



FACULDADE FASiPE CUIABÁ
CURSO DE DIREITO

TAFFAIANE DA SILVA ARAÚJO CRUZ

**UMA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA DO DIREITO
DA PROPRIEDADE EM FACE DO INSTITUTO DA
DESAPROPRIAÇÃO NO BRASIL**

Cuiabá-MT

2024

CURSO DE DIREITO

TAFFAIANE DA SILVA ARAÚJO CRUZ

**UMA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA DO DIREITO
DA PROPRIEDADE EM FACE DO INSTITUTO DA
DESAPROPRIAÇÃO NO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Departamento de Direito, da Faculdade Fasipe Cuiabá, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Mestre Diego Castro de Melo.

Cuiabá-MT

2024

TAFFAIANE DA SILVA ARAÚJO CRUZ

**UMA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA DO DIREITO
DA PROPRIEDADE EM FACE DO INSTITUTO DA
DESAPROPRIAÇÃO NO BRASIL**

Trabalho de conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito – Faculdade Fasipe Cuiabá como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em: 24 de junho de 2024.

Mestre Diego Castro de Melo
Professor Orientador
Departamento de Direito - FASIPE

Doutora Giordanna Laura da Silva Santos
Professora Avaliadora
Departamento de Direito - FASIPE

Mestre Kleber Pinho e Silva
Professor Avaliador
Departamento de Direito - FASIPE

Especialista Olmir Bampi Junior
Departamento de Direito - FASIPE
Coordenador do Curso de Direito

Cuiabá-MT

2024

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho aos meus pais Hildenice e Marcos, ao meu esposo Josemar aos meus irmãos Linicker e Hilnecker, à minha cunhada Sumayra, aos meus sobrinhos João Victor e Luís Miguel, ao meu primo David e, por fim, à toda a minha família, por acreditar em mim, pelo seu apoio e amor incondicional. Sou muito grata pelo maravilhoso exemplo de vida e de fé que sempre me deram!

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus. Agradeço ao meu orientador Prof. Mestre Diego Castro, por ajudar e dar direcionamento nessa trajetória, aos meus professores, amigos e a todos que de uma forma direta ou indireta me auxiliaram na conclusão do curso.

EPÍGRAFE

Liberdade é o direito de fazer tudo àquilo que as leis permitem.

(Montesquieu).

CRUZ, Taffaiane da Silva Araújo. **Uma análise jurisprudencial e doutrinária do direito da propriedade em face do instituto da desapropriação no Brasil.** 2024. 66 F. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade Cuiabá - FASIPE.

RESUMO

Trata-se de uma pesquisa qualitativa de cunho legal, bem como diversas literaturas e entendimentos jurisprudenciais, sobre o tema de desapropriação judicial no Brasil. A desapropriação judicial é um tema de grande relevância no âmbito do direito, sendo objeto de análise jurídica e doutrinária em diversos países. Esse processo consiste na transferência compulsória da propriedade de um bem particular para o Estado, mediante decisão judicial, com o pagamento de uma justa indenização ao proprietário. Sua importância reside na garantia do interesse público, possibilitando a execução de obras e projetos de infraestrutura essenciais para o desenvolvimento socioeconômico. Assim, do ponto de vista jurídico pátrio, a desapropriação judicial é regida por legislações específicas, que estabelecem os procedimentos a serem seguidos, os critérios para determinação da indenização e os direitos dos proprietários afetados. A análise doutrinária desse processo envolve a interpretação e aplicação dessas leis à luz dos princípios constitucionais, visando garantir a segurança jurídica e os direitos fundamentais dos cidadãos brasileiros. Além disso, a desapropriação judicial brasileira levanta questões éticas e morais, especialmente no que diz respeito à justiça da indenização oferecida aos proprietários e ao equilíbrio entre os interesses públicos e privados. A análise desses aspectos é fundamental para garantir que o processo de desapropriação seja realizado de forma justa e equitativa, respeitando os direitos e garantias individuais dos envolvidos. Assim sendo, pode-se dizer que a desapropriação judicial brasileira é um tema complexo que envolve aspectos jurídicos, doutrinários, éticos e morais. Sua análise crítica e aprofundada é essencial para garantir a legalidade, justiça e equidade nesse processo, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da sociedade brasileira.

Palavras-chave: Desapropriação, Posse, Propriedade.

CRUZ, Taffaiane da Silva Araújo. **A jurisprudential and doctrinal analysis of property law in the face of the institute of expropriation in Brazil.** 2024. 66 F. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade de Cuiabá - FASIPE.

ABSTRACT

This is a qualitative research of a legal nature, as well as various literature and jurisprudential understandings, on the topic of judicial expropriation in Brazil. Judicial expropriation is a topic of great relevance in the field of law, being the subject of legal and doctrinal analysis in several countries. This process consists of the compulsory transfer of ownership of a private asset to the State, through a court decision, with the payment of fair compensation to the owner. Its importance lies in guaranteeing the public interest, enabling the execution of works and infrastructure projects essential for socioeconomic development. Thus, from a national legal point of view, judicial expropriation is governed by specific legislation, which establishes the procedures to be followed, the criteria for determining compensation and the rights of the affected owners. The doctrinal analysis of this process involves the interpretation and application of these laws in light of constitutional principles, aiming to guarantee legal certainty and the fundamental rights of Brazilian citizens. Furthermore, Brazilian judicial expropriation raises ethical and moral questions, especially with regard to the fairness of the compensation offered to owners and the balance between public and private interests. The analysis of these aspects is essential to ensure that the expropriation process is carried out in a fair and equitable manner, respecting the individual rights and guarantees of those involved. Therefore, it can be said that Brazilian judicial expropriation is a complex issue that involves legal, doctrinal, ethical and moral aspects. Its critical and in-depth analysis is essential to guarantee legality, justice and equity in this process, contributing to the sustainable development and well-being of Brazilian society.

Keywords: Expropriation, Property, Possession.

LISTA DE SIGLAS

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

REURB-S Regularização Fundiária de Interesse Social

ZEIS Zonas Especiais de Interesse Social

LISTA DE FIGURA

Figura 1. Número de famílias assentadas por ano (x1000)	51
---	----

Sumário

1 INTRODUÇÃO	12
2 DA MORADIA COMO DIREITO FUNDAMENTAL DE SEGUNDA GERAÇÃO ...	16
2.1 Da evolução histórica do direito da propriedade.....	18
3 DA PROPRIEDADE COMO DIREITO SOCIAL	21
3.1 Considerações sobre o direito de propriedade.....	23
3.2 A atual compreensão da posse como direito fundamental.....	25
4 A EVOLUÇÃO DO DIREITO À PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS	29
4.1 A função social da propriedade.....	33
4.2 Aspectos relevantes da Lei 13.465/2017	36
5 DO INSTITUTO DA DESAPROPRIAÇÃO COMO FORMA DE INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE.....	41
5.1 Desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública	44
5.2 Desapropriação por interesse social.....	47
5.3 Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária.....	51
5.4 Desapropriação urbanística.....	54
5.5 Desapropriação judicial decorrente de atividade nociva e em prol do interesse público	55
5.6 A constitucionalidade da desapropriação judicial.....	56
5.7 Princípios constitucionais e os direitos humanos aplicáveis à desapropriação judicial	57
5.8 Impactos sociais, políticos e econômicos da desapropriação judicial	59
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	61
REFERÊNCIAS	64

1 INTRODUÇÃO

Diante dos problemas fundiários do Brasil, refletidos nos dados apresentados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), onde um milhão de pessoas (2022) vive em favelas e comunidades urbanas, por isso, torna-se imperativa uma análise sobre as possíveis soluções jurídicas para esse problema urbano e social. As favelas e as comunidades urbanas representam uma parte considerável da população do país, indicando a magnitude da questão e a urgência de respostas eficazes por parte das autoridades e da sociedade como um todo.

Uma das possíveis soluções jurídicas para enfrentar o problema dessas populações é a implementação de políticas públicas voltadas para a regularização fundiária. Isso significa a identificação, delimitação e titulação das áreas ocupadas de forma irregular, garantindo o direito à propriedade e o acesso aos serviços básicos como água, saneamento e energia elétrica. A regularização fundiária não apenas promove a segurança jurídica dos ocupantes, mas também, contribui para a melhoria das condições de vida e a inclusão social.

Outra medida seria a elaboração e implementação de planos diretores e instrumentos de ordenamento territorial que contemplem políticas de habitação popular e de desenvolvimento urbano sustentável. Esses instrumentos devem priorizar a ocupação racional do solo, a criação de áreas de interesse social e a oferta de moradias adequadas para as populações de baixa renda, reduzindo assim a expansão desordenada das cidades e combatendo a formação de novas favelas e comunidades urbanas.

Diante disso, é fundamental promover a participação da comunidade no processo de formulação e implementação das políticas urbanas, garantindo que suas necessidades e demandas sejam devidamente entendidas para serem aplicadas. A participação popular dos moradores dessas áreas afetadas, pode contribuir para a identificação de soluções mais adequadas e para o fortalecimento do senso de pertencimento e coletividade.

No âmbito legislativo, é importante revisar e atualizar a legislação urbana e rural de modo a torná-la mais eficaz e adequada à realidade brasileira. Isso inclui a criação de

mecanismos para proibir a especulação imobiliária, garantir a função social da propriedade e da terra e estabelecer incentivos para a produção de moradias populares em áreas bem localizadas e dotadas de infraestrutura básica.

Além das medidas jurídicas, é fundamental investir em políticas sociais que visem a redução das desigualdades socioeconômicas e a promoção do acesso universal aos direitos básicos como educação, saúde, trabalho e renda. A erradicação das favelas e comunidades urbanas passa necessariamente pela superação das condições de vulnerabilidade e exclusão que perpetuam a informalidade e a precariedade das moradias.

A desapropriação é um instituto jurídico que suscita intensos debates doutrinários e jurisprudenciais, uma vez que envolve questões sensíveis relacionadas ao direito da propriedade.

A desapropriação judicial é um tema de grande relevância no campo do direito, especialmente no contexto da proteção dos direitos de propriedade e do interesse público. Esse processo envolve a transferência drástica e compulsória da propriedade, de um bem particular para o Estado, mediante decisão judicial, com a devida indenização ao proprietário. A análise jurídica e doutrinária é essencial para compreender os fundamentos legais, os procedimentos envolvidos e os princípios que regem essa prática no ordenamento jurídico.

Em muitos casos, a desapropriação judicial é utilizada pelo Estado brasileiro como instrumento para a execução de obras públicas, como a construção de estradas, escolas, hospitais e outras infraestruturas essenciais para o desenvolvimento socioeconômico. No entanto, sua aplicação requer uma cuidadosa análise dos interesses, equilibrando o direito de propriedade dos indivíduos com a necessidade de promoção do bem-estar da coletividade.

A análise jurídica da desapropriação judicial envolve a interpretação e aplicação das leis e normas específicas que regem esse processo. Aspectos como os requisitos para a declaração de utilidade pública, os critérios para fixação da indenização e os direitos dos proprietários afetados são temas centrais nesse contexto. Além disso, questões relacionadas aos princípios constitucionais, aos direitos humanos e à justiça social, também são consideradas na análise jurídica da desapropriação judicial.

No campo jurisprudencial, os tribunais brasileiros têm desempenhado um papel fundamental na definição dos parâmetros e dos critérios aplicáveis à desapropriação. Suas decisões refletem não apenas as normas legais vigentes, mas também, os princípios constitucionais que regem a matéria, tais como a função social da propriedade, a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia. Nesse sentido, a jurisprudência tem sido uma fonte importante de orientação para os operadores do Direito e para a sociedade em geral.

No entanto, é importante ressaltar que a aplicação da desapropriação nem sempre é isenta de controvérsias e conflitos. Questões como a fixação do valor da indenização, a escolha do critério de avaliação do bem e a garantia dos direitos dos proprietários, são frequentemente objeto de disputa nos tribunais. Além disso, a desapropriação pode gerar impactos sociais significativos, especialmente quando envolve comunidades vulneráveis ou áreas de interesse ambiental.

Por outro lado, a análise doutrinária desse tema envolve o estudo das diferentes abordagens teóricas e interpretativas propostas por juristas, estudiosos e acadêmicos. Através de uma análise da doutrina, é possível compreender as perspectivas históricas, políticas e filosóficas que influenciam a compreensão e aplicação da desapropriação judicial. Essa análise crítica contribui para a formação de um pensamento jurídico sólido e informado sobre o tema.

Dessa forma, a análise jurídica e doutrinária da desapropriação judicial é fundamental para compreender os fundamentos legais, as implicações práticas e os desafios éticos envolvidos nesse processo. Ao examinar as diversas dimensões desse tema, é possível promover um debate informativo e construtivo sobre a importância da proteção dos direitos de propriedade e do interesse público na sociedade contemporânea.

O presente estudo partiu da seguinte problemática: Qual é o impacto da desapropriação judicial nas garantias constitucionais de propriedade e nos direitos individuais dos proprietários brasileiros afetados? Assim sendo, o objetivo do presente estudo foi de pesquisar sobre a desapropriação Judicial brasileira.

Foi realizada uma pesquisa qualitativa, que possibilita uma maior liberdade teórico-metodológica, sendo que os limites de sua iniciativa são fixados pelas condições exigidas a um trabalho científico, contudo, deve ter uma estrutura coerente, lógica, plausível e com nível de objetivação suficiente para merecer a aprovação dos cientistas em um processo intersubjetivo de apreciação.

A abordagem qualitativa é a que melhor se ajusta ao estudo das relações, das representações/crenças, das percepções e, por essa razão, foi assumida como caminho para alcançar o objetivo proposto.

O presente trabalho será uma revisão bibliográfica, de caráter qualitativo, optando por literatura na língua portuguesa, por livros, por meio de pesquisa na internet e utilizando as bases de dados de revistas, bem como, artigos entre os anos de 2010 a 2024.

Para esse fim, foram utilizadas as palavras – chaves: “Desapropriação”, “Propriedade” e “Posse”. Como critério de inclusão foram pesquisados estudos a partir de 2010 que abordam o tema do presente estudo.

No primeiro capítulo, foi abordado o direito à moradia, como um direito fundamental de segunda geração/dimensão. Direito esse que, embora constitucionalmente protegido, não está acessível à grande parte da população brasileira. Em relação a esse direito, nota-se que ele é, muitas vezes, a base para uma vida digna. Sendo assim, para efetivação desse direito, cabe ao Poder Público estabelecer ações positivas para garantir tal instituto.

No capítulo segundo, retratou o direito de propriedade como outro direito fundamental. Esse direito tem o objetivo de materializar a dignidade da pessoa humana em sua essência, sendo fundamental para a evolução econômico e social de uma sociedade, pois dentro da propriedade que a família desenvolve a convivência em sua plenitude. Atualmente, a propriedade sofreu uma evolução em seu conceito, deixando de ser apenas um direito patrimonialista para ter uma função dentro da sociedade. Essa evolução foi fruto da evolução ocorrida outrora na Europa.

Já no terceiro capítulo, foi decorrido sobre a evolução histórica do direito da propriedade, no mundo e, principalmente, no Brasil. Na antiguidade, o instituto civil da propriedade era simplesmente materialista, ou seja, o Estado pouco se importava com a destinação da propriedade. De outro modo, na atualidade, o direito à propriedade está limitado pela função social, cabendo ao Estado garantir esse direito, desde que não interfira no interesse da coletividade. Importante destacar que a propriedade exerce grande função no desenvolvimento e crescimento de uma sociedade.

Agora, no quarto capítulo é apresentado o instituto da desapropriação por meio da intervenção do Estado na propriedade, as formas de atuação que o Estado exerce o seu poder de império, visando sempre o interesse público. A desapropriação pode-se realizada diante necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, e por fim, a desapropriação pela via judicial que tentar viabilizar um valor justo ao proprietário decorrente da perda do seu bem.

2 DA MORADIA COMO DIREITO FUNDAMENTAL DE SEGUNDA GERAÇÃO

A moradia é uma necessidade básica e um direito fundamental de todo ser humano. É um espaço onde se constrói a vida, estabelecem-se os laços familiares, cultiva-se o bem-estar e se busca segurança. O acesso à moradia digna está intimamente ligado à justiça social e à igualdade, pois influencia diretamente na qualidade de vida e no desenvolvimento das pessoas. No entanto, apesar de ser reconhecida como um direito universal, a habitação adequada ainda é inacessível para muitos ao redor do mundo, inclusive no Brasil.

Nessa consoante, o direito à propriedade já está consolidado no direito desde a primeira geração ou dimensão. O direito de primeira geração foi inspirado por doutrinadores iluministas e jusnaturalistas dos séculos 17 e 18. São eles: liberdade religiosas, políticas, civis como o direito à vida, à segurança, à propriedade, à liberdade expressão etc. São constitucionalmente os primeiros direitos a constarem do instrumento normativo.

Conforme Machado (2019), a moradia desempenha um papel de fundamental importância na vida de cada indivíduo na sociedade, sendo reconhecida como um direito de caráter universal, indivisível e interdependente, inter-relacionado com os demais direitos. Esse direito foi positivado pela primeira vez na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, um marco histórico na garantia dos direitos básicos de todos os seres humanos. No Brasil, o direito à propriedade foi garantido logo na primeira Constituição de 1824.

Ademais, a segunda geração ou dimensão, fruto do século 20, tem objetivo de assegurar os direitos fundamentais da igualdade, sendo eles os direitos sociais, econômicos e culturais. São direitos de âmbito coletivo e com caráter positivo, ligados à proteção do trabalho, direito à educação, direito à saúde e cultura, os quais exigem atuação do Estado.

Outrossim, a terceira geração ou dimensão, desenvolvida a partir do século 20, consagra os direitos da fraternidade ou solidariedade, intimamente ligados ao direito a um meio ambiente equilibrado, uma saudável qualidade de vida e são relacionados ao desenvolvimento ou progresso, à autodeterminação dos povos, bem como, ao direito de propriedade sobre o

patrimônio comum da humanidade e ao direito de comunicação. São direitos transindividuais, pois não se destina apenas a proteção dos interesses dos indivíduos e sim da coletividade.

O artigo 6º da Constituição Brasileira expressamente aponta que são direitos sociais: a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados. Conforme Gonçalves (2024), isso evidencia o compromisso do Estado em garantir não apenas o acesso à propriedade e à moradia, mas também, a uma série de direitos que são essenciais para o pleno desenvolvimento e bem-estar dos cidadãos.

Além disso, é importante reconhecer a moradia como um direito coletivo, envolvendo não apenas o acesso físico à habitação. Na visão de Marquesi (2018), para garantir o direito à habitação, é necessário um compromisso coletivo de governos, organizações da sociedade civil e setor privado. Isso inclui o desenvolvimento de políticas habitacionais abrangentes, que promovam a construção de moradias acessíveis, a regularização fundiária, o combate à especulação imobiliária e a promoção de programas de habitação social.

É fundamental reconhecer que o direito à habitação não se resume apenas à construção de moradias, mas também engloba questões como acesso à terra, infraestrutura urbana, segurança jurídica e participação comunitária. Conforme Oliveira (2017), somente através de abordagens integradas e colaborativas será possível alcançar progressos significativos na garantia desse direito fundamental para todos os indivíduos, independentemente de sua condição socioeconômica ou identidade. A habitação não deve ser vista como um privilégio, mas sim, como um direito inalienável, essencial para a dignidade e o bem-estar de cada pessoa.

O artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal do Brasil de 1988, estabelece que a moradia deve cumprir sua função social. De acordo com Provensi (2022), esse dispositivo constitucional reflete o compromisso do Estado em promover a distribuição justa e equitativa dos recursos e oportunidades, incluindo o acesso à moradia adequada para todos os cidadãos. Em um contexto de Estado capitalista, esse princípio se torna ainda mais relevante, uma vez que a propriedade privada é um dos pilares fundamentais do sistema econômico.

A função social da propriedade implica que os proprietários devem utilizar seus imóveis de maneira a contribuir para o bem-estar coletivo e o desenvolvimento da sociedade como um todo. Isso significa que a propriedade não pode ser usada de forma egoísta ou exclusiva, mas sim, em benefício da comunidade em que está inserida. No caso da moradia, isso implica garantir que os imóveis atendam às necessidades habitacionais da população, especialmente daqueles em situação de vulnerabilidade.

2.1 Da evolução histórica do direito da propriedade

A evolução histórica do direito da propriedade é um processo complexo e multifacetado que remonta aos primórdios da civilização humana. No início, as noções de propriedade estavam intimamente ligadas à posse física de terras e recursos naturais, por meio dos quais o controle sobre a terra era fundamental para garantir a sobrevivência e a segurança das comunidades primitivas.

Conforme Farias e Rosenvald (2012), nessas sociedades antigas, o direito da propriedade era muitas vezes determinado pelo poderio militar ou pela força física, com poucas ou nenhuma proteção legal formal. À medida que as sociedades evoluíram e se tornaram mais complexas, surgiram sistemas de governança mais organizados e leis que regulavam a propriedade e os direitos de posse. Na Grécia Antiga, por exemplo, o conceito de propriedade privada começou a se desenvolver, especialmente entre os proprietários de terras e cidadãos abastados, embora muitas vezes estivesse sujeito às leis e regulamentos estabelecidos pelos governantes da época.

Segundo Marquesi (2018), durante o período romano, o direito da propriedade foi significativamente influenciado pelo desenvolvimento do direito civil romano. Os romanos introduziram conceitos jurídicos fundamentais, como a distinção entre propriedade pública e privada, bem como, o reconhecimento de direitos de propriedade baseados em contratos e testamentos. Ademais, o direito romano estabeleceu as bases para o sistema de registro de propriedade e a proteção legal dos direitos de propriedade.

Com o declínio do Império Romano e a ascensão do feudalismo na Europa medieval, o direito da propriedade assumiu novas formas e significados. Conforme Gonçalves (2024), a propriedade da terra tornou-se o centro do poder e da riqueza na sociedade feudal, com os senhores feudais detendo vastas extensões de terras e exercendo controle sobre a vida e o trabalho dos camponeses. Nesse sistema, os direitos de propriedade eram frequentemente baseados em relações de vassalagem e obrigações feudais.

Na antiguidade, a propriedade tinha uma importância principalmente econômica. Em sociedades nas quais o poder era diretamente ligado à riqueza material, aqueles que detinham propriedades eram automaticamente reconhecidos como líderes sociais. Conforme Barros (2014), ter posse de bens, especialmente de terras, conferia aos indivíduos uma posição de destaque na hierarquia social, garantindo-lhes prestígio e influência sobre os demais membros da comunidade.

Na Grécia Antiga, a propriedade, por exemplo, a terra estava intimamente ligada à cidadania e à participação política. A posse de terras era vista como um direito sagrado e um símbolo de *status* entre os cidadãos, conferindo-lhes não apenas poder econômico, como ainda, voz e representação nas decisões políticas da *pólis*. Conforme Farias e Rosenvald (2012), a propriedade, na Roma Antiga, desempenhava um papel fundamental na estruturação da sociedade na manutenção do sistema de classes.

Além da terra, outros tipos de propriedade, como escravos, gado e recursos naturais, também tinham grande valor econômico e social na antiguidade. A posse desses bens conferia aos seus proprietários poder e influência sobre os demais membros da comunidade, moldando as relações de poder e as dinâmicas sociais da época. A posse de terra era um dos principais critérios para posicionamento social do cidadão, a qual lhe conferia o controle sobre os recursos econômicos e políticos.

Segundo Azevêdo (2016), durante o auge da Revolução Francesa, a Assembleia Nacional Constituinte Francesa proclamou a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, um marco fundamental na história dos direitos humanos e das liberdades individuais. Naquele documento, que surgiu como uma resposta à necessidade de limitar o poder absoluto do rei Luís XVI, foi estabelecido o direito à propriedade individual como um dos princípios fundamentais. Através daquela declaração, para todos os homens e os cidadãos, aqueles que detinham direitos políticos, foram garantidos o direito de possuir e defender sua propriedade privada.

Durante o período colonial, a propriedade era predominantemente pública, pertencente à Coroa Portuguesa. Com o passar do tempo, especialmente após a independência, houve uma transição gradual da propriedade pública para a propriedade privada. Esse processo foi marcado pela aquisição de terras por parte dos particulares, que passaram a comprar e registrar suas propriedades de acordo com a Lei das Terras, que era a norma estabelecida pelo Estado brasileiro.

No século 19, com o surgimento do movimento liberal e a consolidação do Estado de direito, os direitos de propriedade foram formalizados e protegidos por meio de leis e constituições. O reconhecimento dos direitos de propriedade como um direito fundamental do indivíduo tornou-se uma característica central dos sistemas jurídicos modernos, estabelecendo as bases para a proteção legal da propriedade contra interferências injustificadas do Estado ou de terceiros.

Já no século 20, com as Guerras Mundiais e o surgimento de regimes totalitários, os direitos de propriedade foram frequentemente violados em nome do bem-estar coletivo ou do interesse público. No entanto, após a Segunda Guerra Mundial, a proteção dos direitos de

propriedade tornou-se uma preocupação central da comunidade internacional, com a adoção de instrumentos jurídicos internacionais, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que reconhece o direito à propriedade como um direito humano fundamental.

No Brasil, a Revolução Industrial teve seu início em meados do século 20, marcada com a migração significativa da população agrária para um modelo urbano, ou seja, ocorre o êxodo rural. Esse período foi caracterizado por mudanças dramáticas na organização social, econômica e cultural do país, com um aumento significativo na população urbana e uma crescente concentração de atividades industriais e comerciais nas cidades.

A consolidação do direito à propriedade privada no Brasil refletiu não apenas as mudanças políticas e sociais ocorridas ao longo da história do país, como também a influência de ideias e movimentos internacionais, como a Revolução Francesa e o Iluminismo. Esse direito tornou-se um dos pilares fundamentais do sistema jurídico brasileiro, garantindo aos indivíduos o poder de possuir, usar, dispor e defender seus bens de acordo com a lei.

3 DA PROPRIEDADE COMO DIREITO SOCIAL

A cidade, há vários séculos, superou sua função inicial de mero espaço habitacional para o homem. Tornou-se o núcleo das interações humanas, ganhando especial relevância a partir da industrialização e consequente aumento da urbanização. Esse processo foi marcado por transformações profundas na estrutura social e econômica das sociedades ao redor do mundo.

No contexto brasileiro, conforme Schreiber e Konder (2016), a trajetória histórica seguiu um caminho semelhante. O direito consolidado à propriedade privada no Brasil refletiu as mudanças políticas e sociais ocorridas ao longo da história do país. Esse direito tornou-se um dos pilares fundamentais do sistema jurídico brasileiro, garantindo aos indivíduos o poder de possuir, usar, dispor e defender seus bens de acordo com a lei.

Conforme Oliveira (2017), a propriedade, diante de sua importância, ocupou um lugar de destaque dentro do campo do Direito Privado ao longo da história. Tal reconhecimento fundamentou-se na necessidade de assegurar a subsistência e o bem-estar do proprietário, conferindo-lhe a capacidade de exercer controle sobre seus próprios bens e recursos. A propriedade, portanto, não apenas servia como um meio de garantir a segurança e o sustento do proprietário, como ainda servia de um instrumento de autonomia e liberdade.

Desse modo, a propriedade tornou-se um direito fundamental, capaz de proteger os interesses individuais frente a qualquer tentativa de imposição por parte do Poder Público. Esta garantia de domínio sobre as terras e demais bens assegurava ao proprietário uma certa imunidade contra intervenções arbitrárias do Estado, possibilitando-lhe a plena fruição de seus direitos e prerrogativas.

Segundo Marquesi (2018), ao conferir ao indivíduo o direito de propriedade, o Direito Privado estabeleceu uma relação de equilíbrio e poder entre o cidadão e o Estado. Essa relação se baseava na ideia de que a propriedade privada constituía um elemento essencial para o desenvolvimento socioeconômico e o bem-estar da sociedade como um todo. Portanto, garantir

a inviolabilidade da propriedade era uma maneira de preservar a liberdade e a dignidade dos indivíduos.

Entretanto, apesar da importância e da proteção conferida ao direito de propriedade, ele não é absoluto. O Estado possui o poder de intervir na propriedade privada em nome do interesse público, desde que respeitados os princípios da função social, do interesse público, da legalidade, da proporcionalidade e da justiça. Dessa forma, questões como desapropriação, desapossamento e intervenção estatal podem surgir em situações específicas, exigindo uma avaliação entre os interesses individuais e coletivos.

Além disso, conforme Machado (2019), a propriedade privada também está sujeita a limitações e restrições impostas pela legislação, como a necessidade de preservação ambiental, a garantia do direito à moradia e a promoção da justiça social. Essas restrições visam conciliar o exercício do direito de propriedade com outros direitos fundamentais e valores democráticos, promovendo um equilíbrio entre interesses individuais e coletivos.

Segundo Farias e Rosenvald (2012), o crescimento da urbanização sem planejamento, trouxe uma série de desafios e oportunidades para o Brasil. Por um lado, houve uma expansão de oportunidades de emprego e crescimento econômico nas áreas urbanas, estimulando a migração de pessoas do campo para as cidades em busca de uma vida melhor. Por outro modo, o rápido crescimento das cidades também trouxe problemas como a falta de moradia adequada, infraestrutura precária, poluição ambiental e aumento da criminalidade.

Essa transição para uma sociedade urbana teve um impacto profundo na cultura e na identidade brasileira. Diante disso, torna-se necessário compreender e analisar as dinâmicas da urbanização brasileira, suas implicações sociais, econômicas e ambientais e patrimônio cultural, bem como, suas interações com os desafios globais enfrentados pelas cidades em todo o mundo. Conforme Alvim (2022), a partir dessa compreensão, será possível desenvolver políticas e estratégias eficazes para promover um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo, capaz de garantir uma melhor qualidade de vida para todos os cidadãos brasileiros.

Assim, na Constituição Brasileira de 1934 surgia pela primeira vez o reconhecimento da importância social da propriedade. Naquele documento, segundo Gagliano e Pamplona Filho (2019), foi estabelecido que o direito de propriedade não poderia ser exercido em detrimento dos interesses sociais e coletivos. Essa mudança representou um marco significativo na evolução do entendimento sobre a propriedade no Brasil, refletindo uma preocupação crescente com a justiça social e o bem-estar de toda sociedade.

O direito à propriedade é fundamental e está diretamente ligado à dignidade humana. Representa o acesso às condições adequadas de habitação que promovam o bem-estar e a

qualidade de vida das pessoas. Trata-se de um direito social reconhecido internacionalmente, consagrado em documentos como a Declaração Universal dos Direitos Humanos e diversos tratados internacionais.

A ausência de moradia adequada pode resultar em uma série de consequências adversas, incluindo pobreza, exclusão social, falta de acesso a serviços básicos como saúde e educação, além de vulnerabilidade às condições climáticas extremas e desastres naturais. Portanto, a garantia desse direito é essencial para a promoção da justiça social e da igualdade de oportunidades.

A luta pelo direito à moradia é, portanto, uma questão de justiça social e direitos humanos que exige o compromisso de todos os setores da sociedade, bem como, a adoção de políticas e práticas que promovam a inclusão, a equidade e o respeito à dignidade de cada indivíduo. Só assim poderemos construir comunidades verdadeiramente sustentáveis e resilientes, nos quais todos tenham a oportunidade de viver com dignidade e segurança.

3.1 Considerações sobre o direito de propriedade

Historicamente, o direito da propriedade entrelaça às relações privadas, e passou por transformações significativas ao longo do tempo. Inicialmente, era entendido como um direito absoluto e exclusivo, conferindo ao proprietário poder irrestrito sobre seus bens. No entanto, com o desenvolvimento da sociedade e a evolução do pensamento jurídico, surgiram limitações à propriedade, tanto de natureza privada quanto pública.

Inicialmente conforme Alvim (2022), as limitações à propriedade eram principalmente de caráter privado, como as restrições impostas por contratos entre partes ou por direitos de vizinhança, visando garantir a convivência harmoniosa entre os proprietários. Sendo assim, ao longo do tempo, surgiram também limitações de teor inegavelmente público, voltadas para a proteção do interesse coletivo e do bem-estar social.

Essas limitações de natureza pública foram se consolidando à medida que se reconhecia a importância de regular o uso da propriedade em favor do interesse geral. Por questões ambientais, urbanísticas, sociais e econômicas passaram a ser consideradas na formulação das políticas públicas relacionadas à propriedade, levando à imposição de restrições e deveres aos proprietários.

Nesse contexto, para Alfonsin e Lanfredi (2021), surgiram diversas formas de limitações à propriedade, tais como as restrições ao direito de construir em áreas de preservação ambiental, as exigências de regularização fundiária para garantir o acesso à moradia digna e as

desapropriações para fins de utilidade pública, como a construção de estradas e obras de infraestrutura.

Essas limitações, embora possam gerar conflitos e contestações por parte dos proprietários, são essenciais para o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos na sociedade. Elas garantem que o exercício do direito de propriedade esteja em consonância com os princípios da justiça social, da sustentabilidade ambiental e do desenvolvimento equitativo.

É importante ressaltar que as limitações à propriedade não implicam em sua supressão ou violação arbitrária, mas sim na sua adequação aos interesses e necessidades da coletividade. De acordo com Couto (2020), o direito de propriedade continua sendo um dos pilares fundamentais do ordenamento jurídico e deve ser exercido de forma responsável e consciente, levando em consideração o bem-estar geral da sociedade.

O direito de propriedade é um direito essencial, que confere aos indivíduos o poder de possuir, usar, dispor e reivindicar bens materiais e imateriais. Todavia, nas últimas décadas, observa-se um enfraquecimento desse direito em diversos contextos, tanto no âmbito nacional quanto internacional.

Uma das razões para o enfraquecimento do direito de propriedade, na visão de Forin (2019), é o crescente papel do Estado na regulação e intervenção na economia. Em muitos casos, políticas públicas voltadas para o desenvolvimento social e econômico acabam limitando os direitos dos proprietários em favor do interesse coletivo, seja por meio de restrições à exploração de recursos naturais, seja pela imposição de medidas de desapropriação para a realização de obras públicas.

Além do mais, o avanço da globalização e da integração econômica tem levado à criação de acordos e tratados internacionais que impõem restrições ao direito de propriedade em nome da harmonização regulatória e da proteção do meio ambiente. Esses acordos muitas vezes limitam a capacidade dos Estados de adotar políticas nacionais que possam interferir no livre fluxo de capitais e na atividade econômica transnacional.

No contexto nacional, conforme Gonçalves (2024), o enfraquecimento do direito de propriedade também pode ser observado em medidas legislativas e judiciais que buscam equilibrar os interesses individuais dos proprietários com os direitos coletivos e sociais. Isso inclui a regulamentação do uso do solo urbano, a imposição de restrições ambientais e a criação de áreas de preservação permanente, que muitas vezes limitam o direito de construir e utilizar propriedades privadas.

Outro fator que contribui para o enfraquecimento do direito de propriedade é a crescente pressão social e política por maior igualdade econômica e distribuição de riqueza. Segundo

Machado (2019), movimentos sociais e políticas públicas voltadas para a redução das desigualdades muitas vezes questionam a legitimidade da propriedade privada e defendem medidas de redistribuição de terras e recursos em nome da justiça social e do bem-estar coletivo.

No entanto, é importante reconhecer que o enfraquecimento do direito de propriedade não é necessariamente negativo em todos os casos. Em muitas situações, medidas que restringem o exercício irrestrito desse direito visam proteger o meio ambiente, promover o desenvolvimento sustentável e garantir o acesso equitativo aos recursos naturais. O desafio está em encontrar um equilíbrio adequado entre a proteção dos direitos individuais dos proprietários e a promoção do interesse coletivo e do bem comum.

3.2 A atual compreensão da posse como direito fundamental

O Estado, desde a sua primeira concepção, é entendido como o principal agente responsável pelo controle e organização da conduta praticada pelo sujeito de direito. Essa definição remonta aos primórdios da teoria política e da filosofia do direito, nos quais se destacam pensadores como Maquiavel, Hobbes e Rousseau, que discutiram sobre o papel do Estado na sociedade. Para além do controle da conduta individual, o Estado também tem a incumbência de regular a ordem econômica e social, visando garantir o bem-estar e a justiça dentro da comunidade.

Segundo Farias e Rosenvald (2012), no campo jurídico, o Estado é responsável por garantir a aplicação das normas legais e a proteção dos direitos dos cidadãos. Isso inclui a criação de um sistema judiciário independente e imparcial, que assegure a igualdade perante a lei e o acesso à justiça para todos os indivíduos, independentemente de sua condição social ou econômica.

No âmbito econômico, o Estado desempenha um papel essencial na regulação do mercado e na promoção do desenvolvimento econômico sustentável. Isso envolve a criação de políticas públicas que visem garantir a estabilidade econômica, o pleno emprego, a distribuição equitativa da riqueza e o combate à pobreza e à desigualdade. Ademais, o Estado é responsável pela prestação de serviços públicos essenciais.

No entanto, conforme Barros (2014), o papel do Estado não se limita apenas à regulação e prestação de serviços. Ele também tem o dever de promover a participação cidadã e a democracia participativa, garantindo que os cidadãos tenham voz ativa nas decisões que afetam suas vidas e comunidades. Acontece que, quando da sua instituição, as atribuições do Estado se limitavam substancialmente à preservação e ao domínio do poder territorial, além da

primazia e da soberania de interesses econômicos. Na antiguidade, o Estado não reconhecia o indivíduo como sujeito detentor de direitos e garantias individuais, tampouco o entendia como um sujeito que necessitava receber a outorga e a tutela jurisdicional.

Essa visão do Estado como detentor exclusivo do poder e da autoridade durou grande parte da história política e jurídica, especialmente durante os períodos absolutistas e monárquicos. Nesses regimes, o Estado exercia um controle absoluto sobre a vida dos súditos, não reconhecendo sua autonomia e dignidade como indivíduos dotados de direitos inalienáveis.

Nesse contexto, o Estado progressivamente ampliou suas atribuições, passando a reconhecer e garantir os direitos fundamentais dos cidadãos, como liberdade de expressão, liberdade religiosa, igualdade perante a lei e acesso à justiça. O indivíduo deixou de ser visto como mero súdito e passou a ser reconhecido como um sujeito de direitos, com prerrogativas que devem ser respeitadas e protegidas pelo Estado.

Ao reconhecer e garantir os direitos fundamentais, o Estado contribuiu para o fortalecimento da democracia e para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária. Isso porque os direitos fundamentais não apenas protegem os indivíduos contra abusos do poder estatal, mas também, promovem a inclusão social e a participação cidadã.

Ocorre que na visão de Freitas (2017), ao analisar os processos históricos e, particularmente, o caso brasileiro e o processo de urbanização e estruturação das cidades, nota-se que o Estado falhou nesse objetivo, especialmente quando se consideram seus encargos. O reconhecimento do indivíduo como sujeito detentor de direitos e garantias fundamentais acabou ocorrendo de forma seletiva em inúmeras situações.

No contexto brasileiro, o processo de urbanização foi marcado por desigualdades profundas e segregação sociais e espaciais. As políticas públicas de habitação, planejamento urbano e desenvolvimento social frequentemente privilegiaram os interesses das elites econômicas em detrimento das necessidades das camadas mais vulneráveis da população. Isso resultou na formação de favelas e assentamentos informais nas periferias das cidades.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2019), o processo de urbanização e desenvolvimento das cidades ocorreu de forma heterogênea e desordenada, o que resultou na marginalização, segregação e exclusão de uma parcela significativa da população do meio social. Principalmente nas grandes metrópoles, onde o rápido crescimento populacional e a falta de planejamento urbano adequado levaram à formação de áreas periféricas precárias, como favelas e assentamentos informais.

Segundo Gonçalves (2024), a marginalização e exclusão social também se manifestam através da segregação espacial, por meio das quais determinados grupos socioeconômicos são

concentrados em áreas específicas da cidade, muitas vezes distantes dos centros urbanos e com acesso limitado a oportunidades de educação, emprego e saúde. Isso cria uma divisão e desigualdade e dificulta a mobilidade social.

A posse, historicamente, tem sido reconhecida como um direito fundamental em muitos ordenamentos jurídicos ao redor do mundo. A atual compreensão desse direito tem evoluído para além de uma mera proteção da detenção física de um bem, passando a englobar aspectos mais amplos relacionados à proteção da dignidade humana e à garantia da moradia e da segurança.

Nesse contexto, conforme Alvim (2022), a posse é vista não apenas como um direito de natureza material, é vista também como um instrumento de proteção dos direitos humanos, especialmente o direito à moradia adequada. A posse é considerada um elemento essencial para a realização plena do indivíduo, garantindo-lhe um espaço de proteção e autonomia.

A proteção da posse, como direito fundamental, implica na proteção contra a interferência arbitrária de terceiros e no reconhecimento do direito de defender a posse por meios legais. Isso inclui o acesso à justiça para resolver disputas relacionadas à posse e a proteção contra despejos ilegais e arbitrários.

Além disso, para Andrade, Mota e Moura (2018), a atual compreensão da posse como direito fundamental inclui a proteção dos ocupantes de áreas urbanas informais, conhecidas como favelas ou assentamentos precários. Essas comunidades frequentemente carecem de títulos formais de propriedade, mas sua posse é reconhecida como um direito fundamental que deve ser protegido e respeitado.

Não obstante, apesar dos avanços na proteção da posse como direito fundamental, ainda existem desafios significativos a serem enfrentados. A falta de regularização fundiária, a especulação imobiliária e a pressão por desenvolvimento urbano muitas vezes colocam em risco a posse de comunidades vulneráveis, ameaçando seu direito à moradia adequada e sua segurança.

Portanto, de acordo com Alfonsin e Lanfredi (2021), é essencial que os governos e a sociedade civil adotem medidas eficazes para proteger e promover a posse como direito fundamental. Isso inclui a implementação de políticas de regularização fundiária, a proteção contra despejos ilegais e a garantia do acesso à justiça para resolver disputas relacionadas à posse.

Além disso, é importante reconhecer a importância da posse como um elemento essencial para a inclusão social e o desenvolvimento sustentável. Ao proteger a posse como

direito fundamental, contribui-se para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária, nos quais todos os indivíduos têm a oportunidade de viver com dignidade e respeito.

4 A EVOLUÇÃO DO DIREITO À PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS

A propriedade, nos tempos da antiguidade, era valorizada principalmente por sua grande utilidade econômica. Em uma época em que o dinheiro era sinônimo de poder, aqueles que detinham bens tinham também uma posição de destaque na sociedade. Possuir um bem, especialmente terra, era considerado um direito sagrado entre os cidadãos.

Na antiguidade, a posse de terras conferia riqueza material, poder político e *status* social. Os proprietários de grandes extensões de terra exerciam influência sobre a população local, controlando recursos naturais e determinando o uso da terra para atividades agrícolas e pastoris. Segundo Barros (2014), a propriedade de terras estava intimamente ligada à noção de herança e linhagem familiar. A transmissão de terras de geração em geração garantia a continuidade do *status* e do poder familiar, perpetuando assim a posição privilegiada dos proprietários de terras na sociedade.

Nesse contexto, a propriedade era vista como um direito absoluto e inquestionável, sendo protegida por leis e costumes que garantiam a sua inviolabilidade. Aqueles que possuíam bens desfrutavam de privilégios e benefícios que estavam fora do alcance da maioria da população, contribuindo para a perpetuação das desigualdades sociais.

De acordo com Azevêdo (2016), é importante ressaltar que, apesar da importância econômica e social da propriedade na antiguidade, a concepção de propriedade e seus significados variavam de acordo com o contexto cultural, político e religioso de cada sociedade. Em algumas culturas, a propriedade era vista como um direito divino concedido pelos deuses, enquanto em outras era considerada um privilégio concedido pelo estado ou resultado do trabalho árduo e da dedicação pessoal.

Com o passar dos anos, a sociedade foi se transformando e o mundo moderno trouxe consigo novos conceitos que alteraram as antigas normas estabelecidas. A concepção individualista que antes predominava em relação à propriedade perdeu relevância, uma vez que

a nova sociedade passou a valorizar cada vez mais os interesses coletivos e sociais. A implementação dos direitos sociais na sociedade brasileira, em particular, provocou mudanças significativas na forma como o direito à propriedade era percebido.

Conforme Alvim (2022), com a consagração dos direitos sociais, abriu-se espaço para a imposição de uma função social a todas as propriedades. Isso significou que a propriedade não poderia mais ser vista apenas como um direito absoluto e individual, mas sim, como um direito que deve atender aos interesses da coletividade e contribuir para o bem-estar social. Em outras palavras, a propriedade passou a ser entendida como um instrumento de realização do bem comum e da justiça social.

Essa nova perspectiva sobre a propriedade reflete uma mudança de paradigma na relação entre o indivíduo e a sociedade. Ela protege o direito de cada indivíduo possuir bens e também garante que essa posse contribua para o desenvolvimento social e o combate às desigualdades. Isso implica em obrigações e responsabilidades por parte dos proprietários, que devem utilizar suas propriedades de forma a promover o interesse público e o bem-estar coletivo.

Pela primeira vez, em 1934, a importância social da propriedade apareceu no texto constitucional brasileiro, afirmando que tal direito não poderia ser exercido contra os interesses sociais e coletivos. A Constituição de 1946 deu continuidade a esse processo, ao condicionar o uso da propriedade ao princípio do bem-estar social. De acordo com Carvalho Filho (2021), esse documento estabeleceu que o exercício do direito de propriedade deveria estar em consonância com os interesses da coletividade, visando promover o desenvolvimento socioeconômico e a melhoria das condições de vida da população brasileira.

Já a Constituição de 1967 deu um passo adiante ao considerar a propriedade como um princípio fundamental da ordem econômica brasileira. No texto constitucional, a propriedade foi reconhecida como um dos pilares do sistema econômico do país, sendo garantida e protegida pelo Estado como forma de estimular o desenvolvimento econômico e a iniciativa privada.

Essas mudanças na legislação refletiram a evolução do pensamento jurídico e político no Brasil, bem como, as transformações sociais e econômicas ocorridas ao longo do século 20. A crescente industrialização, urbanização e modernização do país trouxeram consigo novos desafios e demandas em relação ao papel e à função da propriedade na sociedade.

Percebe-se que, anteriormente, acreditar na propriedade como um direito absoluto era plausível, uma afirmação que encontra obstáculos nos dias atuais, devido às mudanças que ocorreram no cenário histórico mundial. Essa mudança de enfoque também se reflete na legislação, que passou a estabelecer mecanismos para garantir o cumprimento da função social

da propriedade. Conforme Gonçalves (2024), no Brasil, por exemplo, a Constituição Federal de 1988 estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social, sendo passível de desapropriação se não atender a esse requisito.

Contudo, de acordo com Marquesi (2018), é inegável que a propriedade foi e continua sendo considerada um dos direitos mais relevantes da sociedade humana. Sua importância é tão significativa que mereceu respaldo constitucional, sendo um dos direitos fundamentais positivados no artigo 5º, caput e inciso XXII, da Constituição Federal de 1988.

No entanto, na visão de Gonçalves (2024), é importante ressaltar que o reconhecimento da propriedade como um direito fundamental não significa que ele seja absoluto. Pelo contrário, a própria Constituição estabelece limites e condicionantes ao exercício desse direito, como a necessidade de observância da função social da propriedade. Isso significa que o proprietário deve utilizar sua propriedade de acordo com os interesses da coletividade e em conformidade com a legislação vigente.

Além disso, é importante destacar que a propriedade, apesar de ser um direito fundamental, não deve ser vista de forma isolada. Ela está inserida em um contexto mais amplo de direitos e garantias fundamentais, como o direito à moradia, ao trabalho, à educação, entre outros. Todos esses direitos são interdependentes e devem ser garantidos de forma equitativa e justa pela sociedade e pelo Estado.

Conforme Alvim (2022), o direito de propriedade é uma das bases fundamentais do ordenamento jurídico, estabelecendo a relação entre uma pessoa e um bem, podendo este ser móvel ou imóvel. Trata-se de um direito complexo, definido pelo domínio, no qual o proprietário tem o direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa conforme sua vontade. Este direito, enquadrado como um Direito Real, conforme previsto no artigo 1.225, inciso I do Código Civil de 2002, implica uma abstenção por parte da coletividade, uma vez que é oponível a todos.

Porém, é importante ressaltar que, apesar do reconhecimento da importância social da propriedade, questões como a concentração fundiária, a desigualdade de acesso à terra e a falta de moradia adequada continuaram a ser desafios persistentes para o Brasil. A luta pela reforma agrária, a regularização fundiária e a promoção da habitação popular tornaram-se pautas importantes na agenda política e social do país.

Para Andrade, Mota e Moura (2018), as mudanças na legislação constitucional brasileira em relação à propriedade refletiram uma crescente preocupação com a justiça social, o bem-estar da coletividade e o desenvolvimento econômico. Ao reconhecer a importância social da propriedade e ao condicionar seu uso ao interesse público, o Estado brasileiro buscou promover

uma distribuição mais equitativa dos recursos e oportunidades, visando garantir uma sociedade mais justa e inclusiva para todos.

Apesar das mudanças no entendimento sobre a propriedade, sua importância na sociedade humana continua incontestável. Dessa forma, segundo Alfonsin e Lanfredi (2021), a propriedade é considerada um dos direitos mais relevantes e fundamentais, uma vez que está intrinsecamente ligada à noção de autonomia, liberdade e dignidade das pessoas. Tamanha é sua importância que a propriedade recebeu respaldo constitucional, sendo positivada como um direito fundamental na Constituição Federal de 1988.

No texto constitucional brasileiro, a propriedade é reconhecida como um direito fundamental no artigo 5º, caput e inciso XXII. Esse dispositivo constitucional garante a todos os cidadãos o direito de propriedade, ressalvadas as hipóteses previstas em lei, como por exemplo, a desapropriação por necessidade pública ou interesse social, nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

Assim, a propriedade continua a ser um dos pilares do ordenamento jurídico brasileiro, embora agora sujeita a limitações e condicionamentos em prol do interesse coletivo. Esta evolução na compreensão do direito de propriedade reflete a busca por um equilíbrio entre os interesses individuais e os interesses da sociedade como um todo, visando promover uma convivência harmoniosa e justa entre os membros da comunidade.

Conforme Couto (2020), a propriedade é um instituto que atravessa diversas esferas do direito, desde o civil até o constitucional, influenciando as relações sociais, econômicas e políticas. Sua regulamentação busca conciliar os interesses individuais dos proprietários com o interesse público e o bem-estar coletivo. Nesse sentido, a propriedade é vista como um direito e como um dever, implicando responsabilidades e obrigações para com a sociedade.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2019), a propriedade é um direito dinâmico, que pode ser objeto de negociação, transmissão e oneração. Através de contratos, como compra e venda, doação, locação e hipoteca. Os proprietários podem exercer seus direitos sobre a coisa e estabelecer relações jurídicas com terceiros. Essa dinâmica contribui para a circulação de riquezas e o desenvolvimento econômico.

No contexto brasileiro, a propriedade tem uma importância histórica e cultural significativa, refletindo as diferentes fases de desenvolvimento do país. Desde o período colonial até os dias atuais, a propriedade tem sido objeto de disputas e conflitos, bem como, tem sido um catalisador de progresso e desenvolvimento. Portanto, compreender o direito de propriedade e suas implicações é essencial para uma convivência harmoniosa e justa na sociedade contemporânea.

4.1 A função social da propriedade

A função social da propriedade é um conceito fundamental no ordenamento jurídico de diversos países, incluindo o Brasil. Essa ideia parte do pressuposto de que a propriedade não deve ser exercida de forma absoluta e individualista, mas sim, em conformidade com os interesses da coletividade e com vistas ao bem-estar social.

Ela surge no ordenamento jurídico como uma disposição para agregar valor social a esta. Essa função está diretamente relacionada à organização e ao planejamento do espaço urbano, visando promover a equidade social e o acesso universal aos serviços e infraestrutura. Isso inclui a destinação de áreas para moradia, transporte, lazer, educação, saúde e outras necessidades básicas da população.

Tal instituto agrega um importante elemento impositivo ao detentor da propriedade: o atendimento aos interesses de outrem. Portanto, além de satisfazer os interesses individuais do proprietário, a propriedade deve também se conformar às necessidades da coletividade. Conforme Alfonsin (2021), isso implica que o exercício do direito de propriedade não pode ser realizado de maneira arbitrária ou exclusivista, ignorando os impactos sociais, ambientais e econômicos que podem surgir. Pelo contrário, o proprietário tem o dever de utilizar sua propriedade de maneira a contribuir para o bem-estar comum e o desenvolvimento sustentável da sociedade.

No meio urbano, por exemplo, isso pode significar a destinação de parte da propriedade para a construção de moradias populares ou espaços públicos, contribuindo para a redução do déficit habitacional e a melhoria da qualidade de vida da população. No meio rural, pode implicar em práticas agrícolas sustentáveis que preservem o meio ambiente e garantam a segurança alimentar da população. Essa visão ampliada da função social da propriedade reflete uma compreensão mais abrangente dos direitos e responsabilidades dos proprietários em relação à sociedade como um todo.

De acordo com Couto (2020), portanto, cabe ao detentor da propriedade o dever de agir de forma responsável e consciente, levando em consideração seus interesses pessoais, o bem-estar, os direitos das comunidades e do meio ambiente ao seu redor. Somente assim será possível alcançar uma convivência harmoniosa e sustentável entre os diversos atores da sociedade e garantir o desenvolvimento equitativo e justo para todos.

No Brasil, a função social da propriedade está prevista na Constituição Federal de 1988, que estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social, atendendo aos requisitos de

uso adequado e aproveitamento racional do solo, além de promover a justiça social e o desenvolvimento sustentável.

Na visão de Freitas (2017), a função social da propriedade também está relacionada à distribuição equitativa dos recursos e à redução das desigualdades sociais. Isto é, políticas públicas que visem combater a concentração de terras e promover a reforma agrária, assim como garantir o acesso à moradia digna e aos serviços públicos para toda a população.

Além disso, a função social da propriedade também se relaciona com a proteção do meio ambiente e dos recursos naturais. Isso gera as práticas sustentáveis de uso da terra e conservação dos ecossistemas, visando garantir a preservação dos recursos naturais para as gerações futuras, seja no âmbito urbano ou rural.

Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2019), o princípio da função social da propriedade também é essencial para garantir a realização dos direitos fundamentais dos cidadãos, como o direito à moradia, ao trabalho, à educação, à saúde, entre outros. Ao garantir que a propriedade seja utilizada de forma a promover o interesse público, esse princípio contribui para a redução das desigualdades sociais e a promoção da justiça social.

Dessa forma, a função social da propriedade é um instrumento importante para prevenir abusos de poder econômico e garantir que o desenvolvimento econômico seja sustentável e equitativo. Ao estabelecer limites e condicionantes ao exercício do direito de propriedade, esse princípio contribui para o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos na sociedade.

Conforme Gonçalves (2024), o princípio da função social da propriedade desempenha um papel fundamental nos ramos jurídicos do Direito Urbanístico e do Direito Ambiental. Ao analisar esse princípio sob o respaldo da Constituição anterior, mas com fundamentos plenamente aplicáveis à concepção do princípio na Constituição Federal de 1988, podemos observar sua importância na regulação do uso e ocupação do solo, bem como na proteção do meio ambiente.

No contexto da Constituição anterior, já se reconhecia a necessidade de garantir que a propriedade cumprisse uma função social, especialmente em áreas urbanas, onde a concentração de terras e a especulação imobiliária podiam gerar problemas como a falta de moradia e a degradação do ambiente urbano.

Porém, foi com a promulgação da Constituição Federal de 1988 que o princípio da função social da propriedade ganhou destaque e uma abordagem mais abrangente. Nessa Constituição, ela passou a ser expressamente prevista e protegida, estabelecendo-se que a propriedade deve atender a sua função social, tanto no meio urbano quanto no meio rural.

Conforme Machado (2019), no Direito Urbanístico, esse princípio é fundamental para regular o uso do solo e a ocupação das cidades, visando garantir o acesso à moradia digna, o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos cidadãos. Ele orienta a elaboração de planos diretores, zoneamentos e políticas habitacionais, buscando conciliar o crescimento urbano com a preservação do meio ambiente e a promoção da inclusão social.

Já no Direito Ambiental, o princípio da função social da propriedade está intimamente relacionado à proteção dos recursos naturais e à preservação dos ecossistemas. Ele implica na obrigação dos proprietários de terras de adotarem práticas sustentáveis de uso do solo, evitando a degradação ambiental e promovendo a conservação da biodiversidade.

No entanto, apesar da previsão constitucional da função social da propriedade, sua efetivação enfrenta diversos desafios, especialmente no que diz respeito à fiscalização e ao cumprimento da legislação. Muitas vezes, interesses econômicos e políticos prevalecem sobre os interesses sociais, levando à concentração de terras e à exclusão de grupos vulneráveis.

De acordo com Provensi (2022), para superar esses desafios, é necessário um compromisso efetivo por parte do Estado e da sociedade civil na promoção da função social da propriedade. Isso inclui a implementação de políticas públicas eficazes, o fortalecimento das instituições responsáveis pela fiscalização e o empoderamento das comunidades locais para defender seus direitos e interesses.

É relevante ressaltar que propriedade e domínio da coisa estão relacionados, porém não possuem o mesmo conceito. Enquanto a propriedade se refere ao direito que o indivíduo possui de uso, gozo, disposição e reivindicação da coisa, o domínio é o reconhecimento legal desse direito sobre o bem, não sendo a materialidade do imóvel em si, mas sim o direito que confere ao seu titular o controle sobre esse bem.

Essa distinção conforme Alfonsin (2021), é importante para compreendermos que a propriedade não se limita apenas à posse física de um bem, mas também, ao conjunto de direitos e faculdades que o proprietário possui em relação a esse bem. Isso inclui o direito de usar, usufruir, dispor e reivindicar a coisa, de acordo com as normas estabelecidas pelo ordenamento jurídico.

Por outro lado, o domínio representa o reconhecimento legal desse direito de propriedade sobre a coisa. É o título jurídico que confere ao proprietário a legitimidade para exercer seus direitos sobre o bem e defendê-los contra terceiros. O domínio é, portanto, a expressão da propriedade perante a lei, garantindo ao seu titular a proteção e a segurança jurídica necessárias para o pleno exercício de seus direitos.

Essa distinção entre propriedade e domínio de acordo com Couto (2020), é fundamental no contexto do direito civil e do direito de propriedade, pois permite uma compreensão mais precisa e abrangente dos direitos e deveres dos proprietários em relação aos seus bens. Ao entender que a propriedade é um direito complexo, composto por diversas faculdades e prerrogativas, podemos garantir uma melhor proteção dos interesses dos proprietários e uma maior segurança jurídica nas relações patrimoniais.

Para Alfonsin (2021, p. 220), essa distinção entre propriedade e domínio pode ser resumida como: "[...] enquanto a propriedade é o reconhecimento em cartório, o domínio é a relação material do possuidor com a coisa possuída." Ou seja, a propriedade é o título jurídico que confere ao proprietário o direito de uso, gozo, disposição e reivindicação sobre o bem, enquanto o domínio se refere à posse efetiva e ao controle físico da coisa.

É importante ressaltar que nem sempre o proprietário do imóvel exerce sobre ele a função social. Em muitos casos, a propriedade é mantida de forma ociosa ou utilizada de maneira inadequada, o que pode acarretar prejuízos para a comunidade e para o meio ambiente. Nessas situações, o domínio sobre o imóvel pode ser transferido a um terceiro por meio de instrumentos legais como a desapropriação ou a concessão de uso, visando garantir que o bem seja utilizado de forma a atender às necessidades da coletividade e a promover o bem-estar social.

Conforme Carvalho Filho (2021), essa transferência do domínio para terceiros com o objetivo de garantir o cumprimento da função social da propriedade é uma medida prevista na legislação brasileira e visa promover o desenvolvimento sustentável e a justiça social. Ao garantir que os imóveis sejam utilizados de forma adequada e em benefício da sociedade como um todo, o Estado exerce seu papel de regulador e promotor do interesse público, contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

Em suma, a função social da propriedade é um princípio fundamental para a construção de uma sociedade mais justa, igualitária e sustentável. Ela implica em uma relação equilibrada entre o direito de propriedade e os interesses da coletividade, visando garantir o acesso aos recursos e serviços essenciais para todos os cidadãos, enquanto se preserva o meio ambiente para as futuras gerações.

4.2 Aspectos relevantes da Lei 13.465/2017

Um dos maiores desafios enfrentados nas áreas urbanas é, sem dúvida, a questão da moradia. A segregação socioespacial tornou-se um grande entrave social nas cidades,

resultando no deslocamento da população mais pobre para regiões distantes dos centros comerciais e industriais, muitas vezes desprovidas de infraestrutura adequada. Esse fenômeno acaba por marginalizar uma parcela significativa da população, que, mesmo exercendo seus direitos civis, é negligenciada pelo Estado, comprometendo sua condição humana e a qualidade de vida.

Conforme Pereira, Sousa Júnior e Vieira (2022), o Brasil necessita de aproximadamente 6,3 milhões de novos domicílios para atender à demanda habitacional existente. No entanto, até 2016, o número de invasões e ocupações informais havia aumentado em 1,4%, evidenciando o agravamento da situação habitacional no país.

Essa crescente demanda por moradia reflete a incapacidade do Estado em fornecer habitação adequada para toda a população. A falta de políticas públicas eficazes e de investimentos em infraestrutura urbana contribui para o aumento das ocupações informais e para a expansão de áreas precárias e sem saneamento básico.

Para Carvalho Filho (2021), a ausência de moradia digna não apenas afeta as condições de vida das famílias, como gera uma série de problemas sociais, sendo elas a violência, a exclusão social e o aumento da desigualdade. Além disso, a falta de acesso à moradia adequada compromete o pleno exercício de outros direitos fundamentais, como o direito à saúde, à educação e ao trabalho.

Entre as várias causas que contribuem para o aumento da população nas áreas urbanas do Brasil, a precária condição de vida nas áreas rurais emerge como uma das principais. Essa realidade leva à migração de famílias inteiras para os centros urbanos do país em busca de emprego e melhores condições de vida. Esse fenômeno é impulsionado pela falta de oportunidades econômicas e pela ausência de infraestrutura básica nas regiões rurais, levando muitos a buscarem uma vida melhor nas cidades.

Nesse mesmo sentido, a especulação imobiliária também desempenha um papel significativo na configuração do ordenamento urbano no Brasil. Segundo Alfonsin e Lanfredi (2021), os que têm recursos financeiros para pagar por moradias acabam ocupando os melhores bairros, com infraestrutura adequada e acesso a serviços públicos de qualidade. Enquanto isso, a população de baixa renda, sem condições financeiras para competir nesse mercado imobiliário, é frequentemente empurrada para áreas periféricas, distantes dos centros urbanos e muitas vezes carentes de infraestrutura básica.

Essa realidade é um reflexo da falta de planejamento urbano e da ausência de políticas públicas voltadas para a inclusão social e a promoção da equidade nas cidades brasileiras. Conforme Gonçalves (2024), para reverter esse quadro, são necessárias medidas que garantam

o acesso universal à moradia digna, como a implementação de programas habitacionais voltados para a população de baixa renda e o desenvolvimento de infraestrutura urbana nas áreas periféricas, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso a condições de vida dignas e oportunidades de desenvolvimento.

Nesse contexto, a urgência de políticas urbanas bem planejadas e eficientes se torna ainda mais evidente à medida que as cidades recebem um influxo crescente de emigrantes e imigrantes em busca de escapar da pobreza, em outros países, ou das condições precárias da zona rural. Para lidar com essa realidade, existem diversos instrumentos jurídicos que respaldam as ações de melhoria urbana, visando atender às expectativas e garantias da dignidade humana, conforme preconiza a Constituição Federal de 1988.

Para Dias e Almeida (2023), esses instrumentos jurídicos abrangem uma variedade de medidas, desde planos diretores municipais até legislação específica sobre regularização fundiária, habitação popular, mobilidade urbana, preservação ambiental e acesso a serviços públicos essenciais. O objetivo dessas políticas é promover o desenvolvimento urbano sustentável, garantindo o acesso equitativo a moradia digna, transporte, educação, saúde e outras necessidades básicas.

No entanto, a eficácia dessas políticas depende não apenas da existência de marcos legais adequados, mas também da sua implementação efetiva e do comprometimento dos governos municipais, estaduais e federal em garantir sua execução. Além disso, é essencial envolver a sociedade civil, as comunidades locais e os diversos setores da sociedade na formulação e implementação dessas políticas, garantindo uma abordagem participativa e inclusiva.

No contexto urbano atual, o processo de urbanização é regido por marcos legais importantes, sendo um deles a Lei 13.465/2017, que resultou da conversão da Medida Provisória número 759/16. Esta lei tem como objetivo principal desburocratizar a regulamentação fundiária e urbana no Brasil, buscando simplificar os procedimentos e facilitar o acesso à regularização de terras e imóveis.

Conforme Alfonsin (2021), a Lei 13.465/2017, conhecida como Lei de Regularização Fundiária, trouxe importantes mudanças no cenário jurídico brasileiro, especialmente no que diz respeito à regularização de terras e imóveis. Uma das principais características dessa legislação é sua abrangência, que visa facilitar a regularização fundiária em áreas urbanas e rurais, bem como, promover o desenvolvimento econômico e social do país.

Um dos aspectos mais relevantes da Lei 13.465/2017 é a simplificação dos procedimentos de regularização fundiária, tornando o processo mais ágil e menos burocrático.

Isso permite que milhares de famílias que vivem em áreas irregulares tenham acesso à documentação de seus imóveis, garantindo segurança jurídica e promovendo a inclusão social.

Além disso, segundo Gonçalves (2024), a legislação prevê a possibilidade de regularização de ocupações em áreas públicas, desde que atendidos determinados requisitos, como a comprovação da posse mansa e pacífica por um período mínimo. Isso representa uma oportunidade para milhões de pessoas que vivem em situação de irregularidade terem seus direitos reconhecidos pelo Estado.

Outro ponto importante da Lei 13.465/2017 é a previsão de mecanismos de regularização fundiária em áreas de interesse social e de interesse específico, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e os Projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S). Esses instrumentos visam garantir o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda e promover o desenvolvimento sustentável das cidades.

A legislação também trouxe avanços no que diz respeito à regularização fundiária em áreas rurais, simplificando os procedimentos e garantindo o acesso dos agricultores familiares à terra. Isso contribui para o fortalecimento da agricultura familiar e para a redução das desigualdades no campo.

No entendimento de Dias e Almeida (2023), outro aspecto relevante da Lei 13.465/2017 é a previsão de mecanismos de regularização fundiária em áreas ocupadas por comunidades quilombolas e por povos indígenas, respeitando seus direitos territoriais e promovendo a inclusão social desses grupos.

No entanto, é importante ressaltar que a aplicação da Lei 13.465/2017 enfrenta desafios, especialmente no que diz respeito à efetivação dos procedimentos de regularização fundiária e à garantia dos direitos das populações mais vulneráveis. É necessário um esforço conjunto do poder público, da sociedade civil e dos setores envolvidos para garantir a plena implementação dessa legislação e promover o acesso à terra e à moradia digna para todos os brasileiros.

Desse modo, a Lei 13.465/2017 tem sido alvo de críticas por parte de diversos setores da sociedade. Muitos desses críticos argumentam que a legislação representa um retrocesso para o processo de urbanização social no país. Entre as principais críticas estão a flexibilização das regras para a regularização fundiária, o enfraquecimento das garantias ambientais e a ampliação dos poderes dos proprietários em detrimento dos direitos das comunidades tradicionais e dos mais vulneráveis.

Conforme Alfonsin (2021), uma das principais preocupações em relação à Lei 13.465/2017 é o seu impacto nas áreas de proteção ambiental e nas terras ocupadas por comunidades tradicionais, como quilombolas e indígenas. A flexibilização das regras para a

regularização fundiária nessas áreas pode resultar na desvalorização e degradação do meio ambiente, além de ameaçar os modos de vida e a cultura dessas comunidades.

Além disso, há críticas em relação à falta de participação da sociedade civil no processo de elaboração da lei, bem como, à sua aprovação por meio de uma medida provisória, o que limitou o debate e a análise crítica das suas disposições. Muitos questionam se a Lei 13.465/2017 realmente atende aos interesses da população mais vulnerável e contribui para a promoção da justiça social e do desenvolvimento sustentável.

Diante desse cenário, torna-se imprescindível a implementação de políticas habitacionais eficazes e inclusivas, que garantam o acesso universal à moradia digna. Isso requer um esforço conjunto entre o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil, visando promover a inclusão social, reduzir as desigualdades e garantir o direito constitucional à moradia para todos os cidadãos brasileiros. Somente assim será possível construir cidades mais justas, igualitárias e sustentáveis para as futuras gerações.

5 DO INSTITUTO DA DESAPROPRIAÇÃO COMO FORMA DE INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE

A desapropriação é um instituto jurídico que remonta há tempos antigos e está intrinsecamente ligado à noção de que o Estado detém o poder de retirar a propriedade privada de um indivíduo em prol do interesse público. Segundo Silva (2023), esse conceito tem suas origens em civilizações antigas, onde os governantes tinham o direito de tomar posse de terras e propriedades para uso público ou governamental. No entanto, foi durante o desenvolvimento do Estado moderno que a desapropriação ganhou contornos mais definidos e regulamentados.

Conforme Freitas (2017), ao longo da história, a desapropriação foi utilizada para uma variedade de propósitos, desde a construção de estradas e infraestrutura até a implementação de políticas de reforma agrária e desenvolvimento urbano. No entanto, sua aplicação nem sempre foi acompanhada de garantias adequadas para os proprietários afetados, o que levou a abusos e injustiças em alguns casos.

No Brasil, a desapropriação tem uma longa trajetória histórica, que remonta ao período colonial. Durante o período imperial, foram promulgadas diversas leis que regulavam a desapropriação de terras para fins públicos, como a construção de estradas e ferrovias. Não obstante, essas leis muitas vezes não ofereciam uma compensação justa aos proprietários expropriados, o que gerava conflitos e resistência por parte da população afetada.

Conforme Forin (2019), foi somente com a promulgação da Constituição de 1891 que a desapropriação passou a ser reconhecida como um direito fundamental e sujeita a garantias constitucionais. A partir desse momento, a legislação sobre desapropriação foi sendo gradualmente desenvolvida e aprimorada, buscando conciliar os interesses do Estado com os direitos dos proprietários.

Todavia, foi durante o regime militar que a desapropriação assumiu um papel mais proeminente na política de desenvolvimento do país. Nesse período, foram implementados diversos projetos de grande porte, como a construção de rodovias, hidrelétricas e projetos de

colonização agrícola, que envolveram a desapropriação de grandes extensões de terras e o deslocamento de milhares de pessoas.

Segundo Silva (2023), após o retorno à democracia, a legislação sobre desapropriação passou por reformas significativas, visando garantir uma maior proteção aos direitos dos proprietários e uma compensação mais justa pelos bens expropriados. Atualmente, a desapropriação no Brasil é regulamentada pelo Código Civil, pela Constituição Federal e por leis específicas que estabelecem os procedimentos e critérios para sua aplicação.

Apesar dos avanços legislativos, a desapropriação continua sendo um tema controverso e sujeito a debates acalorados, especialmente quando envolve questões como a regularização fundiária, a reforma agrária e o desenvolvimento urbano. A garantia de uma desapropriação justa e equitativa continua sendo um desafio para o Estado brasileiro, que busca conciliar os interesses públicos com os direitos individuais dos cidadãos.

Conforme Nohara (2022), o conceito de desapropriação é caracterizado como um ato de império, vinculado ao Estado ou à sua delegação. Esse ato consiste na retirada da propriedade de um indivíduo ou entidade privada, mediante pagamento, que pode ser efetuado de forma integral à vista ou parcelado ao longo do tempo. Essa definição ressalta a natureza coercitiva da desapropriação, que é realizada em nome do interesse público e da necessidade de promover o bem-estar coletivo.

Para Silveira Neto *et al.* (2023), a desapropriação, também conhecida como expropriação, é o ato pelo qual ocorre a transferência compulsória da propriedade privada para o Poder Público ou seus delegados. Isso pode ocorrer por diversos motivos, tais como a necessidade ou utilidade pública, ou ainda por interesse social. Essa transferência é realizada mediante prévia e justa indenização aos proprietários afetados, conforme estabelece a Constituição Federal.

Além das situações clássicas de necessidade ou utilidade pública e interesse social, a desapropriação pode ocorrer em casos de desatendimento às normas do Plano Diretor, caracterizando-se como uma desapropriação-sanção. Este tipo de desapropriação está previsto no artigo 182, parágrafo 4º, inciso III, da Constituição Federal. Nesses casos, o pagamento da indenização é feito em títulos da dívida pública municipal, os quais devem ser previamente aprovados pelo Senado Federal.

Na primeira fase do processo de desapropriação, conhecida como fase declaratória, o Poder Público expressa sua intenção de desapropriar um determinado bem, seja por interesse público, social ou de utilidade pública. Nesta etapa, são realizados estudos e levantamentos para embasar a decisão, que geralmente é formalizada por meio de um decreto ou outra forma de ato

administrativo. Essa fase é crucial para iniciar o procedimento legal e notificar os proprietários afetados sobre a intenção de desapropriação.

Já na segunda fase, denominada fase executória, o processo avança para a execução efetiva da desapropriação. Aqui, as providências são tomadas para concretizar a transferência da propriedade do bem expropriado para o Poder Público. Essa fase pode ser subdividida em duas vias: a administrativa e a judicial.

Na via administrativa, são realizados os trâmites burocráticos necessários, como avaliação do valor do bem e pagamento de indenização aos proprietários. Por outro lado, na via judicial, o processo pode ser levado aos tribunais caso haja contestação por parte dos proprietários ou discordância quanto ao valor da indenização. Ambas as vias visam assegurar a regularidade e a legalidade do processo de desapropriação, garantindo os direitos tanto do Poder Público quanto dos proprietários envolvidos.

Conforme Nohara (2022), a desapropriação é um instrumento jurídico de grande importância para o Estado, pois permite a aquisição de bens particulares para a realização de obras públicas, o desenvolvimento urbano, a proteção ambiental e outras finalidades de interesse social. Porém, é fundamental que a desapropriação seja realizada de forma justa e transparente, garantindo a devida indenização aos proprietários afetados e respeitando os seus direitos fundamentais.

Dessa forma uma das mudanças mais significativas promovidas pelo Código Civil de 2022, em especial o artigo 1.228, §§ 3º e 4º, foi a introdução de um mecanismo de desapropriação realizado no âmbito do Poder Judiciário. A desapropriação tradicionalmente ocorre por iniciativa do Poder Executivo, como uma medida de utilidade pública ou interesse social, autorizada por lei específica e sujeita a indenização justa. Contudo, com a nova disposição legal, o Judiciário, ao ser provocado, pode fixar os valores das indenizações que cheguem ao mais próximos praticados no mercado, trazendo uma desapropriação mais justa e digna, para o caso concreto.

Essa inovação representou uma mudança significativa no sistema jurídico brasileiro, conferindo ao Judiciário um papel mais proativo na gestão do espaço urbano e na promoção do desenvolvimento socioeconômico. O novo instituto de desapropriação judicial possibilita uma intervenção mais ágil e eficiente do Estado na resolução de conflitos fundiários e na promoção da função social da propriedade.

Para Fagundes (2019), essa medida também levanta questões e desafios importantes, especialmente no que diz respeito ao equilíbrio entre os direitos dos proprietários e os interesses coletivos. A desapropriação judicial deve ser utilizada com cautela e parcimônia, garantindo o

respeito aos princípios constitucionais da propriedade privada e da dignidade da pessoa humana.

Além disso, é fundamental que o novo instituto de desapropriação judicial seja acompanhado de garantias processuais adequadas, assegurando o devido processo legal e o direito à ampla defesa e contraditório. A transparência e a *accountability* também são elementos essenciais para evitar abusos e garantir a legitimidade das decisões judiciais nesse contexto.

Silveira Neto *et al.* (2023), entende que a criação da desapropriação desencadeada pelo Poder Judiciário, constante no Código Civil de 2002, representa uma importante evolução no ordenamento jurídico brasileiro, mas requer uma implementação cuidadosa e responsável, respeitando os princípios fundamentais do Estado de Direito e os direitos individuais dos cidadãos.

No contexto brasileiro, segundo Fagundes (2019), a desapropriação é regulamentada por dispositivos constitucionais e legais que estabelecem os procedimentos e critérios para a sua realização. A Constituição Federal de 1988, por exemplo, prevê que a desapropriação só pode ser realizada mediante prévia e justa indenização em dinheiro, salvo nos casos de urgência e interesse social, nos termos da lei.

A desapropriação pode ser classificada em diversas modalidades, como desapropriação por necessidade ou utilidade pública, desapropriação por interesse social, desapropriação indireta, entre outras. Cada uma dessas modalidades possui características e requisitos específicos, que devem ser observados pelo poder público no momento da sua aplicação.

Existem várias modalidades de desapropriação, cada uma delas com suas próprias características, finalidades e procedimentos específicos. Esses modelos de desapropriação representam instrumentos legais que o Estado utiliza para promover o desenvolvimento, a justiça social, a preservação ambiental e outras finalidades de interesse público. É essencial compreender essas diferentes modalidades para entender como o Estado exerce seu poder de intervenção na propriedade privada em prol da coletividade. A seguir, explora-se algumas das modalidades mais comuns de desapropriação e suas aplicações.

5.1 Desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública

O Decreto 3.365, de 21 de junho de 1941, é uma norma fundamental para o ordenamento jurídico brasileiro no que diz respeito à desapropriação. Esse decreto regulamenta a desapropriação por utilidade pública, um instituto previsto na Constituição Federal, que permite ao poder público desapropriar bens particulares em nome do interesse coletivo. A

desapropriação por utilidade pública é um instrumento importante para o desenvolvimento de políticas públicas, possibilitando a realização de obras de infraestrutura, projetos de urbanização e outras iniciativas de interesse social.

O Decreto 3.365 estabelece os procedimentos e as formalidades que devem ser observados pelo poder público ao realizar uma desapropriação. Entre as principais disposições do decreto estão as regras para a declaração de utilidade pública, que deve ser fundamentada em estudos técnicos com justificativas que demonstrem a necessidade da desapropriação para o bem-estar da coletividade. Além disso, o decreto prevê os critérios para a fixação do valor da indenização devida ao proprietário do bem desapropriado, garantindo-lhe o direito à justa compensação pelo prejuízo sofrido.

É importante ressaltar que o Decreto 3.365 também estabelece os casos em que a desapropriação por utilidade pública pode ser realizada de forma urgente, sem a necessidade de prévia autorização judicial. Essa modalidade de desapropriação, conhecida como desapropriação imediata, é permitida apenas em situações excepcionais, quando há risco de perecimento do bem ou prejuízo irreparável para o interesse público. Mesmo nessas situações o poder público deve observar os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e ampla defesa, assegurando os direitos do proprietário do bem desapropriado.

Ao longo dos anos, o Decreto 3.365 tem sido objeto de debates e revisões, visando adequá-lo às novas demandas da sociedade e às mudanças no contexto jurídico e social. No entanto, sua importância como marco regulatório da desapropriação por utilidade pública permanece incontestável, representando um instrumento essencial para o exercício da função social da propriedade e o desenvolvimento sustentável do país. Por meio da aplicação criteriosa e responsável do decreto, é possível conciliar os interesses públicos e privados, garantindo o equilíbrio entre o poder do Estado e os direitos dos cidadãos.

A desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública é uma modalidade de intervenção estatal na propriedade privada que ocorre quando há a imprescindibilidade de utilizar determinado imóvel para a realização de obras ou serviços de interesse coletivo. Essa medida é respaldada pela Constituição Federal e pelas legislações específicas de cada país, que estabelecem os critérios e procedimentos para sua realização.

No contexto dessa modalidade de desapropriação, o Estado pode adquirir a propriedade do imóvel mediante o pagamento de uma indenização prévia e justa aos proprietários afetados. Essa indenização visa compensar os proprietários pelos prejuízos decorrentes da perda da propriedade e possibilitar sua adequada reabilitação econômica. Segundo Fagundes (2019), as situações que justificam a desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública são

diversas e podem incluir a construção de rodovias, ferrovias, aeroportos, escolas, hospitais, redes de saneamento básico, entre outros empreendimentos de infraestrutura essenciais para o desenvolvimento socioeconômico e o bem-estar da população.

É importante ressaltar que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública deve ser realizada de forma transparente e observando os princípios da legalidade, da razoabilidade e da proporcionalidade garantindo o respeito aos direitos dos proprietários e o interesse público. Além disso, os procedimentos para sua efetivação devem garantir a participação dos interessados e a devida análise técnica e jurídica dos casos.

Na visão de Freitas (2017), o objetivo principal dessa modalidade de desapropriação é assegurar o interesse público e promover o desenvolvimento sustentável, garantindo o acesso da população a serviços e infraestruturas essenciais para sua qualidade de vida. Não obstante, é fundamental que os direitos dos proprietários sejam respeitados e que a indenização oferecida seja realmente justa e adequada.

Todavia, para Silveira Neto *et al.* (2023), é importante ressaltar que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública não pode ser utilizada de forma arbitrária ou abusiva pelo Estado. É necessário que haja uma justificativa clara e objetiva para a sua realização, bem como, que sejam observados os direitos dos proprietários e a legislação aplicável em cada caso.

A desapropriação por utilidade pública no Brasil encontra seu principal fundamento legal na Constituição Federal de 1988. O artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição trata desse tema, reconhecendo a desapropriação como um instrumento legítimo para atender às necessidades coletivas. Além disso, outros dispositivos constitucionais também abordam a desapropriação, delineando os princípios e diretrizes a serem observados nesse processo.

Para complementar as disposições constitucionais, existe a Lei Federal nº 4.132/1962, conhecida como Lei da Desapropriação. Conforme Silva (2023), essa lei estabelece as regras gerais para a desapropriação no Brasil, definindo os procedimentos, os critérios para a fixação da indenização e os direitos dos proprietários afetados. Ela é fundamental para garantir a segurança jurídica e a proteção dos interesses tanto do Estado quanto dos particulares envolvidos nesse processo.

A Constituição Federal de 1988 reconhece a desapropriação como uma ferramenta legítima para a realização de obras e serviços de interesse público, tais como a construção de rodovias, aeroportos, escolas, hospitais e outras infraestruturas essenciais para o desenvolvimento socioeconômico do país. Esse reconhecimento constitucional confere respaldo jurídico à atuação do Estado nesse sentido.

A Lei da Desapropriação estabelece os critérios e procedimentos para a fixação da indenização, garantindo que ela seja justa e proporcional aos prejuízos sofridos pelos proprietários. Além disso, a lei assegura o direito dos proprietários de contestar a desapropriação e buscar a revisão da indenização no Judiciário, caso discordem do valor oferecido pelo Estado.

Para Silveira Neto *et al.* (2023), a Constituição Federal de 1988 e a Lei da Desapropriação fornecem o arcabouço legal necessário para a realização da desapropriação por utilidade pública no Brasil. Essas normas garantem a legalidade e a transparência desse processo, assegurando o equilíbrio entre os interesses públicos e privados envolvidos e promovendo o desenvolvimento socioeconômico do país.

Em suma, a desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública é uma ferramenta importante para o planejamento e o desenvolvimento das cidades, mas seu uso deve ser cuidadosamente avaliado e acompanhado para garantir que seja realizado de forma justa, transparente e em conformidade com os princípios democráticos e os direitos fundamentais.

5.2 Desapropriação por interesse social

A desapropriação por interesse social é uma modalidade de intervenção estatal na propriedade privada que visa atender às necessidades coletivas e promover a justiça social. No Brasil, essa modalidade de desapropriação encontra respaldo na Constituição Federal de 1988, que a reconhece como um instrumento legítimo para a realização de projetos voltados para a reforma agrária, a habitação popular, a regularização fundiária e outras iniciativas que visam reduzir as desigualdades socioeconômicas e promover o desenvolvimento sustentável.

Conforme Freitas (2017), essa modalidade de desapropriação é fundamentada no princípio da função social da propriedade, que estabelece que a propriedade deve cumprir uma função social, ou seja, deve ser utilizada de maneira a beneficiar a coletividade e não apenas o proprietário individualmente. Assim, a desapropriação por interesse social busca garantir que os imóveis ociosos ou subutilizados sejam destinados a fins que promovam o bem-estar social e a inclusão urbana.

Um dos principais objetivos da desapropriação por interesse social é a promoção da reforma agrária, que visa democratizar o acesso à terra e melhorar as condições de vida dos trabalhadores rurais. Nesse contexto, o Estado pode desapropriar grandes latifúndios improdutivos para redistribuir a terra às famílias sem-terra ou para a criação de assentamentos rurais, visando garantir o direito à moradia e o acesso à terra para fins de produção agrícola.

ADMINISTRATIVO. **DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL. REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. LAUDO OFICIAL. JUROS COMPENSATÓRIOS. PERDA DE RENDA. ÔNUS DO DESAPROPRIADO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.** 1. A justa indenização por **desapropriação** deve ser contemporânea à avaliação judicial, sendo desimportante, como regra, o laudo elaborado pelo ente expropriante ou a data da imissão na posse. (AgInt no aREsp 964609/MT, Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, Julgado em 17/05/2022, DJe 27/05/2022) 2. Em relação ao valor adotado, para fins de fixação da indenização em decorrência de **desapropriação** de imóvel rural, para fins de **reforma agrária**, é pacífico o entendimento do STJ de que a avaliação realizada pelo perito judicial prevalece sobre a avaliação administrativa para o cálculo da indenização, em razão de indicar preço mais próximo ao praticado pelo mercado. Por conseguinte, estando o laudo pericial devidamente fundamentado, com a indicação da metodologia pertinente, firmado por perito da confiança do juízo, é de confirmar-se a sentença na parte que adotou como preço o valor da avaliação, tradutor do preço de mercado do imóvel na região da sua localização. 3. O Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao apreciar o regime jurídico dos juros compensatórios na ação de **desapropriação**, em sede de repercussão geral, fixou as seguintes teses: " (i) É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de **desapropriação**; (ii) A base de cálculo dos juros compensatórios em **desapropriações** corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença; (iii) São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade; (iv) É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios em desapropriações, sendo, contudo, vedada a fixação de um valor nominal máximo de honorários. (ADI 2332, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 17-05-2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-080 DIVULG 15-04-2019 PUBLIC 16-04-2019). 4. Ante as novas diretrizes definidas no STF, o Superior Tribunal de Justiça sistematizou a aplicação da referida verba, dispondo que (Tema 282) "i) A partir de 27.9.99, data de edição da MP 1901- 30/99, exige-se a prova pelo expropriado da efetiva perda de renda para incidência de juros compensatórios (art. 15-A, § 1º, do Decreto-Lei 3365/41); ii) Desde 5.5.2000, data de edição da MP 2027-38/00, veda-se a incidência dos juros em imóveis com índice de produtividade zero (art. 15-A, § 2º, do Decreto Lei 3365/41)." (Pet n. 12.344/DF, relator Ministro Og Fernandes, Primeira Seção, julgado em 28/10/2020, DJe de 13/11/2020). 5. Por conseguinte, afigura-se indevida a incidência dos juros compensatórios ante a ausência de comprovação pelo proprietário da efetiva perda de renda, por força do §1º, do art. 15-A, do DL 3.365/41, e nos termos da jurisprudência que se firmou sobre a matéria. Isso porque, consoante documentação acostada aos autos, o imóvel objeto de **desapropriação** para fins de **reforma agrária**, da parte expropriada tem grau de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero, de forma a afastar a incidência dos juros compensatórios 6. Apelação provida em parte, tão somente para afastar a incidência dos juros compensatórios. Decisão: A Turma, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação (Grifos no original) (JUSBRASIL, 2021, p. 02).

Para Fagundes (2019), além da reforma agrária, a desapropriação por interesse social também é utilizada para promover a habitação popular em áreas urbanas, visando garantir o acesso à moradia digna para a população de baixa renda. Nesse sentido, o Estado pode

desapropriar terrenos para a construção de conjuntos habitacionais, regularizar ocupações informais e promover a urbanização de assentamentos precários.

Conforme Silva (2023), é importante ressaltar que a desapropriação por interesse social não deve ser utilizada de forma arbitrária ou abusiva pelo Estado. É necessário que haja uma justificativa clara e objetiva para sua realização, bem como, que sejam observados os direitos dos proprietários e a legislação aplicável em cada caso.

A desapropriação por interesse social, conforme previsto em lei, é decretada com o objetivo de promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social, como estabelecido no artigo 184 da Constituição Federal. Essa modalidade de desapropriação é um instrumento fundamental para a implementação de políticas públicas voltadas para a redução das desigualdades socioeconômicas e a promoção do desenvolvimento sustentável.

Segundo Silva (2023), para que a desapropriação por interesse social seja decretada, é necessário que haja uma justificativa clara e objetiva, demonstrando a necessidade da intervenção estatal na propriedade privada para promover o bem-estar social e a justiça distributiva. Além disso, é fundamental que o processo de desapropriação seja conduzido de forma democrática e que a indenização oferecida aos proprietários seja justa e adequada.

Conforme Silveira Neto *et al.* (2023), considera-se de interesse social o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico. Isso significa que quando um bem está subutilizado ou não está cumprindo sua função social, o Estado pode intervir para garantir que ele seja utilizado de maneira a atender às necessidades da população, como a habitação, o trabalho e o consumo nos centros urbanos ou rurais onde está localizado.

Além disso, as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, são consideradas de interesse social. Isso se refere a áreas que podem se valorizar significativamente devido à realização de obras e serviços públicos, como saneamento, portos, transporte, eletrificação, armazenamento de água e irrigação. Nessas situações, o Estado pode desapropriar essas áreas para garantir que a valorização gerada por tais obras seja revertida em benefício da coletividade.

Conforme Nohara (2022), a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais também são consideradas de interesse social. Isso porque esses recursos naturais desempenham um papel fundamental na manutenção do equilíbrio ambiental e na garantia da qualidade de vida das presentes e futuras gerações.

Nesse sentido, o Estado pode intervir na propriedade privada para proteger o solo contra a erosão, a degradação e a poluição, visando garantir a sua capacidade produtiva e a preservação dos ecossistemas. Além disso, a preservação de cursos d'água e mananciais é essencial para garantir o abastecimento de água potável para a população e para a manutenção da biodiversidade aquática.

Na visão de Silva (2023), as reservas florestais desempenham um papel crucial na regulação do clima, na conservação da biodiversidade e na proteção dos recursos hídricos. Portanto, a preservação dessas áreas é fundamental para garantir a sustentabilidade ambiental e o bem-estar das comunidades que dependem dos serviços ecossistêmicos fornecidos pelas florestas.

Os casos mais frequentes de desapropriação por interesse social estão intrinsecamente ligados à manutenção de posseiros em terrenos urbanos. Conforme Nohara (2022), em muitas situações, posseiros ocupam esses terrenos com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, construindo suas habitações e formando núcleos residenciais com mais de 10 famílias. Nesses casos, a desapropriação por interesse social visa regularizar a situação dessas famílias, garantindo-lhes o direito à moradia digna e a permanência no local onde já estabeleceram suas vidas.

Além disso, a construção de casas populares é outra circunstância comum que motiva a desapropriação por interesse social. Frequentemente, de acordo com Silveira Neto *et al.* (2023), o Estado adquire terrenos para a construção de conjuntos habitacionais destinados a famílias de baixa renda que não possuem moradia adequada. Essa medida visa enfrentar o *déficit* habitacional e garantir o acesso à moradia digna para a população mais vulnerável.

Nos dois casos mencionados, a desapropriação por interesse social é uma ferramenta fundamental para promover a justiça social e garantir o acesso aos direitos fundamentais, como o direito à moradia. No entanto, é importante ressaltar que o processo de desapropriação deve ser conduzido de forma transparente e democrática, garantindo a participação das famílias afetadas e o respeito aos seus direitos.

Segundo Silva (2023), é essencial que as famílias beneficiadas pela desapropriação tenham sua dignidade preservada durante todo o processo, garantindo-se condições adequadas de moradia, acesso a serviços públicos essenciais e integração socioeconômica nas novas áreas onde serão realocadas. Ademais, a indenização oferecida aos proprietários dos terrenos desapropriados deve ser justa e adequada, levando em consideração o valor de mercado dos imóveis e eventuais prejuízos causados.

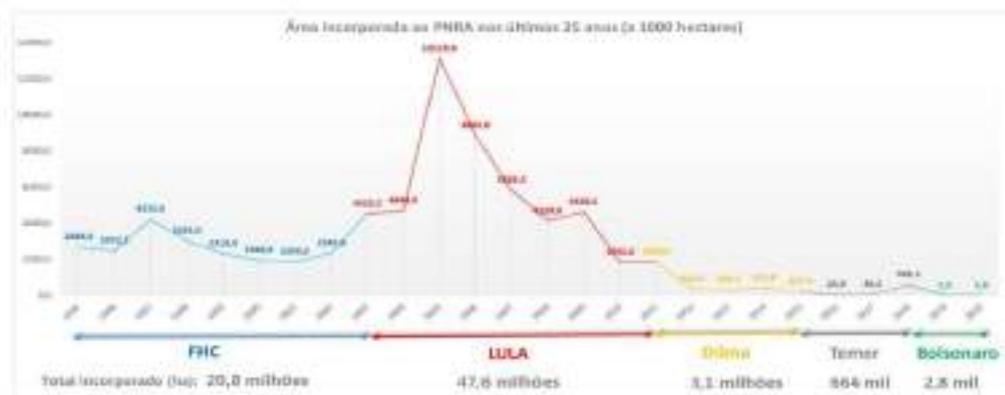
Em suma, a desapropriação por interesse social é um instrumento importante para promover a justiça social e garantir o acesso aos direitos fundamentais, como o direito à moradia e à terra. Apesar disso, seu uso deve ser pautado pela responsabilidade e pelo respeito aos direitos dos cidadãos, visando sempre o bem-estar coletivo e o desenvolvimento sustentável do país

5.3 Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária

A desapropriação por interesse social encontra seu fundamento legal principalmente na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 184, que trata da reforma agrária. Esse dispositivo constitucional estabelece que a desapropriação de terras rurais por interesse social é uma medida legítima para promover a justiça agrária e garantir o acesso à terra a trabalhadores rurais sem-terra ou com condições precárias de trabalho. A Constituição, também estabelece que as terras desapropriadas devem ser destinadas à criação de assentamentos para fins de reforma agrária.

Segundo Freitas (2017), para regulamentar os procedimentos e critérios para a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, foi promulgada a Lei Federal nº 8.629/1993, conhecida como "Lei da Reforma Agrária". Essa legislação estabelece as regras para a identificação, avaliação e desapropriação de terras rurais que estejam em desacordo com a função social da terra, bem como, os procedimentos para a criação de assentamentos rurais e a concessão de crédito e assistência técnica aos agricultores familiares.

Figura 1. Número de famílias assentadas por ano (x1000)



Fonte: Diretoria de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamento – DD/Incrá, fev/2021).

A Lei da Reforma Agrária estabelece critérios objetivos para determinar a necessidade de desapropriação por interesse social, levando em consideração a produtividade da terra, a utilização de mão de obra e outros indicadores relacionados à função social. Assim, a legislação prevê a participação da sociedade civil e dos beneficiários da reforma agrária nos processos de identificação e seleção de áreas passíveis de desapropriação.

Conforme Forin (2019), a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária é uma modalidade de intervenção estatal na propriedade privada que visa promover a justiça social no campo. Essa medida é fundamentada no princípio da função social da propriedade e no direito constitucional à reforma agrária, garantido pela Constituição Federal de 1988. O objetivo principal dessa desapropriação é redistribuir terras improdutivas ou subutilizadas para fins de assentamento de famílias de trabalhadores rurais sem-terra, visando garantir-lhes acesso à terra, moradia e condições dignas de trabalho.

ADMINISTRATIVO. **DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA**. VALOR. PERÍCIA ADMINISTRATIVA ACOLHIDA. JUSTA INDENIZAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA INDEVIDA. AUSÊNCIA DE TDA COMPLEMENTAR. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. Na **desapropriação** por utilidade pública ou de **interesse social**, o órgão expropriante deve estimar o valor justo do imóvel, de acordo com o mercado, de forma a recompor o patrimônio do expropriado, sem que haja prejuízo para a sociedade ou enriquecimento sem causa para qualquer das partes. A **desapropriação** configura-se uma operação branca, sem enriquecer nem empobrecer o proprietário, que tem direito a uma justa indenização, e dela devem fazer parte, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, os juros compensatórios, destinados a compensar o proprietário privado da perda antecipada da posse do imóvel, decorrente da imissão na posse e, dessa forma, da fruição do bem antes do pagamento da indenização, prévia e justa. Nas ações expropriatórias, deverá incidir sobre o valor fixado em juízo até a data do efetivo pagamento, nos termos da Súmula 67 do STJ e Súmula 561 do STF, segundo os índices estabelecidos no Manual de Cálculos da Justiça Federal, exceto em relação aos Títulos da Dívida Agrária - TDAs, que possuem regulamentação própria, nos termos do Decreto 578/1992. Ao expropriante só deve ser imputado o ônus de adimplir com a correção monetária em relação às parcelas decorrentes de complementação do valor devido, não àqueles que já foram depositados (STJ, REsp 1116278/RJ, relator ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 3/8/2021). O valor da oferta é exatamente o mesmo da indenização fixada pelo Juízo, tendo o INCRA emitido todas as TDAs correspondentes, no valor total. Dessa forma, não há que se falar em complementação e, conseqüentemente, em correção monetária pelo Manual de Cálculos da Justiça Federal, pois não há TDA complementar a ser emitida. Apelação a que se dá parcial provimento, para excluir a incidência de correção monetária, pelo Manual de Cálculos da Justiça Federal. A Turma, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação (Grifos no original) (JUSBRASIL, 2021, p. 02).

No Brasil, segundo Gonçalves (2024), a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária é regulamentada pela Lei nº 8.629/1993, que estabelece os procedimentos e critérios para a execução dessa política pública. Essa lei prevê a criação de assentamentos rurais

como forma de viabilizar a inclusão social e econômica dos trabalhadores rurais, promovendo a agricultura familiar e o desenvolvimento sustentável do meio rural.

A desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária ocorre quando uma propriedade rural é considerada improdutiva, subutilizada ou em desacordo com a função social da terra, conforme critérios estabelecidos pela legislação. Nesses casos, o Estado pode intervir na propriedade privada para desapropriá-la e destiná-la à criação de assentamentos, garantindo o acesso à terra e promovendo a justiça agrária.

Os assentamentos rurais resultantes da desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária desempenham um papel fundamental na promoção da agricultura familiar, na geração de emprego e renda no campo e na redução das desigualdades sociais e econômicas no meio rural. Essas áreas também contribuem para a preservação do meio ambiente, através da adoção de práticas agrícolas sustentáveis e da conservação dos recursos naturais.

Segundo Gonçalves (2024), quando uma área é declarada como sendo de interesse social para fins de reforma agrária, a entidade expropriante adquire a prerrogativa de entrar na propriedade para realizar a vistoria e avaliação necessárias. Essa medida é crucial para verificar as condições da área e avaliar sua adequação para os fins da reforma agrária. Ainda assim, é importante ressaltar que essa entrada na propriedade requer autorização judicial prévia, assegurando o devido processo legal e o respeito aos direitos do proprietário.

Em casos em que a entrada na propriedade se mostra difícil ou há resistência por parte dos proprietários, a entidade expropriante pode contar com o auxílio da força policial para garantir a segurança da equipe responsável pela vistoria e avaliação. Esse auxílio visa garantir o cumprimento da diligência de forma pacífica e segura, respeitando os direitos de todos os envolvidos.

Além disso, para Fagundes (2019), a legislação estabelece que a entidade expropriante deve iniciar o processo de desapropriação no prazo de 2 (dois) anos após a autorização judicial para entrada na propriedade. Esse prazo é determinado para evitar a procrastinação do processo e garantir a efetividade da política de reforma agrária. Caso a entidade expropriante não inicie o processo dentro desse prazo, o pedido de desapropriação será considerado caduco, sendo necessário solicitar uma nova autorização judicial.

É importante ressaltar que a ação de desapropriação para fins de reforma agrária deve ser proposta perante a Justiça Federal, conforme estabelecido nos parágrafos 1º, 2º e 3º, do artigo 2º, da Lei 8.629/93. Esse procedimento visa garantir a competência adequada para apreciar e decidir sobre questões relacionadas à desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, garantindo a segurança jurídica e o devido processo legal.

A desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária é uma medida legítima e necessária para promover a justiça agrária, garantir o acesso à terra e promover o desenvolvimento sustentável do meio rural. Por meio dessa política pública, o Estado pode intervir na propriedade privada para promover a inclusão social e econômica dos trabalhadores rurais e garantir o direito à terra e à dignidade no campo.

5.4 Desapropriação urbanística

A desapropriação urbanística é uma modalidade que visa promover a execução de planos e projetos urbanos, a revitalização de áreas urbanas degradadas e a implementação de políticas de desenvolvimento urbano. O objetivo principal é alcançar metas de interesse público relacionadas ao planejamento e à gestão das cidades. Essa medida é utilizada para reestruturar áreas urbanas que enfrentam problemas como degradação ambiental, falta de infraestrutura, ocupação irregular e ausência de equipamentos públicos.

Na visão de Freitas (2017), essa modalidade de desapropriação é respaldada pela legislação urbanística, que estabelece as diretrizes e critérios para sua aplicação. A desapropriação urbanística pode ser realizada tanto em áreas ocupadas quanto em áreas desocupadas, desde que haja um projeto urbanístico que justifique a intervenção do poder público. Esses projetos podem incluir a construção de habitações populares, a criação de áreas verdes, a instalação de equipamentos de lazer e cultura, a melhoria da infraestrutura urbana, entre outras medidas de revitalização e desenvolvimento.

Uma das principais características da desapropriação urbanística é sua finalidade pública e social. Ao promover a reestruturação e revitalização de áreas urbanas, essa medida visa melhorar a qualidade de vida da população, promover o desenvolvimento econômico e social, e garantir o acesso a serviços e equipamentos públicos essenciais. Além disso, a desapropriação urbanística contribui para a redução das desigualdades socioespaciais e para a promoção da inclusão social.

Para que a desapropriação urbanística seja efetiva, de acordo com Fagundes (2019), é necessário que haja uma articulação entre os poderes públicos, a sociedade civil e os proprietários das áreas afetadas. É importante garantir a participação democrática dos moradores e usuários das áreas urbanas envolvidas no processo decisório, assegurando que suas demandas e necessidades sejam consideradas no planejamento e na execução dos projetos urbanísticos.

Ainda assim, é importante ressaltar que a desapropriação urbanística deve ser realizada de forma transparente, democrática e respeitando os direitos dos proprietários e dos ocupantes das áreas afetadas. Para Silveira Neto *et al.* (2023), é fundamental garantir o pagamento de uma indenização justa e adequada aos proprietários das áreas desapropriadas e, também, oferecer alternativas de moradia e trabalho para os moradores afetados pela intervenção urbana.

A desapropriação urbanística está enraizada na concepção de que as cidades são espaços compartilhados por seus habitantes e que o Estado tem a responsabilidade de garantir um ambiente urbano adequado para todos. Isso inclui infraestrutura básica, moradia digna, acessibilidade e qualidade de vida para toda a população. Nesse sentido, a desapropriação urbanística surge como uma ferramenta essencial para a construção de cidades mais equitativas, sustentáveis e harmoniosas.

É importante destacar que a desapropriação urbanística não se limita apenas à remoção de ocupações irregulares, outrossim, abrange a intervenção planejada do poder público em áreas urbanas para a realização de projetos que beneficiem a comunidade como um todo. Isso pode incluir a construção de parques, praças, creches, escolas, postos de saúde, entre outras melhorias que contribuam para a qualidade de vida dos moradores.

5.5 Desapropriação judicial decorrente de atividade nociva e em prol do interesse público

A desapropriação judicial decorrente de atividade nociva e em prol do interesse público é uma medida jurídica utilizada pelo Estado para proteger a coletividade de danos ambientais, sociais ou de saúde pública causados por determinadas atividades ou empreendimentos. Essa modalidade de desapropriação tem como objetivo principal a preservação do bem-estar e da qualidade de vida da população, além da proteção do meio ambiente e de outros bens de interesse público.

Freitas (2017), relata que o fundamento para essa forma de desapropriação está na Constituição Federal de 1988, que estabelece a proteção ao meio ambiente como um dever do Estado e de todos os cidadãos. Em casos em que uma atividade ou empreendimento representa um risco significativo para a saúde ou para o meio ambiente, o poder público pode intervir por meio da desapropriação judicial, visando eliminar ou mitigar os impactos negativos dessas atividades.

Um exemplo comum de desapropriação judicial decorrente de atividade nociva é a desapropriação de áreas contaminadas por substâncias tóxicas ou poluentes. Nessas situações,

o Estado pode intervir para remover a população afetada e realizar a descontaminação do local, garantindo a segurança e a saúde dos habitantes e evitando danos ambientais irreversíveis.

Ainda, conforme Forin (2019), a desapropriação judicial pode ser utilizada para interromper atividades que causem prejuízos significativos à comunidade, como a poluição sonora, a degradação de áreas naturais protegidas, a obstrução de vias públicas ou a inviabilização de atividades econômicas sustentáveis. Nesses casos, a intervenção do Estado é fundamental para proteger os direitos e interesses da população e promover o bem comum.

É importante ressaltar que a desapropriação judicial decorrente de atividade nociva deve ser precedida de um processo legal, no qual são garantidos o contraditório e a ampla defesa aos envolvidos. O Estado deve comprovar a existência do dano ou do risco à coletividade, bem como, a necessidade e a proporcionalidade da intervenção estatal.

No entanto, segundo Nohara (2022), é necessário cautela na aplicação dessa medida, pois a desapropriação judicial envolve a restrição do direito de propriedade e pode afetar os interesses legítimos dos proprietários ou empreendedores envolvidos. Portanto, é fundamental que a intervenção do Estado seja pautada pelos princípios da legalidade, da razoabilidade e da justiça, buscando sempre conciliar os interesses públicos e privados de forma equilibrada e justa.

Em síntese, a desapropriação judicial decorrente de atividade nociva e em prol do interesse público é uma ferramenta importante para proteger a coletividade de danos e prejuízos causados por atividades ou empreendimentos prejudiciais. Não obstante, sua aplicação deve ser realizada com base em critérios constitucionais, técnicos e legais, assegurando a proteção dos direitos e interesses de todas as partes envolvidas e contribuindo para a promoção do bem-estar e da sustentabilidade socioambiental.

5.6 A constitucionalidade da desapropriação judicial

A constitucionalidade da desapropriação judicial é um tema de grande relevância no contexto jurídico, suscitando debates e análises profundas sobre os limites do poder estatal e a proteção dos direitos individuais dos cidadãos. Em sua essência, a desapropriação judicial refere-se à possibilidade de o Poder Judiciário fixar o valor mais justo para o caso concreto.

No Brasil, conforme Freitas (2017), a desapropriação judicial encontra respaldo constitucional no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal de 1988, a qual estabelece que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, deverá ser precedida de justa e prévia indenização em dinheiro. Esse dispositivo constitucional estabelece

claramente que a desapropriação é uma prerrogativa do Estado, sendo assim, impõe limites claros ao exercício desse poder, garantindo o direito à indenização justa aos proprietários afetados.

Todavia, a constitucionalidade da desapropriação judicial tem sido objeto de controvérsia e questionamento por parte de alguns juristas e especialistas. Argumenta-se que a desapropriação judicial pode representar uma interferência excessiva do Poder Judiciário na esfera de competência do Poder Executivo, que tradicionalmente detém a prerrogativa de desapropriar bens privados.

Além disso, alguns críticos argumentam que a desapropriação judicial pode comprometer o princípio da separação dos poderes e o equilíbrio entre eles, ao permitir que o Judiciário assumira um papel mais ativo na gestão do espaço urbano e na promoção do desenvolvimento socioeconômico.

Por outro lado, para Fagundes (2019), os defensores da constitucionalidade da desapropriação judicial argumentam que essa medida é necessária para garantir uma proteção efetiva dos direitos dos cidadãos em casos excepcionais em que o Poder Executivo se mostra omissivo ou incapaz de agir. Eles afirmam que a desapropriação judicial pode ser uma ferramenta importante para promover a justiça social, especialmente em situações de conflito entre interesses individuais e interesses coletivos.

Ademais, a desapropriação judicial pode ser vista como uma forma de garantir uma maior transparência e imparcialidade no processo de desapropriação, ao submeter a decisão a critérios objetivos e à análise de um órgão independente do Executivo.

Diante desses argumentos, é possível concluir que a constitucionalidade da desapropriação judicial não é uma questão simples e definitiva, mas sim, um tema complexo que requer uma análise cuidadosa e ponderada dos princípios constitucionais e dos direitos fundamentais em jogo. Em última análise, cabe ao Poder Judiciário interpretar e aplicar a legislação de acordo com os princípios e valores consagrados na Constituição Federal, garantindo sempre o respeito aos direitos individuais e o interesse público.

5.7 Princípios constitucionais e os direitos humanos aplicáveis à desapropriação judicial

A desapropriação judicial é uma medida que envolve a restrição do direito de propriedade e, como tal, deve ser pautada pelos princípios constitucionais e pelos direitos humanos aplicáveis. Dentre os princípios constitucionais relevantes para esse tema, destaca-se o princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 5º, inciso XXIII, da

Constituição Federal de 1988. Esse princípio estabelece que a propriedade deve cumprir uma função social, ou seja, deve ser utilizada de forma a atender às necessidades da coletividade e promover o bem-estar social.

Conforme Fagundes (2019), além do princípio da função social da propriedade, outros princípios constitucionais também são aplicáveis à desapropriação judicial, como o princípio da dignidade da pessoa humana, o princípio da proteção ao meio ambiente e o princípio da justa indenização. A dignidade da pessoa humana, prevista no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988, implica que as intervenções estatais, como a desapropriação, devem respeitar os direitos fundamentais e a integridade física e psicológica dos indivíduos afetados.

No que diz respeito aos direitos humanos, a desapropriação judicial deve observar os princípios e as garantias previstos em tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário. Dentre esses direitos, destacam-se o direito à moradia adequada, o direito à alimentação, o direito à saúde, o direito ao trabalho e o direito à não discriminação. Esses direitos fundamentais devem ser respeitados e protegidos durante todo o processo de desapropriação, garantindo que as pessoas afetadas tenham condições dignas de vida mesmo após a intervenção estatal.

Conforme Nohara (2022), a doutrina jurídica também aponta para a necessidade de observância do devido processo legal e do contraditório e ampla defesa durante o procedimento de desapropriação judicial. Isso significa que os proprietários e ocupantes das áreas desapropriadas devem ser devidamente notificados e ter a oportunidade de apresentar suas contestações e defesas perante o Poder Judiciário.

Além do mais, para Silveira Neto *et al.* (2023) a doutrina destaca a importância da justa indenização como garantia fundamental para os proprietários que tiverem suas propriedades desapropriadas. A indenização deve ser calculada de forma a compensar integralmente o valor do bem desapropriado, levando em consideração o valor de mercado, os investimentos realizados e os prejuízos causados aos proprietários.

Por fim, cabe ressaltar que a desapropriação judicial deve ser utilizada como último recurso, somente quando não houver alternativas viáveis para alcançar os objetivos públicos pretendidos. O Estado deve buscar sempre o diálogo e a negociação com os proprietários e ocupantes das áreas afetadas, buscando soluções consensuais que respeitem os direitos e interesses de todas as partes envolvidas.

5.8 Impactos sociais, políticos e econômicos da desapropriação judicial

A desapropriação judicial, por se tratar de uma medida que envolve a restrição do direito de propriedade, gera impactos significativos em diversos aspectos da sociedade. Em termos sociais, a desapropriação pode afetar diretamente a vida das pessoas que residem ou trabalham nas áreas desapropriadas, provocando deslocamentos forçados, perda de moradia e emprego, além de desestruturação de comunidades.

Conforme Alfonsin (2021) os impactos sociais da desapropriação também podem ser percebidos na forma de aumento da vulnerabilidade social e da exclusão, especialmente quando não são adotadas medidas adequadas de assistência e realocação das pessoas afetadas. Muitas vezes, as comunidades atingidas pela desapropriação enfrentam dificuldades para se reintegrar à sociedade e reconstruir suas vidas em novos locais.

No âmbito político, a desapropriação judicial pode gerar conflitos e tensões entre o Estado e os proprietários ou ocupantes das áreas desapropriadas e, também, entre diferentes grupos sociais que possuem interesses divergentes em relação ao uso e ocupação do solo urbano ou rural. Esses conflitos podem se manifestar em protestos, mobilizações sociais e disputas judiciais, podendo impactar o cenário político local e nacional. Além do mais, a desapropriação judicial pode ser objeto de debates e controvérsias no âmbito legislativo e no judiciário, levando à elaboração de novas leis, regulamentos e jurisprudências que buscam equilibrar os interesses públicos e privados envolvidos nesse processo.

No aspecto econômico, na visão de Nohara (2022), a desapropriação judicial pode ter impactos tanto positivos quanto negativos, dependendo do contexto e das circunstâncias específicas de cada caso. Por um lado, a desapropriação pode promover o desenvolvimento econômico ao viabilizar a realização de projetos de infraestrutura, urbanização e revitalização urbana que geram empregos, renda e investimentos na região.

Por outro lado, para Silveira Neto *et al.* (2023) a desapropriação pode causar prejuízos econômicos aos proprietários das áreas desapropriadas, especialmente se a indenização oferecida não for justa e adequada. Além do que, a incerteza jurídica e os conflitos decorrentes da desapropriação podem afetar negativamente o ambiente de negócios e o investimento privado na região.

Pensando nisso, o Legislativo, através da Emenda Constitucional 45 de 2004, incluiu o inciso IX, do artigo 93, da Constituição Federal de 1988, fixando que todas as decisões do Poder Judiciário sejam fundamentadas, com isso abre a possibilidade do controle jurisdicional pelos outros poderes, inclusive pela população.

Nesse mesmo sentido, o Código de Processo artigo 8º do Código de Processo Civil reza que o juiz, ao aplicar as leis, atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência. Assim, o juiz deixa de ser apenas um aplicador da lei, passando a ser uma peça fundamental no desenvolvimento social e econômico do Brasil, sempre pautado pela dignidade da pessoa humana.

Assim, a desapropriação judicial pode ter uma série de impactos sociais, políticos e econômicos, que variam de acordo com as características e circunstâncias de cada caso. Por isso, é fundamental que esse processo seja conduzido de forma transparente, participativa e respeitando os direitos fundamentais das pessoas afetadas, buscando sempre o equilíbrio entre o interesse público e os direitos individuais.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise jurisprudencial e doutrinária do instituto da desapropriação judicial revela a complexidade e a relevância desse tema no contexto do direito da propriedade. Ao longo deste estudo, foi possível constatar a evolução das interpretações e aplicações das normas legais relacionadas à desapropriação, bem como, a consolidação de entendimentos jurisprudenciais que têm influenciado as decisões dos tribunais brasileiros.

Um dos pontos de destaque dessa análise é a constatação de que a desapropriação é um instrumento jurídico poderoso, utilizado pelo Estado para promover o interesse público em diversas áreas, como infraestrutura, habitação, saúde e educação. Todavia, essa medida também promove debates e controvérsias, especialmente no que diz respeito aos critérios para sua aplicação e aos direitos dos proprietários afetados.

A desapropriação é um tema complexo e com muitas particularidades que ocasionam uma série de debates e análises no campo jurídico e doutrinário. Ao longo deste texto, exploram-se diversos aspectos relacionados a esse instituto jurídico, desde seus fundamentos legais até seus impactos sociais, políticos e econômicos.

Neste contexto, destacou-se a importância de que a desapropriação seja realizada de forma transparente, justa e respeitando os direitos fundamentais das pessoas afetadas. Isso significa garantir o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, além de assegurar uma justa indenização aos proprietários e ocupantes das áreas desapropriadas. Foi possível compreender que a desapropriação judicial só nasce, quando a desapropriação administrativa não se efetiva.

Conquanto, apesar dos avanços na jurisprudência e na doutrina, ainda persistem desafios e lacunas a serem enfrentados no que diz respeito à desapropriação. Questões como a definição do valor justo da indenização, a necessidade de uma maior transparência, participação dos cidadãos nos processos de desapropriação e a prevenção de abusos por parte do poder público continuam sendo objeto de debates e reflexões.

Porém, é importante reconhecer que a desapropriação judicial pode ser uma ferramenta poderosa para promover o desenvolvimento urbano, a justiça social e a preservação ambiental. Quando utilizada de forma adequada, pautada pelos princípios constitucionais e processuais, a desapropriação pode viabilizar a realização de projetos de infraestrutura, urbanização e revitalização que beneficiam toda a sociedade.

Apesar da ausência de uma definição precisa e universal, diversos doutrinadores têm se dedicado sobre o tema, contribuindo para a compreensão de seus aspectos jurídicos, éticos e sociais. É importante considerar que a desapropriação, embora represente uma restrição ao direito de propriedade individual, é respaldada por princípios constitucionais que visam garantir o bem-estar coletivo e a justiça social. Nesse sentido, o Estado exerce seu poder de forma legítima quando promove a desapropriação em favor do interesse público, desde que respeitados os direitos fundamentais dos indivíduos afetados.

A justa indenização é um aspecto central da desapropriação, garantindo que o proprietário seja compensado de forma adequada pelo seu bem expropriado. Essa indenização deve ser calculada de acordo com critérios legais e jurisprudenciais, levando em consideração o valor de mercado do imóvel, os prejuízos causados ao proprietário e outros fatores relevantes.

Além disso, a desapropriação deve ser precedida de um processo administrativo ou judicial que assegure o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa aos interessados. Essa garantia é essencial para proteger os direitos dos proprietários e ocupantes das áreas desapropriadas, evitando abusos e arbitrariedades por parte do Estado.

A análise das diferentes espécies de desapropriação revela a amplitude e a diversidade de situações em que esse instituto jurídico pode ser aplicado. Desde a desapropriação por necessidade ou utilidade pública até a desapropriação por interesse social ou para fins de reforma agrária, cada modalidade apresenta características específicas e objetivos distintos.

Diante dessa variedade de situações e contextos, fica evidente a complexidade da desapropriação e a necessidade de uma abordagem multidisciplinar para compreendê-la em sua totalidade. A análise das diferentes modalidades de desapropriação permite identificar as peculiaridades de cada caso e as medidas adequadas para garantir a justiça e a equidade nas intervenções do Estado.

Além disso, a compreensão das diferentes espécies de desapropriação contribui para o aprimoramento das políticas públicas e a promoção do desenvolvimento sustentável, ao considerar os interesses sociais, econômicos e ambientais envolvidos. Ao reconhecer a diversidade de situações em que a desapropriação pode ser aplicada, é possível adotar medidas

mais eficazes e assertivas para atender às necessidades da sociedade e garantir o respeito aos direitos individuais dos cidadãos afetados.

Dessa forma, conclui-se que a desapropriação é um instrumento jurídico constitucional complexo e variado, que demanda uma análise cuidadosa e ponderada de seus aspectos legais, éticos e sociais. O Estado com seu poder de império tem o poder de influenciar na propriedade do particular, desde que haja o interesse público, ou seja, o interesse primário. Nesse mesmo sentido, a desapropriação realizada pela via judicial vem para corrigir quase sempre o valor proposto pelo ente público, mascarado pelo princípio da supremacia do interesse público sobre o particular.

REFERÊNCIAS

- ALFONSIN, Betânia de Moraes; LANFREDI, Eduarda Schilling. O direito à moradia digna: de direito fundamental à transformação em ativo financeiro. **R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU**. Belo Horizonte, ano 7, n. 12, p. 85-104, jan./jun. 2021.
- ALFONSIN, Jacques Távora. A função social da cidade e da propriedade privada urbana como propriedades de funções. **R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU**. Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 219-244, jul./dez. 2021.
- ALVIM, J. E. Carreira. **Ação de Usucapião Judicial de Imóvel**. Teoria e Prática. 3 ed. Revista e Atualizada. Curitiba: Juruá, 2022.
- ANDRADE, Eric Santos; MOTA, Maurício Jorge Pereira; MOURA, Emerson Afonso da Costa. **Política Urbana brasileira e Instrumentos de Intervenção na Cidade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.
- AZEVÊDO, Pedro Pontes de. **Usucapião da Propriedade Possível em Terras Públicas**. Curitiba: Juruá, 2016.
- BARROS, Felipe Maciel Pinheiro. **Regularização Fundiária & Direito à Moradia - Instrumentos Jurídicos e o Papel dos Municípios**. Curitiba: Juruá, 2014.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil** (5 de outubro de 1988) Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm . Acesso em: 16 maio 2024.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Notas metodológicas n. 01. **Favelas e Comunidades Urbanas: De Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas**. Rio de Janeiro, 2024.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil Brasileiro**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso: 16 maio 2024.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Regularização Fundiária Rural e Urbana**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 16 maio 2024.
- BRASIL. Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. **Reforma Agrária**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 16 maio 2024.
- CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 35 ed. São Paulo: Atlas, 2021.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Direito de Laje**. Série Cadernos Irib. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2020.

DIAS, Eduardo Rocha; ALMEIDA, José Antonio. Função social da propriedade rural no Brasil à luz da Constituição de 1988: uma aproximação interpretativa. **R. bras. Est. const. – RBEC**. Belo Horizonte, ano 17, n. 51, p. 151-171, jan./jun. 2023.

FAGUNDES, André. A constitucionalidade da desapropriação judicial. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 11, nº 3. ISSN 2317-7721. pp.788-807, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 8 ed. Bahia: Jus PODVIM, 2012.

FORIN, Marcelo José. **Desapropriação Judicial Privada por Posse-Trabalho**. Curitiba: Juruá, 2019.

FREITAS, Rodrigo Cardoso. **Desapropriação Judicial Privada Indireta**. Curitiba: Juruá, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: direitos reais**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2024.

JUSBRASIL. Superior Tribunal de Justiça – STJ. **Acórdão 0003518-73.2008.4.01.3000**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=valor+do+hectare+da+fazenda+desapropriada>. Acesso em: 14 maio 2024.

JUSBRASIL. Superior Tribunal de Justiça – STJ. **Acórdão 0032557-81.2010.4.01.3700**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1297008639>. Acesso em: 14 maio 2024.

MACHADO, Claudiomar Luiz. **Direito Fundamental à Moradia: uma abordagem teórica e prática**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2018.

NOHARA, Irene Patrícia Diom. **Direito Administrativo**. 11 ed. Barueri: Atlas, 2022.

OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. **Direito à Moradia sobre Áreas Ocupadas**. Curitiba: Juruá, 2017.

PEREIRA, Georgia Martins; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de; VIEIRA, Anderson Henrique. Marco Legal da Urbanização no Brasil: reflexos na função social da propriedade. **R. bras. Planej. Desenv.**, Curitiba, v. 11, n. 01, p. 77-94, jan./abr. 2022.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Direito de Laje**. Curitiba: Juruá, 2022.

SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson. **Direito Civil Constitucional**. São Paulo: Atlas, 2016.

SILVA, Luan Sthefan Soares da. **Desapropriação por Utilidade Pública:** Apossamento Administrativo. 55f. Trabalho de conclusão de curso. Taubaté – SP: Universidade de Taubaté, 2023.

SILVEIRA NETO, Joaquim Cardoso da; *et al.* **Debates pós-modernos:** Propriedade, liberdade, registro civil e políticas. Belém – PA: Home Editora, 2023.