

## INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA

BELLAVER, Isabel.<sup>1</sup>  
BRAZÃO, Marcella.<sup>2</sup>

### RESUMO

A Constituição Federal garante o direito à propriedade privada, entretanto, esse direito não é absoluto, vez que, a propriedade deve cumprir com sua função social. Da mesma forma, o constituinte autoriza o Poder Público a intervir na propriedade privada quando sua função social não esteja sendo observada. Assim, cabe ao Poder Público utilizar os instrumentos de intervenção para assegurar que a propriedade privada cumpra com sua função social. O presente trabalho destaca de forma sucinta as modalidades que possibilitem ao Poder Público intervir na propriedade privada.

**PALAVRAS-CHAVE:** intervenção estatal, poder público, modalidades de intervenção, função social.

### 1. INTRODUÇÃO

A Constituição Federal garante ao indivíduo o direito de propriedade, entretanto, tal direito fica condicionado ao atendimento do exercício da função social da propriedade (artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Carta Magna). Assim, caso a propriedade não venha a cumprir com sua função social, poderá o Poder Público por intervenção estatal, além de ser observada a supremacia do interesse público sobre o particular.

Desta forma, os entes que integram a federação dispõem de instrumentos jurídicos passíveis de utilização para o cumprimento de um dever constitucional buscando o efetivo cumprimento da função social da propriedade. Entretanto, importante ressaltar que existem modalidades de intervenção na propriedade privada não previstas na Carta Magna.

O presente trabalho demonstrar-se-á as modalidades de intervenção na propriedade privada com fundamento constitucional e infraconstitucional, bem como os efeitos e consequências que nortearam o legítimo proprietário e possuidor do imóvel, com exceção da modalidade da desapropriação, por tratar-se da perda da propriedade, em que o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro.

### 2. REFERENCIAL TEÓRICO OU FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

---

<sup>1</sup>Acadêmica do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz - FAG. E-mail: isabellaver1990@gmail.com

<sup>2</sup>Docente do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz – FAG . E-mail.com: marcellabrazaosilva@hotmail.com

## 2.1 SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Servidão administrativa é o ônus real público que autoriza o Poder Público a usar da propriedade imóvel para permitir a execução de obras e serviços de interesse coletivo, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário, em que a base legal para a instituição dessa modalidade de intervenção encontra-se no artigo 40 do Decreto-lei 3.365 de 21 de junho de 1941, determinando que “o expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.” (VICENTE PAULO, 2015).

Ainda segundo o mesmo autor, a servidão administrativa apresenta três características, quais sejam: **ônus real** que recai sobre um **bem imóvel particular** com a finalidade de permitir a **utilização pública**.

Entretanto, ainda que a regra seja que a servidão administrativa recai sobre bem imóvel particular, nada impede, que em casos especiais, a servidão administrativa recai sobre bem público.

A servidão administrativa pode ser instituída sob duas formas: Acordo administrativo ou sentença judicial. No acordo administrativo, o particular, proprietário do imóvel objeto da servidão concorda através de um acordo formal por escritura pública com a servidão. Importante lembrar, que para instituir a servidão deve estar precedido de declaração de necessidade pública. Na hipótese de o Poder Público instalar servidão sem prévio acordo, cabe o particular buscar o reconhecimento da servidão no poder judicial, para eventual necessidade de indenização; Quanto à sentença judicial, esta ocorre quando não há acordo entre as partes o Poder Público promove ação contra o particular munido de decreto específico indicando a declaração de utilidade pública.

A servidão administrativa só se efetiva com a inscrição no Registro de Imóveis (artigo 168, inciso I, alínea f, da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/1973). No que concerne à extinção da servidão pública, está se norteia no princípio de que a servidão é permanente, ou seja, permanece enquanto for necessária visando os objetivos que ensejaram sua instituição. Entretanto, ocorrendo o desaparecimento do bem imóvel objeto da servidão, extingue-se a servidão pública. Outra possibilidade de extinção da servidão é quando o bem imóvel gravado de servidão passa a ser de propriedade de o próprio Poder Público, ou ainda, quando não há mais interesse público no uso do bem.

Quanto à indenização, a regra é que para a servidão pública, como não implica na perda da propriedade, mas somente o uso dela, não caberia indenização, com exceção de ocorrer prejuízo ao



proprietário, sendo necessário analisar cada caso em concreto para determinar se houve ou não prejuízo, cabendo ao proprietário à prova, caso contrário, entender-se-á que não houve prejuízo.

## 2.2 REQUISIÇÃO ADMINISTRATIVA

A Requisição Administrativa é a modalidade de intervenção estatal sobre bens móveis, imóveis ou serviços particulares quando há situação de perigo público iminente, buscando atender as necessidades coletivas urgentes e transitórias, com possibilidade do proprietário sem indenizado na ocorrência de dano (VICENTE PAULO, 2015).

A base legal para a instituição da requisição administrativa encontra-se no artigo 5º, inciso XXV da Carta Magna: “no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.”.

A requisição administrativa pode ser civil ou militar. A requisição civil tem o objetivo de evitar danos à vida, à saúde e aos bens da coletividade. São os casos de inundação, incêndio, epidemias, catástrofes, etc. Já a requisição administrativa militar tem o objetivo de resguardar a segurança interna e a manutenção da soberania. Ambas as situações são cabíveis em tempo de paz, bastando à situação de perigo público iminente. São os casos de conflito armado, comoção intensa, etc.

Em qualquer das modalidades, a requisição se caracteriza por ser um procedimento unilateral e autoexecutório, pois, não depende da anuência do particular e nem de autorização do poder judiciário (PIETRO, 2017).

A requisição administrativa pode ser declarada imediatamente, não necessitando de autorização do judiciário, sendo autoexecutória, discricionária quanto ao objeto e oportunidade da medida, condicionada à existência de perigo público iminente.

Quanto à extinção, a requisição administrativa é instituto transitório, isto significa que ela desaparecerá assim que desaparecer a situação de perigo que motivou a instituição da modalidade de intervenção.

## 2.3 OCUPAÇÃO TEMPORARIA



A ocupação temporária é caracterizada pela intervenção do Poder Público na propriedade particular, durante período de tempo limitado, ou seja, a utilização transitória, remunerada ou gratuita para a execução de obras, serviços ou atividades pública para fins de interesse público (PIETRO, 2017).

Para a instituição da ocupação temporária é necessário a expedição de ato pela autoridade administrativa, sendo este um ato autoexecutório, independe de autorização do poder judiciário (VICENTE PAULO, 2015).

Ainda segundo o mesmo autor, a ocupação temporária só se justifica quando presente os seguintes requisitos: Realização de obras públicas; Necessidade de ocupação de terrenos vizinhos; Inexistência de edificação no terreno ocupado; Obrigatoriedade de indenização; Prestação de caução prévia, quando exigida;

No que concerne à extinção da ocupação temporária dá-se com a conclusão da obra ou serviço pelo Poder Público, devendo o bem objeto de a ocupação temporária ser desocupado tão logo esteja concluída a atividade pública, assim, extinguindo a causa que deu origem, extingue-se o efeito da ocupação. Tem-se que em regra não haverá indenização ao proprietário do bem objeto da ocupação temporário, com exceção da ocorrência de prejuízo ao proprietário (FILHO, 2016).

## **2.4 LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A limitação administrativa pode ser entendida como sendo uma imposição por parte do Poder Público determinando ao proprietário obrigações de fazer, deixar de fazer ou permitir que se faça alguma coisa com o objetivo de que seja atendida a função social da propriedade.

As limitações administrativas constituem em imposições gerais impostas a uma quantidade indeterminada de propriedades, em que não ensejam indenização aos proprietários por parte do Poder Público. Quanto se fala em imposições gerais, o que se quer dizer, é que a limitação não irá atingir pessoas determinadas, apenas determináveis, ou seja, apenas irá atingir as propriedades que se enquadrarem a norma que veicula a limitação (PIETRO, 2017).

## **2.5 TOMBAMENTO**



O tombamento é a modalidade de intervenção do Poder Público na propriedade privada com o qual se busca proteger o patrimônio cultural brasileiro (FILHO, 2016).

De acordo com Vicente Paulo (2015), a maioria dos bens tombados são imóveis de valor arquitetônico de épocas passadas, ou ainda, o tombamento de bairros ou cidades que retratam aspectos culturais do passado, entretanto, nada obstará que o tombamento recaia sobre bens móveis.

A base legal para essa modalidade de intervenção do Poder Público encontra-se no artigo 216, parágrafo primeiro da CF e pelo Decreto-lei n. 25/37.

O tombamento pode ser constituído levando em consideração a manifestação de vontade ou a eficácia do ato, podendo ser voluntário ou compulsório. O tombamento voluntário é caracterizado pelo proprietário do bem imóvel solicitar o tombamento ao poder público ou ainda, concordar com a proposta de tombamento; Já o compulsório é feito por iniciativa do Poder Público, mesmo contra a vontade do particular;

Quanto à eficácia do ato, pode ser provisório ou definitivo. Assim, o tombamento provisório ocorre com a notificação do proprietário (processo administrativo instaurado), em que produz os mesmos efeitos do definitivo, entretanto, não ocorre a inscrição no Registro de Imóveis. Assim, quando concluído o processo, é que se dá o tombamento definitivo, com o Registro de Imóveis.

O entendimento em grande parte da doutrina é de que o tombamento deve ser formalizado por ato administrativo típico praticado pelo poder executivo, vez que, o Poder Público intervém na propriedade para protegê-la de mutilações e destruições, tratando-se de atividade administrativa (FILHO, 2016).

Ainda segundo o mesmo autor, é possível que depois de haver o tombamento, o Poder Público, de ofício ou por solicitação do proprietário ou de outro interessado, julgue ter desaparecido o fundamento que deu origem ao ato. Assim, reconhecida a ausência do fundamento, desaparece o motivo para a restrição ao uso da propriedade, ocorrendo o desfazimento do ato por meio do cancelamento da inscrição.

### **3. METODOLOGIA**



O método de abordagem utilizado no presente trabalho é o dedutivo, onde, a partir da análise da relação doutrinária busca-se chegar ao apontamento mais adequado para a aplicação do caso em concreto. Os instrumentos utilizados para o desenvolvimento deste trabalho caracterizam-se pela pesquisa bibliográfica, jurisprudencial, englobando também artigos publicados na internet. A bibliografia utilizada foi a disponibilizada pela presente instituição de ensino.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho, dentro de suas pretensões, apresenta o tema sobre a intervenção do estado na propriedade privada, (com exceção da desapropriação por tratar-se de perda da propriedade) sempre que esta não estiver cumprindo com sua função social. O objetivo principal foi realizar uma análise doutrinária e legislativa acerca do tema utilizando-se da doutrina.

Deste modo, o instituto da intervenção estatal na propriedade privada demonstra ser um instrumento que acaba de certa forma obrigando o proprietário a fazer o bom uso de sua propriedade.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acessado em: 02 out. 2017.

**DI PIETRO**, Maria Sylvua Zanella. Direito Administrativo. 30ª Ed. Rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

**FILHO**, José dos Santos Carvalho. Manual de direito administrativo. 30ª Ed. Rev., atual. e ampl. São Paulo: Atual, 2016.

**PAULO**, Marcelo Alexandrino Vicente. Direito administrativo descomplicado. 23ª Ed. Rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2015.