



LIMITAÇÕES AO DIREITO DE --- PROPRIEDADE

Resumo de aula

Sumário

Fundamentos

Restrições administrativas

Tombamento

Ocupação temporária

Requisição

Servidão Administrativa

Desapropriação

Edificação ou parcelamento compulsórios

Fundamentos

Supremacia do interesse público

Função social da propriedade

- Art. 5º, XXIII;
- Art. 170;
- Art. 182, §2º
- Arts. 184, 185, par. único e 186

Para Odete
Medauar
(“Direito ...”,
p. 387)

“Um dos âmbitos em que mais se revela a face autoridade da Administração é o direito de propriedade, sobretudo da propriedade imóvel. O direito de propriedade evoluiu muito, deixando de ter, na atualidade, a conotação absoluta que o caracterizava até as primeiras décadas do século XX. Ampliaram-se as intervenções públicas e ocorreu a mudança da própria configuração estrutural do direito de propriedade ante a sua funcionalização social, percebida de modo sensível em matéria urbanística e agrária.”

*§1º, do art.
1.228 do
Código Civil*

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

Caracteres tradicionais do direito de propriedade são atingidos

Caráter absoluto

- Ex. Limitações administrativas e tombamento

Caráter exclusivo

- Ex. Ocupação temporária, requisição e servidão

Caráter perpétuo

- Ex. desapropriação

Restrições Administrativas

Limitam ou condicionam o uso, ocupação e modificação da propriedade para atendimento do interesse público

Caracterizam-se pela generalidade, unilateralidade e imperatividade

Têm larga aplicação no direito urbanístico (ex. coeficientes de aproveitamento, restrição de uso, gabarito ou edificação em APAs)

Tombamento

Instrumento de preservação do patrimônio cultural (histórico, arquitetônico, paisagístico, arqueológico, etc) – CF art. 216, §1º

Regulado pelo Dec-lei 25/1937

Competência comum de todos os entes federativos

Pode recair sobre toda espécie de bens

Três tipos: de ofício, voluntário, compulsório

Efeitos do Tombamento

Se imóvel: transcrição no respectivo registro do imóvel

Limites à modificação do bem

Limites à alienabilidade

Fiscalização do Poder Público

Insuscetibilidade a desapropriação, salvo para manter o próprio tombamento

Restrições a imóveis vizinhos

Outros
aspectos do
regime jurídico
do
Tombamento

Indenização: se o tombamento for geral (uma cidade inteira, etc.) em tese descabe indenização, no tombamento individual vale a regra da existência de dano e nexo de causalidade

O Dec-lei 25/37 prevê auxílio público ao proprietário sem condições de manter o bem tombado

O Dec-lei 25/37 prevê sanções administrativas e o ordenamento prevê sanções penais (art. 165 do CP e na Lei de crimes ambientais, Lei 9605/98)

Ação popular, art. 5º, LXXIII e Lei 4717/1965

Ocupação Temporária

Instrumento pelo qual o poder público, por seus agentes ou prepostos (empreiteiros, por exemplo) utiliza temporária e provisoriamente terrenos não edificadas para a realização de uma obra pública

Dec-lei 3365/1941, art. 36

Lei 8666/93, art. 58, V

Requisição

A CF, art. 5º, XXV, permite que, em caso de iminente perigo público, a autoridade competente use de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano

Art. 1228, §3º do CC

Art. 22, III, da CF: requisição em tempos de guerra

Servidão
Administrativa

Ônus real de uso, instituído pela Administração sobre imóvel privado, para atendimento do interesse público (serviço público, preservação ambiental, etc.) mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados

Lei 3365/1941, art. 40

Ex. proibição de construir em terrenos marginais a rodovias e ferrovias, passagem de cabos de energia elétrica, etc.

Outros
aspectos do
regime jurídico
da Servidão
Administrativa

Indenização: segue o rito da desapropriação

Cabe outorga de poderes às concessionárias

Algumas decorrem diretamente de lei (energia elétrica, margem de rios, aeroportos) havendo polêmica quanto ao seu enquadramento como servidão

Como direito real enseja registro (Lei 6015/73, art. 167, I, 6)

Desapropriação

Instrumento pelo qual o poder público, necessitando de um bem para fins de interesse público (utilidade pública ou interesse social) retira-o do patrimônio do proprietário, mediante prévia e justa indenização

Magnitude constitucional: art. 5º, XXIV; art. 182, §3º; art. 184; art. 243

Principais
textos
infraconstitucio
nais

Dec-lei 3365/1941 (utilidade pública)

Lei 4132/62 (interesse social)

Dec-lei 1075/70 (imissão provisória)

Lei 8629/93 (reforma agrária)

LC 76/93 (procedimento contraditório especial,
de rito sumário, para a desapropriação para
reforma agrária)

Lei 10257/01 (desapropriação sanção)

Para Seabra
Fagundes
(RDA
14/1948, p.
3-4 – “Da
desapropriação
o no direito
constitucional
brasileiro”)

“A necessidade pública aparece (...) diante de um problema inadiável e premente (...) para cuja solução é indispensável incorporar no domínio do Estado o bem particular. A utilidade pública aparece quando a utilização da propriedade é conveniente e vantajosa ao interesse coletivo (...). Haverá motivo de interesse social quando a expropriação se destine a solucionar os chamados problemas sociais (...) atinentes às classes mais pobres, aos trabalhadores, à massa do povo em geral pela melhoria nas condições de vida, pela mais equitativa distribuição da riqueza, enfim, pela atenuação das desigualdades sociais”

Conteúdo da
justa e prévia
indenização

Honorários de advogado

Honorários de perito

Juros compensatórios (súmulas 618 do STF e 408 do STJ)

Juros moratórios (súmulas 12 e 70 do STJ e súmula vinculante 17 do STF)

Correção monetária

Demais despesas processuais

Fundo de comércio

Outros aspectos
do regime
jurídico da
Desapropriação

Desapropriação de bens públicos:
preponderância do interesse nacional sobre o
estadual e do estadual sobre o municipal (Dec-
lei 3365/41, art. 2º, §2º)

Competência: art. 6º, decreto do chefe do
Executivo (exceção a ANEEL que pode
declarar utilidade pública)

Entidades da Administração Indireta e
concessionárias podem promover
desapropriação

Desapropriação indireta??

Efeitos do ato
declaratório de
utilidade pública
para
desapropriação

Marca o prazo decadencial de 5 anos
(utilidade pública) ou 2 anos (interesse social)

Autoriza autoridades a adentrar nos prédios
abrangidos pela declaração

Benfeitorias necessárias podem ser realizadas
e posteriormente serão indenizadas, as úteis
dependem de consentimento do expropriante
(marca o estado do bem para efeito de
indenização)

Inicia o processo administrativo que pode ser
concluído: por acordo ou judicialmente

Observações finais

O STF tem reconhecido o direito de desistir da desapropriação antes de findo o processo expropriatório (RE 73594/MG)

Destinação do bens expropriados: possibilidade de destiná-los a terceiros (ex. reforma agrária, desapropriação por zona, etc.)

Retrocessão: retorno do bem expropriado ao patrimônio do antigo dono, quando não lhe foi dado o destino previsto

- Resolvida em perdas e danos (STF RE 24190, STJ RESP 623511/RJ)
- Art. 519 do CC: direito de preferência pelo preço atual da coisa
- Direito real ou pessoal?