

DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS URBANÍSTICOS.

Klaus Costa Santana¹

Ávio Mozar José Ferraz de Novaes²

RESUMO: Este trabalho de conclusão de curso objetiva discutir o direito à propriedade, à sua função social, a função social da cidade em contraposição à desapropriação para reforma urbana, as hipóteses dessa perda para o poder público e suas hipóteses de indenização. Serão apresentados e discutidos os tópicos conceituais, os princípios, e a legislação até o momento pacificada.

Palavras-chave: Desapropriação. Função Social. Propriedade. Indenização. Cidades.

ABSTRACT: This work of course conclusion aims to discuss the right to property, its social function, the social function of the city as opposed to expropriation for urban reform, the hypotheses of this loss to the public power and its hypotheses of indemnity. Conceptual topics, principles, and legislation so far pacified will be presented and discussed.

Keywords: Expropriation. Social role. Property. Indemnity. Cities.

SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO. 2. BREVE HISTÓRICO. 3. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA. 4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. 5. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE. 6. A PROPRIEDADE URBANA NO PLANO DIRETOR. 7. A PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL. 8. PERDA DA PROPRIEDADE COM O DEVIDO PROCESSO LEGAL. 9. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO. 10. FASES DA DESAPROPRIAÇÃO. 11. FORMAS DE INDENIZAÇÃO. 12. CONCLUSÃO E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

¹ Acadêmico da Faculdade de Direito da Universidade Católica do Salvador – UCSAL.

² Juiz Federal e Professor da Universidade Católica do Salvador - UCSAL

1. INTRODUÇÃO

Após o contexto da Revolução Industrial, como se verá logo adiante, as pessoas passaram a migrar para as cidades, devido a grande demanda de empregos no setor industrial, que por sua vez, fomenta o comércio e outros setores, sendo assim, as cidades mais desenvolvidas começaram a receber boa parte da população rural, que ia às cidades por melhores condições de vida e emprego para o seu sustento e de sua família, desembocando em um grande inchaço populacional, acarretando assim em alguns problemas, como por exemplo, aumento desordenado na demanda de serviços públicos; devastação do meio ambiente, deterioração edilícia; aumento da marginalidade social; trânsito caótico; preços elevados dos aluguéis; ausência de áreas verdes, dentre outros problemas.

Neste presente estudo, veremos que o conceito de propriedade está intimamente ligado com o de função social, e que este conceito se estende para a função social da cidade, onde a mesma é considerada, nos dias atuais, como a extensão de cada propriedade, por isso, deve estar em consonância umas com as outras, pois a esse conjunto podemos chamar de plano diretor, onde a lei específica municipal, estadual ou federal vai apontar concorrentemente quais os direitos e deveres que cada um assume na sociedade, pois o conceito desta está ligado à colaboração mútua entre os seres que convivem nesta sociedade.

Para que as cidades se modernizem, é necessário a intervenção do poder público, projetando, planejando, renovando ou reconstituindo centros populacionais para proporcionar condições de vida mais adequadas e dignas ao ser humano. Para que isso aconteça, às vezes, é necessário que áreas privadas que mesmo estando no seu papel de exercer a função social, passem para as “mãos” do poder público para realizar as reformas necessárias neste cenário urbano, mesmo que depois esse mesmo objeto seja novamente privatizado.

Por fim, veremos o modo como se dá essa desapropriação, as suas fases declaratória e executória, as formas de indenização, e o que diz a jurisprudência sobre o assunto.

2. BREVE HISTÓRICO

Não há como se falar em desapropriação, que é a intervenção direta do Estado na propriedade privada, sem fazer um breve retrospecto de como se deu essa

transformação de Estado liberal para Estado Intervencionista. Sendo assim, podemos observar que o Estado Moderno nasceu absolutista. Nesta época mais precisamente no século XVIII o poder público era visto como inimigo da liberdade individual, e qualquer restrição ao individual em favor do coletivo era tida como ilegítima. Isso porque a burguesia da época enriquecida, que detinha o poder econômico, defendia intervenção mínima do Estado na vida social, considerando a liberdade contratual um direito natural dos indivíduos. É nesse contexto que surgem obras como as de Adam Smith, Stuart Mill e Rousseau, dentre outros pensadores da época defendendo a não interferência do governo na vida privada.

Sendo assim, o Estado liberal, resultante da ascensão política da burguesia, organizou-se de maneira a ser o mais fraco possível, nas palavras de Dalmo (1998, Dallari, p. 159).

Caracterizando-se como o Estado mínimo ou o Estado-polícia, com funções restritas atuando como mero vigilante da ordem social e à proteção contra ameaças externas. Essa política favoreceu a implantação do constitucionalismo e da separação de poderes, pois ambos implicam o enfraquecimento do Estado e, ao mesmo tempo, a preservação da liberdade de comércio e de contrato, bem como do caráter basicamente individualista da sociedade.

Esse modelo de Estado trouxe alguns benefícios para a sociedade, como por exemplo, houve um progresso econômico elevado, criando condições para a revolução industrial; o indivíduo passou a ser valorizado, despertando uma consciência para a importância da liberdade humana; desenvolvendo as técnicas de poder, surgindo e impondo-se a ideia do poder legal em lugar do poder pessoal. Por outro lado, esse modelo de Estado logo veio a sucumbir, pois essa valorização do indivíduo, chegou ao ultra individualismo, dando espaço para comportamentos altamente egoístas, além disso, nessa visão de Estado não protegia os menos afortunados, sendo causa de uma crescente injustiça social. Outra consequência dessa forma de governo é que com as diferenças entre os mais ricos e pobres foi formado uma nova classe de indivíduos, o proletariado. Transformando as cidades em grandes aglomerados urbanos, como decorrência direta da revolução industrial, neste contexto Dalmo Dallari diz:

“Havia excesso de oferta de mão-de-obra, o que estimulava a manutenção de péssimas condições de trabalho, com ínfima remuneração. Entretanto, a burguesia, que despontara para a vida política como força revolucionária, transformara-se em conservadora e não admitia que o Estado interferisse para alterar a situação estabelecida e corrigir as injustiças sociais. Foi isso que estimulou já no século o XIX, os movimentos socialistas e, nas

primeiras décadas do século XX, um surto intervencionista que já não poderia ser contido. (Dalmo Dallari, 1998, pág. 155)

Com o passar dos anos, durante a I guerra mundial a ideia do estado intervencionista ganha força, pois o clamor social é muito grande, onde se tinham muitos desempregados e pessoas em condições de miserabilidade. É após a política de Franklin Roosevelt, do chamado New Deal, o modelo de Estado Intervencionista passa ser efetivado primeiramente nos Estados Unidos da América. E esse modelo é de fato implantado após a Segunda Guerra Mundial, nos demais países onde o estado precisa agir diretamente nos serviços básicos à população, desde a reconstrução das cidades até em investimentos em estudos pesquisa e educação.

É nesse contexto, pós-revolução industrial que surge as grandes cidades, e com elas, o aumento populacional urbano nasce de forma desordenada, conseqüentemente cheia de problemas estruturais como a falta de estrutura da cidade. Como exemplo, as vias de acesso, o saneamento e os meios de transporte, a degradação do patrimônio histórico e paisagístico, a inexistência de áreas de lazer, a ocupação irregular do solo e, ainda, o déficit habitacional. Assim as cidades passam a necessitar de intervenções urbanísticas, das mais diversas formas para melhorar as vias de acesso, saneamento básico etc. Acompanhando assim as evoluções do tempo e modernidade.

3. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA

Com efeito, vimos que o conceito de intervenção surgiu da necessidade de uma interferência estatal mais contundente nas relações privadas, colocando o Estado no centro das relações entre os particulares como uma forma de adequação do direito de propriedade às bases da ordenação da realidade urbana, ao planejamento e aos projetos urbanos fixados em lei, ou seja, trata-se da conformação à função social urbana.

Têm-se como exemplo de intervenção às limitações administrativas, divididas pelo professor Diógenes Gasparini (2003, p 619), da seguinte maneira:

- a) Limitação positiva: É aquela que impõe uma obrigação de fazer. Por exemplo, nos municípios, o proprietário do imóvel é obrigado a conservar as calçadas em frente ao seu imóvel, ou até mesmo limpar seu terreno;
- b) Limitação negativa: Que é a regra geral, pois o poder de polícia, normalmente, impõe um dever de abstenção. Por exemplo, não construir acima dos limites permitidos;
- c) Limitação de permitir: São as vistorias realizadas pelo órgão competente, como exemplo a vigilância sanitária.

Muitas são as formas de intervenção na propriedade privada, e elas podem ser somente criadas por meio de leis específicas e atos de natureza urbanística.

Segundo José Afonso, (2003, Silva, p.359):

“Costuma apontar como espécies de limitação à propriedade privada, as restrições, às servidões e a desapropriação, conforme atinjam, respectivamente, o caráter absoluto, exclusivo ou perpétuo da propriedade”.

É a esta última que o presente trabalho vai se ater, visto que o tema o abrange de forma completa.

Para ilustrar o caso podem-se trazer ainda exemplos de limitações administrativas, para melhor compreensão do tema:

1. Ambientais (lei 12.651/120): APP/ARL áreas consorciadas entre outras;
2. Urbanísticas (lei 10.257/01): criação de solo, edificação compulsórias, entre outras;
3. Rurais (lei 4.504/84): latifúndio/minifúndio/módulo rural, módulo fiscal, entre outras;
4. Econômicas: (lei 12.529/11): posição dominante, aprovação de atos no SBDC, entre outras.

O fundamento básico se escora sempre no princípio da função social da propriedade, dando preferência ao interesse público acima do particular, um exercício do poder de polícia do Estado, invocando sempre os art. 5º, XXIII e 170, III da CF. A administração pública, governa uma sociedade composta por vários membros, no entanto quando há um conflito de interesses entre um particular e um

público coletivo, se dará preferência ao interesse coletivo, pois é justo que um só se sacrifique para que a coletividade se beneficie, é o princípio que rege a vida em sociedade e a administração pública onde seus interesses são pautados, estando previstos na Carta Magna Brasileira no seu artigo 37.

4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O conceito de propriedade no direito material consiste em um direito real que dá a uma pessoa o domínio de um bem, em todas as suas relações, expandido também ao direito de usar, gozar e dispor. Porém, nem sempre foi assim, pois na Roma Antiga, ao proprietário era dado o poder absoluto sob a propriedade, o chamado *dominus soli* poderia não apenas usar, gozar e dispor da coisa, como também tinha a prerrogativa de não usar, não gozar e não dispor dela, até mesmo abandonando-a sem utilidade. Já na Idade Média, onde o Estado já intervinha no patrimônio do indivíduo, o exercício do direito de propriedade passou por profundas restrições quanto aos caracteres de exclusividade e extensão.

É nessa tentativa de acabar com o Estado intervencionista que eclode a Revolução Francesa e na declaração aos direitos do homem e do cidadão no seu artigo 17, diz que, a propriedade é tida como inviolável e sagrada, somente permitindo que alguém fosse dela privado nos casos de manifesta necessidade pública e mediante justa e prévia indenização. Surgem assim os primeiros moldes que até hoje regem o conceito de propriedade.

Com a progressão do modo de pensar da propriedade surgiu-se a teoria de Léon DUGUIT, que diz o seguinte:

Mas a propriedade não é um direito; É uma função social. O proprietário, isto é, o possuidor de uma riqueza, em virtude de possuir essa riqueza, tem uma função social a cumprir; enquanto cumpria esta missão seus atos de dono são protegidos. Se você não cumprir ou cumprir. Se, por exemplo, você não cultivar sua terra ou deixar sua casa ir à falência, a intervenção dos governantes é legítimo forçá-lo a cumprir sua função social do proprietário, que é garantir o uso da riqueza que ele tem de acordo com o seu destino. (DUGUIT apud NEVES, tradução nossa).

Essa teoria de Duguit, não é fundamentada em normas jurídicas e sim é formada através de uma análise sociológica, partindo assim como uma concepção do direito resultado e constante dos fatos, assim mesmo que as leis permaneçam intactas, a

vida é uma constante mudança onde haverá sempre necessidade de novas instituições jurídicas.

E assim é no calor do clamor social onde poucos proprietários possuíam muitos patrimônios enquanto a grande massa da população vivia em extrema pobreza que após a Revolução Industrial, o conceito de propriedade chegou aos dias atuais, e ainda é assim imutável, tem-se a mera percepção do que seja pelo fato de a sociedade sofrer constantes renovações.

A função social, portanto, delimita o direito de propriedade, condicionando ao interesse da sociedade e lhe conferindo a definição e o conteúdo, sendo assim o conceito de função social trabalha lado a lado com o de propriedade.

Segundo José Afonso:

“São externos ao direito de propriedade, vinculando simplesmente a atividade do proprietário, interferindo tão-só com o exercício do direito, e se explicam pela simples atuação do poder de polícia”. (SILVA, José Afonso, 2003, p. 273).

Razão pela qual, a Constituição Federal da República Federativa do Brasil não dissocia a propriedade da função social, sendo assim elas sempre estão conjuntas como se pode observar no (art. 5º, inc. XXII e XXIII):

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

(...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá à sua função social;

Igualmente, quando se trata da ordem econômica e elege seus princípios, destaca a propriedade privada e, sucessivamente, a função social da propriedade e a defesa do meio ambiente como princípios da ordem econômica (art. 170, inc. II, III e VI):

Art. 170 – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II – a propriedade privada;

III – função social da propriedade;

VI – a defesa do meio ambiente;

Pode-se perceber que nesses trechos transcritos da Carta Magna/88, ela agregou ao direito de propriedade, antes tido sob uma visão privatista, o dever jurídico de agir em vista do interesse coletivo, ou seja, o direito subjetivo do proprietário privado foi submetido ao interesse comum, imprimindo-lhe o exercício de uma função social, voltada ao interesse coletivo.

Além das características mencionadas no início deste capítulo, a saber, que ao proprietário é dado o direito de usar, gozar e dispor, é imposto a sua propriedade também a obrigação de atender sua função social, cuja definição é inseparável do requisito obrigatório do uso racional da propriedade e dos recursos ambientais que lhe são integrantes. Tendo assim além de obter benefícios próprios com a sua propriedade, é dado ainda que essa propriedade beneficie toda a população.

Por função social da propriedade deve-se entender uma complexa situação jurídica subjetiva, ativa e passiva, que transforma o direito subjetivo de propriedade. Reconhecendo o ordenamento jurídico que o exercício dos direitos inerentes à propriedade não podia ser protegido exclusivamente para a finalidade de satisfação dos interesses do proprietário, a função da propriedade torna-se social, trazendo com isto as seguintes consequências: a) legitima-se a vedação ao proprietário do exercício de determinadas faculdades; b) o proprietário passa a ser obrigado a exercer determinados direitos elementares do domínio; e c) cria-se um complexo de condições para que o proprietário possa exercer seus poderes(GOMES, ano 1999, p.107).

Diz José Cretella Júnior:

A propriedade privada urbana predial cumpre, por inteiro, sua função social, quando adequadamente utilizada. O solo urbano cumpre sua função social sempre que tenha aproveitamento racional e adequado. Quem reside, em prédio próprio ou locado, está fazendo com que a propriedade cumpra sua função social. Prédio próprio, vazio, assim conservado para efeitos de especulação imobiliária, está afastado de sua função social, que é a de abrigar pessoas.

Desta feita, não pretendendo exaurir o tema sobre a função social, vê-se que a propriedade e a função social estão intimamente ligadas, e a sua utilização vai determinar o seu futuro aqui neste presente trabalho, visto que uma vez não cumprida a função social, ou seja, a propriedade não estiver beneficiando a si e ao coletivo, estando assim de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), da cidade, como veremos logo mais, é obrigatório para as cidades com mais de 20.000 habitantes, esta propriedade poderá sofrer as penalidades cabíveis quando descumprido o princípio.

5. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

No capítulo segundo da CRFB/88, que trata da política urbana, no seu artigo 182, diz o seguinte:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Para que isso seja possível, a função social precisa atender diretamente as ordens contidas no plano diretor.

Como já dito anteriormente, após essa postura intervencionista do Estado, entenda Estado como poder dever, coube a ele, legislar as competências privativas dos entes da Federação, sendo que na esfera urbanística foi dado o poder de legislar concorrentemente, conforme está no artigo 24, I da CF/88, cabendo assim a União o poder de criar normas de caráter geral, como por exemplo a elaboração e execução de planos nacionais e regionais de ordenamento territorial e de desenvolvimento social, bem como a edição de diretrizes gerais sobre desenvolvimento urbano. Assim aos Estados-Federados foi atribuída a competência para instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, nos termos do artigo 25, § 3º da CRFB/88 e, aos Municípios, atribui-se a competência para legislar acerca de assuntos de interesse local, bem como a possibilidade de suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

É também conferido aos municípios a aplicação e fiscalização do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e promover a proteção do patrimônio histórica cultural local observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Portanto, assim como a propriedade tem a sua função social, a cidade também exerce a sua função social, e as duas andam intimamente ligadas, pois pode-se dizer que é através do primeiro princípio que este segundo foi formado, assegurando então que a cidade é extensão da propriedade, e cabe ao município entendido como uma célula da federação, o poder-dever de cuidar do seu zoneamento urbano, dando pleno cumprimento ao princípio da função social da cidade, que é assim realizado através da participação da sociedade onde ela mesmo pode opinar e realizar as parcerias público privadas se encaixando nas normas

contidas no plano diretor do município.

6. A PROPRIEDADE URBANA NO PLANO DIRETOR

Consoante dito anteriormente, a propriedade urbana atenderá o princípio da função social quando atendidas as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, é assim que está expresso no artigo 182, § 2º da CRFB/88. Plano diretor esse que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, e esse plano diretor é disciplinado pelo Estatuto da Cidade, lei 10.257/2001, o estatuto destaca o princípio da função social da cidade e da propriedade urbana como instrumento capaz de introduzir a justiça social, pois assim cria uma relação de equilíbrio entre público e privado, entre os mais e menos abastados economicamente, fruto do inchaço populacional que decorre desde a Revolução Industrial, como já visto.

O Estatuto da Cidade oferece diretrizes gerais para fixação da política urbana e, também, instrumentos capazes de garantir o atendimento dessas postulações, condicionando o exercício do direito de propriedade, bem como elegendo institutos jurídicos e administrativos facilitadores da ação estatal em matéria de urbanismo.

O Estatuto da Cidade é assim denominado por refletir um conjunto de regras jurídicas que condicionam e pontuam a atividade urbanística, criando verdadeiro pacto entre governos e suas Administrações, a população e a própria cidade. Segundo art. 1º, suas normas são de ordem pública, significando dizer que são de aplicação imediata e que não comportam derrogação primária de seus postulados. (DALLARI e FERRAZ, n.p, 2010)

Anteriormente ao Estatuto da Cidade, era pouco praticado esse plano diretor, pois não havia meios necessários para a sua execução, por não haver normas e não ser exigível, no entanto, um plano diretor nunca seria demais, mesmo para as cidades que não é exigível, contribuiria muito para o desenvolvimento das cidades, pois ele ajudaria sem dúvida no controle às desigualdades, porém antes do advento do mesmo estatuto, mesmo que elaborado ele não continha força jurídica, e só assim haveria essa força se incluído na legislação do município, através da lei orgânica.

O Estatuto da Cidade, assim veio para normatizar instrumentos do Direito Urbanístico que ainda não estavam presentes no ordenamento ou que necessitavam de regulamentação. Assim o plano diretor disciplinado no artigo 40, §2º, da referida lei, diz que deve englobar todo o município, e no seu artigo 41, indica para quais municípios ele é obrigatório:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3º As cidades de que trata o **caput** deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

O plano diretor não é apenas como um documento técnico, onde envolve estudos de profissionais das mais diversas áreas, pois pela concepção estabelecida na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, assume uma função político-social, devendo atuar como instrumento de intervenção social, reconhecendo a cidade como a extensão da própria casa, gerando caminhos para o seu desenvolvimento justo e sustentável. Contando ainda com a participação efetiva da sociedade civil na sua elaboração, segundo o artigo 40, §5, da lei 10.257/2001, a realização de audiências públicas com representantes de diversos segmentos da sociedade.

Esse plano não trabalha de maneira isolada, pois ele deve ser parte “integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas” (Art. 40, §1º)

O Plano diretor compreende todo o município, com a ressalva das áreas rurais, que é de competência única e exclusiva da união, segundo o artigo 186, da CRFB/88, salvo se esta for projeto de expansão da cidade.

O Plano diretor é instituído por lei municipal e deverá ser revisto, pelo menos, a cada dez anos conforme reza o § 3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade.

Para que seja constitucionalmente aceito o plano diretor deve constar obrigatoriamente os itens I e III do artigo 41 do Estatuto da Cidade e facultativamente e de acordo com a política de desenvolvimento e política urbana de cada Município o contido no item II do artigo 41.

A primeira matéria que deve necessariamente constar no plano diretor de acordo com o Estatuto da Cidade é a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, (art. 184, § 4º da CF/88) considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º do referido estatuto.

As disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 do Estatuto da Cidade também devem ser abordados no plano diretor consoante o inciso II do artigo 42.

Essas disposições se referem:

- a) ao direito de preempção, que confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares (art. 25);
- b) às áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado (art. 28);
- c) às áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo (art. 29);
- d) à delimitação de áreas para aplicação de operações consorciadas (art. 32);
- e) às áreas em que serão admitidas transferências do direito de construir (art. 35).

Enfim no artigo 42 exige que o plano diretor tenha um sistema de acompanhamento e controle, que se relacione com os artigos 2º, II e 40, § 4º do mesmo Estatuto que garantem a participação democrática na elaboração, execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Sendo assim como um pré-requisito para a sua validação e execução, a participação da população nesse processo de construção de um plano diretor é essencial, pois é o cidadão que coabita no mesmo espaço que os gestores, que sabem quais são suas necessidades do dia a dia, mas nem sempre é assim, pois por falta de conhecimento e conscientização por parte de alguns da população e até mesmo dos

gestores, não participam ou não dão abertura para esses momentos de interação, e por fim o plano diretor não cumpre o seu propósito principal, pois muitas das vezes não há a sua execução por falha desde o seu início.

Como já visto em outro tópico a propriedade precisa atender a sua função social dentro do cenário urbano visto que precisa se enquadrar no plano diretor que a cidade oferece, para que quando não cumprido as exigências feitas pelo estado-polícia, não acabe assim resultando na sua subutilização ou não utilização; deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental.

Para evitar esse tipo de problema existem características sancionatórias, onde o Estado intervenha na propriedade privada, ainda neste primeiro momento compulsoriamente a se enquadrar nas normas do plano diretor. São elas:

- a) Edificação ou parcelamento compulsório: Esta modalidade de limitação administrativa se dá àquela propriedade urbana que não é edificada, subutilizada ou não utilizada, e que precisa atender a sua função social, disciplinada na CRFB/88, no artigo 182. §4º, I, e no Estatuto da Cidade 10.257/2001, no art. 5º e 6º. Essa obrigação de fazer do proprietário, ainda que este venha a falecer, passa-se aos herdeiros, tendo assim obrigação de cumprir a obrigação sem a interrupção de qualquer prazo.
- b) IPTU progressivo é a segunda modalidade admitida na CRFB/88 no art. 182 § 4º, II e no Estatuto da Cidade no art. 7º, trata-se de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo que se dá após o não cumprimento da primeira obrigação, sendo assim aumenta-se a alíquota do imposto progressivamente durante cinco anos, não edificado ou parcelado durante esse tempo é passível de desapropriação conforme se verá no próximo tópico,
- c) A modalidade de desapropriação com pagamentos de títulos da dívida pública, resgatáveis até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, com juros legais de seis por cento ao ano, conforme o artigo 182. § 4º III da CRFB/88 e art 8º da lei 10.257/2001.

Essas medidas fazem parte do poder de império, que o estado exerce sobre a propriedade privada, dando-lhe todas as chances e tempo necessário para que o mesmo se enquadre no plano diretor, dê a sua propriedade a função social que a cidade exige ainda na hipótese para aqueles que não se enquadrem, não há alternativa a ele a não ser desapropriar, ainda que essa propriedade possa ser concedida a terceiros e a mesma não lhe interessar em fazer uma obra pública, é imputada a este a obrigação que era dada ao antigo proprietário de parcelar ou edificar determinada área.

7. A PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL

Após o processo já visto de Revolução Industrial, ligado também ao Iluminismo do século XVIII, onde o homem deixa a ideia de que seu destino era desígnio de Deus, e passa a compreender que ele próprio era dotado de razão e ele mesmo “capitão” do seu destino, surge a ideia de liberdade e igualdade, e que os mesmos eram dotados de um rol mínimos de direitos, ligados por uma ideia de direito fundante, onde o direito do homem, estava acima de qualquer lei ou jurisdição. Desde a declaração universal dos Direitos humanos, os direitos fundamentais passaram a serem normas verdadeiramente constitucionais, de cunho axiológico, sendo eles, portanto a base para as constituições no mundo todo. Significando assim que o Estado é submetido a essas leis primordiais e se obrigando a cumpri-las, sendo assim todas as leis posteriores vêm a completar o direito fundante.

Assim o direito de Propriedade é mais um direito fundamental do homem moderno, pois pode-se dizer também que foi um dos princípios motivadores desta revolução, pois as terras eram concentradas nas mãos da burguesia, e após a introdução desse novo pensamento é que todos podiam ter sua parcela de terra para cultivar e morar.

No Brasil, se formos traçar uma linha do tempo pode observar que em todas as constituições desde a de 1824, a constituição do império, até a nossa última, a Constituição Cidadã de 1988, é assegurado o direito de propriedade a todo cidadão brasileiro, e sempre com uma ressalva de que seja cumprida a sua função social. Como já visto o conceito de propriedade está sempre atrelado ao de Função Social.

O direito de propriedade não pode ser visto como os demais direitos fundamentais, pois ao titular da propriedade é dado do direito de não ser violado, pois o que este direito quer dizer é que é dado ao proprietário o poder absoluto à sua propriedade, ou seja, usar, gozar e dispor. E direito de reavê-la das mãos de quem injustamente a possui. Melhor dizendo, este direito fundamental não dá o direito que todo cidadão possui uma propriedade para que ele possua uma vida digna, se assim o fosse seria escrito da seguinte forma: *Direito Fundamental à propriedade*.

Assim na lição de José Afonso da Silva podemos bem entender essa situação:

Demais, o caráter absoluto do direito de propriedade, na concepção da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 (segundo o qual seu exercício não estaria limitado senão na medida em que ficasse assegurado aos demais indivíduos o exercício de seus direitos), foi sendo superado pela evolução, desde a aplicação da teoria do abuso do direito, do sistema de limitações negativas e depois também de imposições positivas, deveres e ônus, até chegar-se à concepção da propriedade como função social, e ainda do estágio mais avançado da propriedade socialista. Essa evolução implicou também a superação da concepção da propriedade como direito natural, pois não se há de confundir a faculdade que tem todo indivíduo de chegar a ser sujeito desse direito, que é potencial, com o direito de propriedade sobre um bem, que só existe enquanto atribuído positivamente a uma pessoa, e é sempre direito atual, cuja característica é a faculdade de usar, gozar e dispor de bens, fixada em lei. (SILVA, José Afonso da. 245-246)

Para que um ser humano tenha uma vida digna é necessário ele ter acesso a direitos sociais que são fundamentais, assegurado na CRFB/88, pelos artigos 5º e 6º, que é a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, entre outros. E se o cidadão brasileiro não tiver um desses direitos cabe o estado ampará-lo da melhor forma possível garantindo tudo isso. Como dito anteriormente, não está assegurado na constituição o direito a uma propriedade, se assim o fosse todos os brasileiros necessitariam haver uma propriedade própria, pois seria assegurada constitucionalmente. O que está escrito em lei é que ao ser humano é dado do direito de propriedade, ou seja, tendo a sua propriedade é conferido a ele o direito de usá-la como bem entender, desde que respeitando as limitações em lei, e se a este mesmo respeitando a função social vier a perdê-la, que a esse seja indenizado para que o mesmo possa obter outra propriedade no mesmo valor que a anterior.

8. PERDA DA PROPRIEDADE COM O DEVIDO PROCESSO LEGAL

Até aqui foi visto o que vem a ser a propriedade, a sua função social, e a sua importância fundamental ao proprietário, foi visto também as hipóteses de perdimento da propriedade nos casos em que o proprietário não usa, não goza e não dispõe, as formas de sanção em que este proprietário pode sofrer até a perda por completo através da desapropriação.

Essa forma de intervenção, a desapropriação para fins urbanísticos é sem dúvida a forma mais drástica de intervenção na propriedade privada, pois mesmo o proprietário cumprindo a sua função social é obrigado a sair do seu imóvel mediante indenização, e a esta é dada após o devido processo legal.

Processo legal este que está regulamentado pela CRFB/88, no seu artigo 5º, inciso LIV:

“Ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”

O processo legal dá ao autor do bem um direito de se defender, de usufruir da plenitude dos meios jurídicos existentes, através do contraditório, ampla defesa, dentre outras garantias e direitos processuais. Garantindo e se resguardando então da discricionariedade e atos do poder público.

André L. Borges Netto discorre acerca do princípio do devido processo legal em sentido material:

“A Constituição indica a existência de competência a ser exercida pelo Judiciário, no sentido de poder afastar a aplicabilidade das Leis com conteúdo arbitrário e desarrazoado, como forma de limitar a conduta do legislador”.

Lei que não atinge um fim legítimo é inválida, como tal devendo ser declarada, por força da garantia constitucional em exame.

Na atualidade, o texto da Lei ou ato governamental será preservado pela Suprema Corte, até que nenhum posicionamento razoavelmente concebível possa estabelecer uma relação entre a regulamentação contestada e um fim legítimo do governo.

Fato é que o entendimento atual do devido processo legal substantivo permite o controle de atos normativos disciplinadores de liberdades individuais até mesmo “não econômicas”. “Este princípio, em sua concepção substantiva, é fonte inesgotável de criatividade hermenêutica, transformando-se numa mistura entre os princípios da “legalidade” e “razoabilidade” para o controle dos atos editados pelo Executivo e Legislativo”. (BORGES NETTO, André L.2000)

Dessa forma, assegurando o princípio da sociedade justa, livre e solidária elencado no art 3º da CRFB/88, cabe ao proprietário defender e perseguir seus direitos sobre

seu imóvel, mesmo que este ainda tenha que respeitar o princípio da supremacia do interesse público sobre particular.

9. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO

Há dois tipos de desapropriação, modalidade sanção, já vista anteriormente e a por utilidade ou necessidade pública e por interesse social, regulamentada inicialmente pela CRFB/88, no seu artigo 5º, inciso XXIV e XXV:

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

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

E também no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.228, §3º:

“§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente”

Necessidade e utilidade pública, a primeira vista parecem ser a mesma coisa, e grande parte da doutrina assim o tratam como frutos da mesma natureza, pois a própria lei não os diferencia, somente podendo diferenciá-las ser através do regime de urgência da situação, porém não é, pois se assim fosse não estaria na constituição esses dois termos ligados por uma conjunção alternativa, então vamos às diferenças:

A necessidade pública caracteriza uma situação emergencial, onde a melhor solução é a transferência do bem particular para o domínio do Poder Público, para evitar prejuízos irreparáveis ao interesse coletivo, conforme dispõe no artigo 5º do decreto lei 3.365/41:

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;

A utilidade pública tem como característica a transferência da propriedade privada para a Administração. Não há o caráter imprescindível nessa transferência, pois é apenas oportuna e vantajosa para o interesse coletivo, é considerada utilidade pública as hipóteses elencadas no artigo 5º do decreto lei 3.365/41:

- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens móveis de valor histórico ou artístico;
- m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p) os demais casos previstos por leis especiais.

§ 1º - A construção ou ampliação de distritos industriais, de que trata a alínea *i* do *caput* deste artigo, inclui o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividades correlatas, bem como a revenda ou locação dos respectivos lotes a empresas previamente qualificadas.

§ 2º - A efetivação da desapropriação para fins de criação ou ampliação de distritos industriais depende de aprovação, prévia e expressa, pelo Poder Público competente, do respectivo projeto de implantação.

§ 3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

Essa diferenciação pode ser feita através de interpretação de cada termo, visando seu caráter de urgência para melhorar a compreensão do tema. Ainda temos a outra modalidade de desapropriação, por interesse social, onde está intimamente

relacionado à justa distribuição da propriedade e se destina a prestigiar a concretude das finalidades sociais como diz José Cretella:

“O Poder Público almeja, por meio da desapropriação, dar melhor aproveitamento, utilização ou produtividade - da propriedade - em benefício da coletividade”. (CRETELLA, José Júnior, 1998).

O artigo 2º da Lei 4.132/62, que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação, assim considera como hipóteses de desapropriação por interesse social:

I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;

IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;

V - a construção de casa populares;

VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;

VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais.

VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

§ 1º O disposto no item I deste artigo só se aplicará nos casos de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados.

§ 2º As necessidades de habitação, trabalho e consumo serão apuradas anualmente segundo a conjuntura e condições econômicas locais, cabendo o seu estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem estar e pelo abastecimento das respectivas populações.

Portanto, aos efeitos da declaração, é que ainda que ela autorize o Poder Público a penetrar no imóvel, tendo em vista o princípio da inviolabilidade dos domicílios, é necessário o consentimento do proprietário ou autorização judicial para tanto.

10. FASES DA DESAPROPRIAÇÃO

O procedimento da desapropriação é composto de duas fases a declaratória, onde é declarado a utilidade pública ou interesse social por meio de um decreto lei, regulamentado pela lei geral de desapropriações nº 3.365/41, é emitido pelo chefe

do poder executivo, sendo eles na sua esfera Federal, Estadual, Municipal ou Distrital, ou pelo poder Legislativo em caráter de exceção, porém este não poderá executar a desapropriação, nessa declaração que deve ser publicada em imprensa oficial deve conter o responsável pela desapropriação, a descrição do bem, a declaração de utilidade pública ou interesse social, a destinação a que se pretende dar ao bem, o fundamento legal, bem como os recursos orçamentários destinados à desapropriação.

Celso Bandeira de Mello, diz o seguinte:

Essa declaração, uma vez expedida, poderá produzir os efeitos de: a) submeter o bem à força expropriatória do Estado; b) fixar o estado do bem, isto é, de suas condições, melhoramentos, benfeitorias existentes; c) conferir ao Poder Público o direito de penetrar no bem a fim de fazer verificações e medições, desde que as autoridades administrativas atuem com moderação e sem excesso de poder; d) dar início ao prazo de caducidade da declaração. (MELLO, apud CASTILHO, 2001).

Essa caducidade expressa anteriormente dita ocorre após cinco anos, nos casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, e dois anos, se fundada no interesse social. Significando dizer que a Administração Pública possui desde a data da expedição da declaração até o último dia do prazo para propor ação de desapropriação e promover a citação conforme o artigo 219 do Código de Processo Civil. Porém é importante ressaltar o que está expresso no artigo 10º do decreto lei 3.365/41, que a caducidade não extingue o poder de desapropriar o bem em questão, visto que a declaração pode ser renovada após um ano contado da data em que caducou a última declaração.

Essa declaração não possui o poder de transferir a posse do bem ao poder público de forma imediata, significa apenas que a administração não precisa de título judicial para subjugar o bem. Quanto aos efeitos da declaração, mesmo que ela autorize o Poder Público a penetrar no imóvel, tendo em vista o princípio da inviolabilidade dos domicílios, é necessário o consentimento do proprietário ou autorização judicial para tanto.

A segunda fase do procedimento expropriatório e a executória onde é concretizada a transferência do bem do particular para o poder público, pode ser feito pelas vias administrativas e judiciais, na administrativa ou extrajudicial funciona como um contrato de compra e venda. Ou seja, as partes acordam um valor dado para o bem que é desapropriado compulsoriamente.

No procedimento expropriatório judicial, é dado início quando a administração arbitrou o valor da indenização, assim as partes entrando em consenso quanto ao preço, o juiz apenas homologa o ato, e sua decisão é levada a termo junto com o a escritura lavrada de desapropriação, onde servirá como título para a transcrição no Registro de Imóveis.

Nesse contexto José Cretella Júnior diz:

Se o expropriado concordar com a proposta do poder público para que desocupe o imóvel em troca do preço, inexistente a figura jurídica da desapropriação. Houve mera compra e venda civil. Formaliza-se em documento escrito o que foi pactuado, o poder público interessado paga o preço e efetiva-se a transição do domínio, pela convergência dos elementos: pagamento, tradição e escrita. (CRETELLA, apud CASTILHO, 1998).

No caso de não haver acordo entre o proprietário e o expropriante, o poder público propõe ação de desapropriação e o valor a ser fixado como indenização será fixado pelo juiz, após o arbitramento, neste sentido, José Cretella Júnior afirma:

“É o magistrado togado vitalício que vai estabelecer, de acordo com os dispositivos do Código de Processo Civil, o rito do processo, dando “a cada um o que é seu”.(CRETELLA, José Júnior, 1998)

Sendo assim o processo de desapropriação tem como finalidade resolver o valor da indenização e como será feito o pagamento, após a citação do expropriado, o rito seguirá no ordinário. O foro para propor a ação de expropriação será regulado de acordo com o ente que requerer a desapropriação, vejamos então: a) se for a União Federal, a ação deverá ser proposta em Brasília ou no fórum da capital do Estado do domicílio do réu, b) se for o Estado, o Município ou o Distrito Federal prevalece o critério da situação da coisa, *forum rei sitae*, bem como se for concessionária de serviço público federal.

11. FORMAS DE INDENIZAÇÃO

Segundo o artigo 5º, inciso XXIV, da CRFB/88, o pagamento para os casos de desapropriação por utilidade ou necessidade pública será feito em dinheiro, e em um valor justo e prévio.

Esse valor será calculado segundo o seu valor de mercado que deve ser valor equitativo ao seu valor venal, neste cálculo deve estar incluso as benfeitorias já existentes no imóvel antes do ato expropriatório; São devidos também lucros

cessantes e danos emergentes; É possível ainda que o poder público tenha urgência enquanto na imissão da posse antes de concluído o processo expropriatório para isso é devido juros compensatórios, segundo o artigo 15-A,§1º e 2º do Decreto lei 3.365/41:

Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário.

§ 2º Não serão devidos juros compensatórios quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero.

Cabe ainda ao valor da indenização juros moratórios, honorários advocatícios custas e despesas processuais correção monetária e segundo o artigo 25, parágrafo único do mesmo decreto-lei, as despesas relativas ao desmonte e transporte de mecanismos instalados e em funcionamento.

Neste Sentido, veja a ementa de decisão proferida pela 9ª Câmara do TJ-SP:

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO – DESAPROPRIAÇÃO – IMÓVEL COMERCIAL URBANO – INDENIZAÇÃO – MÉTODO DA RENDA – PREVALÊNCIA – JUROS COMPENSATÓRIOS. 1. Desapropriação de imóvel urbano de natureza comercial. Indenização. Quantum debeatur fixado com base no montante apurado pelo método da renda que melhor reflete o valor da justa indenização. 2. Na ação de desapropriação direta os juros compensatórios são devidos a partir da imissão provisória na posse e de acordo com o princípio tempus regit actum. Imissão ocorrida quando já se achava suspensa, com efeitos ex nunc, a eficácia do art. 15-A do Decreto-lei nº 3.365/41. Juros compensatórios devidos à taxa de 12% ao ano (Súmula 618 STF e 408 STJ). Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJ-SP - APL: 10047017120138260053 SP 1004701-71.2013.8.26.0053, Relator: Décio Notarangeli, Data de Julgamento: 04/08/2016, 9ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 04/08/2016)

12. CONCLUSÃO

As cidades precisam avançar no tempo e na modernidade que cada era possui, precisam se reinventar sempre ligando a sua história ao futuro, sempre preservando seu patrimônio histórico, embora alguns centros populacionais com o passar do tempo vão decaindo, não restando alternativa a não ser a reconstrução, para dar

lugar a um novo espaço moderno, atrativo onde a convivência entre os moradores possa ser a melhor possível.

Vimos então que o proprietário é passível de direitos e deveres, e as suas hipóteses de perda de propriedade no caso de não uso dela segundo as normas contidas no plano diretor. Plano este obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes, plano importantíssimo para um crescimento ordenado das cidades, dando função social a todas elas segundo as áreas urbanas contidas no planejamento das cidades, sejam elas residenciais ou comerciais.

Também visto o conceito de propriedade sempre estando diretamente ligado ao de função social, e ainda como o poder público interessado em determinada área pode desapropriá-la sempre com fulcro na supremacia do interesse público sobre o particular, mesmo ela estando dentro das normas cumprindo a sua função social.

Foi estudado como se dá o procedimento expropriatório, e com ele a forma de indenização onde nestes casos é dado em dinheiro, com a prévia e a justa indenização, o momento em que se dá esse pagamento e a hipótese de imissão na posse com caráter de urgência, mesmo sem haver o pagamento, da indenização, sendo o expropriado sempre indenizado com juros e correções por tal ato.

O objetivo do presente estudo foi alcançado, pois em um breve artigo pode-se ver as principais características deste instituto com as temáticas ligadas a ele, não deixando de lado os princípios e fundamentos por ele ora sustentado, por ora até aqui é este o ordenamento usado no Brasil atualmente, claro que sempre há a necessidade de novas pesquisas e investigações sobre o tema, para que no futuro alguns conceitos abordados aqui sejam modernizados, avançando no tempo assim como as pessoas e cidades.

REFERÊNCIAS

BORGES NETTO, André L. A razoabilidade constitucional (o princípio do devido processo legal substantivo aplicado a casos concretos). Revista Jurídica Virtual do Palácio do Planalto No 12 - MAIO/2000, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/revista/Rev_12/razoab_const.htm>. Acesso 07/11/2018, às 12:29

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

BRASIL. Decreto Lei 3.365/1941 de 21 de junho de 1941. Disponível em:<
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del3365.htm

BRASIL. Lei 10.257/2001 de 10 de julho de 2001. Disponível em:<
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>

BRASIL. Lei 13.105/2015 de 16 de Março de 2015. Disponível em:<

CASTILHO, Marcela Cristina de, **Desapropriação.** Disponível em:
<https://mcristina.jusbrasil.com.br/artigos/146506504/desapropriacao> Acesso em
11/11/2018, às 00:39

Comentários à Constituição Brasileira de 1988, V. VIII, Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1993, p. 3975.

CRETELLA JÚNIOR, José. Comentários à Lei da desapropriação: constituição de 1988 e leis ordinárias. 4. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. P 91.

DALLARI, Adilson Abreu; **FERRAZ,** Sérgio (Coord.). Estatuto da Cidade(Comentários à Lei Federal 10.257/2001. 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

DALMO DALLARI, Elementos de Teoria Geral do Estado, 1998, editora Saraiva, 2ª Edição.

DUGUIT, Leon. Las Transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón. Trad. Carlos G. Posada. 2. ed. Madrid: Beltrán, 1920, p. 37.

GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 8º Edição. Ed. Saraiva, 2003, P.619

GOMES, Orlando. Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p.107.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm

<https://jus.com.br/artigos/5084/desapropriacao-para-fins-de-reforma-urbana-e-o-estatuto-da-cidade-lei-n-10-257-2001>.> Acesso em 17.09.2018

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 13 ed. - São Paulo: Malheiros Editores, 2001.

NEVES, Maria Carolina Scheidgger, **Desapropriação para fins de reforma urbana e o estatuto da cidade lei.** Disponível em: <

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 12. ed., São Paulo: Malheiros, 1996, p. 273.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.