

O direito de propriedade é reconhecido pela Constituição Federal, porém a propriedade também tem a finalidade de exercer a função social. Caso não ajustes aos fatores exigidos, o Estado intervirá na propriedade.

O direito de propriedade é reconhecido pela Constituição Federal, porém a propriedade também tem a finalidade de exercer a função social. Caso não ajustes aos fatores exigidos, o Estado intervirá na propriedade. Como fundamento para intervenção do Estado utiliza-se o princípio da supremacia do interesse público que garante ao indivíduo condições de segurança e sobrevivência. E o princípio da função social que estabelece que a propriedade tenha como objetivo alcançar o bem estar social. As modalidades de intervenção do Estado são: a servidão administrativa, a requisição, a ocupação temporária, as limitações administrativas, o tombamento e a desapropriação. Na servidão administrativa o Poder Público poderá utilizar a propriedade imóvel para permitir a execução de obras e serviços de interesse público. Poderá ocorrer em comum acordo com o proprietário ou por meio de sentença judicial. Só haverá o pagamento de indenização se houver prejuízo causado ao proprietário. A modalidade que o Estado utiliza bens móveis, imóveis ou serviços particulares em situação de perigo iminente é a requisição. O proprietário deverá fazer jus à indenização se houver algum dano. A ocupação temporária ocorrerá toda vez que o Poder Público necessitar da propriedade imóvel para execução de obras e serviços públicos. Somente haverá indenização se houver prejuízos. As limitações públicas são determinações que o Poder Público impõe ao proprietário como obrigações positivas, negativas ou permissivas. Tem como objetivo condicionar as propriedades a função social que é exigida. Esta modalidade não gera indenização, pois não haverá prejuízos. O Poder Público protege também o patrimônio cultural brasileiro através do tombamento. Isto é o Estado irá intervir na propriedade privada para proteger o patrimônio cultural. Através dessa intervenção o proprietário não poderá por seu interesse usar e fruir livremente de seus bens. O tombamento poderá ocorrer em bens móveis e imóveis. Pela desapropriação o poder Público transfere para si propriedade de terceiro, em razão de utilidade pública ou de interesse social, através do pagamento da indenização. O processo de desapropriação possui duas fases: a declaratória e a executória. A indenização deve ser prévia, justa e em dinheiro.

1 INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE

1.1 Propriedade

A propriedade é reconhecida pela Constituição no art. 5º XXIII, onde é garantido o direito a propriedade. Portanto tem se assegurado à existência da propriedade como instituto político, porém sofrendo limitações no direito positivo, permitindo que o interesse privado não sobreponha aos interesses da sociedade.

A intervenção do Estado na propriedade será toda ou qualquer atividade estatal que amparada na lei, tenha como finalidade ajustar aos fatores exigidos pela função social a que está condicionada.

A Constituição ao mesmo tempo em que garante o direito a propriedade condiciona o instituto ao atendimento da função social (art. 5º, XXIII). Já em seu art. 182, § 2º, a propriedade urbana cumpre a função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, isto é, haverá situações em que o plano diretor do Município entrará em rota de colisões com interesses do proprietário.

Porém ao Município é lícito poderes interventivos na propriedade estabelecendo que pode ser imposta ao proprietário a obrigação de promover o adequado aproveitamento do solo urbano, não edificando, subutilizado ou não utilizado. Caso não respeitar a imposição o Município

poderá impor o parcelamento ou a edificação compulsória do solo e também promover a desapropriação.

Também no art. 5º, XXV, a CF estabelece que o Poder Público poderá usar da propriedade particular no caso de iminente perigo público. A CF ainda estabelece a desapropriação.

1.2 Competência

A intervenção na propriedade é estabelecida pela CF, que dispõe em seu art. 22, I, II e III que a competência para legislar sobre o direito da propriedade, desapropriação e requisição é da União Federal. No que diz respeito à competência para legislar sobre as restrições e o condicionamento ao uso da propriedade se divide entre a União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

1.3 Fundamentos

A supremacia do interesse público sobre o direito privado é um dos fundamentos da intervenção do Estado na propriedade, que garante ao indivíduo condições de segurança e de sobrevivência. Esta intervenção estatal na propriedade cria imposições que restringem o uso da propriedade pelo seu dominus. Toda vez que o particular sofre a imposição interventiva em sua propriedade, deverá haver há justificativa da atuação estatal.

Sendo assim sempre que colidir um interesse público com um interesse privado, o público prevalecerá.

A função social da propriedade é outro fundamento, onde estabelece que a propriedade tem como objetivo alcançar o bem estar social. Quando não atender a esse instituto, o Estado pode intervir na propriedade sempre que esta não estiver amoldada ao pressuposto exigido na CF.

A propriedade deve atender a função social, assegurado ao proprietário o direito desta, tornando-a inatacável e também impõe ao Estado o dever jurídico de respeitar nessas condições.

1.4 Modalidades

A intervenção do Estado na propriedade pode admitir duas formas básicas, a intervenção restritiva e a intervenção supressiva.

A intervenção restritiva ocorre quando o Estado impõe restrições e condicionamentos ao uso da propriedade sem retirar de seu dono. O proprietário não poderá utilizar a seu exclusivo critério e conforme seus padrões, devendo subordinar-se as imposições emanadas pelo Poder Público, porém conservará a propriedade em sua esfera jurídica.

As modalidades de intervenção restritivas são: a servidão administrativa, a requisição, a ocupação temporária, as limitações administrativas e o tombamento.

Já a intervenção supressiva ocorre quando o Estado utilizando o princípio da supremacia do interesse público transfere coercitivamente para si a propriedade de terceiro, em nome do interesse público. A modalidade desta intervenção é a desapropriação.

2 SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

A servidão administrativa é o direito real público que autoriza o Poder Público a usar a propriedade imóvel para permitir a execução de obras e serviços de interesse coletivo. É, portanto instituído em favor do Estado para atender a fatores de interesse público.

A instalação de redes elétricas e a implementação de gasodutos e oleodutos em áreas privadas para a execução de serviços públicos são exemplos comuns de servidão administrativas. A servidão de trânsito que utiliza o solo, reduzindo a área útil do imóvel do proprietário. Portanto isso irá ocorrer o uso pelo Poder Público da parte da propriedade necessária à execução dos serviços públicos.

2.1 Fundamentos

Os fundamentos da servidão administrativa também têm como fundamento a supremacia do interesse público sobre o interesse privado e a função social da propriedade.

O decreto-lei n.º 3365/41, art. 40 regulamenta as desapropriações por utilidade pública.

2.2 Objeto

A servidão administrativa ocorre sobre a propriedade imóvel, bens privados, mas nada impede que em situações especiais, possa incidir sobre bem público.

2.3 Formas de instituição

As servidões administrativas possuem duas formas. A primeira ocorre com o acordo entre o proprietário e o Poder Público, que depois de declarada a necessidade pública de instituir a servidão, o Estado consegue o assentamento do proprietário para usar a propriedade deste fim já especificado o decreto do chefe Executivo, no qual foi declarada a referida necessidade. As partes então celebram acordo formal por escritura pública, para fins de subsequente registro do direito real.

E a outra forma ocorre pela sentença judicial, que ocorrerá quando não houver acordo entre as partes e o Poder Público promove ação contra o proprietário.

Quando a Administração não celebrar acordo com o proprietário, nem observar as formalidades necessárias a implementação da servidão administrativa, o uso da propriedade pelo Poder Público se dá manu militari, isto é, se consumado a instalação da servidão, o proprietário poderá pleitear judicialmente indenização com vistas a eventual reparação de seus prejuízos.

As servidões são instituídas sobre propriedade determinadas sendo admissível sua instituição apenas por acordo entre as partes ou por sentença judicial.

2.4 Extinção

Em regra geral, a servidão administrativa é permanente. Portanto pode ocorrer alguns fatores supervenientes que acarretam a extinção. O primeiro fato consiste no desaparecimento da coisa gravada. Outro fato é se o bem gravado for incorporado ao patrimônio da pessoa em favor do qual foi instituída. E o último é a situação administrativa pela qual fica patenteado o desinteresse do Estado em continuar utilizando parte do domínio alheio.

2.5 Indenização

A servidão administrativa não enseja a desapropriação da propriedade alheia, é apenas o uso da propriedade para a execução de serviços públicos. Como apenas ocorrerá o uso da propriedade, o valor da indenização terá delineamento jurídico diverso.

Não ocorrerá pagamento da indenização se o uso pelo Poder Público não provocar prejuízo ao dominus, deverá este ser indenizado no montante equivalente ao prejuízo causado. O valor da indenização não poderá corresponder ao valor do imóvel em si.

2.6 Características

A servidão administrativa possui as seguintes características:

- Natureza jurídica é a de direito real;
- Incidência sobre bem imóvel;
- Tem caráter de definitividade;
- Indenizabilidade é prévia e condicionada (se houver prejuízo);
- Inexistência de auto executoriedade: só se constitui através de acordo ou de decisão judicial.

3 REQUISICÃO

A requisicão é uma modalidade de intervenção estatal de intervenção estatal onde o Estado utiliza bens móveis, imóveis e serviços particulares em situação de perigo público iminente. A requisicão divide-se em civil e militar.

Portanto o administrador não é livre para requisitar bens e serviços, para poder fazer é necessário que esteja presente situação de perigo público iminente. Sendo que este perigo não pode colocar em risco somente a coletividade como também que esteja prestes a se consumir ou a expandir-se de forma irremediável, se alguma medida não for adotada. As situações de

perigo não são apenas ações humanas, mas também fatos de natureza, como inundações, epidemias, catástrofes e etc.

3.1 Fundamento

O fundamento das requisições é o art. 5º, XXIII e o art. 170, III da CF e também o inciso XXV do art. 5º da CF, que em caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.

A regulamentação das requisições civil e militar, em caso de iminente perigo em tempo de guerra, será privativamente da União Federal.

O Decreto-Lei n.º 4812 de 08/10/1942 disciplina o poder da requisição civil e militar e continua em vigor, pois é adequado ao art. 5º XXV, CF. A lei delegada n.º 4 de 26/09/1962 e o Decreto –Lei n.º 2 de 14/01/1966, também estão relacionados à intervenção no domínio econômico e para os bens e serviços necessários ao abastecimento da população.

3.2 Objeto e indenização

O objeto das requisições abrange bens móveis, imóveis e serviços particulares e tem como finalidade preservar a sociedade contra situações de perigo público iminente. A requisição, porém, não será legítima se não configurar a situação de perigo.

A indenização pelo uso de bens e serviços é condicionada, pois o proprietário deverá fazer jus à indenização se a atividade estatal lhe tiver provocado danos. Caso não haja danos não haverá indenização devida. A indenização será sempre posteriori.

A prescrição da indenização consuma-se em cinco anos contado a partir do momento em que se inicia o efetivo uso do bem pelo Poder Público.

3.3 Instituição e extinção

Depois de verificada a situação de risco iminente, a requisição pode ser decretada, não dependendo de qualquer decisão judicial.

Quando houver a necessidade da situação de perigo iminente o ato da requisição é vinculado, pois o agente administrativo não pode praticar se ausente esse pressuposto. Porém na situação de perigo público pode ser avaliada pelo agente administrativo reconhecendo, portanto o poder jurídico de fixá-la como resultado de valoração de caráter iminentemente administrativo. Porém este ato poderá ser invalidado pelo judiciário por vício de legalidade.

A extinção da requisição se dará depois de desaparecer a situação de perigo público eminente.

3.4 Característica

- É direito pessoal da Administração;*
- Seu pressuposto é o perigo público iminente;*
- Incide sobre bens imóveis, móveis e serviços;*
- Caracteriza-se pela transitoriedade;*
- A indenização se houver é ulterior.*

4 OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA

A ocupação temporária é instituto típico de utilização de propriedade imóvel, pois seu objetivo é de permitir que o Poder Público deixe alocados, em algum terreno desocupado, máquinas, equipamentos, barracões de operários por pequeno espaço de tempo. Será, portanto a forma de intervenção pela qual o Poder Público usa transitoriamente imóveis privados, como meio de apoio a execução de obras e serviços públicos.

Como exemplo de ocupação temporária a utilização de terrenos particulares perto de estradas, utilizados para alocação transitória de máquinas, equipamentos de serviços, etc. A ocupação temporária de escolas, clubes e outros estabelecimentos privados por ocupação das eleições.

4.1 Fundamentos

Além da função social, do art. 5º, XXIII e 170, III, CF, pode-se considerar como fundamento específico o art. 36 do Decreto-lei nº 3365/41, que dispõe que é permitida a ocupação

temporária, que será indenizada, afinal, por ação própria, de terrenos não-edificados, vizinhos às obras e necessários para a sua realização.

4.2 Modalidades e indenização

A ocupação temporária possui duas modalidades. A primeira é a ocupação temporária para obras públicas vinculadas ao processo de desapropriação prevista no art. 36 do Decreto-lei 3365. A outra modalidade é a ocupação temporária para as demais obras e para os serviços públicos em geral, sem qualquer vínculo com o processo de desapropriação executado pelo Estado.

A indenização implicará o dever do Estado de indenizar o proprietário pelo uso do imóvel, pois se consuma por período de tempo mais extenso, gerando o dever indenizatório. Já na ocupação desvinculada da desapropriação em princípio não haverá indenização, porém esta será devida se o uso acarretar comprovado prejuízo ao proprietário.

A prescrição ocorre em cinco anos da pretensão para que o proprietário postule indenização pelos prejuízos decorrentes da ocupação temporária.

4.3 Extinção

A extinção da ocupação temporária se dará se a ocupação visa a consecução de obras e serviços públicos, a desocupação da propriedade será após concluída a atividade pública. Se o Poder Público extrapolar os limites legais de ocupação, sua conduta será abusiva e suscetível de invalidação via judicial.

4.4 Características

As características da ocupação temporária são:

- Cuida-se de direito de caráter não-real;
- Só incide sobre a propriedade móvel;
- Tem caráter de transitoriedade;
- A situação constitutiva da ocupação é a necessidade de realização de obras e serviços públicos normais;
- A indenizabilidade varia de acordo com a modalidade de ocupação: se for vinculada à desapropriação, haverá dever indenizatório, e se não for, inexistirá em regra esse dever, a menos que haja prejuízos para o proprietário.

5 LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS

As limitações administrativas são determinações de caráter geral, que o Poder Público impõe aos proprietários indeterminadas obrigações positivas, negativas ou permissivas, para o fim de condicionar as propriedades ao atendimento da função social.

Por obrigações positivas, pode se citar a imposição da limpeza de terreno. A obrigação negativa pode ser o caso de construir além de determinado nº de pavimentos. E a obrigação permissiva são aquelas em que o proprietário tem que tolerar a ação administrativa, como o ingresso de agentes da vigilância sanitária.

Nas limitações administrativas, o Poder Público pretende condicionar as propriedades a função social que é exigida.

Algumas limitações administrativas têm origem em lei e atos de natureza urbanística e são regulamentadas pela CF nos arts. 182 e 183 e pela Lei n.º 10.257/01, que institui diversos instrumentos que se configuram como limitações administrativas. Algumas dessas limitações são o parcelamento e edificação compulsória, direito de perempção municipal e o estudo de impacto de vizinhança.

5.1 Natureza jurídica

O primeiro aspecto da natureza das limitações é que os atos impõem obrigações, a manifestação volitiva do Poder Público pode ser consubstanciada por leis ou por atos normativos. O segundo aspecto é distinguir a limitação e a restrição do direito. A restrição é o

exercício em si das faculdades inerentes ao conteúdo do direito e a limitação o próprio direito de propriedade, que tem sua dimensão jurídica condicionada pelas limitações impostas no ordenamento jurídico.

Portanto a natureza jurídica das limitações são os atos administrativos ou legislativos ou administrativos de caráter geral que dão o contorno do próprio direito de propriedade.

5.2 Fundamentos

Como a propriedade deve atender a sua função social e o interesse público prevalece sobre o particular, o fundamento da limitação também será o art. 5º, XXIII, 170, III da CF.

Porém as limitações administrativas também têm como fundamento o exercício do poder de polícia, restringindo e condicionando a liberdade e a propriedade, visando o interesse da coletividade.

Sendo assim as limitações estão previstas em lei ou em atos normativos fundados em lei, com o intuito do bem-estar comum.

5.3 Indenização

As limitações em regra geral não geram indenizações, em favor dos proprietários, pois não haverá prejuízos individualizados, mas sacrifícios que se deve obrigar os membros da coletividade em favor desta.

Só haverá indenização quando o Estado ao impor limitações gerais, cause prejuízos a determinados proprietários em virtude de conduta administrativa. Surgindo, portanto vício na conduta do Estado.

5.4 Características

São características das limitações:

- São atos legislativos ou administrativos de caráter geral;*
- Tem caráter de definitividade;*
- O motivo das limitações administrativas é constituído pelos interesses públicos abstratos;*
- Ausência de indenizabilidade.*

6 TOMBAMENTO

O tombamento é a forma de interesse da propriedade, em que o Poder Público protege o patrimônio cultural brasileiro. O Estado irá intervir na propriedade privada para proteger o patrimônio cultural, com objetivo de preservar a memória nacional.

O proprietário, portanto, não poderá por seu interesse egoístico usar e fruir livremente seus bens, se este estiver entrelaçado ao interesse público por fatores de ordem histórica, artística, cultural, científica, turista e paisagista. Mesmo permanecendo na propriedade particular, estes bens, passam a ser protegidos pelo Poder público, que impõe algumas restrições quanto ao uso pelo proprietário.

A maioria dos bens tombados são imóveis que retratam arquitetura de épocas passadas em nossa história. É possível o tombamento de bairros e cidades que retratam aspectos culturais do passado.

6.1 Fonte normativa

A CF protege os bens de interesse cultural, impondo ao Estado o dever de garantir a todos o exercício dos direitos culturais e acesso as fontes da cultura nacional. E também define o patrimônio cultural brasileiro, composto de bens materiais e imateriais, a exata compreensão dos vários aspectos ligados aos grupos formadores da sociedade brasileira.

No art. 216, §1º, da CF dispõe que o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação e de outras formas de acautelamento e preservação.

6.2 Fundamento

Ao tombamento será invocado os arts. 5º, XXIII e 170, III da CF. Como a defesa do patrimônio cultural é matéria de interesse geral da coletividade. O tombamento é fundado na necessidade de adequação da propriedade a função social.

6.3 Objeto

O tombamento incide sobre bens móveis e imóveis. O art. 1º do Decreto – Lei nº 25/37, define como patrimônio histórico e artístico nacional os bens móveis e imóveis existentes no país.

Os bens suscetíveis de tombamento são aqueles que traduzam aspectos de relevância para a noção de patrimônio histórico e artístico.

6.4 Natureza jurídica

O tombamento é instrumento especial de intervenção restritiva do Estado na propriedade privada. Tem natureza concreta e específica, configurando como uma restrição de uso de propriedade determinada.

Constitui, portanto, ato administrativo que exige todos os elementos necessários para conferir-lhe carga de legalidade.

6.5 Espécies

O tombamento pode ser dividido em consideração a manifestação de vontade ou a eficácia do ato. Quando se tratar de manifestação de vontade, o tombamento pode ser voluntário quando o proprietário consente o tombamento, seja este através de pedido que ele mesmo formula ao Poder Público ou se houver concorda com a notificação que lhe é dirigida no sentido da inscrição do bem. E compulsório quando o Poder Público inscreve o bem como tombado, apesar da resistência e do inconformismo do proprietário.

E quando se tratar de eficácia de ato poderá ser provisório quando estiver em curso o processo administrativo, instaurado pela notificação e definitivo depois que concluir, o Poder Público procede à inscrição do bem no livro de tombo.

6.6 Desfazimento

O tombamento é possível ser desfeito, o poder Público, de ofício ou em razão de solicitação do proprietário ou de outro interessado, pode julgar desaparecido o fundamento que deu suporte ao ato. Sendo assim, o efeito será o desfazimento do ato, cancelando o ato de inscrição.

6.7 Efeitos

O tombamento é a restrição ao uso da propriedade privada e esse fato deve ser levado a registro no Ofício de Registro de Imóveis, sendo averbado ao lado da transcrição do imóvel. Se o bem for alienado, o adquirente tem a obrigação de levar ao Registro de Imóveis a escritura pública ou o termo do contrato, tendo 30 dias para fazê-lo sob pena de multa correspondente a dez por cento do valor do negócio jurídico.

Ao proprietário ou ao titular de eventual direito fica vedado o uso, destruir, demolir ou mutilar o bem tombado. E somente poderá reparar pintar ou restaurar com prévia autorização. O proprietário terá o dever de conservar o bem tombado, conservando-o em suas características culturais.

A vizinhança do prédio tombado ficará restrita de fazer qualquer tipo de construção que impeça ou reduza a visibilidade em relação ao prédio sob proteção, bem como colocar cartazes ou anúncios, sem autorização de autoridade competente.

O proprietário antes de alienar o bem tombado, deverá notificar a União, o Estado e o Município para exercerem dentro de 30 dias o direito de preferência. A condição de bem tombado, não impede ao proprietário de gravá-lo livremente através de penhor, anticrese ou hipoteca.

O tombamento não gera nenhum tipo de indenização ao proprietário, pois apenas obriga este a manter o bem dentro de suas características. Somente se o proprietário comprovar que o ato do tombamento causou algum prejuízo é que fará jus a indenização.

6.8 Controle

O tombamento se sujeita a controle, que será exercido pelo presidente da entidade pública cultural ou pelo Presidente da República. Este poderá ser de legalidade quando se vislumbrar vício relativo aos requisitos de validade do ato, como a competência, a forma, a finalidade. E de conveniência quando por razões de interesse público aferíveis apenas pela Administração, for rejeitada a proposta de tombamento ou for cancelado o próprio ato de tombamento.

O controle poderá ser judicial, quando cingir-se a apreciação de questões concernentes à legalidade do ato.

7 DESAPROPRIAÇÃO

Desapropriação é o procedimento de direito público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, em razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização. Por ser um procedimento de direito público retrata a existência de uma seqüência de atos e atividades do Estado e do proprietário, ocorrido administrativa ou judicialmente.

A desapropriação tem como objetivo a transferência do bem desapropriado para o acervo o expropriante, e só pode ser alcançado por motivos de utilidade pública ou interesse social. Portanto só se pode considerar legítima se estiverem seus pressupostos utilidade pública, necessidade pública e o interesse social.

A utilidade pública ocorre quando a transferência do bem se afigura conveniente para a Administração. A necessidade pública é aquela que decorre de situações de emergência, cuja solução exija a desapropriação do bem. E o interesse social são as hipóteses de função social, o Poder Público, tem objetivo de neutralizar de alguma forma às desigualdades coletivas, como por exemplo, a reforma agrária.

O art. 5º XXIV estabelece que a lei estabelecerá o procedimento de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na CF. Deve se destacar ainda o Decreto –Lei n.º 3.365/41, considerada a lei geral das desapropriações por utilidade pública. E a Lei n.º 4131/62 que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação.

A desapropriação poderá ter como objeto qualquer bem móvel ou imóvel dotado de valoração patrimonial. O art. 2º do Decreto-lei 3.365/41 consigna que todos os bens podem ser desapropriados pelas entidades da federação. Inclui-se os bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos.

Há algumas situações em que é impossível a desapropriação. As impossibilidades jurídicas que referem a bens que a própria lei considera insuscetíveis de determinado tipo de desapropriação e podem ser impossibilidades materiais, que alguns bens por sua própria natureza se tornam inviáveis de ser desapropriados.

A desapropriação de bens públicos é possível, porém possui alguns limites e condições. A possibilidade expropriatória pressupõe a direção vertical das entidades federativas: a União pode desapropriar bens dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. O Estado podem desapropriar bens do Município. Sendo assim, os bens da União são inexpropriados e os Municípios não podem expropriar sobre pessoas federativas.

Em regra geral os bens os bens desapropriados devem se integra ao patrimônio Público e podem ser definitiva quando tiver utilização para o próprio Poder Público e provisória quando apesar do bem ter sido desapropriado pelo Poder Público, este o tiver feito para possibilitar sua utilização e desfrute por terceiro. Desses casos provisórios são: a desapropriação por zona; urbanística; interesse social; confisco.

O procedimento de desapropriação possui duas fases. A fase declaratória onde o Poder Público manifesta sua vontade de futura desapropriação. E a fase executória quando adotam as

providências para consumir a transferência do bem. O decreto expropriatório tem caducidade de cinco anos, se a desapropriação não for efetivada mediante acordo ou judicialmente. A indenização deve ser prévia, justa e em dinheiro. Por indenização justa entende-se que é aquela real e efetiva no valor do bem. Para que se configure a justiça no pagamento da indenização, deve abranger não só o valor real e atual do bem expropriado, como também os danos emergentes e os lucros cessantes decorrentes da perda da propriedade. Inclui também os juros moratórios e compensatórios, a atualização monetária, as despesas judiciais e os honorários advocatícios.

A desapropriação por reforma agrária, a indenização será paga através de títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de vinte anos a partir do segundo ano de emissão.

8 CONCLUSÃO

O Estado poderá intervir na propriedade privada toda vez que se tratar de interesse público, iminente perigo público ou utilidade pública. Através do princípio da supremacia do interesse público e da função social da propriedade o Poder Público poderá intervir na propriedade para a satisfação do interesse coletivo.

Como forma de intervenção a servidão administrativa ocorrerá quando o Poder Público necessitar de utilizar a propriedade imóvel para fins de execução de obras e serviços de interesse público. Já a requisição será utilizada quando o Estado necessitar uso de bens moveis, imóveis ou serviços particulares em situação de perigo iminente a população.

A ocupação temporária se dará quando por motivos de execução de obras e serviços o Poder Público precisar usar a propriedade imóvel, para meios de guardar máquinas, acampamentos, etc. Esta modalidade tem tempo, pois somente poderá ser utilizada no tempo necessário para a obra.

O Poder Público também intervirá através das limitações, pois mesmo a Constituição garantindo o direito à propriedade, o proprietário deverá seguir os limites impostos pelo Estado, como a obrigação positiva, negativa ou permissiva.

O tombamento será a intervenção pela qual o Poder Público protege o patrimônio cultural. O proprietário não poderá usufruir livremente de sua propriedade tombada se não for por interesse público.

E por último a intervenção estatal por meio de desapropriação, onde o Estado transfere para si propriedade de terceiro em razão de utilidade pública ou interesse social. O pagamento da indenização nesta modalidade deve ser justa, prévia e em dinheiro.

Sendo assim o Estado possui formas de intervenção sobre a propriedade privada, porém para estas devem-se analisar os fundamentos e atender aos requisitos, para não as torna-las atos não movidos pelo interesse público.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 20 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2008. p. 717- 846.

GASPARINI, Diógenes. **Direito Administrativo**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p.599 – 664.

PIETRO, Maria Sylvania Zanella. **Direito Administrativo**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 117 – 174.