

LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Aparecida Zeli ANDRADE ¹

Francisca Mota e SILVA ²

Helenise Gilda STABACH ³

Christina Gouvêa Pereira MENDINA ⁴

Propriedade é o direito real que dá a uma pessoa, denominada "proprietário", a posse de uma coisa, em todas as suas relações. É também o direito/faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha, porém, esses poderes não podem ser exercidos de forma ilimitada, pois influenciariam no direito alheio, que também tem os mesmos interesses do outros indivíduos e, cabe ao Poder Público, limitar até onde vai o poder de cada um. Os limites da propriedade tem como fundamento o bem estar coletivo, podendo o Estado intervir com o argumento da supremacia do interesse público, o iminente perigo ou utilidade pública e da função social da propriedade, para a satisfação das exigências coletivas e reprimindo as condutas que visa tão somente o individual ou anti-social. A Constituição Federal de 1988 em seu artigo 182, § 2º expressa: "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor". Já na propriedade rural são expressos alguns requisitos: 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". Para alcançar a função social da propriedade o proprietário deve observar o papel produtivo a ser desempenhado pela propriedade, respeitando o meio ambiente e cumprindo a legislação social e trabalhista. A intervenção do Estado na propriedade privada deve obedecer aos requisitos a seguir: A) Necessidade Pública: Para manter sob controle em casos de emergência deve usufruir de bens de terceiros de interesse do domínio público; B) Utilidade Pública: O Estado para atender a situações normais, tem de adquirir, mesmo que temporariamente os bens de outrem. C) Interesse Social: Com o fito de impor melhor uso da propriedade privada, prestigiando certas camadas sociais o Estado adquire estas propriedades. D) Indenização Justa: O valor da indenização deve cobrir o valor real do bem e também os danos emergentes e lucros cessantes causados por esta desapropriação. E) Indenização Prévia: Se dá quando o expropriante paga antes mesmo de entrar na posse do imóvel. F) Indenização em dinheiro: O ente expropriante deverá indenizar o valor do imóvel em moeda corrente, salvo exceção constitucional que prevê o uso de títulos especiais para pagamento de dívida pública. As modalidades de restrições promovidas pelo Estado que afetam o direito de propriedade são: As limitações administrativas; a ocupação temporária; o

¹ Bacharel em Direito pelas Faculdades Integradas Santa Cruz, Trabalha na empresa Colmeia Projetos Sociais. E-mail: zeliandrade@hotmail.com.

² Bacharel em Direito pelas Faculdades Integradas Santa Cruz. E-mail: francisca-assis@hotmail.com.

³ Discente do Curso de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz. Técnica em Contabilidade. E-mail: helenisegs@gmail.com.

⁴ Mestre em Direito Econômico e Socioambiental pela PUC/PR; Pós-graduada em direito processual civil pela PUC/PR; Advogada nas áreas cível e previdenciária; Professora de Direito Administrativo na FARESC; Professora de linguagem jurídica na FANEESP. E-mail: christina.mendina@globo.com.

tombamento; a requisição; a servidão administrativa e a desapropriação. Sendo assim o Estado possui formas de intervenção sobre a propriedade privada, porém para estas devem-se analisados os seus fundamentos e atender aos seus requisitos, para não torná-las atos não movidos pelo interesse público.

Palavras-chave: Intervenção. Estado. Propriedade. Função Social.