Revista dos Tribunais, 2005

MAROI, Fulvio. Proprietá. In: SCIALOJA, Vittorio (Dir.). *Dizionario pratico del diritto privato*. Milano: Francesco Vallardi, 1923. v. 5-P II, fasc. 103

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 13.ed., São Paulo;Revista dos Tribunais, 1987,

MONTEIRO, Washington de Barros: MALUF, Carlos Alberto Dabus - *Curso de direito civil*. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3

MORO, Maitê Cecilia Fabbri – Artigo 5º , incisos XXVII ao XXIX . In BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge; AGRA, Walber de Moura (Coords) – Comentários à Constituição Federal de 1988, Rio de Janeiro: Gen/Metodo, 12.ed., 2009

MUKAI, Toshio. *Direito urbano ambiental brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Dialética, 2002

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Atualizado por Edison do Rêgo Monteiro Filho. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977. v. 1, p. 97-98. Adaptação ao Código Civil por José Bonifácio de Andrada e Silva.

PROUDHON. *Traité de domaine de propriété*. Bruxelas: Meline, 1842

ROCHA, Olavo Acyr de Lima. *A desapropriação no direito agrário*, São Paulo:Atlas, 1992

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 22. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2003

SODRÉ, Eurico. *A desapropriação*, 3.ed., São Paulo;Saraiva, 1955

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*,São Paulo:Atlas, 2002, v. IV,

WINDSCHEID, Bernardo. *Diritto della pandette*. Trad. Carlo Fadda e Emilio Bensa. Torino: UTET, 1930. v. 1