



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

**DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL – UMA ANÁLISE DOS §§ 4º E 5º DO ART. 1.228  
DO NOVO CÓDIGO CIVIL**

**TALYTA CARLA DE CARVALHO MOREIRA**

**LAVRAS-MG  
2020**

**TALYTA CARLA DE CARVALHO MOREIRA**

**DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL – UMA ANÁLISE DOS §§ 4º E 5º DO ART. 1.228  
DO NOVO CÓDIGO CIVIL**

Monografia apresentada ao Centro  
Universitário de Lavras como parte  
das exigências do curso de graduação  
em Direito.

Orientadora: Profa. Ma. Mariane Silva  
Paródia

**LAVRAS-MG  
2020**

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento Técnico da  
Biblioteca Central do UNILAVRAS

M838d      Moreira, Talyta Carla de Carvalho.  
Desapropriação Judicial - Uma análise dos §§ 4º e 5º do  
art. 1.228 do Novo Código Civil/ Talyta Carla de Carvalho  
Moreira. – Lavras: Unilavras, 2020.  
51f.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras,  
2020.

Orientador: Prof. Mariane Silva Paródia.

1. Função social da propriedade. 2. Usucapião coletiva. 3.  
Desapropriação judicial. 4. Justa indenização I. Paródia,  
Mariane Silva (Orient.). II. Título.

**TALYTA CARLA DE CARVALHO MOREIRA**

**DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL – UMA ANÁLISE DOS §§ 4º E 5º DO ART. 1.228  
DO NOVO CÓDIGO CIVIL**

Monografia apresentada ao Centro  
Universitário de Lavras como parte das  
exigências do curso de graduação em  
Direito.

APROVADO EM: 25/11/2020

**ORIENTADORA**

Profa. Me. Mariane Silva Paródia/Unilavras

**MEMBRO DA BANCA**

Prof. Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira/Unilavras

**LAVRAS-MG  
2020**

*Ao meu esposo Abmael.  
Ao meu filho Caleb.  
A minha mãe Denise.*

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente a Deus, pois sem Ele não teria forças para prosseguir e se não fosse por Ele os meus sonhos não estariam sendo realizados. Em segundo momento ao meu esposo pela compreensão e grande incentivo, ao meu filho por ter ocupado o tempo que tinha destinado a ele e a minha mãe, pois, acreditaram nos meus sonhos.

*“Voltei-me, e vi debaixo do sol que não é dos ligeiros a carreira, nem dos fortes a batalha, nem tampouco dos sábios o pão, nem tampouco dos prudentes as riquezas, nem tampouco dos entendidos o favor, mas que o tempo e a oportunidade ocorrem a todos”.*

Eclesiastes 9:11

## LISTA DE SIGLAS

ART	Artigo
CC	Código Civil
CF	Constituição da República Federativa do Brasil

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>2 REVISÃO DE LITERATURA</b> .....	<b>12</b>
2.1 DIREITO DAS COISAS .....	12
2.2 DIREITOS DAS COISAS OU DIREITOS REAIS.....	15
2.3 DOS DIREITOS REAIS E SEUS PRINCÍPIOS .....	16
2.4 DA PROPRIEDADE .....	18
2.5 A PROPRIEDADE COMO FIM SOCIAL .....	20
2.6 DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL .....	24
2.7 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO .....	28
<b>2.7.1 Usucapião Especial ou Constitucional.....</b>	<b>28</b>
<b>2.7.2 Usucapião Especial Urbana .....</b>	<b>29</b>
<b>2.7.3 Usucapião Urbana Individual do Estatuto da Cidade.....</b>	<b>30</b>
<b>2.7.4 Usucapião Urbana Coletiva do Estatuto da Cidade .....</b>	<b>32</b>
<b>2.7.5 Usucapião Pro Labore ou Especial Rural .....</b>	<b>33</b>
2.8 DA PERDA DA PROPRIEDADE .....	34
2.9 DO NOVO INSTITUTO.....	36
2.10 O RESPONSÁVEL DA JUSTA INDENIZAÇÃO .....	40
2.11 (IN)CONSTITUCIONALIDADE DO NOVO INSTITUTO .....	42
<b>3 CONSIDERAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>45</b>
<b>4 CONCLUSÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>49</b>

## RESUMO

**Introdução:** A presente pesquisa apresenta uma análise sobre a problemática na qual o tema vem causando no que tange a sua natureza jurídica por se tratar de um instituto considerado por muitos como uma nova figura jurídica e também sobre a dificuldade de interpretação da norma bem como a sua aplicabilidade. **Objetivo:** Verificar, na doutrina quanto a sua natureza jurídica; também explicar segundo o ordenamento jurídico as características que o norteiam e de forma que fique bem claro, o posicionamento quanto a quem pertence à responsabilidade da justa indenização. Ademais, esse tema tem por objetivo vir a esclarecer essas divergências, o porquê que elas surgem, e de que forma podemos solucionar-las. O intuito de abordar o tema é trazer soluções eficazes, porém com completa eficiência, dessa maneira não basta ser uma atitude que traga um breve efeito, essa decisão deve ser de fato eficiente, que ela carregue consigo práticas reais. **Metodologia:** Tipo de pesquisa a ser realizada é pesquisa bibliográfica e se embasa na análise de fontes imediatas e mediatas do direito, como a Constituição Federal, a legislação ordinária – em especial o Código Civil Brasileiro -, princípios, doutrinas, artigos científicos, monografias, dissertações, teses. **Resultado:** O presente trabalho por meio das pesquisas ao tema proposto, Desapropriação judicial – Uma análise dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do Novo Código Civil, se viu necessário abordar aspectos que dão base ao tema da desapropriação judicial, bem como falar sobre os Direitos Reais, que na qual vem delimitando o seu conceito, forma de aplicação e sua classificação. Após essa análise foi abordada a função social da propriedade, como um princípio regulador dos Direitos Reais inspirado na norma suprema, sendo ela a Constituição da República, cabendo trazer também a discrepância entre Direito das Coisas e Direitos Pessoais. Cabe ressaltar que abordamos a forma de propriedade em si, as formas de aquisição de propriedade e suas modalidades, também sobre a perda da propriedade, sobre o novo instituto que vem causando confusão doutrinária e jurisprudencial, inclusive sobre a questão da justa indenização que deve ser paga ao proprietário e inclusive, sobre a (in) constitucionalidade do tema. **Conclusão:** Nota-se que o tema é bastante polêmico e para evitar as divergências doutrinárias e jurisprudenciais seria necessário que o legislador, editasse o texto de lei, se referindo ao artigo em estudo, para que, pudesse evitar essa extensa lacuna que existe. Pois, o art. 1.228 §§ 4º e 5º, veio com formas inovadoras, contudo, deixou um espaço para várias divergências, sendo assim necessária a alteração de seu preceito primário para determinar que sejam os beneficiários, os responsáveis pela justa indenização.

**Palavras-chave:** função social da propriedade; usucapião coletiva; desapropriação judicial; justa indenização; (in)constitucionalidade da desapropriação judicial.

## ABSTRACT

**Introduction:** The present research presents an analysis of the problem in which the theme has been causing with regard to its legal nature because it is an institute considered by many as a new legal figure and also on the difficulty of interpreting the standard as well as the its applicability. **Objective:** To verify, in the doctrine as to its legal nature; also explain according to the legal system the characteristics that guide it and in a way that is very clear, the position as to who belongs to the responsibility of the fair indemnity. Furthermore, this topic aims to clarify these divergences, why they arise, and how we can resolve them. The aim of addressing the issue is to bring effective solutions, but with complete efficiency, so it is not enough to be an attitude that has a brief effect, this decision must be in fact efficient, that it carries with it real practices. **Methodology:** Type of research to be carried out is bibliographic research and is based on the analysis of immediate and mediating sources of law, such as the Federal Constitution, ordinary legislation - especially the Brazilian Civil Code -, principles, doctrines, scientific articles, monographs, dissertations, theses. **Result:** The present work through researches to the proposed theme, Judicial expropriation - An analysis of §§ 4 and 5 of art. 1,228 of the New Civil Code, it was necessary to address aspects that support the subject of judicial expropriation, as well as to talk about Real Rights, which define its concept, form of application and classification. After this analysis, the social function of property was approached, as a regulatory principle of Royal Rights inspired by the supreme rule, which is the Constitution of the Republic, and it is also necessary to bring the discrepancy between the Law of Things and Personal Rights. It is worth mentioning that we approach the form of property itself, the forms of property acquisition and its modalities, also on the loss of property, on the new institute that has been causing doctrinal and jurisprudential confusion, including on the issue of fair compensation that must be paid to the owner and even on the (in) constitutionality of the theme. **Conclusion:** It is noted that the topic is quite controversial and to avoid doctrinal and jurisprudential divergences it would be necessary for the legislator to edit the text of the law, referring to the article under study, so that he could avoid this extensive gap that exists. For, art. 1,228 §§ 4 th and 5 th, came in innovative ways, however, it left a space for several divergences, being necessary the alteration of its primary precept to determine that the beneficiaries are responsible for the fair indemnity.

**Keywords:** social function of property; collective adverse possession; judicial expropriation; fair compensation; (in) constitutionality of judicial expropriation.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por pretensão abordar sobre pontos relevantes da nova figura jurídica intitulada Desapropriação Judicial, figura esta que tem causado confusão doutrinária e jurisprudencial, desse modo, serão abordados aspectos importantes que esclarecerão à problemática. Também tem o objetivo de tratar sobre a perda da propriedade com foco na desapropriação e suas hipóteses, abordando devido a grande polêmica a divergência doutrinária do novo instituto e a questão sobre à justa indenização, inclusive tratar sobre a (in)constitucionalidade do tema.

Buscaremos compreender o que é dar finalidade social ao bem do titular, esclarecendo que o Estado valoriza aquele que busca satisfação dos seus próprios anseios, mas que em todo momento busca garantir a proteção daqueles que não possuem.

Temos por pretensão esclarecer certas dúvidas que envolvem o direito das coisas em sentido amplo e explicar o que seria a função social e o porquê de ser considerado um princípio fundamental. Por fim, buscaremos tratar das hipóteses de aquisição de propriedade e suas modalidades, procurando dar ênfase nas modalidades de usucapião.

Mas, para isso, o tema em estudo visa conceituar de forma geral e ampla do Direito das Coisas, trazendo determinadas explicações e dissipando dúvidas quanto ao termo utilizado, - se Direito das Coisas ou – se Direitos Reais?. E que de tal modo ambos os termos para muitos doutrinadores é entendido como expressões idênticas, enquanto que para outros há diferença quando conceituado.

Através disso, buscaremos esclarecer as diferenças entre o direito que regula a propriedade e o titular, que é caracterizado por Direitos das Coisas, sendo estes regramentos que buscam dar norte à relação jurídica entre coisas e pessoas, enquanto que o Direito pessoal busca regular a relação entre pessoas, cujo em seu contexto será de cumprir ou deixar de cumprir determinada obrigação.

## 2. REVISÃO DE LITERATURA

### 2.1 DIREITO DAS COISAS

A temática em estudo se insere naquilo que chama de direito das coisas, sendo estes classificados como um grupamento de normas que disciplinam e norteiam as relações jurídicas envolvendo o homem. Gonçalves (2017) aborda que o código civil português expressa em seu art. 202 o significado de coisa, sendo a coisa/res tudo aquilo que é passível de relação jurídica.<sup>1</sup> O ilustre doutrinador Clóvis Beviláqua entende que,

A palavra *coisa*, ainda que, sob certas relações, corresponda, na técnica jurídica, ao termo *bem*, todavia dele se distingue. Há bens jurídicos, que não são coisas: a liberdade, a honra, a vida, por exemplo. E, embora o vocábulo *coisa* seja, no domínio do direito, tomando em sentido mais ou menos amplo, podemos afirmar que designa, mais particularmente, os bens que são, ou podem ser, objeto de direitos reais. Neste sentido dizemos *direitos das coisas*.<sup>2</sup>

Podemos observar que no que tange as relações jurídicas encontraremos bens que não serão passíveis de serem entendidos como coisas, de tal modo, encontrarão bens compreendidos como coisas, e, por conseguinte, sobre essas o exercício do domínio.

Flávio Tartuce entende e expressa que “deve-se ter em mente que no Direito das Coisas há uma relação de domínio exercida pela pessoa (sujeito ativo) sobre a coisa. Não há um sujeito passivo determinado, sendo este toda a coletividade (sujeito passivo universal).”<sup>3</sup>

Com ênfase Tartuce deixa claro que o conceito de direito das coisas é bem claro, se trata de quando o sujeito tem a condição de reger, administrar certa coisa perante a coletividade.

<sup>1</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 12.

<sup>2</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil**. 7. Ed. atual. por Achilles Beviláqua e Isaías Beviláqua. Rio de Janeiro: Editora Paulo de Azevedo, 1955.

<sup>3</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, v. 4: Direito das Coisas – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 16.

A seu turno, os chamados direitos reais são aqueles que se tem sobre as coisas, sendo estes corpóreos. Portanto, os direitos reais derivam da coisa. Segundo Gonçalves (2009) é considerado direito das coisas aquele que tem o “poder jurídico”, sendo este “direto e imediato”, na qual o dono tem por excelência sobre a coisa se opondo aos demais.

Lafayette Rodrigues Pereira, diz que “o direito real é o que afeta a coisa diretamente, sob todos ou sob certos respeitos, e a segue em poder de quem que a detenha.”<sup>4</sup>

Já o direito pessoal, sendo este um bem incorpóreo, se estabelece devido ao vínculo jurídico entre pessoas que tem por dever dar, fazer ou não fazer determinada obrigação/prestação. Trata o doutrinador Gonçalves (2009) como sujeito ativo aquele conhecido como o credor na relação jurídica, enquanto que sujeito passivo é aquele intitulado como o devedor da relação e no que tange a obrigação/prestação nos referimos ao objeto que foi estipulação entre os sujeitos na relação jurídica, podendo ser fazer, não fazer, dar e assim por diante.

Esse entendimento deriva da teoria clássica ou também conhecida como dualista, na qual o direito real é definido como um vínculo direto e imediato entre o dono e a coisa/res. Enquanto que o direito pessoal se torna desse modo, “titular do direito (sujeito ativo) e o devedor (sujeito passivo), se obrigando a cumprir uma prestação (objeto do direito) em benefício do primeiro.”<sup>5</sup>

Apesar de haver outras teorias, bem como, Gonçalves (2009) relata, as teses unitárias que buscam ajustar ambos os grupos de normas em um único sistema. Nota-se que a teoria dualista por sua vez, seria a mais adequada e sendo ela considerada majoritária, porém há divergências quanto a esse posicionamento, embora os termos forem considerados idênticos e se tratarem dos mesmos assuntos.

---

<sup>4</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p.8.

<sup>5</sup> GATTI, Edmundo, 1984 apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p.8 e 9.

Essa teoria vem nos mostrar que se “consagra e sanciona a clássica distinção entre direitos reais e pessoais, isto é, direitos sobre as coisas e direitos contra as pessoas.”<sup>6</sup>

Nota-se que segundo as lições de Clóvis Beviláqua, o direito das coisas é “o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio.”<sup>7</sup>

### Segundo Carlos Roberto Gonçalves

*Coisa* é um gênero do qual *bem* é espécie. Portanto, *Bens*, são coisas que, por serem úteis e raras, são suscetíveis de apropriação e contêm valor econômico. Somente interessam ao direito coisas suscetíveis de apropriação exclusiva pelo homem, sobre as quais possa existir um vínculo jurídico, que é o domínio.<sup>8</sup>

Diante desses fatores que envolvem o direito das coisas, o doutrinador Lacerda de Almeida compreende que o assunto direito das coisas “é a expressão jurídica do estado atual da propriedade. Ora, para este resultado, para a feição que apresenta atualmente o direito das coisas, concorreram historicamente”.<sup>9</sup> Ou seja, o doutrinador entende que em se tratando da terminologia, foi se alterando devido a questões históricas, como também por questões de ordem social ou mesmo culturais. Assim, após essas considerações iniciais, questiona-se: qual a terminologia mais apropriada? No próximo tópico buscaremos elucidar esta questão.

---

<sup>6</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. 2009 apud GONÇALVES, Carlos Roberto, 2009; TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, v. 4: Direito das Coisas – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 17.

<sup>7</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. 1915 apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 1.

<sup>8</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 1.

<sup>9</sup> ALMEIDA, Lacerda apud GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p 13.

## 2.2 DIREITO DAS COISAS OU DIREITOS REAIS?

Quem apresenta o questionamento é o festejado doutrinador Tartuce (2017) acerca de qual expressão seria a mais correta Direito das Coisas ou Direitos Reais? Ele relata que na Alemanha é utilizada a expressão “*Sachenrecht*”, que pode ser traduzida como “Direito das Coisas”, a mesma expressão aplicada no Brasil. Contudo, a doutrina majoritária menciona Direitos Reais, a exemplo de Savigny.

Relata Tartuce (2017) que em Lisboa se adere ao Direito das Coisas por conta de se tratar de um conjunto de regramentos que dão norte as relações das coisas. Enquanto que os doutrinadores portugueses preferem tratar como Direitos Reais, pois este não delimita os meios de relações, podendo ser de coisas para pessoas. Menciona ainda Tartuce que o “BGB Alemão (Código Civil), esclarece no seu § 90 estabelecendo que coisas, em sentido legal, são somente os bens corpóreos.”<sup>10</sup>

Tartuce (2017) observa que no ordenamento brasileiro, em se tratando de doutrinadores, são mais os que usam o termo “Direito das Coisas” do que, os que usam o termo “Direitos Reais” e reforçando esse entendimento ele traz o conceito de Álvaro Villaça Azevedo, sobre Direito das Coisas,

O conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas, de caráter econômico, entre as pessoas, relativamente a coisas corpóreas, capazes de satisfazer às suas necessidades e suscetíveis de apropriação, dentro do critério da utilidade e da raridade.<sup>11</sup>

Diante desses aspectos e conceitos, frente à corrente minoritária e majoritária, podemos compreender no que tange a terminologia a ser adotada, basta refletirmos no posicionamento do doutrinador Lacerda de Almeida que compreende essas correntes como sendo expressões usadas de acordo aos aspectos históricos, sociais, geográficos, culturais e de ordem religiosa e moral. Ou seja, essa terminologia se dá devido aos ideais de um determinado povo.

<sup>10</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, v. 4: **Direito das Coisas** – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

<sup>11</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. 2014 apud TARTUCE Flávio. **Direito Civil**, v. 4: **Direito das Coisas** – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.p. 18.

## 2.3 DOS DIREITOS REAIS E SEUS PRINCÍPIOS

Retomando a discussão anterior, onde temos a propriedade como um direito real na qual se denomina por princípios fundamentais próprios, podemos citar o princípio da publicidade que se tratando de imóvel se obtém com o registro, no Cartório de Registro de Imóveis que segundo Carlos Gonçalves (2009) esse ato é oponível *erga omnes*, pois é necessário dar conhecimento ao público para assim evitar que outros adquiram o bem, portanto, a partir do momento que se dá publicidade demonstra-se a titularidade do bem com o devido registro. O ilustre doutrinador salienta sobre o princípio da publicidade sendo,

Condição de operabilidade do princípio do absolutismo: os direitos reais só se podem exercer contra todos se forem ostentados publicamente. No que diz respeito especificamente às coisas móveis, manifesta-se precipuamente esta publicidade por meio da posse; no que tange aos imóveis, avulta a função do Registro, como representativo de tal princípio e onde ele se realiza e encontra expressão prática.<sup>12</sup>

Gonçalves por excelência apresenta o princípio do absolutismo que tudo tem haver com o direito de sequela, na qual o proprietário tem o poder/direito de seguir a coisa e reivindicá-la das mãos/poder de quem a detenha, inclusive abrange o direito de preferência, na qual é do proprietário.

É o que tem o titular de direito real de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor ou possuidor. Para significá-lo, em toda a sua intensidade, diz-se que o direito real adere à coisa como a lepra ao corpo (*uti lepracuti*). Não importam usurpações; acompanhará sempre a coisa. Se grava determinado bem, como no caso da servidão, nenhuma transmissão o afetará, pois, seja qual for o proprietário do prédio serviente, terá de suportar o encargo.<sup>13</sup>

Portanto, segundo a compreensão de Orlando Gomes (2004), o direito de sequela é aquele na qual o proprietário se torna um imã frente ao metal, ou seja, uma lepra frente ao corpo, o proprietário segue a coisa, por isso é de sua

<sup>12</sup> ARRUDA ALVIN NETO, José Manuel de apud GONÇALVES, Carlos Roberto. Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 27.

<sup>13</sup> GOMES, Orlando apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 26.

importância o princípio da publicidade, devendo o proprietário dar publicidade a coisa.

Cabe salientar também sobre o princípio *numerus clausus* também conhecido como o princípio da taxatividade, que se expressa de forma taxativa no ordenamento, somente será considerado parte dos direitos reais aqueles estipulados em lei, entre outros.

Os direitos reais são criados pelo direito positivo por meio da técnica denominada *numerus clausus*. A lei os enumera de forma taxativa, não ensejando, assim, aplicação analógica da lei. O número dos direitos reais é, pois, limitado, taxativo, sendo assim considerados somente os elencados na lei (*numerus clausus*).<sup>14</sup>

A esta questão, Carlos Gonçalves acresce que “o direito de propriedade é o mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”<sup>15</sup>. Ou seja, segundo os moldes do art. 1.228 do CC/02, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.<sup>16</sup>

Por conseguinte, outro princípio importante é o da perpetuidade, este considerado pela doutrina um direito perpétuo, ou seja, a propriedade não se perderá pelo não uso, mas se perderá somente por meios legais, bem como a desapropriação, usucapião, entre outros. Outro de suma importância é o princípio da exclusividade, na qual este bem corresponde a um único proprietário. Segundo as lições de Gonçalves,

Não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre a mesma coisa. Duas pessoas não ocupam o mesmo espaço jurídico, deferido com exclusividade a alguém, que é o sujeito de direito real. Assim, não é

---

<sup>14</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 27.

<sup>15</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 240.

<sup>16</sup> BRASIL, **Código Civil. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)> Acesso em: 20 mai. 2020.

possível instalar-se direito real onde outro já exista. No condomínio, cada consorte tem direito a porções ideais, distintas e exclusivas.<sup>17</sup>

Logo, compreende-se que diante dos princípios apresentados cada um contém a sua finalidade e especificidade, mas quando se trata de relação jurídica envolvendo bens móveis, a aplicabilidade do princípio da publicidade se dará por meio da tradição. Ou seja, segundo previsão do art. 1.226 do CC/02, o modo de aquisição dos direitos reais, em se tratando de bens móveis será feito pela tradição, isto é, caracterizando pela forma mais usual que é pela tradição, enquanto que no art. 1.227 do mesmo diploma, prevê que a transferência de bens imóveis se dará com o registro em Cartório de Imóveis. Assunto este que daremos mais ênfase na próxima sessão.

## 2.4 DA PROPRIEDADE

O que vem a ser propriedade? – Segundo a ilustre Maria Helena Diniz,

A própria origem do vocábulo é obscura, entendendo alguns que vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo.<sup>18</sup>

Desse modo, a definição trazida por Diniz nos leva no tópico anterior no que tange ao princípio da exclusividade, aquele conceito tem um liame com esse princípio, pois, não seria possível duas pessoas assumirem o papel de proprietário de um determinado bem. Nota-se que as bases principiológicas dão estruturas para a formação conceitual de propriedade.

Num sentido amplo, pois, o direito de propriedade recai tanto sobre coisas corpóreas como incorpóreas. Quando recai exclusivamente sobre coisas corpóreas tem a denominação peculiar de *domínio*, expressão oriunda de

<sup>17</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 33.

<sup>18</sup> DINIZ, Maria Helena apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 241.

*domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de senhor ou *dominus*.<sup>19</sup>

Portanto, aquele que carrega consigo a figura do *dominus* tem aos moldes do art. 1.228 do CC/02 o poder de usar, gozar e dispor do bem, seja ele corpóreo ou incorpóreo, além dessas disposições, pode o proprietário reavê-la de quem a possua ou detenha injustamente.

Segundo Washington de Barros (2003), “constitui o direito de propriedade o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.”<sup>20</sup>

Carlos Gonçalves (2009) entende que a propriedade,

É um direito primário ou fundamental, ao passo que os demais direitos reais nele encontram a sua essência. Encontrando-se nas mãos do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno no sentido de usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver [...]. O segundo atributo do direito da propriedade é ser exclusivo. A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas [...]. Tal noção não se choca com a de condomínio, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade; de sua parte ideal, sendo eles conjuntamente, titulares do direito; implicando a divisão abstrata de propriedade. Também se diz que a propriedade é irrevogável ou perpétua, porque não se extingue pelo não-uso.<sup>21</sup>

Então, podemos notar que a propriedade se apresenta com caráter especial, com um direito fundamental, exclusivo, e segundo os princípios que já vimos no tópico anterior não pode essa propriedade ser de duas pessoas ao mesmo tempo em razão do princípio da exclusividade e da publicidade e trata-se de caráter irrevogável, porque exceto as previsões em lei, ela não se extingue pelo não-uso como relata Gonçalves (2017) abordando o princípio da perpetuidade.

<sup>19</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 241.

<sup>20</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 37.ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 3; e v. 1, 39. Ed. atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto, 2003.

<sup>21</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 221 e 222.

Bem como devemos observar o direito de seqüela na qual pode o proprietário buscar o determinado bem onde quer que ele esteja, reivindicando de quem o possui injustamente, e quando se reivindica o proprietário está exercendo o seu direito de seqüela, por se tratar de um direito oponível *erga omnes*. Por isso se torna necessário dar publicidade através do registro para que todos possam ter conhecimento de quem é o titular do bem.

## 2.5 A PROPRIEDADE COMO FIM SOCIAL

Gonçalves menciona que para “ênfatizar a sua importância basta lembrar que se trata da parte do direito civil que rege a propriedade, instituto de significativa influência na estrutura da sociedade.”<sup>22</sup>

Imaginemos uma pirâmide e no topo dela teremos a Constituição, sendo ela considerada a lei suprema de onde deriva todas as normas e os demais ramos do direito caminhará por esse regramento, e em seguida nesse exemplo teremos o Código Civil para regular o direito de propriedade, impondo-lhes regras e dando finalidade a propriedade.

Carlos Roberto Gonçalves entende que a “propriedade é um direito primário ou fundamental, ao passo que os demais direitos reais nele encontram a sua essência.”<sup>23</sup>

Percebe-se que Gonçalves (2009) menciona que quando a posse da propriedade se encontra nos poderes do proprietário, ele tem autonomia suficiente pra “usar, gozar e dispor da coisa”, da forma que assim pretender, porque esse direito “se diz absoluto ou pleno”, quando o proprietário se dispõe a usá-la como bem entender.

---

<sup>22</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 2

<sup>23</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 221.

Mas, diante disto, não podemos ter a propriedade como um princípio absoluto, por conta que existem outros princípios que em algum momento da nossa trajetória vão sobressair, devendo-se utilizar um juízo de ponderação e, em análise, averiguar o que é mais útil – a vida digna? ou a propriedade?.

O direito de propriedade não é superior ao direito à vida, este, efetivamente, direito constitucional fundamental (CF. FRANÇA, 1995). É a lei que “hierarquiza os valores socialmente protegidos, e ao interesse de um antepõe o direito de outro. Em nosso ordenamento jurídico positivo, encimado pela Constituição, tem supremacia o direito à vida, mesmo porque é esse direito — em grau mais próximo ou remoto — que explica a existência dos demais.”<sup>24</sup>

Pela interpretação do art. 170 CF/88<sup>25</sup> e de acordo com o entendimento de Barbosa e Pamplona Filho (2010) entende-se que o direito de propriedade antes era tido como um direito absoluto, onde esse direito deveria prevalecer perante outros, mas, como bem vimos e passamos a compreender ele será absoluto até o momento em que se tornar visível um direito superior ao da propriedade. É daí que se compreende a função social da propriedade. “Não se pode dizer, outrossim, que os poderes conferidos aos proprietários eram absolutos, pois sempre existiram restrições, principalmente em face dos interesses públicos.”<sup>26</sup>

O que seria dar função social? - Função social da propriedade é aquela que deriva da finalidade que se dá a certa propriedade, Gonçalves (2009) menciona que a ideia de função social da propriedade foi formulada por Augusto Comte, e partiu do pressuposto de Léon Duguit.

Influenciado pela filosofia positivista de Augusto Comte, Leon Duguit chegou à conclusão de que a propriedade não tem mais um caráter absoluto e que nem o homem nem a coletividade têm direitos, mas cada indivíduo tem uma

<sup>24</sup> CUNHA, Sergio Sérvulo da. apud FRANÇA, Vladimir da Rocha. **Perfil constitucional da função social da propriedade**. Revista de informação legislativa, v. 36, n. 141, p. 9-21, 1999. Disponível em: < [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5)> Acesso em: 08 jun. 2020. p. 03.

<sup>25</sup> BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 28 mai. 2020.

<sup>26</sup> BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do art. 1228 do Código Civil brasileiro**. Jus Navigandi, Teresina, a, v. 9, 2010. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5)> Acesso em: 27 mai. 2020. p. 11.

função a cumprir na sociedade. Estes seriam os fundamentos da regra de Direito que impõe deveres a todos, inclusive ao Estado.<sup>27</sup>

Então, nota-se que todos têm funções a exercer perante a coletividade, incluindo o Estado ou Poder Público, atuando como ente regulador, conduzindo a coletividade através de um impulso social. Duguit é considerado por muitos o pioneiro da ideia de que “os direitos só se justificam pela missão social da qual devem contribuir e, portanto, que o proprietário deve comportar-se e ser considerado, quanto à gestão dos seus bens, como um funcionário.”<sup>28</sup>

A ideia da função social aos olhos dos doutrinadores e da legislação é querer que o proprietário utilizasse seu bem de forma proveitosa, sendo este semelhante a um funcionário, que zela, empreende, administra, entre outros cuidados necessários. Por conseguinte menciona ainda o autor que:

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a *função social* do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder.<sup>29</sup>

Certo é que, se o dono da propriedade não buscar, de uma forma racional, dar uma finalidade justa a sua propriedade, poderá o poder público buscar modos e meios para dar fim a essa tal propriedade, pois, embora o dono da res busca de forma o seu próprio enriquecimento, dando ênfase a sua própria satisfação, ele deve de tal modo, buscar atingir tal finalidade, voltando assim os seus pensamentos e intentos para a coletividade, e quando isso ocorre ele se põe a caminho do interesse

---

<sup>27</sup> COMTE, Augusto. 1978. apud JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. Porto Alegre: PUCRS, 2006. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.>](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.>) Acesso em: 27 mai. 2020. p. 10.

<sup>28</sup> DUGUIT, Léon apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 222 – 223.

<sup>29</sup> DUGUIT, Léon apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 223.

social conforme emana a lei suprema, da qual buscamos regras como um espelho, adequando-se a elas de forma a dar prioridade aos interesses da coletividade.

Bem como podemos observar a previsão legal, inserida na Constituição de 1988 em seu art. 5º, XXIII, “a propriedade atenderá a sua função social.”<sup>30</sup>

Portanto, temos que o bom perfume da Constituição deve emanar sobre os demais regramentos, seguimos por base e como regra o que a Constituição prevê e nesse contexto usamos os demais direitos e ordenamentos como exceção.

O controle social exercido pelo estado, consistente na fixação de limites ao direito de propriedade foi objeto de estudo da doutrina marxista, que entendia ser umbilical a ligação entre estado, propriedade privada e família, aliás, na ordem exata preconizada por engels em “a Origem da família, da Propriedade Privada e do estado”. Para engels: “... na maior parte dos estados históricos, os direitos concedidos aos cidadãos são regulados de acordo com as posses dos referidos cidadãos, pelo que se evidencia ser o estado um organismo para a proteção dos que possuem contra os que não possuem.”<sup>31</sup>

Por conseguinte, observa-se, que o Estado atua de forma a regular os direitos e deveres seguindo a lei maior, para tanto, ele atua de forma administrativa quando se trata de função social da propriedade, valorizando aquele que busca enriquecimento e melhoria para si, e ponderando de forma a proporcionar a distribuição para aqueles que são desprovidos. “Isso porque nada mais degenerado do que o abandono de um imóvel, do que a sua não utilização ou mesmo a sua utilização indevida, e, ao revés, nada mais justo do que privilegiar aquele que, mesmo não sendo dono, trata o imóvel como se seu o fosse.”<sup>32</sup>

<sup>30</sup> BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 28 mai. 2020.

<sup>31</sup> ENGELS, Friedrich apud BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do art. 1228 do Código Civil brasileiro**. Jus Navigandi, Teresina, a, v. 9, 2010. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 27 mai. 2020. p. 12.

<sup>32</sup> PADIN, Patrícia Waldmann. **Aspectos fundamentais do usucapião coletivo**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 2010. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 27 mai. 2020. p. 116.

Nota-se, que o Estado apenas transfere o domínio de determinada propriedade na qual o dono não busca realizar melhorias e dar manutenção a essa propriedade. Devemos observar que o estado não se encontra em posição de mercenário, ele atua de modo a defender o direito tido como fundamental buscando para tanto dar proteção para famílias que necessitam de moradia. Por isso mencionar o juízo de ponderação, o que está em risco? – A vida digna ou a propriedade?

O Estado usa da função social como forma de dar ênfase nas políticas públicas, na observância de determinada propriedade na qual o dono não demonstra ter zelo, cultivo e dedicação, entra nesse momento o Estado com a função social em ação, beneficiando os que não possuem.

De tal modo, vemos que o Estado busca satisfazer a norma constitucional, prevista como um dos direitos fundamentais, direito que tem a propriedade de atender a função social.

## **2.6 DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

Iremos mencionar nesse momento sobre os modos de aquisição da propriedade imóvel na qual estão elencados no Código Civil de 2002, que são a aquisição pela usucapião; aquisição pelo registro do título; a aquisição por acessão e suas espécies, contudo, somente 1 (um) dentre eles é nosso objeto de estudo em especial. Desse modo, escolhemos a usucapião por se tratar de um instituto que entra em divergência com o instituto da desapropriação judicial sendo o tema em estudo.

Segundo o conceito do ilustre Lafayette Rodrigues Pereira (2004), usucapião é:

A prescrição aquisitiva (usucapio) é incontestavelmente um modo particular de adquirir o domínio. Em verdade ele cria para o prescribente direitos que não preexistiram no seu patrimônio. Se esses direitos pudessem ser atribuídos à outra causa geradora, como à ocupação, testamento, ou tradição: a prescrição ficaria sem objeto, porquanto o seu ofício é exatamente o de suprir a omissão ou a insuficiência dos outros modos de adquirir. Neste sentido, definem os juristas: 'modo de adquirir a

propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei'.<sup>33</sup>

O doutrinador Lafayette aborda que para adquirir essa propriedade é necessário preencher alguns requisitos previstos em lei, desse modo, como regra geral, na qual devemos recorrer à norma suprema, que prevê em seu art. 183 os requisitos e dentre eles cabe-se atentar em uma propriedade de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); por 5 (cinco) anos ininterruptos; sem oposição; para moradia; adquirindo o domínio desde que não seja proprietário de outro imóvel.

Segundo interpretação de Deocleciano Torrieri Guimarães (2012), usucapião entende-se por,

Do latim *usucapio*, igual a captação ou aquisição pelo uso prolongado. Modo originário de aquisição da propriedade, não dependente da vontade do titular anterior, pela posse mansa e pacífica de alguém com ânimo de dono, por tempo determinado, sem interrupção e sem oposição. A posse não pode ser clandestina (oculta, não praticada à vista de todos) nem violenta (mediante força) nem precária (posse concedida por permissão, como no empréstimo, ou por contrato, como no aluguel).<sup>34</sup>

Segundo previsão constitucional e doutrinária, entende-se por usucapião a aquisição de uma propriedade pela posse mansa e pacífica com ânimo de proprietário, por tempo determinado e que essa posse não haja interrupção.

A doutrinadora Maria Helena Diniz, em suas lições, entende que “a usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que obter a transformação do fato em direito.”<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, 2004. Coleção História do Direito Brasileiro. V. 1. P. 220.

<sup>34</sup> GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico**. 15. Ed. São Paulo: Rideel, 2012. p. 584.

<sup>35</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. op. Cit.; RT, 507:108, 539:205, 555:256, 582:157, 567:214, 520:97, 501:114, 600:44. apud DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4. vol: direito das coisas/Maria Helena Diniz. – 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC – São Paulo: Saraiva, 2007. p. 156.

Temos por base doutrinária que para se adquirir os bens imóveis pela a usucapião é necessário obedecer a determinados requisitos, e assim, a doutrinadora Maria Helena Diniz (2007), traz observância nos requisitos pessoais, reais, e formais.

Segundo ela podemos entender que, os requisitos pessoais, são em relação ao possuidor que tem a intenção de adquirir o bem do proprietário, que por essa intenção assim o perde; no que se refere aos requisitos reais, estão relacionados ao bem e ao direito de poderem ser usucapidos, pois existem alguns bens e direitos que não podem ser conquistados pela usucapião; e no que tange aos requisitos formais, entende-se pelos elementos que caracterizam a usucapião, sendo a posse mansa, contínua e pacífica, o lapso temporal fixado pela lei que assim o regula, a sentença judicial, inclusive o justo título e a boa-fé. Por conseguinte, todos esses requisitos devem estar presentes para que se possa caracterizar a aquisição de posse por usucapião.

Entende Maria Helena (2007) que “sem posse não há usucapião, precisamente porque ela é aquisição do domínio pela posse prolongada.”<sup>36</sup>

Nota-se que essa posse deverá ser exercida de forma mansa e pacífica, com o intuito de dominar a coisa/res para si, mas devemos nos atentar para o pressuposto pacificamente, pois sem esse elemento pode não ser possível à configuração da posse.

De tal modo cabe a nós observar que se houver perturbação contra o bem, já podemos entender que um dos seus requisitos se torna violado, sendo necessário partir do pressuposto de que há a “passividade geral do proprietário.”<sup>37</sup>

Outro detalhe que convém destacar é que em se tratando da continuidade na posse do bem, um dos requisitos é esse e, se o possuidor não tem o ânimo definitivo na posse do bem, não há que se falar em continuidade. Devendo se dar em caráter permanente de uso do bem.

---

<sup>36</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4. vol: direito das coisas/Maria Helena Diniz. – 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC – São Paulo: Saraiva, 2007. p. 160.

<sup>37</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4. vol: direito das coisas/Maria Helena Diniz. – 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC – São Paulo: Saraiva, 2007. p. 161.

Em se tratando de posse justa, essa posse não pode ter mácula, não pode ter sinais de brutalidade, não pode ter vestígios de fraudes, é necessário que essa posse seja revestida de causa justa. A usucapião se caracteriza também dentro de um lapso temporal determinado em lei, com base em “interesse social e particular.”<sup>38</sup>

O possuidor terá direito durante determinado tempo em não ter sua privacidade e vida violada por terceiros que venham a querer causar dano a sua posse, com exceção do titular da propriedade, que pode tê-la de volta munido do “jus possidendi”, ou seja, o direito do titular requerer o que é seu por direito.

Pode assim o possuidor requer em juízo que seja declarado por meio de sentença, o seu direito ao título hábil para que este possa registrar o bem no Registro de imóveis como se seu fosse por ter adquirido o domínio da posse. Esse registro vem com o objetivo de regularizar a situação do imóvel. Esse justo título se assemelha aquele título que alguém recebe algo em doação, sendo que o donatário deverá apresentar o título correspondente ao bem para que dessa forma possa ser titular do direito.

No que tange a natureza jurídica da ação, alguns doutrinadores dentre eles Sílvio Rodrigues, entendem que a sentença tem caráter constitutivo, porque antes dela presume-se ter direito o possuidor, tendo ele a expectativa de ter seu direito constituído, contudo, pela corrente majoritária, a natureza jurídica da ação possui caráter declaratório, assim sob a perspectiva de Nelson Luiz Pinto, pois, declara uma situação existente. Assim também entende o doutrinador Sílvio de Salvo Venosa,

A sentença a usucapião como está dito no art. 1.238. Aplica-se a qualquer modalidade de usucapião. O direito é obtido pelos requisitos de tempo e posse e mais boa-fé e justo título. Independe da sentença. O juiz limita-se a declarar situação jurídica preexistente. Fosse à sentença necessária para completar o direito, teria efeito constitutivo. Não é o que ocorre. Completado o prazo com os demais requisitos, o usucapiente já é proprietário. A sentença é decreto judicial que reconhece direito preestabelecido.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4. vol: direito das coisas/Maria Helena Diniz. – 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC – São Paulo: Saraiva, 2007. p. 162.

<sup>39</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais – 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017, p. 191.

Por fim, a boa-fé tem o condão de afastar a pretensão de que o possuidor não está ferindo direito alheio, ou mesmo, camuflando vícios na aquisição da posse, ocorrendo à impossibilidade do direito de possuir.

## **2.7 ESPÉCIES DA USUCAPIÃO**

Carlos Roberto Gonçalves (2009) entende existir 3 (três) espécies de usucapião, a extraordinária; a ordinária; e a especial ou constitucional, dividindo esta última em 2 (duas) rural (pro labore) ou urbana (pró moradia ou pro misero), inclusive menciona ele que existe um espécie de modalidade especial que se trata da usucapião indígena.

Já Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho (2017), abordam a usucapião ordinária; extraordinária; constitucional rural ou pro labore; constitucional urbana ou pro misero; especial urbana coletiva; rural coletiva; familiar; indígena e a administrativa.

Contudo, diante dessas espécies, vamos nos apegar somente em usucapião especial ou constitucional; especial urbana e especial pro labore; urbana individual e urbana coletiva do Estatuto da Cidade, isso porque o objetivo de nossos estudos é tratar sob a nova figura jurídica “desapropriação judicial”, entretanto, pela divergência que encontramos no que tange a conceitos e classificação, se torna necessário passar também por esses institutos para esclarecer suas discrepâncias.

### **2.7.1 USUCAPIÃO ESPECIAL OU CONSTITUCIONAL**

Cabe neste momento trazer a classificação e características que envolvem a Usucapião Especial ou Constitucional, que se trata de um gênero e cuja 1 (uma) de suas espécies devem ser analisadas a frente, segundo Gonçalves, essa hipótese foi inserida pela Constituição Federal, a Lei suprema mais uma vez estipulando direitos e dando proteção aos desprovidos.

Não aprofundaremos na espécie Especial ou Constitucional Rural, pois as suas características são totalmente discrepantes e irrelevantes para nossa comparação.

### 2.7.2 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Cabe salientar que essa modalidade tem bases constitucionais, e segundo Gonçalves trata-se de uma novidade trazida pela Constituição de 1988, assim, conforme previsão, essa espécie vem a ser de área já construída, em que os possuidores usem com a finalidade de moradia, sendo estes não proprietários de outro bem imóvel, vejamos,

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.<sup>40</sup>

Essa modalidade de usucapião não exige o justo título nem mesmo a boa fé como trata a modalidade de usucapião especial rural. Mencionam os doutrinadores que a expressão usada “até duzentos e cinquenta metros quadrados” equivale à medida do terreno incluindo a área construída, não inclui a soma de um e de outro, trata-se de medida máxima fixada.

---

<sup>40</sup> BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 20 mai. 2020.

Cabe observar que essa modalidade também se encontra no CC/02 em seu art. 1.240, na qual prevê a mesma possibilidade, reproduzindo *ipsis litteris*, o dispositivo da CF/88.

### 2.7.3 USUCAPIÃO URBANA INDIVIDUAL DO ESTATUTO DA CIDADE

Segundo previsão no disposto no art. 9º do Estatuto da Cidade de 2001, se torna caracterizado a hipótese de usucapião urbana individual como também tem previsão no mesmo Estatuto da hipótese de usucapião coletiva.

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.<sup>41</sup>

Regis Fernandes de Oliveira (2002) levanta a hipótese de que o legislador teve a intenção com a criação desse artigo a proteção das famílias nos aglomerados urbanos, que se derivaram das ocupações irregulares, através das invasões e devido à falta de fiscalização, foi necessária a previsão e aplicação da lei para que as famílias tivessem a oportunidade de ser de fato intituladas como verdadeiras donas de suas moradias. Segundo as suas lições,

O que mais querem os moradores é a regularização da ocupação. Para tanto, agora, a lei veio trazer alguns instrumentos de impacto urbano que

<sup>41</sup> BRASIL, **Código Civil. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)> Acesso em: 20 mai. 2020.

podem envolver a legitimação da posse, pacificando a sociedade e dando às grandes cidades condições de desenvolvimento saudável.<sup>42</sup>

Portanto, devemos ficar atentos às devidas mudanças que ocorreram no ano de 2017, o Estatuto da Cidade que vigorava desde 2001 sofreu alterações consideráveis pela Lei 13.465/2017 e junto dela houve alterações do artigo em comento em se tratando da Medida Provisória 2.220 de 2001, passando o art. 9º com o seguinte texto,

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.<sup>43</sup>

O fim que o legislador quis alcançar com a imposição da norma continua o mesmo, porém o disposto artigo vem deixar bem claro que essa modalidade trata-se de “características e finalidades urbanas” e que este ao possuir “não tenha outra propriedade ou não seja concessionário de qualquer título ou de outro imóvel urbano ou rural”.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.<sup>44</sup>

Vejamos que o disposto no art. 1.240 do Código Civil de 2002, aplicou a hipótese de usucapião individual prevista no Estatuto da Cidade. Então, nota-se que a finalidade é dar máxima proteção para que as famílias adquiram condição normativa de se intitularem verdadeiros donos.

---

<sup>42</sup> OLIVEIRA, Régis Fernandes de. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

<sup>43</sup> BRASIL, **Código Civil, Lei n. 13.465/17, de 11 de julho de 2017**. Brasília, DF: Senado, 2017. <Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55).> Acesso em: 20 mai. 2020.

<sup>44</sup> BRASIL, **Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Senado, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm).> Acesso em: 20 mai. 2020.

## 2.7.4 USUCAPIÃO URBANA COLETIVA DO ESTATUTO DA CIDADE

Em se tratando da usucapião urbana na modalidade coletiva vigorava pela Lei 10.257/2001 em seu art. 10 o seguinte texto,

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.<sup>45</sup>

Devido à alteração da Lei 13.465/2017, passou a vigorar o disposto no art. 10,

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.<sup>46</sup>

Os doutrinadores entendem que a usucapião urbana coletiva trazida pelo Estatuto da Cidade pretendeu regularizar os aglomerados e favelas, isso porque ao passo que um dos pressupostos da usucapião é área determinada, o Estatuto da Cidade inova com outros pressupostos os quais alcançam de forma especial a população de baixa renda.

Neste sentido, de acordo com a legislação vigente os pressupostos desta modalidade são, população de baixa renda, área total inferior a 250m<sup>2</sup>, mais de 5 (cinco) anos e desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Carlos Roberto Gonçalves (2009) entende que a finalidade da expressão utilizada no nome dessa modalidade foi de fazer citação “aos núcleos habitacionais

---

<sup>45</sup> BRASIL, **Código Civil, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm).> Acesso em: 20 mai. 2020.

<sup>46</sup> BRASIL, **Código Civil, Lei n. 13.465/17, de 11 de julho de 2017**. Brasília, DF: Senado, 2017. <Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55).> Acesso em: 20 mai. 2020.

desorganizados”<sup>47</sup>, sendo impossível identificar os individuais, para que assim pudessem detectar a usucapião individual no meio da coletiva.

### 2.7.5 USUCAPIÃO PRO LABORE OU ESPECIAL RURAL

Como mencionado acima, não convém aprofundar nossos estudos nessa modalidade, visto que suas características divergem do novo instituto, mas a título de conhecimento, vejamos,

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.<sup>48</sup>

Segundo Washington de Barros Monteiro (2003) o objetivo do legislador com a criação desse artigo no Código Civil foi de dar prioridade ao empregado do campo e devido aos frutos produzidos com os seus esforços tem ele o direito reservado pela Constituição Federal com o disposto no art. 226, §§ 1º, 3º e 4º, que zelam pela conservação e preservação da família.

Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

§ 1º O casamento é civil e gratuita a celebração.

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

§ 4º Entende-se, também, como entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. p. 249.

<sup>48</sup> BRASIL, **Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Senado, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm)> Acesso em: 20 mai. 2020.

<sup>49</sup> BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 20 mai. 2020.

Assim, em síntese segundo os moldes do art. 191 da CF/88 demonstra que para caracterizar essa modalidade é preciso que o possuidor não seja proprietário de outro bem imóvel rural ou urbano, pelo tempo de 5 (cinco) anos ininterruptos, sem que haja oposição, que a área seja de terra em zona rural, área não superior a 50 (cinquenta) hectares, tornando ela produtiva e que utilize-a como sua moradia.

Portanto, de acordo com as lições de Gonçalves (2009), caso haja a morte de um dos cônjuges, o sobrevivente não perderá o direito já concedido. Cabe ressaltar que essa modalidade não exige o justo título nem mesmo a boa-fé.

Após trazermos as espécies de usucapião sucintamente e seus requisitos que na qual são formas de aquisição de propriedade, torna-se necessário abordar um tema de muita relevância que nos irá conduzir para melhores esclarecimentos em se tratando de desapropriação judicial.

## **2.8 DA PERDA DA PROPRIEDADE**

Segundo os moldes do art. 1.275 do CC/02 na qual estão ali elencadas as hipóteses de perda da propriedade, podemos dizer então que temos a perda por alienação; por renúncia; por abandono; por perecimento da coisa e por desapropriação. Abordaremos dentre essas hipóteses somente o tema da desapropriação previsto no inciso V do mesmo diploma.

Segundo os doutrinadores Cristiano Chaves de Farias, Luciano Figueiredo, Marcos Ehrhardt Júnior e Wagner Inácio Dias (2017), a desapropriação é uma, das possibilidades de intervenção por parte do poder público na propriedade privada, como demonstração de punição pelo não uso ou mau uso dessa propriedade, objetivando atingir a função social, ou seja, o interesse da coletividade.

Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Nery entende a respeito da desapropriação que é um,

O sistema jurídico brasileiro prevê dois grandes mecanismos de perda da propriedade pela desapropriação: a) a hipótese da CF 5º, inciso XXIV, que se submete à condição de justa e prévia indenização em dinheiro. Neste caso estão abrangidas as modalidades de desapropriação por utilidade pública, necessidade pública ou interesse social; b) as hipóteses de

desapropriação para fomento da política urbana (CF 182 § 4º III, disciplinado pelo ECid) e para fins de reforma agrária (CF 184 a 186, regulamentados pela Lei 8629/93), cuja indenização se dá mediante pagamento ou títulos da dívida agrária e é possível na desapropriação.<sup>50</sup>

Segundo previsão constitucional do art. 5º inciso XXIV “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante a justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nesta Constituição”.

Desse modo podemos observar que a lei suprema já impõe as formas de perda de propriedade, não seja o caso de invenção, a norma jurídica já está positivada em nosso ordenamento, portanto, as hipóteses de perda de propriedade são por necessidade ou utilidade pública, ou tão somente por interesse social, cujo motivo pelo qual o proprietário não dá um fim social a sua propriedade e esse bem se torna útil para suprir um interesse social. E depois de mencionado os casos de perda, quando esse bem se tornar objeto de desapropriação será mediante a justa e antecipada indenização em espécie.

O ilustre doutrinador Gonçalves faz uma importante abordagem sobre a desapropriação no que tange ao seu fundamento jurídico, “instituto de direito público, fundado no direito constitucional e regulado pelo direito administrativo, mas com reflexo no direito civil, por determinar a perda de propriedade do imóvel, de modo unilateral, com a ressalva da prévia e justa indenização.”<sup>51</sup>

Portanto, aos moldes do art. 5º, inciso XXIV da CF/88, percebe-se que esse instituto tem em sua estrutura uma solidez constitucional e é regulado pelo direito administrativo, contudo com reflexos constantes no direito civil, assim a ilustre doutrinadora Di Pietro entende que,

A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública,

---

<sup>50</sup> JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de A. **Código Civil Comentado**. 1. Ed. em e-book baseada na 11. Ed. impressa. – Revista dos Tribunais.

<sup>51</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 368.

utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.<sup>52</sup>

No que tange aos pressupostos da desapropriação, aqueles mencionados do art. 5º, inciso XXIV da CF/88, o doutrinador Carvalho Filho aborda que,

Ocorre a *utilidade pública* quando a transferência do bem se afigura conveniente para a Administração. Já a *necessidade pública* é aquela que decorre de situações de emergência, cuja solução exija a desapropriação do bem. Embora o texto constitucional se refira a ambas as expressões, o certo é que a noção de necessidade pública já está inserida na de utilidade pública. Esta é mais abrangente que aquela, de modo que se pode dizer que tudo que for *necessário* será fatalmente *útil*. A recíproca é que não é verdadeira: haverá desapropriações somente úteis, embora não necessárias. Quando nos referirmos, pois, à utilidade pública, devemos entender que os casos de necessidade pública estarão incluídos naquele conceito mais abrangente. Exemplo de utilidade pública: a construção de uma escola pública ou de um centro de assistência social do Estado. O *interesse social* consiste naquelas hipóteses em que mais se realça a função social da propriedade. O Poder Público, nesses casos, tem preponderantemente o objetivo de neutralizar de alguma forma as desigualdades coletivas. Exemplo mais marcante é a reforma agrária, ou o assentamento de colonos.<sup>53</sup>

Portanto, diante desses aspectos podemos notar que esses pressupostos possuem um papel importante na análise da intervenção do Estado na propriedade e principalmente quando se tratar da perda da mesma, ou seja, só haverá a desapropriação quando analisados esses pressupostos.

Por conseguinte, adiante será realizada uma abordagem no que tange ao novo instituto, por isso foi necessário realizar estudos sobre as formas de aquisição e perda da propriedade.

## 2.9 DO NOVO INSTITUTO

Para muitos doutrinadores os §§ 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil, tem sido considerado como uma nova figura jurídica, principalmente porque, há muitas dúvidas em um primeiro momento, quanto a sua natureza jurídica, se de

<sup>52</sup> PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. – 31 ed. ver. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 235.

<sup>53</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. – 31 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2017. p. 454.

desapropriação ou se usucapião, e em segundo momento a respeito do caráter sancionatório, da perda da propriedade em função do não cumprimento da função social da *res*.

Desse modo, depois de todo esclarecimento quanto alguns institutos, boa parte da doutrina, entendem e interpretam o art. 1.228 §§ 4º e 5º do Código Civil, considerando-o uma nova figura jurídica, caracterizada por desapropriação judicial, por se tratar de um assunto bastante polêmico, onde a norma não traz um conceito explícito desse instituto, mas traz em si, somente brechas e demais lacunas para que o juiz aplique a lei mediante determinados conflitos. O ilustre doutrinador Alexandre Mazza aborda de forma bem relevante à figura prevista no art. 1.228, § 4º do CC/02 que,

Embora equivocadamente chamada de “privada”, a referida modalidade expropriatória é efetivada pelo Poder Judiciário. Esse novo instituto ainda não foi adequadamente compreendido pelos estudiosos, mas seguramente não se trata da figura tradicional da desapropriação de Direito Administrativo.<sup>54</sup>

O doutrinador observa que de forma clara que muitos denominam o novo instituto como uma desapropriação privada, contudo, sob sua análise, esse instituto “ainda” não foi identificado pelos pesquisadores, entretanto, ressalta um ponto importante, essa figura é aplicada pelo Poder Judiciário, mas expressa de forma bem segura, que não se trata de uma natureza tradicional da desapropriação abrangida pelo direito administrativo, ou seja, ele entende que essa figura carrega resquícios do judiciário, indícios favoráveis para nosso posicionamento.

Ademais, o que se torna claro, é que esse instituto prevê a perda da propriedade, se se tratando de uma extensa área, devendo a posse ser de boa-fé e ininterrupta, por um período superior a 5 (cinco) anos, com apreciável número de pessoas, que se tenha realizado separado ou em conjunto, onde se tenha realizado obras e serviços, sendo de interesse social e econômico relevante, por meio de justa indenização ao expropriado.

---

<sup>54</sup> MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. – 9 ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 1006.

Contudo, como podemos observar, há um paralelo em questão, quando se trata dos institutos já conhecidos, sendo a usucapião e a desapropriação.

Não há, por conseguinte, um fiel esclarecimento de sua natureza jurídica, podendo ser considerado uma nova figura, segundo entendimento majoritário. Menciona Corazza, que essa nova figura “trouxe consigo um grande conflito na doutrina”:

Surgiram nas doutrinas várias correntes, aonde algumas mencionam ser essa privação do imóvel pelo proprietário uma espécie de desapropriação praticada por particulares; outros entendem ser uma forma de usucapião coletiva condicionada a uma obrigação de indenizar; e outros ainda defendem ser um instituto completamente novo.<sup>55</sup>

Corazza, ainda traz em questão o posicionamento segundo o doutrinador Pereira (1972 apud GUIMARÃES et al., 2002, p. 56),

Criticando a inovação, Caio Mário da Silva Pereira (O Estado de S. Paulo, 21.12.1972), ao analisar o Anteprojeto, já o considerava inconstitucional irrealizável e inconveniente. Inconstitucional porque a desapropriação está subordinada a cânones constitucionais. Não cabe à legislatura ordinária criar mais um caso de desapropriação, e muito menos sem “prévia” indenização. Irrealizável, porque não ficou definido quem irá pagar: os ocupantes obviamente não podem ser, porque a hipótese tem em vista a invasão por favelados e pessoas sem resistência econômica; o Estado não pode ser compelido a desapropriar, pois que ao Executivo e não ao Judiciário é que compete a fixação das linhas de orientação econômica do governo. Inconveniente, conclui o professor de direito civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro, porque fixa esta modalidade esdrúxula de desapropriação sem controle do Executivo, sem fiscalização do Legislativo, apreciada pelo juiz, cujas convicções podem ser deformadas por injunções que a sua própria atividade jurisdicional não tem elementos para coibir.<sup>56</sup>

Contudo, Corazza cita ainda, Diniz, onde expressa o seu posicionamento em seu livro Curso de Direito Civil, quando se trata dessa nova figura jurídica “Novo instituto, ou seja, da desapropriação judicial pela posse-trabalho, motivado por

<sup>55</sup> CORAZZA, André Vinícius; PELIM, Francisco Tadeu. **Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva**. Intertem@ s ISSN 1677-1281, v. 9, n. 9, 2008. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5).> Acesso em: 30 mai. 2020. p. 37.

<sup>56</sup> PEREIRA, 1972, apud GUIMARÃES et al, 2002, apud CORAZZA, André Vinícius; PELIM, Francisco Tadeu. **Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva**. Intertem@ s ISSN 1677-1281, v. 9, n. 9, 2008. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5).> Acesso em: 30 mai. 2020. p. 56.

interesse social e econômico relevante admitido pelo órgão judicante em atendimento ao princípio da função social.”<sup>57</sup>

Esse instituto como já vimos, se assemelha com os institutos citados a cima, bem como, a “usucapião coletiva” e a “desapropriação”. Porém as características da usucapião são de tal modo, a posse mansa, pacífica e ininterrupta; decurso do prazo previsto em lei; *animus domini*; sentença judicial que sirva como título para solicitar o registro em Cartório Imobiliário.

Enquanto, que nessa nova figura, caracterizada por “desapropriação judicial”, há necessidade da posse de boa-fé e ininterrupta; o decurso do prazo legal (mínimo de cinco anos) e a sentença judicial para servir de título de registro imobiliário. Convém ressaltar que, o único fato que difere a usucapião dessa nova figura jurídica, é a necessidade de haver ou não “*animus domini*”, sendo necessário haver para que se reste configurado o direito de reivindicar a usucapião. E para configurar o que diz o texto do art. 1.228, § 4º, não há exigência da presença do “*animus domini*”, expressão latina que segundo o dicionário técnico jurídico pode traduzida como “Vontade de ter determinada coisa sem de fato ser o real proprietário.”<sup>58</sup>

Outro ponto que convém salientar na qual entendemos ser de suma relevância, é no que se refere ao pagamento da justa indenização, nota-se que os institutos divergem nesse aspecto, pois no instituto da usucapião não há previsão de pagamento para incidir o possuidor na propriedade usucapida, contudo, no instituto que está sob a análise sim, ou seja, na hipótese de um bem ser desapropriado, cabe por consequência à aplicação da justa e prévia indenização.

A figura que estamos tratando não pode ser caracterizada como uma usucapião coletiva, por um primeiro detalhe: a usucapião coletiva diverge dessa nova figura, que muitos a intitula como “desapropriação judicial”, pelo fato da área da propriedade; não há mais necessidade da usucapião coletiva ser uma área superior/mais que duzentos e cinquenta metros quadrados, mas sim, que seja

---

<sup>57</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 18ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4. p. 178.

<sup>58</sup> GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário jurídico**. 15ª ed. São Paulo: Rideel, 2012. p. 83.

inferior. Esse é um dos principais requisitos, para que se reste caracterizado a usucapião coletiva, enquanto na desapropriação judicial temos uma extensa área.

Cabe ressaltar outro detalhe que difere esse novo instituto da usucapião coletivo, além da extensa área: se trata do número considerável de pessoas; de quando o legislador não menciona a situação econômica das pessoas; se essas pessoas possuem ou não bem imóvel; se em conjunto ou se separadas. Enquanto que, na usucapião os principais requisitos é a pessoa ser de baixa renda, e não possuir algum bem imóvel.

Porém, após a análise e esclarecimento de diversos pontos e assuntos importantes no que tange o novo instituto, cabe salientar sobre a responsabilidade da justa indenização, pois sobre ela paira algumas dúvidas, ou seja, dúvidas em se tratando do real responsável.

## **2.10 O RESPONSÁVEL DA JUSTA INDENIZAÇÃO**

Depois de diversas pesquisas e de adentrarmos em diversos assuntos, a questão da justa indenização ainda fica solta no ar, pois a dúvida que importunam os doutrinadores e os operadores do direito é sobre quem tem o dever de arcar com os valores da justa indenização, os possuidores ou o poder público?

Diversos doutrinadores entendem que o verdadeiro responsável pela justa indenização é o Poder Público, acreditamos que esses doutrinadores entendem desse modo por existir a desapropriação por utilidade pública, modalidade está criada pelo legislador para atender aos interesses sociais.

Há grandes polêmicas sobre quem tem o dever de pagar a justa indenização da “desapropriação judicial” ao expropriado. Muitos doutrinadores entendem que a total responsabilidade do pagamento é da União ou de algum outro ente

relacionado. Castro realça com firmeza que, “A indenização deverá ser provida pelo Estado, e não pelos beneficiados.”<sup>59</sup>

Referida autora relata ainda em um dos títulos de seu artigo, “O Poder-dever do Estado”, de indenizar o expropriado, visto que, defende de forma clara o seu posicionamento quanto a quem tem o dever de pagar a justa indenização, demonstra ela, segundo o seu entendimento e expressa, “O instituto da desapropriação é poder-dever reservado exclusivamente ao Estado [...] O magistrado atua como agente do Estado ao determinar a indenização.”<sup>60</sup>

Nota-se claro a necessidade de analisar caso a caso com observância na situação econômica do possuidor e depois disto decidir se o poder público assumirá tal responsabilidade. Vale ressaltar que em regra o possuidor assume a responsabilidade de arcar com a justa indenização fixada pelo juiz.

Segundo a previsão do Enunciado 308 da IV Jornada de Direito Civil, a justa indenização só será paga pela Administração Pública se os possuidores forem considerados de baixa renda, vejamos,

A justa indenização devida ao proprietário em caso de desapropriação judicial (art. 1.228, § 5º) somente deverá ser suportada pela Administração Pública no contexto das políticas públicas de reforma urbana ou agrária, em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que não tenha havido intervenção daquela nos termos da lei processual. Não sendo os possuidores de baixa renda, aplica-se a orientação do Enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil.<sup>61</sup>

O enunciado da qual o texto anterior faz referência menciona o critério de pagamento da justa indenização imposta pelo magistrado, há quem tem por dever de assumir tal responsabilidade, seria os possuidores? Ou o poder público?. E como

---

<sup>59</sup> CASTRO, Mônica. A desapropriação judicial no novo Código Civil. **Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil**, v. 1, n. 1, 2002. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 30 mai. 2020. p. 06.

<sup>60</sup> CASTRO, Mônica. A desapropriação judicial no novo Código Civil. **Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil**, v. 1, n. 1, 2002. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 30 mai. 2020. p. 06.

<sup>61</sup> VADE MECUM SARAIVA/ obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. – 22. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2016, p. 2178.

resposta temos o enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil, “A defesa fundada no direito de aquisição com base no interesse social (art. 1.228, §§ 4º e 5º do novo CC) deve ser arguida pelos réus da ação reivindicatória, eles próprios responsáveis pelo pagamento da indenização”<sup>62</sup>, essas pessoas entendidas como ocupantes têm a plena ciência de que o bem que elas estão possuindo não são delas, então mais do que justo elas se conscientizarem de que elas são as verdadeiras responsáveis por essa justa indenização.

Além de todas as questões aqui já apresentadas, além de toda a problemática que vimos, há uma de maior relevo, pertinente a (in)constitucionalidade do tema, pelo fato de existir muitas divergências quanto a sua natureza jurídica, também criou-se uma perspectiva de (in)constitucionalidade do novo instituto com ênfase na aplicação da justa indenização.

## 2.11 (IN)CONSTITUCIONALIDADE DO NOVO INSTITUTO

Alguns doutrinadores entendem que esse novo instituto denominado por Desapropriação Judicial, carrega características de inconstitucionalidade. Muitos entendem ser por conta da fixação da justa indenização pelo magistrado e outros entendem não estar previsto na Constituição Federal. Araújo entende que:

A fixação de justa indenização afasta, desde logo, qualquer alegação de inconstitucionalidade da norma. Não suficiente, na aparente antinomia entre a função social da propriedade e o direito a esta, a utilização abusiva há de ser afastada, em prestígio ao próprio alcance do uso da propriedade perseguido pelo legislador constitucional. Com a comunhão dos dois elementos (pagamento + interesse social), vê-se que o instituto está socorrido pelo art. 5º, XXIV, da nossa Carta Magna, que permite a desapropriação por interesse social, mediante pagamento justo.<sup>63</sup>

O tema que estamos tratando tem trazido consigo divergências doutrinárias, pois o problema que o envolve de princípio vem a ser quanto a qual instituto se

<sup>62</sup> VADE MECUM SARAIVA/ obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. – 22. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2016, p. 2168.

<sup>63</sup> DE ARAÚJO, Paula Ambrozim Corrêa. **Breves comentários à desapropriação judicial (§§ 4º e 5º, do art. 1.228, código civil/2002)**. Universidade Federal de Santa Catarina. <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 27 mai. 2020. p. 03.

enquadra. Alguns doutrinadores entendem que esse instituto caracterizado por ser uma nova figura jurídica tem as mesmas características da “usucapião coletiva”, já outros da “desapropriação judicial”, e na realidade isso vem causando bastante desconforto e insegurança na aplicação da lei.

Além de conter esses tipos de divergências, muitos até pensaram ser um instituto inconstitucional, e por ser inconstitucional é como se não fosse amparado pela lei suprema e se esse instituto não é aceito pela lei suprema ele não deve ser inserido e nem mesmo aceito pelo nosso ordenamento jurídico.

Ademais, Corazza traz em seu artigo, a resposta da crítica de Pereira, onde Reale responde em uma entrevista para o Jornal Estado de São Paulo, onde Pereira também entrevistado, porém em data anterior a de Reale, apud Guimarães et al. (2002, p. 56),

Afirma que não se vislumbra qualquer anormalidade ou vício de inconstitucionalidade no que reza o citado artigo; nem a desapropriação por ato do Judiciário é novidade em nosso Direito, embora não se configure, a rigor, um ato expropriatório, mas antes uma forma de pagamento da justa indenização devida ao proprietário, impedindo que esse se locuplete com o fruto do trabalho alheio.<sup>64</sup>

Contudo, após essas discussões e, mesmo que recente, foram criados alguns enunciados que abrangem o tema e põe um ponto final na discussão, se inconstitucional ou se constitucional, se amparado pela Constituição Federal ou não.

Desse modo, o enunciado de número 82 da I Jornada de Direito Civil expressa que “É constitucional a modalidade aquisitiva de propriedade imóvel prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do novo CC.”<sup>65</sup>

Ora, se um enunciado faz menção ao tema se torna mais fácil à aplicação perante os tribunais, mas, em se tratando da aplicabilidade da norma, qual é a força normativa de um enunciado?. Não podemos mensurar a força normativa de um

---

<sup>64</sup> CORAZZA, André Vinícius; PELIM, Francisco Tadeu. **Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva**. Intertem@ s ISSN 1677-1281, v. 9, n. 9, 2008. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 30 mai. 2020. p. 38.

<sup>65</sup> VADE MECUM SARAIVA/ obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. – 22. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2016, p. 2167.

enunciado, pois o mesmo tem a finalidade de dar norte e uniformizar as decisões judiciais. Assim como são criadas as súmulas, são criados também os enunciados, essa criação se dá devido ao surgimento de assuntos controvertidos, portanto, são criadas para direcionar no que tange aos aspectos processuais.

Desse modo, nota-se que através do enunciado é possível acabar com as dúvidas em se tratando da (in)constitucionalidade do tema, sendo expresso que o novo instituto foi recepcionado pela norma suprema e, aos magistrados fica claro que para o possuidor a desapropriação judicial de torna uma forma aquisitiva de propriedade, enquanto que para o proprietário se torna uma forma de perda de propriedade.

### 3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O tema nos proporcionou o acesso ao conceito geral de Direito das coisas, trazendo as diferenças entre direito das coisas e direitos pessoais, visto que o primeiro trata de um direito corpóreo, de relações entre coisas e pessoas, enquanto o segundo busca regular as relações entre as pessoas, regulando de certo modo a prestação de dar, fazer ou não fazer, sendo este um direito incorpóreo.

Entretanto, surgiu a dúvida quanto a qual expressão usar, direito das coisas ou direitos reais? – Vimos que ambos os termos significam a mesma coisa para alguns doutrinadores; já para outros, o direito das coisas é visto como regulador de bens corpóreos, enquanto que direitos reais são aqueles que regulam relações entre pessoas e coisas. Sabendo disto, observa-se que realmente são termos idênticos, pois, bens corpóreos, são bens materiais, são coisas, que possuem valor econômico. Enquanto que os incorpóreos são bens que não conseguimos apalpar e que de certo modo não possuem valor econômico.

Tivemos a condição de compreender que a Constituição atua como uma norma superior, e através de seus ordenamentos é que os demais ramos do direito se adaptam e se regulam, e sabendo disto, observamos que a finalidade social da propriedade prevista na constituição atua para proporcionar a satisfação e necessidades da coletividade, se importando para tanto com aqueles que carecem de ajuda e amparo a respeito de propriedade, dando-lhes uma vida digna, sendo clara a norma que regula que a propriedade deverá atender sua função social. Deste modo ela atua dando ênfase nos direitos fundamentais para toda a coletividade.

Foi possível abordar o que se trata a propriedade e a que fim ela se destina, e através de um gancho foi possível abordar as formas de aquisição de propriedade e suas modalidades, inclusive foi tratado sobre o tema da perda da propriedade, na qual mencionamos as suas hipóteses e focamos na desapropriação, na qual vimos que pode ser por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante a justa e antecipada indenização e que essa indenização seja realizada em dinheiro.

Abordamos com grande entusiasmo o novo instituto por ser um instituto que causou bastante polêmica e divergência doutrinária, muitos tinham grandes dúvidas quanto a qual natureza jurídica este instituto pertence e muitas indagações quanto ao seu caráter sancionatório, e tivemos o privilegio de observar as principais características desse novo instituto, extensa área, com posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas houverem realizado em conjunto ou separadamente, obras e serviços e que seja considerado pelo juiz de interesse social e econômico relevante, e ainda será fixada pelo magistrado uma justa indenização destinada ao proprietário que na qual valerá como título para registro no nome dos possuidores. Portanto, nota-se que as suas características são completamente distintas do instituto da usucapião, não podendo assim nomeá-lo.

Vimos também a grande questão que cerca o caráter sancionatório desse instituto em se tratando de quem é o dever de arcar com a justa indenização que é destinada ao proprietário por direito, e isso foi compreendido através de entendimentos fixados nos enunciados das Jornadas de Direito Civil, tornando-se claro que esse “dever” se inclina sobre os possuidores, pois, eles sabem que o bem possuído não são deles, nada mais do que justo aceitarem arcar com a justa indenização fixada pelo magistrado em detrimento do proprietário.

Por fim, discutimos a hipótese de (in)constitucionalidade do instituto da desapropriação judicial, e mais uma vez vimos os enunciados da Jornada de Direito Civil esclarecer o que se encontrava obscuro e com lacunas, e desse modo entendemos que o instituto nada tem de inconstitucional, tem previsão legal pelo ordenamento jurídico brasileiro.

#### 4 CONCLUSÃO

Esse trabalho nos permitiu com grande entusiasmo abordar o novo instituto intitulado “Desapropriação Judicial” e vimos que por ser uma nova figura causou bastante polêmica e divergência doutrinária, muitos doutrinadores tinham grandes dúvidas quanto a qual natureza jurídica este instituto pertence e muitas indagações quanto ao seu caráter sancionatório, e tivemos o privilégio de observar as principais características desse novo instituto, mas além desse privilégio, tivemos a condição de concluir que para sanar toda essa problemática seria necessário o legislador inserir no ordenamento jurídico a sua temática de forma ampla.

No que tange as características, vimos que se trata de uma extensa área, com posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas tenham realizado em conjunto ou separadamente, obras e serviços e que seja considerado pelo juiz de interesse social e econômico relevante, e ainda será fixada pelo magistrado uma justa indenização destinada ao proprietário que valerá como título para registro de imóveis no nome dos possuidores. Portanto, nota-se que as suas características são completamente distintas do instituto da usucapião.

Embora alguns doutrinadores afirmassem que essas características e o dispositivo inserido no Novo Código Civil pudesse ser considerado um instituto da usucapião, aquele previsto no Estatuto da Cidade da Lei 10.257/2001, ou seja, a Usucapião Coletiva. Contudo, com a devida vênia, aceitar essa intitulação, seria aceitar um grande equívoco no nosso ordenamento jurídico, como também aceitar, seria permitir uma enorme insegurança jurídica no ordenamento brasileiro.

Nota-se, que as peculiaridades dessa nova figura jurídica divergem severamente do instituto da Usucapião Coletiva prevista no Estatuto da Cidade, visto que esse instituto possui características como, núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Desse modo, conforme demonstrado, compreendemos que o instituto da Usucapião Coletiva não prevê caráter sancionatório, não prevê uma extensa área, não menciona sobre a realização de obras e serviços, nem mesmo apresenta o critério subjetivo que é a boa-fé. Portanto, aceitar essa intitulação, é aceitar para o proprietário um prejuízo enorme, pois, como salienta os doutrinadores, na Desapropriação, há uma substituição do patrimônio pela justa indenização fixada pelo magistrado.

Inclusive, falar da justa indenização foi polêmico, pois, houve divergências, mas, foi possível sanar por meio dos Enunciados previstos na Jornada de Direito Civil, na qual a divergência era se o caráter sancionatório recaia sobre o Poder Público ou sobre os proprietários, e vimos que, quando se tratar de contexto de políticas públicas de reforma agrária e urbana e os possuidores forem de baixa renda, essa sanção recairá sobre a Administração Pública, do contrário é de inteira responsabilidade dos possuidores a requerer em ação reivindicatória.

E no que tange a (in)constitucionalidade do tema, vimos que a norma suprema recepciona a modalidade de desapropriação por interesse social, inclusive fixa a justa indenização, conforme salienta o art. 5º, inciso XXIV da CF/88, e essa modalidade nada tem de inconstitucional.

Nota-se que o tema é bastante polêmico e para evitar as divergências doutrinárias e jurisprudenciais seria necessário que o legislador, editasse o texto de lei, se referindo ao artigo em estudo, para que, pudesse evitar essa extensa lacuna que existe. Pois, art. 1.228 §§ 4º e 5º, veio com formas inovadoras, contudo, deixou um espaço para várias divergências, sendo assim necessária a alteração de seu preceito primário para determinar que sejam os beneficiários, os responsáveis pela justa indenização.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Paula Ambrozim Corrêa de. **Breves comentários à desapropriação judicial (§§ 4º e 5º, do art. 1.228, código civil/2002)**. Universidade Federal de Santa Catarina. <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 27 mai. 2020.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) > Acesso em: 28 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. **Código Civil. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm.](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm.)> Acesso em: 20 mai. 2020.

\_\_\_\_\_. **Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Senado, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/2002/L10406.htm.](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm.)> Acesso em: 20 mai. 2020.

BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do art. 1228 do Código Civil brasileiro**. Jus Navigandi, Teresina, a, v. 9, 2010. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 27 mai. 2020.

BEVILÁQUA, Clóvis. op. Cit.; RT, 507:108, 539:205, 555:256, 582:157, 567:214, 520:97, 501:114, 600:44. *apud* DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4. vol: direito das coisas/Maria Helena Diniz. – 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC – São Paulo: Saraiva, 2007.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. – 31 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2017.

CASTRO, Mônica. A desapropriação judicial no novo Código Civil. **Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil**, v. 1, n. 1, 2002. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.)> Acesso em: 30 mai. 2020.

CORAZZA, André Vinícius; PELIM, Francisco Tadeu. **Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva**. *Interthem@* s ISSN 1677-1281, v. 9, n. 9, 2008. <Disponível em: [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5).> Acesso em: 30 mai. 2020.

CÓDIGO CIVIL PARA CONCURSOS/Coordenador Ricardo Didier – 5. Ed. rev. ampl. E atual. – Salvador: Juspodivm, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4. vol: direito das coisas/Maria Helena Diniz. – 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC – São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 18ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4.

FRANÇA, Vladimir da Rocha. **Perfil constitucional da função social da propriedade**. *Revista de informação legislativa*, v. 36, n. 141, p. 9-21, 1999.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume V: direito das coisas – 4. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 2009. 626 p.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: direito das coisas. – 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico**. 15. Ed. São Paulo: Rideel, 2012.

JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. Porto Alegre: PUCRS, 2006. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5).> Acesso em: 27 mai. 2020.

MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. – 9 ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 37.ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 3; e v. 1, 39. Ed. atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto, 2003.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de A. **Código Civil Comentado**. 1. Ed. em e-book baseada na 11. Ed. impressa. –Revista dos Tribunais.

OLIVEIRA, Régis Fernandes de. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

PADIN, Patrícia Waldmann. **Aspectos fundamentais do usucapião coletivo**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 2010. Disponível em: < [https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5.>](https://scholar.google.com.br/schhp?hl=pt-BR&as_sdt=0,5.>) Acesso em: 27 mai. 2020.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, 2004. Coleção História do Direito Brasileiro. V. 1.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. – 31 ed. ver. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, v. 4: Direito das Coisas – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. 396 p.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais – 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017.

VADE MECUM SARAIVA/ obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. – 22. ed. atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2016.