

INTERVENÇÃO ESTATAL NA PROPRIEDADE



Princípios basilares

Dois princípios são essenciais não só para entendimento da intervenção estatal na propriedade privada como também para sua fundamentação jurídica. Estes são:

1. Supremacia do interesse público sobre o particular
2. Princípio da Função social da propriedade

SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PARTICULAR

Sempre que houver conflitos de interesses entre o poder público e o particular, o poder público irá prevalecer. Lembre-se de que isto significa que o interesse no bem comum é o que se coloca em primeiro lugar! Em outras palavras, a esfera pública, o coletivo “vencerá” os conflitos em relação ao privado. Isto ocorre pois o objetivo da esfera administrativa pública é promover e sustentar o bem estar social, propiciando uma organização estrutural que visa ao interesse coletivo, sobrepondo-o ao particular. Isto não significa que o interesse do particular não é observado, mas que ele é secundário, ou seja, que se dá pauta a ele somente após se verificar o interesse do bem comum (este considerado primário).

Como exemplo, vejamos uma citação de doutrina:

“Esse princípio compreende não só a supremacia do interesse público sobre o particular, senão também a hegemonia do interesse público primário, que é o de toda a coletividade (interesse social, bem coletivo ou geral), sobre o interesse público secundário, não coincidente, do aparato administrativo do Estado, isto é, dos órgãos ou entidades que exercem funções públicas, que somente pode ser atendido quando não contrastar com os interesses primários da sociedade.”

PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Conforme estipulado no artigo 5º da Constituição da República de 1988, há o direito à propriedade. Mas este é limitado pela própria constituição que determina ser necessário atender a uma **função social** para se manter a propriedade legitimamente, ou seja, é vedada a manutenção da propriedade parada, improdutiva, que não serve a utilidade alguma. Em outras palavras, tem-se que todos têm direito a propriedade, mas de forma limitada, e desde que se atenda e cumpra a função social.

Veja a disciplina da lei:

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

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Quando a função social é descumprida de maneira direta ou indireta, pode ocorrer a **desapropriação** da propriedade. A própria Constituição disciplina que a propriedade deve manter sua função -sua utilidade-, e o não ensejo desta pode acarretar intervenções estatais.

A noção de função social, neste tema, está atrelada à *necessidade da propriedade ao bem-estar da sociedade*.

Imagine, como exemplo, que há um imóvel que se encontra desabitado, mas em perfeitas condições de garantir residência de várias famílias. Diante de um longo período, verifica-se que não há residentes e muito menos administração do imóvel. Considerando que este também se encontra em região metropolitana, pode ocorrer desapropriação por força governamental (ação de desapropriação) para que se possibilite a residência de pessoas necessitadas da região.

Outro exemplo possível é o caso da necessidade de uma construção metroviária que conecte várias áreas urbanas e, para que tal construção seja efetuada, verifica-se ser necessária a utilização -temporária ou permanente-, de alguns ambientes privados. Nestes casos, deverão tais ambientes privados servir à manutenção da obra, pois que desta forma se observa o interesse da coletividade. Claro que o particular não poderá ser de todo prejudicado, devendo ele ser ressarcido pelo Estado da forma como estiver disposto em lei e se atendendo ao caso concreto.

Sobre isto, veja o que diz a CF:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Tipos de Intervenção Estatal

DESAPROPRIAÇÃO:

Trata-se da **tomada compulsória da posse** do bem móvel ou imóvel. Na verdade, trata-se da perda de posse que acarreta, em última análise, a privação da própria propriedade do bem. Em qualquer caso em que isto for feito, ocorre uma indenização de maneira **prévia e justa**.

Em outras palavras, há um aviso prévio, além de uma indenização com valores justos em relação ao caso concreto: valor do bem, situação subjetiva daqueles que têm sua propriedade, prejuízo que há de causar a perda de sua posse a estas pessoas, função que a propriedade vem exercendo, etc.

Ensina o professor Clovis Beznos:

(...) quer se considere que a retirada da posse significa a exaustão da própria expressão do direito de propriedade, quer se encare posse e propriedade como direitos autônomos em outra compreensão da situação, a justa indenização é pressuposto prévio para retirada da posse.

REQUISIÇÃO:

No caso da requisição, apenas ocorre uma **intervenção transitória**, temporária, que somente se legitima se decorrente de **iminente perigo público**.

Demanda-se, então, o requisito da **urgência** para a tomada de atitude do Poder Público.

Aqui, fala-se em um **direito pessoal** que tem a Administração de turbar uma propriedade (móvel ou imóvel) por tempo limitado em caso de extrema necessidade. Também se

OPS....

Você está sem permissão para ver o conteúdo integral deste ebook.

Que tal assinar um dos nossos planos?

VER TODOS OS PLANOS

Intervenção Estatal na Propriedade.



www.trilhante.com.br

