

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

**QUESTÕES ELEMENTARES DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUAS
APLICAÇÕES CORRELACIONADAS COM O DIREITO DE SEQUELA EM ÁREAS
DE CONFLITO AGRÁRIO**

Victor Nespoli de Oliveira

Presidente Prudente/SP
2025

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

**QUESTÕES ELEMENTARES DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUAS
APLICAÇÕES CORRELACIONADAS COM O DIREITO DE SEQUELA EM ÁREAS
DE CONFLITO AGRÁRIO**

Victor Nespoli de Oliveira

Monografia apresentada como requisito parcial de conclusão do curso e obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. Me. João Victor Mendes de Oliveira.

Presidente Prudente/SP
2025

**QUESTÕES ELEMENTARES DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUAS
APLICAÇÕES CORRELACIONADAS COM O DIREITO DE SEQUELA EM ÁREAS
DE CONFLITO AGRÁRIO**

Monografia apresentada como requisito
parcial para obtenção do grau de Bacharel
em Direito.

Me. João Victor Mendes de Oliveira
Orientador

Gabriel d'Arce Pinheiro Dib
Examinador

Victor Ribeiro Travain
Examinador

Presidente Prudente, 26 de novembro de 2025.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por sempre me guiar e me conceder saúde para que eu pudesse buscar meus objetivos. Obrigado por sempre estar ao meu lado. Em minha mera insignificância, agradeço e dedico tudo à Ti.

Agradeço também aos meus pais, Eder e Luciane, que sempre me incentivaram e me proporcionaram tudo. Como sempre menciono, posso não demonstrar muito o fator emotivo, contudo, apesar de não ser o melhor filho, sempre tive os melhores pais.

À minha mãe, que, com sua forma única de ser, sempre cuidou de mim com todo o zelo e amor que nem mesmo eu posso definir. Agradeço por ser a pessoa mais bondosa que já conheci em minha vida e por me ensinar a me preocupar com o próximo.

Ao meu pai, cujos passos hoje sigo, com sua forma rígida de agir, mas que, por trás, envolve todo o amor presente em um pai. Agradeço por ser meu exemplo na profissão que escolhi para mim e, como diz a verdadeira frase: “o único homem que quer que você seja melhor que ele mesmo é seu próprio pai”.

Ao meu irmão, que como na tradicional forma de irmãos, sempre me incentivou e me ajudou, com intrigas disfarçadas de amor.

A todos os meus familiares, que sempre acreditaram em meu potencial.

Ao João Victor, meu orientador, a quem tenho o prazer de chamar de irmão. Quem diria que, anos atrás nas conversas pós-futebol e nas reuniões de sábado, estaríamos criando uma verdadeira amizade? Obrigado por me ajudar e me incentivar sempre. E como sabe, aqui terei que te chamar de Professor João, mas nossa amizade transcende essa mera formalidade.

E a todos os meus amigos, tanto aos que conheci ainda jovem, no início da faculdade, e que transformaram essa árdua jornada em manhãs de conversas e risadas, quanto aos que me acompanham desde a infância, deixo registrado que vocês sempre serão especiais para mim.

A todos vocês, dedico esta singela homenagem.

RESUMO

A presente monografia analisou o direito de propriedade e o direito de sequência sob a ótica da proteção à propriedade privada e da limitação das intervenções estatais e sociais sobre o domínio. Partindo de uma abordagem jurídico-dogmática e constitucional, o estudo examinou a origem, a evolução e a consolidação desses institutos no ordenamento brasileiro, enfatizando sua relevância como garantias fundamentais da liberdade individual, da segurança jurídica e do desenvolvimento econômico. Constatou-se que a aplicação extensiva e ideologizada da função social da propriedade tem conduzido à relativização indevida do direito de domínio, servindo, por vezes, como fundamento para a legitimação de invasões ilícitas de terras promovidas por movimentos como o MST, em afronta à legalidade e à ordem constitucional. Demonstrou-se que a função social não deve ser compreendida como instrumento de supressão da propriedade, mas como orientação de seu uso conforme os limites da lei. Concluiu-se que a efetiva tutela do direito de propriedade é condição indispensável à paz social, à estabilidade institucional e ao fortalecimento do Estado Democrático de Direito.

Palavras-chave: Direito de propriedade. Direito de sequência. Função social da propriedade. MST.

ABSTRACT

This monograph analyzed the right of property and the right of pursuit (right of sequela) from the perspective of protecting private ownership and limiting State and social interference over individual dominion. Based on a legal-dogmatic and constitutional approach, the study examined the origin, evolution, and consolidation of these institutions within the Brazilian legal system, emphasizing their relevance as fundamental guarantees of individual freedom, legal certainty, and economic development. It was verified that the extensive and ideologically oriented application of the social function of property has led to an undue relativization of the right of ownership, often serving as a basis for legitimizing unlawful land invasions promoted by movements such as the MST, in clear violation of legality and constitutional order. The research demonstrated that the social function of property should not be understood as an instrument for suppressing ownership, but as guidance for its lawful use within the boundaries of the law. It was concluded that the effective protection of property rights is an indispensable condition for social peace, institutional stability, and the strengthening of the Democratic Rule of Law.

Keywords: Property right. Right of sequela. Social function of property right. MST.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 O DIREITO DE PROPRIEDADE	10
2.1 Contexto Histórico No Brasil.....	12
2.2 Relativização Do Direito De Propriedade	16
2.3 Conceituação Do Direito De Propriedade.....	17
2.4 Principais Características Do Direito De Propriedade	19
2.5 Perda Da Propriedade Imóvel	21
2.6 Alienação.....	21
2.7 Renúncia	22
2.8 Abandono	22
2.9 Perda Involuntária Do Imóvel: Perekimento, Requisição E Desapropriação Administrativa.....	23
3 O DIREITO DE SEQUELA E A PROTEÇÃO À PROPRIEDADE NO BRASIL	31
3.1 Evolução Histórica E Jurisprudencial.....	32
3.2 Reintegração De Posse E O Exercício Do Direito De Sequela.....	32
4 O ESBULHO POSSESSÓRIO E A TURBAÇÃO EM CONFLITOS AGRÁRIOS.....	34
4.1 O Crime De Ebulho Possessório	34
4.2 Entendimento Jurisprudencial.....	35
5 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS OCUPAÇÕES PELO MOVIMENTO SEM TERRA	38
5.1 Movimento Sem Terra E A Reforma Agrária No Brasil.....	39
5.2 Posse Como Ferramenta De Pressão Para A Reforma Agrária.....	40
5.3 Limites E Desafios Do Direito De Sequela Em Áreas Ocupadas	41
6 ASPECTOS CONSTITUCIONAIS E A REFORMA AGRÁRIA	42
6.1 Artigo 184 Da Cf/88: Desapropriação Para Reforma Agrária.....	43
6.2 As Prerrogativas Contrárias Sobre O Direito De Sequela E A Função Social Da Propriedade.....	45
7 ANÁLISE DO CASO: COMAPI AGROPECUÁRIA S.A, CLODOALDO CALDATO E SALVADOR ROSSATO X JOSÉ DONIZETE DE CASTRO (MST).....	46
7.1 Análise Jurisprudencial.....	47
8 CONCLUSÃO	50
REFERÊNCIAS.....	52

1 INTRODUÇÃO

O direito de propriedade constitui um dos pilares mais sólidos do ordenamento jurídico, figurando como direito fundamental assegurado pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII. Trata-se de um instituto essencial à liberdade individual, à segurança jurídica e à própria estrutura da ordem econômica liberal, pois confere ao titular o poder de usar, gozar, dispor e reaver o bem que lhe pertence. Ao longo da evolução histórica, a propriedade consolidou-se como instrumento de estabilidade social e desenvolvimento econômico, sendo a expressão concreta da autonomia da vontade e da dignidade da pessoa humana em seu aspecto patrimonial.

Entretanto, a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXIII, e artigo 186, introduziu a chamada função social da propriedade, vinculando o exercício do domínio a finalidades de interesse coletivo. Essa concepção, embora revestida de aparência humanista, gera intensos debates doutrinários e práticos, especialmente por impor limitações excessivas ao direito de propriedade privada, relativizando sua natureza absoluta e comprometendo a segurança jurídica. A aplicação indiscriminada desse princípio serve, em diversas ocasiões, como fundamento para intervenções estatais desproporcionais e para a legitimação de condutas ilícitas, como as invasões promovidas pelo Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), em clara afronta à ordem jurídica e à garantia constitucional da propriedade privada.

Nesse contexto, o problema central que norteou esta pesquisa consiste em indagar: até que ponto é legítimo restringir o direito de propriedade privada sob o argumento da função social, quando tais limitações resultam em insegurança jurídica e na violação da própria ordem constitucional? Tal questionamento conduziu à reflexão sobre a necessidade de reequilibrar a proteção do proprietário frente às intervenções estatais e aos abusos decorrentes da instrumentalização política do discurso social, que, sob o pretexto de concretizar a justiça agrária, por vezes serve de escudo para práticas ilícitas.

O presente trabalho teve como objetivo analisar as bases jurídicas e constitucionais do direito de propriedade e do direito de sequência, evidenciando sua relevância como garantias fundamentais da segurança jurídica e da estabilidade econômica. Buscou-se examinar a evolução histórica da propriedade e do direito de sequência no ordenamento brasileiro; compreender a função social da propriedade sob uma ótica crítica e restritiva; avaliar os efeitos da atuação de movimentos sociais nas áreas rurais e urbanas sob o prisma da legalidade; e, por fim, reafirmar a propriedade

privada como condição necessária para a paz social, a liberdade individual e o desenvolvimento econômico sustentável.

A relevância do tema justifica-se pela necessidade de reafirmar o valor jurídico e constitucional da propriedade privada em um cenário de crescente relativização de direitos fundamentais. Em tempos em que se invoca a função social da propriedade como argumento para legitimar práticas arbitrárias e ocupações ilícitas, mostra-se imprescindível um estudo técnico e crítico que resgate o verdadeiro sentido do domínio e sua função dentro do Estado Democrático de Direito. Longe de constituir obstáculo ao desenvolvimento social, a propriedade privada representa fundamento indispensável da liberdade, da segurança e da prosperidade, sendo sua defesa uma exigência ética e jurídica voltada à preservação da própria ordem constitucional.

A pesquisa adota o método dedutivo e jurídico-dogmático, partindo da análise de preceitos constitucionais, legais e doutrinários, com apoio em decisões judiciais e documentos normativos pertinentes. A abordagem é predominantemente qualitativa e teórico-analítica, concentrando-se na interpretação sistemática das normas e na crítica construtiva das teses que relativizam o direito de propriedade. O estudo, portanto, delimita-se à análise do direito de propriedade e do direito de sequência em seu aspecto civil e constitucional, especialmente nos conflitos agrários e nos casos em que o Estado intervém na esfera dominial sob o pretexto de realizar sua função social.

Assim, esta monografia buscou contribuir para o debate jurídico contemporâneo ao propor uma reflexão sobre a necessidade de conter o uso político da função social e restabelecer a centralidade do direito de propriedade como condição para a paz social, a estabilidade institucional e o desenvolvimento econômico. A análise empreendida reafirma que a verdadeira função social da propriedade não reside na relativização da propriedade, mas em sua preservação enquanto pilar da legalidade, da autonomia e da justiça.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade no Brasil sofreu um processo de adaptação, possuindo uma mudança de adequação conceitual, a depender do contexto histórico enfrentado e as influências recebidas do direito estrangeiro.

A adaptação da ideia de propriedade se fez conjuntamente com o desenvolvimento humano, em que, em períodos pré-históricos, o homem, de maneira adaptativa, tornou-se sedentário, passando a se assentar em determinados espaços físicos, retirando da terra seu sustento e valores, como bem menciona Assis (2008, p. 782).

Ainda, conforme o autor aborda sobre as influências históricas (Assis, 2008, p. 785), a “positivação da propriedade como um direito absoluto encontra respaldo nos movimentos liberais que culminaram na elaboração das constituições francesas, de 1789, e norte-americana, de 1787”.

Assim, observa-se que, no âmbito francês, a Declaração dos Direitos dos Homens e do Cidadão de 1789, que serviu de preâmbulo para a Constituição francesa de 1791, estabeleceu a propriedade como um direito inviolável e sagrado, conforme preconiza o seu 17 artigo:

Art. 17. Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir evidentemente e sob condição de justa e prévia indenização.

Ademais, a mesma ideia de proteção ao direito de propriedade foi promulgada na Constituição americana de 1787, em que, através do *Bill of Rights* de 1791, ocorreram as dez primeiras emendas à Constituição, protegendo a propriedade de interferências indevidas, como na Emenda V, que dispõe:

Nenhuma pessoa será responsabilizada por um crime capital ou infame, a menos que seja por apresentação ou indiciamento de um Grande Júri, exceto em casos que surjam nas forças terrestres ou navais, ou na Milícia, quando em serviço ativo em tempo de guerra ou perigo público; nem qualquer pessoa estará sujeita, pelo mesmo delito, a ser colocada duas vezes em risco de vida ou integridade física; nem será compelida em qualquer caso criminal a ser testemunha contra si mesma, **nem será privada da vida, liberdade ou propriedade, sem o devido processo legal; nem a propriedade privada será tomada para uso público, sem justa compensação.** (Grifo nosso).

Referida ideia de proteção à propriedade privada, que, com os devidos méritos, é comumente relacionada aos Estados Unidos, reconhecido pelo respeito às

liberdades individuais e à proteção da propriedade privada, não foi repentina, sofrendo influência da época da peregrinação no território norte-americano.

Uma das primeiras colônias a se instalar no território estadunidense foi a Plymouth Colony, nos anos de 1620, localizada onde, hoje, se encontra o estado de Massachussets. (Mauad, 2024).

Na colônia mencionada, havia uma ideia de coletivismo, em que as propriedades seriam comuns a todos, sendo, a produção, depositada em um armazém comunitário, recebendo, cada membro, independentemente do quanto contribuísse, uma fração igualitária da produção. (Mauad, 2024).

Rapidamente, a falsa sensação de bem-estar coletivo perdeu lugar para a insatisfação e a fome. A produção não se fazia suficiente para suprir todas as demandas da colônia, em que a ideia de distribuição igualitária propiciou para uma acomodação de alguns já pendentes à uma vida desocupada, comprovando já no século XVII, a impossibilidade de manutenção de uma sociedade socialista. (Mauad, 2024).

William Bradford, signatário do Pacto do Mayflower e importante governador da província de Plymouth, em seu conhecido diário “Of Plymouth Plantation”, descreveu aquele trágico momento da história norte-americana:

Aquela experiência durou alguns anos ... e bem evidencia a vilania deste conceito de Platão e outros patriarcas antigos, aplaudido por muitos ultimamente, segundo o qual se acabarmos com a propriedade, em prol da riqueza comum, isto fará a comunidade feliz e próspera... para esta nossa comunidade (até onde aquilo poderia ser chamado de comunidade), o experimento causou muita confusão e descontentamento. Os homens... lamentavam ter que gastar seu tempo e esforços trabalhando para as mulheres e as crianças de outros homens, sem que obtivessem qualquer recompensa...

Então, a estrutura coletivista da colônia foi abolida, sendo transferida uma parcela de terras para cada família, possibilitando que o usufruto desta propriedade seja em proveito destes utilizada. (Bradford, 1651).

Houve, rapidamente, um aumento produtivo. A fome começou a dar lugar à abundância, havendo, assim, um aumento no comércio local. Os colonos começaram a trocar com índios os excedentes da produção por caça e peles, efetivando o desenvolvimento. (Bradford, 1651).

Assim, o triste cenário anteriormente enfrentado se tornou de prosperidade, sendo, como relatado por Bradford alguns anos depois: “Essa decisão foi um grande sucesso, pois tornou todas as mãos diligentes e industriosas”.

Portanto, evidencia-se, o porquê de os Estados Unidos ser a principal potência mundial, aprendendo com os erros do passado e remanejando o futuro, ao

perceber a necessidade de proteção à propriedade e às liberdades, conforme trata, também, a Seção 1 da Emenda XIV norte-americana, trazendo a ideia de respeito, inclusive estatal, sobre a liberdade e a propriedade, devendo ser seguido o devido processo legal, como se vê:

Todas as pessoas nascidas ou naturalizadas nos Estados Unidos e sujeitas à sua jurisdição são cidadãos dos Estados Unidos e do Estado em que residem. Nenhum Estado poderá criar ou aplicar qualquer lei que restrinja os privilégios ou imunidades dos cidadãos dos Estados Unidos; nenhum Estado poderá privar qualquer pessoa da vida, da liberdade ou da propriedade sem o devido processo legal; nem negar a qualquer pessoa sob sua jurisdição a igual proteção das leis.

Deste modo, a Constituição francesa de 1791 e o *Bill of Rights* de mesmo ano tiveram importante participação na formalização da positivação do direito de propriedade, se consolidando como um direito absoluto.

Porém, com as mudanças sociais pós 1ª Guerra Mundial e a ascensão da industrialização, em alguns países foi se perdendo a ideia de propriedade como um direito absoluto, a exemplo da Constituição de Weimar, promulgada na Alemanha em 1919, que foi uma das primeiras constituições a prever direitos sociais, incluindo normas de proteção ao trabalhador e o direito à educação, trazendo uma ideia de proteção estatal sobre os indivíduos. (Assis, 2008, p. 785).

Todavia, importante ressaltar que apesar de prever, referida Constituição não garantiu melhorias e uma real proteção aos direitos individuais, servindo de alavanca para a consolidação do regime nazista, ao possibilitar que, conforme previsto em seu 47º artigo, caso a ordem pública estivesse em risco, o presidente do *Reich*, poderia, sem aval do poder legislativo, tomar as medidas necessárias para o reestabelecimento da ordem nacional, concedendo poderes extremos ao líder alemão. (Rodas, 2019).

2.1 Contexto Histórico no Brasil

No Brasil, o direito de propriedade também sofreu alterações com o passar de épocas.

É importante destacar como as constituições nacionais incorporaram o direito de propriedade ao longo do tempo. Essas constituições foram moldadas pelas transformações sociais e políticas ocorridas na história da humanidade, refletindo especialmente a influência das correntes liberais e socialistas. Tais influências são

visíveis nos textos constitucionais, particularmente no tratamento dado à propriedade. (Assis, 2008, p. 786).

Na própria Constituição de 1824 que, assim como a Constituição brasileira de 1879, sofreu influências da Constituição americana de 1787 e da Constituição francesa de 1789, havia uma garantia ao direito de propriedade, conforme preconizava seu artigo 179, e inciso XXII de mesmo artigo

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, **e a propriedade**, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte: (...)

XXII. **É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude.** Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle previamente indenizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.” (Grifo Nosso).

Assim, nota-se que no território brasileiro já era existente uma ideia de proteção à propriedade privada, sendo um direito garantido ao cidadão.

Contudo, o direito à propriedade foi sendo englobado, também, por princípios e funções para que a terra deveria servir, sendo, portanto, um bem privado, porém, que devia ser utilizado estando em observância com uma ideia de produtividade.

As sesmarias, sistema originário de Portugal, eram lotes de terras distribuídos pela Coroa Portuguesa a particulares para que estes as utilizassem para seu cultivo e aproveitamento, sendo trazido ao Brasil colonial para garantir a posse do território, principalmente por meio das capitanias hereditárias, trouxeram uma ideia de aproveitamento da terra, sendo necessário, conforme previa a Lei das Terras de 1850 para a revalidação das Sesmarias, que fossem utilizadas para o cultivo, ou observando o bom uso da terra e morada habitual do sesmeiro (quem recebia as porções de terra).

De igual maneira, o Código Civil, de 1916, também inovou ao tratar sobre o direito de propriedade, apesar de ainda possuir um caráter mais protecionista à propriedade privada, ao assegurar o direito ao proprietário de reivindicar sua propriedade que fora injustamente tomada, conforme previa o artigo 524 “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

Referida Constituição brasileira, promulgada em 16 de julho de 1934, ficou conhecida por introduzir direitos trabalhistas e individuais.

A Constituição de 1934 representou uma mudança profunda no modelo até então adotado, refletindo o rompimento do Governo surgido com a Revolução de

1930 em relação ao Estado vigente durante a República Velha. Influenciada pelas transformações sociais do início do século XX e por constituições como a mexicana e a de Weimar, essa nova ordem jurídica passou a defender que o direito de propriedade deveria estar subordinado ao interesse coletivo e não poderia ser exercido de forma contrária ao bem social. (Assis, 2008).

Quanto ao direito de propriedade, a Constituição brasileira de 1934, trouxe a necessidade de se observar o interesse social ou coletivo ligado à propriedade, rompendo com a ideia absolutória de propriedade anteriormente preconizada no Brasil. Tal inovação constitucional pode ser observada no artigo 113, da Carta Constitucional brasileira de 1934:

Art. 113: A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

17) **É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.** A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior. (Grifo Nosso).

Influenciada por um viés populista e garantista, a Constituição de 1934, no condão dos direitos e cidadania: Instruiu o voto secreto, obrigatório e possibilitou o voto feminino.

No condão dos direitos trabalhistas: fixou a jornada de trabalho de oito horas, determinou a obrigatoriedade do repouso semanas e de férias remuneradas, proibiu a diferenciação de salários por idade e nacionalidade, além de proibir o trabalho para menores de 14 (quatorze) anos.

Quanto a estruturação do Estado, reforçou o poder do governo federal, embora tenha estabelecido a divisão de poderes com preponderância do Legislativo.

Porém, pouco tempo após a promulgação da Constituição de 1934, houve o golpe do poder do então presidente Getúlio Vargas.

Vargas, conforme disposto em própria Constituição, sobre o pretexto de estar atendendo as aspirações do povo brasileiro à paz política e social, que estavam em risco devido à crescente dos dissídios partidários, do extremismo, e de conflitos ideológicos tendendo a resultarem em violência, ocasionando uma iminente guerra civil; outorgou uma nova Constituição, em 1937, que ficou conhecida como Constituição Polaca, dando início ao período conhecido como Estado Novo.

Então, após o suicídio de Getúlio Vargas em 1945, houve a promulgação em 18 de setembro de 1946 da quinta carta constitucional brasileira e a quarta do período republicano.

A Constituição de 1946 foi responsável por marcar a volta de um regime democrático liberal após o fim do Estado Novo, reestabelecendo a autonomia dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, ampliando direitos políticos e sociais. (Assis, 2008, p. 788).

Conforme disposto em seu 141º artigo, há uma ideia de proteção à propriedade, porém, em contrapartida, traz a ideia de possibilidade da desapropriação da terra, caso seja para a utilidade pública ou por interesse social. Como se observa:

Art. 141: A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

§ 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

A Constituição de 1967, seguindo o entendimento constitucional que vinha se criando com as últimas cartas constitucionais, com exceção da promulgada por Vargas em 1937, foi no sentido de contrariar a ideia de propriedade absoluta, devendo o proprietário da terra respeitar à ideia de função social da propriedade. (Assis, 2008, p. 787).

Já sobre a atual Constituição, promulgada em 1988, conforme aborda Bambini de Assis (2008, p. 788), a Constituição Federal aborda o direito de propriedade em diversos dispositivos, mas é o artigo 170 que representa uma inovação significativa ao tratar da ordem econômica e financeira.

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

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

Segue o autor ao dizer que, esse artigo estabelece que a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano, fundamentos da justiça social, devem estar em consonância com o respeito à propriedade privada. Além disso, ao mesmo tempo em que o inciso II garante esse direito, o inciso III introduz expressamente a função social

da propriedade, conceito que também é reafirmado no artigo 5º, inciso XXIII, como condição para sua proteção jurídica.

Ademais, o artigo 173 da Constituição Federal também trouxe algumas importantes limitações ao direito de propriedade, como a servidão e desapropriação, evidenciando uma perda da ideia de direito de propriedade absoluta, devendo, portanto, respeitar outros direitos e o interesse público. (Assis, 2008, p. 789). Conforme nota-se da disposição do referido artigo:

Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, a exploração direta de atividade econômica pelo Estado só será permitida quando necessária aos imperativos da segurança nacional ou a relevante interesse coletivo, conforme definidos em lei.

Dessa maneira, se constituiu o histórico do direito de propriedade brasileiro.

2.2 Relativização do Direito de Propriedade

Assim, analisando o processo histórico para a conceptualização do direito de propriedade, nota-se que, antes, o que era um direito absoluto, que permitia o proprietário proteger o seu bem e utilizá-lo da melhor maneira que entender, afinal, o bem é de propriedade dele, começou a ser relativizado, devendo então, o proprietário, respeitar a função social da terra, dando uma utilidade para a mesma.

Contudo, paira o questionamento, apesar de costumeiramente vermos a utilização do termo “evolução histórica”, a indagação que deve existir é: em até que ponto a relativização de um direito fundamental do ser humano é uma evolução?

A definição de evolução como: ato, processo ou efeito de evoluir, talvez aqui não tenha um maior sentido.

A relativização de um direito essencial do homem, um direito de proteger seus bens e a si mesmo, não deve ser relativizado, portanto, o respeito à propriedade privada e o direito deste justo proprietário de reaver seu bem que, injustamente foi tomado, não pode possuir um valor hierárquico inferior à utilização vaga de um termo que pode ser enquadrado como aprouver.

Afinal, quem define o que é “função social da propriedade” pode se valer de um texto constitucional extremamente amplo, que, contrariando o direito individual de sequela do indivíduo, pode utilizar deste genérico termo para cometer crimes e abusar de seu mau-caratismo para tomar um bem alheio, sob a tal premissa de que determinado bem não está cumprindo a tal função social da propriedade.

2.3 Conceituação do Direito de Propriedade

A discussão etimológica do termo “propriedade” é antiga, conforme bem observa Maria Helena Diniz (apud Fachin, 2011, p. 2), existem duas teorias de origem:

Para uns, o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pretende uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo propriedade é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à idéias de domus, casa, em que o senhor da casa se denomina dominus. Logo, domínio seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas.

Assim, como analisado por Luiz Edson Fachin (2011, p. 2) ao estudar o texto acima referido, o segundo viés teórico é mais restritivo, sendo, contudo, atualmente, a utilização das palavras propriedade e domínio é sem muito *discrimen*.

Então, a ideia do que é direito de propriedade sofreu influências de diversos setores sociais, se modificando com o tempo.

A doutrina social da Igreja Católica, alicerçada nos princípios do cristianismo, reconhece a propriedade como um direito natural do ser humano, entendendo-a, contudo, não como um bem comum a todos, mas como uma posse individual cujo uso e domínio estão concentrados em uma única pessoa. (Fachin, 2011, p. 5).

A Igreja Católica, então, desempenhou um papel significativo, especialmente na defesa da propriedade, posicionando-se contrariamente às ideias difundidas pelo marxismo. Ao longo da história, diversas encíclicas foram promulgadas, protegendo tanto a propriedade quanto a iniciativa popular. Conforme Fachin (2011, p. 5), a resposta da Igreja às questões sociais foi motivada pelo impacto das ideias marxistas sobre a classe operária, que se afastava dos ensinamentos religiosos; por meio da encíclica *Rerum Novarum*, o Vaticano elaborou sua primeira reação a essa influência sobre os trabalhadores assalariados.

Assim, o conceito de direito de propriedade sofreu adaptações na doutrina. Na época da codificação do Direito Civil Clássico, em 1916, conforme aponta Flávio Tartuce (2020, p. 132), o antigo jurista brasileiro, Clóvis Beviláqua conceituava a propriedade como sendo o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral.

Tal conceituação do direito de propriedade, apesar de utilizada de maneira perspicaz, já englobando bens corpóreos e incorpóreos, sofreu críticas de grande parte

da doutrina Nacional. Para Silmara Juny de Abreu Chinellato (2008, p. 79), o direito de propriedade recairia apenas sobre bens corpóreos. Citando a doutrinadora na mesma ideia (2008, p.99):

A natureza jurídica híbrida, com predominância de direitos da personalidade, do direito de autor como direito especial, *sui generis*, terá como consequência não serem aplicáveis regras da propriedade quando a ele se referirem, nas múltiplas considerações das relações jurídicas.

Conceituação interessante também faz Caio Mário da Silva Pereira (p. 89, 2004), ao entender que não há um conceito de propriedade que seja inflexível, existindo alterações sociológicas que podem alterá-la. Em suas palavras:

A propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de 'meu e teu', a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou do *business man* que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até as crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desaparecimento, combatem o ladrão. Todos 'sentem' o fenômeno propriedade.

Desta forma, conceitua Pereira (2004, p. 90): “a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa e reivindicá-la de quem injustamente a detenha.”

Em obra mais recente, Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto e Nelson Rosendal (2019, p. 1433), tratam da complexidade do direito de propriedade, analisando também a importância dos contornos jurídicos e econômicos que englobam a propriedade. Conforme os autores:

A propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio. Este, como substância econômica da propriedade, possibilita ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve objeto (art. 1228, CC). A propriedade não é retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato jurisdicional. O título representativo da propriedade é apenas a parte visível de um bem intangível que resume um conjunto integrado e controlável de informações que circulam entre cartórios, registros, instituições financeiras e Estado, promovendo segurança e confiança intersubjetiva.

Assim, tratando sobre a propriedade, definem Chaves de farias, Braga Netto e Rosendal (2019, p. 1433): “Podemos assim conceituar a propriedade como uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas.”.

Seguem os autores, sobre a relação dominial (2019, p. 1433): “Domínio é a relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, através do exercício das faculdades de uso, gozo e disposição.”

Então, sendo o direito de propriedade, o direito subjetivo real que não trata apenas do bem em si, mas do vínculo jurídico, que liga a pessoa à coisa, a doutrinadora Maria Helena Diniz (2019, p. 136), seguindo a doutrina majoritária, observando, também, o disposto no artigo 1.228 do Código Civil manifesta o seu entendimento sobre o direito de propriedade como “direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.”

Em resumo, o direito de propriedade é essencial tanto para a liberdade individual quanto para o bem-estar coletivo, equilibrando o interesse particular com a função social e o desenvolvimento da sociedade.

2.4 Principais Características do Direito de Propriedade

O direito de propriedade, de maneira constante, é abordado na melhor doutrina como um direito absoluto, contendo, porém, algumas restrições.

De modo geral, o direito de propriedade é compreendido pela doutrina como o mais amplo entre os direitos reais, apresentando natureza que pode ser considerada, em certo sentido, absoluta. Isso se deve à sua oponibilidade contra todos e à plenitude das faculdades concedidas ao proprietário, que pode usar, gozar e dispor do bem conforme sua vontade, observando, contudo, as restrições decorrentes do interesse público e da convivência com outros direitos de propriedade. (Gomes, apud Diniz, 2019, p. 138).

Em conformidade com o entendido pelo doutrinador, dispõe o artigo 1.228, §1º e 2º do Código Civil:

Art. 1.228. 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.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

De igual maneira, conforme Tartuce (2020, p. 161), a doutrina reconhece que o direito de propriedade, em regra, possui caráter absoluto, por se tratar do mais

amplo entre os direitos reais e por ser oponível erga omnes. Tal absolutismo, contudo, não é ilimitado: o exercício da propriedade deve observar as restrições decorrentes de sua função social e socioambiental, que visam compatibilizar o interesse individual do proprietário com o interesse coletivo.

Entre as principais características do direito de propriedade destaca-se, também, a exclusividade, segundo a qual um mesmo bem não pode pertencer, de forma plena e simultânea, a mais de uma pessoa. O domínio de um indivíduo sobre determinado objeto exclui o de qualquer outro. A plenitude do direito de propriedade, por sua vez, está relacionada à liberdade do proprietário para utilizá-lo conforme sua vontade, desde que respeite as limitações legais, evite o uso abusivo e observe sua função socioeconômica. (Diniz, 2019 p.139).

Outra característica descrita pela doutrina sobre o direito de propriedade é seu caráter perpétuo. Destrinchando essa característica, Maria Helena Diniz (2019, p. 139) aborda que o domínio possui caráter perpétuo, pois sua existência não depende do exercício efetivo da posse, subsistindo enquanto não ocorrer causa legal ou voluntária de extinção. Essa perpetuidade, entretanto, não implica que o bem permaneça indefinidamente com o mesmo proprietário, já que a duração da vida humana é, em regra, inferior à dos bens. Assim, o aspecto de permanência do domínio decorre da possibilidade de sua transmissão, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, garantindo a continuidade da propriedade por tempo indeterminado, mediante a sucessão do adquirente em relação aos direitos do transmitente.

Orlando Gomes (2004, p. 110) traz a ideia da característica da elasticidade, porque, a propriedade, pode ser distendida ou contraída quanto ao seu exercício, conforme sejam adicionados ou retirados os poderes destacáveis.

Ademais, por razões já nítidas até o presente momento, Tartuce (2020, p. 162) traz como características da propriedade: a complexidade e o caráter fundamental. A complexidade se motiva pela profundidade do tema.

A característica de direito fundamental, em suas palavras (Tartuce, 2020, p. 162):

Por fim, não se pode esquecer que a propriedade é um direito fundamental, pelo que consta o artigo 5º, incs. XXII e XXIII, da Constituição Federal. Esse caráter faz com que a proteção do direito de propriedade e a correspondente função social sejam aplicados de forma imediata nas relações entre particulares, pelo que consta do art. 5º, § 1º, do Texto maior (eficácia horizontal dos direitos fundamentais). Em reforço, o direito de propriedade pode ser ponderado frente a outros direitos tidos como fundamentais, caso da dignidade humana (art. 1º, inc. III, da CF/1988), particularmente naqueles casos de difícil solução. Trata-se de aplicação natural da técnica de ponderação, desenvolvida, entre outros por Robert Alexy, e constante do art. 489, §2º, do CPC/2015.

Compreender essas características é essencial para entender por que o direito de propriedade é tão relevante para o indivíduo e para a sociedade.

2.5 Perda da Propriedade Imóvel

Conforme abordado por Maria Helena Diniz, tratando-se de propriedade imóvel, apesar de existente o princípio da perpetuidade, existem meios legais para que o patrimônio seja afastado de seu proprietário, (Rodrigues, apud Diniz, 2019, p. 219): “Dado o caráter da perpetuidade do domínio, este remanescerá na pessoa de seu titular ou de seus sucessores causa mortis de modo indefinido ou até que por um meio legal seja afastado de seu patrimônio”.

Dentre os modos de perda da propriedade imóvel, podemos dividi-los em dois grupos: modos voluntários da perda da propriedade imóvel e modos involuntários da perda da propriedade imóvel.

Como o próprio nome já induz a reconhecer, na perda de voluntária da propriedade imóvel o proprietário, de forma espontânea, aliena, renuncia ou abandona o seu bem, deixando, assim, de ser o proprietário dele.

2.6 Alienação

Na alienação, encontra-se de maneira evidente o conceito do jus abutendi, possibilitando o proprietário se valer do seu direito de disponibilidade de seus bens (Daibert, apud Diniz, 2019, p. 222).

Com previsão legal no artigo 1.275, I, do Código Civil, trata-se de um modo de transmissão que pode ser oneroso, como em compra e venda, gratuito, como na doação, troca, dação em pagamento (Rodrigues, apud Diniz, 2019 p. 222).

Aldo Bozzi, grande jurista italiano, conforme menciona Orlando Gomes (2008, p. 182) caracteriza os componentes da alienação sendo: o destaque voluntário de um direito de posse do titular; a manifestação da vontade desse titular, com o objetivo de transferir seu direito a outrem; uma corresponde aceitação por parte de outro sujeito; nexo de causalidade entre perda e aquisição do direito; e a contemporaneidade entre perda e aquisição e a dependência de um e outro fato da mesma causa jurídica.

2.7 Renúncia

A renúncia possui previsão legal no artigo 1275, II, do Código Civil, sendo, conforme Pereira (2004, p. 191), “um ato unilateral, pelo qual o proprietário declara expressamente, o seu intuito de abrir mão de seu direito sobre a coisa”.

Conforme ensina a doutrina, é possível a renúncia ao direito de propriedade sobre um bem imóvel, desde que tal ato não cause prejuízo a terceiros. Embora seja uma situação pouco comum, observa-se sua ocorrência no âmbito do direito sucessório, especialmente nos casos de repúdio de herança já deferida. (Daibert, apud Diniz, 2019, p. 223).

Importante ainda mencionar que, tanto nos casos de renúncia como nos casos de alienação, os efeitos da perda da propriedade imóvel estarão subordinados ao registro desse título no Registro de Imóveis.

2.8 Abandono

O abandono, assim como os demais meios voluntários de perda de imóvel, possui previsão legal no artigo 1275, do Código Civil, mais precisamente em seu inciso III.

Maria Helena Diniz (2019, p. 224), ao citar os pensamentos de Caio Mário da Silva Pereira, explica que a derrelição configura um ato unilateral, por meio do qual o proprietário, de maneira voluntária, abdica do domínio do imóvel em razão de não desejar mais mantê-lo em seu patrimônio. Ressalta-se que, para sua caracterização, é indispensável a presença de intenção abdicativa, não sendo suficiente a mera negligência ou o simples descuido com o bem.

Segue a doutrinadora (2019, p. 224) diferenciando a diferença evidente entre abandono e renúncia. O abandono conforme artigo 1.276 do Código Civil ocorre quando o proprietário, com a intenção de se desvincular do bem, deixa de exercer atos possessórios e de arcar com os encargos fiscais correspondentes, como impostos e taxas, demonstrando total desinteresse pela coisa. Essa conduta reflete uma omissão de natureza antissocial, uma vez que frustra a função econômico-social da propriedade. Diferentemente, na renúncia, o proprietário manifesta de forma expressa sua vontade de abrir mão do imóvel em favor de outrem, transferindo-lhe o domínio de maneira voluntária e direta. (Diniz, 2019, p. 224).

Conforme se observa no artigo 1.276 do Código Civil e §1º de mesmo artigo, o direito brasileiro não se compadece com a ideia de imóvel sem dono,

passando-o, após três anos, para o domínio do Poder Público em favor da reforma agrária e da política habitacional urbana:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

O abandono de imóvel viola a função social da propriedade, compromete a segurança e a saúde pública, por isso, tanto o ordenamento jurídico brasileiro quanto as políticas urbanas modernas incentivam a reutilização, regularização ou destinação social de imóveis ociosos.

2.9 Perda Involuntária do Imóvel: Perekimento, Requisição e Desapropriação Administrativa

Aqui trata-se das hipóteses da perda de bens imóveis que ocorrem alheias à vontade do proprietário, diferentemente das perdas voluntárias do imóvel.

Como não há direito sem objeto, com o perecimento deste extingue-se o direito (Pereira, apud Diniz, 2019, p. 226).

De acordo com Gomes (2008, p. 181, apud Diniz, 2019, p. 227), a perda da propriedade pode ocorrer por causas involuntárias, quando decorrentes de fenômenos naturais, como terremotos, raios ou incêndio. Apesar de ser uma causa involuntária da perda de um bem imóvel, o autor traz a hipótese de destruição do bem como perda da propriedade por perecimento do imóvel decorrente por atos voluntários do próprio titular do domínio

O autor também destaca que a propriedade pode extinguir-se em virtude da acessão de um imóvel a outro, como nos casos de invasão de terras pelas águas ou de submersão de ilhas em rios ou mares.

Conforme ensina Celso Antônio Bandeira de Melo (apud Diniz, 2019, p. 237), a requisição consiste em um ato administrativo de caráter unilateral e auto executório, por meio do qual o Estado, em razão de um interesse público, impõe a alguém o dever de prestar determinado serviço ou ceder temporariamente o uso de um bem. Tal medida, contudo, impõe à Administração Pública a obrigação de indenizar

eventuais prejuízos efetivamente sofridos pelo particular em decorrência dessa intervenção. A requisição administrativa tem fundamento no artigo 1.228, § 3º, 2ª parte, do Código Civil:

Art. 1.228. 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.

(...)

§ 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.** (Grifo nosso).

Referido artigo autoriza a utilização temporária de bens particulares pela autoridade competente. Tal medida pode ocorrer em situações de perigo iminente, como guerra ou comoção interna, bem como em atividades urbanísticas, voltadas à implantação de vias, equipamentos públicos ou parcelamento do solo. A requisição, portanto, constitui instrumento auxiliar da política habitacional e de intervenção no domínio econômico, além de servir para facilitar a prestação de serviços públicos. Nesses casos, assegura-se ao proprietário o direito à indenização posterior, caso haja dano efetivo, observando-se também o disposto nos artigos 5º, XXV, 22, III, e 139, VII da Constituição Federal. (Diniz, 2019, p. 237).

A requisição pode também possuir um caráter definitivo, quando se tratar de bens de consumo. Tratando-se de mera utilização de bens, este possuirá um caráter temporário. (Diniz, 2019, p.238).

Contudo, conforme ensina Caio Mario da Silva Pereira (apud Diniz, 2019, p. 238), é uma medida excepcional devendo ser utilizada em caso de perigo público iminente, como algum evento ou desastre natural, invasões, ocupações por forças revolucionárias, abastecimento de tropas, proteção e defesa do povo ou motivos de extrema relevância nacional.

Então, antes de adentrar às hipóteses de perda de um bem imóvel por desapropriação, é adequado apontar as diferenças entre a requisição e a desapropriação, que, à primeira vista, podem parecer similares.

Bem apontadas pelo professor Celso Antônio Bandeira de Mello (apud Diniz, 2019, p. 238), iniciam-se propriamente ao objeto: a requisição refere-se a bens e serviços, enquanto a desapropriação somente a bens.

Ademais, a requisição finda-se no uso da propriedade, em contrariedade da desapropriação que possui a finalidade na própria aquisição; a requisição pauta-se por necessidades transitórias enquanto a desapropriação é suscitada por necessidades permanentes; a requisição é auto executória e a desapropriação, para sua efetivação,

depende de acordo, ou a falta deste; a requisição supõe uma necessidade pública imediata, enquanto a desapropriação refere-se a uma necessidade usual; encontra-se, também, dentre as diferenças a necessidade indenizatória do meio de perda do bem. A requisição pode ser indenizada a posteriori e nem sempre é obrigatória, a desapropriação, por sua vez, exceto nas hipóteses dos artigos 182, §4º, III, e 184 da Constituição Federal, é sempre indenizável.

A forma de perda involuntária do imóvel por desapropriação administrativa possui previsão legal nos artigos 1.228, § 3º, 1ª parte e 1.275, V, ambos do Código Civil, conforme se vê:

Art. 1.228, §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.

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

(...)

V - por desapropriação.

A perda da propriedade por desapropriação administrativa é considerada uma modalidade especial de perda da propriedade, sendo, nas palavras de Otto Mayer (apud Diniz, 2019, p. 227): “a desapropriação é um instituto de direito público cujos efeitos pertencem ao direito civil”.

Apesar de a doutrina mais clássica considerar a desapropriação como uma restrição ao direito de propriedade, parte da doutrina civilista, representada aqui por Maria Helena Diniz (2019, p. 228), trata a desapropriação administrativa como uma modalidade especial de perda da propriedade imóvel, pois, em face do interesse coletivo, há a transferência da propriedade, observando a necessidade ou interesse público e social.

É majoritário o entendimento de que a desapropriação é um ato do poder público, assim, entende-se que quem deve realizá-la é o estado e não grupos particulares de indivíduos. Nas palavras de Cagli (apud Diniz, 2019, p. 228):

A desapropriação é um ato do poder público fundado em lei, por força do qual se retira total ou parcialmente um direito ou um bem inerente ao patrimônio individual em benefício de um empreendimento público. [...] É a transformação dos direitos privados em públicos, sob o princípio fundamental de estar o interesse particular subordinado ao da coletividade. Não constitui ela um negócio jurídico, mas um ato unilateral de direito público que cessa a relação jurídica dominial para o proprietário e gera a transferência do imóvel para o patrimônio público.

Celso Antônio Bandeira de Mello (apud Diniz, 2019, p. 228) também traz a definição da desapropriação administrativa:

Pode-se dizer que a desapropriação vem a ser o procedimento administrativo através do qual o Poder Público, compulsoriamente, despoja alguém de uma propriedade e adquire para si, mediante indenização, fundada em um interesse público. À luz do direito positivo brasileiro, desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, compulsoriamente, por ato unilateral, despoja alguém de um bem certo, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, adquirindo-o mediante indenização prévia e justa, pagável em dinheiro ou, se o sujeito passivo concordar, em títulos de dívida pública com cláusula de exata correção monetária, ressalvado à União o direito de desapropriar imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, quando objetivar a realização da justiça social através da reforma agrária.

O artigo 182, § 3º, da Constituição Federal de 1988 trata da desapropriação de imóvel urbano, a qual deve ocorrer mediante indenização prévia e justa em dinheiro.

A indenização prévia impõe ao Poder Público o dever de efetuar o pagamento antes de adquirir a propriedade do bem, enquanto a indenização justa corresponde ao valor integral do imóvel, incluindo o dano emergente, o lucro cessante, os juros, os honorários advocatícios, as despesas processuais e as correções monetárias. (Diniz, 2019, p. 229).

Conforme segue Maria Helena Diniz (2019, p. 229), há outra hipótese de desapropriação prevista no artigo 182, §4º, III, da Constituição Federal, em que confere ao Poder Público Municipal a prerrogativa de, por meio de lei específica, exigir dos proprietários de terrenos urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados que lhes deem aproveitamento adequado. Caso essa determinação não seja cumprida, o imóvel poderá ser objeto de desapropriação sancionatória, cuja indenização será paga em títulos da dívida pública previamente autorizados pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, garantidos o valor real da indenização e os juros legais.

O artigo 184, da Constituição Federal, por sua vez, serve de base legal para tentar justificar as invasões à terra realizadas por movimentos sociais autônomos, como o Movimento Sem Terra (MST). Prevê o referido artigo:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

O artigo 184 da Constituição Federal atribui competência exclusiva à União para promover a desapropriação de imóveis rurais que não estejam cumprindo sua função social, com o objetivo de implementação da reforma agrária. Essa medida pode ser proposta diretamente por ação judicial, sem a necessidade de procedimento administrativo prévio, conforme previsto na Lei nº 8.629/1993, alterada pelo Decreto nº 9.311/2018, e nas Leis Complementares nº 76/1993 e nº 88/1996.

A indenização, nesses casos, deve ser prévia e justa, realizada por meio de títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real e prazo de resgate de até vinte anos, contados a partir do segundo ano de sua emissão.

Contudo, as benfeitorias úteis e necessárias devem ser indenizadas em dinheiro. A lei complementar deverá estabelecer o rito sumário judicial aplicável a esse processo expropriatório, evitando que o Estado, ao pagar valor inferior ao devido, pratique enriquecimento ilícito sob o disfarce de desapropriação, o que configuraria verdadeiro confisco. (Diniz, 2019, p. 229).

Em sequência, o artigo 185, da Constituição Federal trata das hipóteses de propriedades insuscetíveis à desapropriação, para fins de reforma agrária:

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária
I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;
II - a propriedade produtiva.

Conforme disposto em artigo mencionado, é insuscetível a desapropriação, para fins de reforma agrária, da propriedade produtiva. Contudo, quem define o que é ou não uma propriedade produtiva?

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) é o responsável por realizar a vistoria da propriedade rural para verificar se a terra é ou não produtiva, conforme §2º, do artigo 2º, da Lei 8.629/93.

O site do Governo Federal informa que o Incra utiliza como parâmetros definidores para a verificação da produtividade da área rural: o Grau de Eficiência da Exploração (GEE) e o Grau de Utilização da Terra (GUT).

O imóvel cumpre a função social se tiver GEE igual a 100% e GUT superior a 80%.

Importante ressaltar que referido Instituto é investigado por diversos esquemas de corrupção e crimes cometidos por seus servidores públicos.

A operação “propix”, noticiada na imprensa e no próprio site do Governo Federal, realizada pela Polícia Federal, em 2022, na cidade de Cáceres (MT), realizou

a prisão de um servidor público do INCRA que recebia propina para realizar o cadastramento de imóveis rurais.

Outra emblemática operação da Polícia Federal relacionada ao INCRA foi a “Operação Trapaça”.

Realizada em outubro de 2024, divulgada, também, pelo próprio Governo Federal, a operação foi responsável por desarticular uma organização criminosa responsável por fraudes em processos de crédito rural, envolvendo a corrupção de servidores públicos, sendo determinado o sequestro de mais de R\$ 100 milhões em bens dos investigados.

Então, a competência para a decretação da desapropriação é atribuída à Administração Pública e àqueles que, por força de lei, se equiparem a ela para esse fim. De acordo com o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365/1941, com as modificações introduzidas pelas Leis nº 4.686/1965, nº 6.602/1978, nº 9.785/1999 e nº 11.977/2009, têm legitimidade para promover o ato expropriatório não apenas a União, os Estados, os Municípios, o Distrito Federal e os Territórios, mas também as autarquias, os estabelecimentos de caráter público ou que desempenhem funções delegadas do Poder Público, além dos concessionários de serviços públicos, desde que devidamente autorizados por lei ou contrato. (Pereira, Mello, apud Diniz, 2019, p. 230).

E não somente os bens particulares poderão ser desapropriados. Conforme Antônio Bandeira de Mello (apud Diniz, 2019, p. 233), os bens pertencentes aos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios podem ser objeto de desapropriação pela União, assim como os bens municipais podem ser desapropriados pelos Estados e Territórios, desde que haja autorização legislativa concedida ao ente expropriante.

Contudo, essa autorização torna-se dispensável quando a desapropriação ocorrer mediante acordo entre os entes federativos, situação em que o próprio ajuste definirá as responsabilidades financeiras relativas ao pagamento das indenizações, estando em conformidade com o previsto no artigo 2º, do Decreto-Lei n. 3.365/41.

Então, ao ser decretada a desapropriação, o expropriante apresenta uma oferta de valor pelo bem. Caso o proprietário aceite essa proposta, o processo expropriatório se encerra de forma consensual. Todavia, se houver recusa, o valor da indenização será fixado judicialmente, com base em laudo técnico elaborado por perito nomeado pelo juiz, sendo facultado às partes indicar assistentes técnicos. Após a determinação judicial do valor, o expropriante deve depositá-lo em juízo, momento em que se aperfeiçoa a transferência da propriedade. (Pereira, apud Diniz, 2019, p. 234).

Porém, conforme Súmula 416, do STF: “pela demora no pagamento do preço da desapropriação não cabe indenização complementar, além dos juros. ”

É possível, também, a imissão provisória na posse do bem desapropriado, quando, o Poder Público, declarando a urgência do ato, realiza o depósito judicial do valor previsto em lei em favor do proprietário.

Contudo, a aquisição definitiva do domínio pelo expropriante somente ocorre após o pagamento da justa indenização, fixada judicialmente com base em arbitramento que apura o valor real do imóvel. Esse valor deve considerar fatores como o preço de aquisição, o interesse do proprietário, a localização, o estado de conservação e segurança do bem, o valor venal de imóveis semelhantes nos últimos cinco anos, bem como a valorização ou depreciação da área remanescente, conforme dispõe o art. 27, do Decreto-Lei nº 3.365/1941. (Pereira, apud Diniz, 2019, p. 234).

Então, ocorrida a desapropriação, a Administração Pública, deve utilizar o bem imóvel, em detrimento da finalidade específica pela qual se deu a desapropriação. Dando-se a retrocessão, caso se desvie da destinação declarada. (Diniz, 2019, p. 235).

Outrora, segue a doutrinadora que (2019, p. 235), sob a égide do Decreto nº 1.021/1903, em seu art. 2º e § 4º, e do Decreto nº 4.956/1903, posteriormente revogado pelo Decreto nº 11/1991, reconhecia-se ao ex-proprietário o direito de retrocessão, isto é, a faculdade de reivindicar o bem expropriado quando este não fosse destinado ao fim público que justificara a desapropriação.

Conforme leciona a doutrina (Mello, Pereira, apud Diniz, 2019, p. 236), a jurisprudência passou a compreender que o direito de retrocessão possui natureza pessoal e não real, assegurando ao ex-proprietário apenas o direito de pleitear perdas e danos caso o ente expropriante deixasse de destinar o bem à finalidade pública que justificou a desapropriação e não o oferecesse novamente ao antigo dono pelo mesmo preço da expropriação.

Tal entendimento se baseou no art. 1.150 do Código Civil de 1916, que tratava do direito de preferência ou perempção, e no art. 1.159 do mesmo diploma, segundo o qual a violação de um direito obrigacional gerava o dever de indenizar.

Essa concepção foi posteriormente consolidada pelo art. 36 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, ao estabelecer que “os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo. Qualquer ação procedente resolver-se-á em perdas e danos”. O atual Código Civil de 2002, por sua vez dispõe em seu artigo 519:

Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for

utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.

Assim, como leciona Maria Helena Diniz (2019, p. 236), se reestabeleceu o antigo sentido da perempção, segundo o qual o ente expropriante deve oferecer o bem ao expropriado sempre que não o destinar à finalidade pública que motivou a desapropriação ou deixar de utilizá-lo em obras ou serviços públicos.

Nessa hipótese, caso o expropriado deseje exercer seu direito de preferência, deverá depositar o *quantum* pago pelo expropriante, devidamente atualizado conforme os índices oficiais, garantindo assim o equilíbrio entre o interesse público e a proteção do direito de propriedade.

3 O DIREITO DE SEQUELA E A PROTEÇÃO À PROPRIEDADE NO BRASIL

O direito de sequela confere ao proprietário o poder de reivindicar a posse de seu bem, mesmo quando ele esteja na posse de um terceiro, oferecendo um meio de proteção robusto ao direito de propriedade. No Brasil, a proteção à propriedade é garantida pela Constituição Federal e pelo Código Civil, ambos assegurando que o titular possa retomar seu bem independentemente de quem o possua ou de como este tenha sido transferido. Entretanto, essa prerrogativa enfrenta obstáculos práticos, especialmente em situações de ocupação de terras improdutivas, o que torna o direito de sequela um tema controverso.

Esse direito absoluto é testado frente a movimentos como o Movimento Sem Terra (MST), cujas ocupações reivindicam a destinação produtiva e social de terras que, segundo o movimento, não cumprem a função social estabelecida pela Constituição. Em processos judiciais envolvendo a aplicação do direito de sequela, tribunais frequentemente se veem diante do desafio de ponderar o direito de propriedade com o dever social da terra. Decisões judiciais, nesses casos, têm oscilado entre a proteção da posse do proprietário e a consideração das condições econômicas e sociais que levam à ocupação da propriedade, resultando em uma tensão entre direito individual e interesse social.

O direito de sequela constitui um dos pilares dos direitos reais, permitindo ao titular de um direito sobre a coisa reivindicá-la, independentemente de quem a possua. Tal prerrogativa advém da ambulatoriedade do direito real, conferindo ao proprietário ou ao detentor de outro direito real o poder de seguir e reivindicar o bem mesmo que este se encontre com terceiros (Tepedino, Filho, Renteria, 2024, p.8).

A sequela, portanto, assegurando o direito ao proprietário de buscar o bem onde quer que ele esteja, evidencia uma ideia de caráter absoluto do direito real, distinguindo-o dos demais direitos obrigacionais.

Esse atributo decorre diretamente da publicidade dos direitos reais, fundamental para garantir a segurança jurídica e a transparência das transações imobiliárias (Filho, 2024, p.22). Em outras palavras, o direito de sequela viabiliza a continuidade da relação jurídica sobre o bem, mesmo quando há transferência de sua posse ou de sua titularidade. Logo, se um bem imóvel garantido por hipoteca é vendido, o credor hipotecário mantém o direito de executá-lo sobre o novo proprietário, devido ao caráter absoluto e a publicidade inerente ao direito de sequela.

3.1 Evolução Histórica e Jurisprudencial

Historicamente, o direito de sequela encontrou suas bases no direito romano, onde a propriedade sobre um bem permitia ao seu titular exercer o domínio sobre a coisa, independentemente de sua localização ou posse por terceiros. Nesse contexto, Caio Mário da Silva Pereira (2019, p. 64) menciona:

A raiz histórica do nosso instituto da propriedade vai-se prender no Direito Romano, onde foi ela individual desde os primeiros monumentos. Dotada de caráter místico nos primeiros tempos. Mesclada de determinações políticas. Somente o cidadão romano podia adquirir a propriedade; somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada. E a técnica da aquisição — *mancipatio* —, um cerimonial tipicamente romano, restringia o fenômeno e limitava o domínio *ex iure quiritium*. Mais tarde estendeu-se o *ius commercii* aos estrangeiros, ampliou-se a suscetibilidade da aquisição ao solo *itálico*, e depois além deste; e a par daquela modalidade aquisitiva hermética, surgiram novos usos e os jurisconsultos elaboraram novas técnicas: *traditio*, *in iure cessio*.

No Brasil, a evolução do direito de sequela se consolidou a partir do Código Civil de 1916, que já previa a proteção dos direitos reais mediante ações específicas como a reivindicatória.

Nas últimas décadas, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem desempenhado um papel central no desenvolvimento da jurisprudência acerca da aplicação do direito de sequela, especialmente em casos de ocupações e reivindicações de terras. Decisões recentes reforçam a prerrogativa dos proprietários em ações possessórias, mesmo em situações onde o imóvel tenha sido ocupado, desde que seja demonstrada a titularidade e a posse legal do bem. Essa evolução jurisprudencial reflete uma busca pelo equilíbrio entre o direito de propriedade e as demandas por justiça social no campo (Filho, 2024, p.103).

3.2 Reintegração de Posse e o Exercício do Direito de Sequela

A ação de reintegração de posse é a principal via processual pela qual o direito de sequela se materializa no sistema jurídico brasileiro. Para que essa ação seja eficaz, é necessário que o proprietário demonstre sua titularidade por meio de um registro imobiliário válido e atualizado. Esse registro, além de atestar a propriedade, permite a precisa localização do bem e a correta delimitação de seus limites e confrontações (Filho, 2024, p. 103).

Além da ação de reintegração, o direito de sequela também pode ser exercido em outras formas de tutela processual, como as ações possessórias, que

garantem ao proprietário o direito de reaver a posse do bem caso seja injustamente privado de seu uso. Esse mecanismo é essencial para a proteção da propriedade em situações de ocupação, oferecendo ao proprietário uma via jurídica robusta para resguardar seu direito real e, conseqüentemente, a sua propriedade.

Em áreas de conflito agrário, a reintegração de posse surge frequentemente como instrumento de proteção aos proprietários, embora haja, por vezes, embates com a função social da propriedade e a posse provisória em favor de movimentos sociais.

Em suma, o direito de sequela é um elemento central na proteção jurídica da propriedade, permitindo que seu titular, independentemente da localização ou do possuidor atual do bem, tenha a prerrogativa de reintegrá-lo ao seu domínio.

4 O ESBULHO POSSESSÓRIO E A TURBAÇÃO EM CONFLITOS AGRÁRIOS

O Brasil é um país com dimensões continentais, rico em fauna e flora, e possuidor de um clima que pode ser equatorial, temperado ou tropical, a depender da região analisada. Tais características presentes no país contribuem para que exista uma vasta possibilidade de sementes e vegetais que podem ser facilmente cultivados, além de, por sua diversidade de relevos, contribuir, também, para a criação de suínos, aves, equinos, ovinos e, principalmente, de bovinos. Sendo assim, o agronegócio tem importância fundamental para o desenvolvimento do país, possuindo, segundo dados do IBGE, uma participação de 23,8% no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro.

Então, em um país que a propriedade rural possui tamanha relevância, sem a devida regulamentação e proteção, propicia para a existência de conflitos agrários, os quais são caracterizados pela disputa possessória e de propriedade das terras rurais, possuindo, frequentemente, dois tipos de lesão possessórias possíveis, sendo o esbulho possessório e a turbância.

4.1 O Crime de Esbulho Possessório

O esbulho possessório ocorre quando há a perda total da posse de um bem, no qual, alguém, de forma ilegal, retira o possuidor legítimo da posse de um bem imóvel, sendo também requisito essencial para a caracterização do esbulho possessório que esta posse ilegal seja proveniente por meio de violência, clandestinidade ou precariedade, sendo, portanto, uma posse injusta, visto que, segundo o disposto no art.1200 do Código Civil ² brasileiro, em exata contrariedade, é denominada uma posse justa a que não for violenta, clandestina ou precária.

A posse violenta é caracterizada pelo uso da força física, coação física ou moral, em que, para conseguir a posse da propriedade rural, o invasor utiliza do medo e da brutalidade para intimidar o legítimo possuidor da propriedade, para que assim, este, deixe a terra sobre o seu domínio e proveito, retirando-o dela à força. A posse clandestina, por sua vez, é aquela advinda às escuras, de maneira escondida daquele legítimo possuidor da propriedade, realizada sorrateiramente, como bem exemplificado por Fábio Coelho (2020, cap. 42):

Clandestina é a posse ocultada daquele que titula o direito a ela se opor. Se alguém subtrai o relógio do colega da repartição, adotando todas as cautelas para que este último não lhe possa imputar a autoria do delito, a posse é clandestina. Pouco importa se o possuidor do bem o exhibe ostensivamente nos lugares públicos que o antigo não costuma frequentar. A posse contínua

clandestina enquanto estiver ocultada especificamente do sujeito legitimado a questioná-la em ação possessória.

Diferentemente da clandestina, a posse precária é proveniente de um abuso de confiança, visto que, no devido momento que a posse deveria ter sido restituída ao possuidor legítimo, esta não fora.

A pena hoje prevista no Código Penal para o esbulho possessório, em seu artigo 161, é de detenção de um a seis meses e multa, podendo, porém, ser aumentada se presente violência ou grave ameaça, sendo necessário, que o possuidor legítimo prejudicado, para conseguir ingressar com uma ação de reintegração de posse de maneira adequada, análise o disposto no artigo 561 do Código de Processo Civil, que diz:

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I- a sua posse;

II- a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III- a data da turbação ou do esbulho;

IV- a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

É um crime que busca garantir o respeito à posse, a segurança das relações jurídicas e a paz social, impedindo que prevaleça a força sobre o direito

4.2 Entendimento Jurisprudencial

O Pensamento jurisprudencial para a procedência da ação de reintegração de posse, sendo esta a adequada na ocorrência de esbulho possessório, segue o caracterizado pela letra da lei, sendo entendido em súmula proferida no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em 02/05/2022, a necessidade da observação do disposto no artigo 561 do CPC, para a procedência do pedido.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. ARTIGO 561 CPC/15. COMPROVAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. I. Nos termos do art. 561, CPC/15, para que o autor da demanda possessória tenha o seu pedido julgado procedente, deverá comprovar sua posse, a turbação ou o esbulho praticado pelo réu, a data de sua ocorrência, bem como a demonstração da continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração. II. Presentes os requisitos legais, defere-se o pleito reintegratório. (Grifo nosso).

A turbação é o impedimento do livre exercício da posse mais utilizado pelo MST, no qual, através da pretensão de causar prejuízo à posse do legítimo possuidor da propriedade, por meio de um ato comumente clandestino e violento, priva-se o

legítimo possuidor legítimo de maneira parcial, sem que este perca toda a posse, diferenciando-se desta maneira do esbulho possessório, onde a perda da posse era de maneira absoluta.

Desta maneira, a turbação é uma perturbação e incomodo ao legítimo direito de posse, sendo então, hipóteses recorrentes de situações em que ocorre a turbação em áreas de conflitos agrários: a derrubada de cercas limítrofes, o trânsito de pessoas em propriedades alheias, a abertura de uma estrada ou passagem em um terreno alheio, e, principalmente, a ocupação da parte de um terreno. Se diferenciando também, portanto, da ameaça, visto que na turbação ocorre de fato uma privação ao direito possessório, enquanto a ameaça caracteriza-se pela presença de uma intimidação e ofensa, a qual, não se concretizou, não possuindo em si um ato abusivo de privação de direito à posse concretizado.

Para a proteção da posse em caso de existência de turbação, o legítimo possuidor, para garantir o seu direito de posse, deve ingressar com uma ação de manutenção da posse, disposta no artigo 560 do Código de Processo Civil, que diz: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho”.

Portanto, com a possibilidade da proteção da posse por meio da ação de manutenção da posse, visando a proteção do direito possessório atingido, deve-se ao ingressar com ação de manutenção da posse, o autor, comprovar a sua legitimidade quanto a posse, relatar a turbação ocorrida, relatar a data de início dessa turbação e a continuidade de turbação da manutenção da posse.

Para garantir o direito legítimo à posse, a legislação brasileira trouxe a possibilidade da utilização das ações de manutenção da posse e de reintegração da posse, trazendo uma garantia jurídica da importância do respeito à propriedade e posse alheia, sendo previsto na Constituição Federal de 1988 que a propriedade é um direito fundamental e inviolável.

Trazendo, ainda, a possibilidade da cumulação de danos morais com o pedido que busca a proteção possessória, para garantir o julgamento e a análise da lide, podendo, em vista ao princípio da primazia do mérito, o magistrado, analisar as ações possessórias mesmo que a ação possessória utilizada não seria a adequada para a situação, propiciando, assim, que haja a análise e garantia do direito afetado, princípio, este, possuindo relevância evidenciada pelo desembargador do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Alexandre Câmara (2016, p. 3):

Por força deste princípio, combate-se a jurisprudência defensiva, sendo, portanto, equivocado identificar obstáculos superáveis (à resolução do mérito) e

não envidar esforços para os superar. A decretação de uma nulidade, o não conhecimento de um recurso ou a extinção de um processo sem resolução do mérito só serão legítimos, então, naqueles excepcionais casos em que se encontre vício verdadeiramente insanável ou que, havendo necessidade de atividade da parte para que seja sanado o vício, esta permaneça inerte e não lo corrija, inviabilizando a superação do obstáculo.

A ação de reintegração de posse é essencial porque protege o direito de quem possui legitimamente um bem, mantém a ordem jurídica e impede que prevaleça a força sobre o direito. É uma forma de assegurar que a justiça e o respeito à propriedade sejam preservados em sociedade.

5 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS OCUPAÇÕES PELO MOVIMENTO SEM TERRA

A Constituição Federal de 1988 trouxe uma perspectiva renovada sobre a propriedade, alicerçando-a sob o paradigma da função social. O Art. 186 da Carta Magna especifica que, para cumprir sua função social, a propriedade rural, especificamente tratada neste trabalho, deve atender critérios como aproveitamento racional, uso adequado dos recursos naturais e observância das leis trabalhistas, refletindo o compromisso constitucional de garantir que a propriedade, longe de ser um direito absoluto, esteja funcionalmente integrada aos interesses coletivos e sociais, estabelecendo-se como uma relação jurídica em que o direito do proprietário é balanceado com responsabilidades sociais e ambientais (Trepedino, Filho, Renteria, 2024, p. 96).

Esse entendimento é reforçado pela doutrina contemporânea, que defende uma noção pluralista da propriedade, afastando-se da visão tradicional de propriedade plena e exclusiva, como abordado por Trepedino, Filho e Renteria (2020, p. 97), que comentam:

A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em carácter predominantemente negativo, de tal modo que, até um certo ponto, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade. Por outras palavras, no panorama constitucional, a propriedade privada deixa de atender apenas aos interesses proprietários, convertendo-se em instrumento para proteção da pessoa humana, de tal sorte que o exercício do domínio há de respeitar e promover situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ele atingidas. Consequentemente, os poderes concedidos ao proprietário só adquirem legitimidade na medida em que seu exercício concreto desempenhe função merecedora de tutela. Daí decorre que, quando certa propriedade não cumpre sua função social, não pode ser tutelada pelo ordenamento jurídico.

A propriedade moderna, em conformidade com os direitos reais, adquire um carácter relacional e contextual, onde o exercício de poderes sobre a coisa é legitimado à medida que atende ao interesse público. Assim, o próprio direito de posse e de propriedade requer uma “funcionalização”, ou seja, precisa evidenciar uma conexão responsável com a sociedade (Filho, 2024, p. 13).

Essa mudança também se estende às limitações impostas ao exercício do direito de propriedade. A função social da propriedade gera um conjunto de obrigações que o proprietário deve observar em benefício da coletividade. Direitos de

vizinhança e proteção ambiental são exemplos de limites que regem o uso da propriedade, preservando o equilíbrio entre os interesses individuais e os coletivos (Giacomelli, Ustarroz, Zaffari, 2021, p. 85-90).

Em situações onde a propriedade rural não cumpre sua função social — seja por improdutividade, abandono, ou uso inadequado —, o MST defende a ocupação como uma forma de protesto e reivindicação de redistribuição dessas terras.

O movimento argumenta que, quando as propriedades não atendem a esse dever, a ocupação se justifica como um direito social, ao passo que o direito de propriedade passa a ser relativizado frente ao interesse coletivo.

Judicialmente, a complexidade decorre do confronto entre o direito de sequela do proprietário e a função social que a terra deve cumprir.

A aplicação da função social da propriedade nas decisões judiciais reflete uma postura de equilíbrio entre garantir a segurança da posse para o proprietário e, ao mesmo tempo, ponderar a situação econômica e social que impulsiona a ocupação. Assim, as ocupações pelo MST levantam um debate contínuo sobre os limites e o alcance da função social da propriedade, exigindo do sistema jurídico e da sociedade uma reflexão sobre a efetiva aplicação deste princípio e sobre as alternativas para reduzir conflitos agrários.

5.1 Movimento Sem Terra e a Reforma Agrária no Brasil

O Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) surgiu no contexto brasileiro de extrema concentração fundiária, onde grandes extensões de terra permanecem subutilizadas ou improdutivas, enquanto milhões de pessoas vivem sem acesso ao recurso básico para sua subsistência: a terra. Esse movimento busca, essencialmente, a implementação de uma reforma agrária, que tem como objetivo redistribuir terras para aumentar a produtividade e a justiça social, utilizando, muitas vezes, o mecanismo das ocupações como forma de reivindicação (Trepedino; Filho; Renteria; 2024, p. 90-93)

Historicamente, o MST se consolidou como um dos principais agentes da luta pela terra no Brasil, especialmente após a promulgação da Constituição de 1988, que reconhece a função social da propriedade como um princípio fundamental. A função social da propriedade, conforme estabelecido pela Constituição, impõe ao proprietário o dever de garantir que o uso de sua terra atenda ao interesse coletivo. Nesse sentido, o MST utiliza a ocupação de terras como uma forma de evidenciar o descumprimento dessa função, especialmente em áreas onde a terra não cumpre sua

finalidade produtiva. A ocupação, portanto, não é apenas uma estratégia de pressão política, mas um meio de demandar a efetividade de um direito previsto constitucionalmente, o que reforça a legitimidade de suas ações no campo jurídico (Trepedino; Filho; Renteria; 2024, p. 90-93).

Essa prática traz à tona a relação intrínseca entre a noção de propriedade e o dever do proprietário de contribuir para o bem-estar social, um conceito que, no Brasil, possui uma aceitação pluralista que abrange tanto direitos quanto obrigações, aplicáveis às variadas formas de propriedade.

5.2 Posse como Ferramenta de Pressão para a Reforma Agrária

O MST faz uso da posse temporária como um recurso para impulsionar a implementação de políticas públicas de reforma agrária e, eventualmente, para forçar a desapropriação de terras que não cumprem sua função social.

Em muitas situações, as ocupações de terras improdutivas são justificadas como uma forma de demonstrar ao Estado a necessidade de intervir e reverter a situação em favor da coletividade. Essa posse, mesmo que temporária, serve para colocar pressão nos órgãos governamentais para que promovam a desapropriação e distribuam a terra para fins produtivos e sociais.

As ocupações realizadas pelo MST visam promover a discussão sobre a função social da propriedade, conceito que transcende o direito individual e coloca a terra como um bem cujo uso deve beneficiar a coletividade. No entendimento constitucional brasileiro, a função social da propriedade não permite a manutenção de latifúndios improdutivos. Assim, quando a terra deixa de cumprir esse papel, perde seu amparo constitucional, justificando, em última instância, sua destinação a programas de reforma agrária que visam corrigir as desigualdades sociais (Gagliano; Filho; 2024, p. 13).

O papel das políticas públicas de reforma agrária é, nesse contexto, central para responder às demandas dos movimentos de luta pela terra, ainda que enfrentem desafios significativos. Entre esses desafios estão as resistências dos proprietários e as limitações orçamentárias do governo.

No entanto, a posse temporária serve como uma ferramenta eficaz para o MST ao ressaltar a necessidade de revisão das estruturas agrárias brasileiras, promovendo o direito à terra e ampliando o debate sobre o verdadeiro significado de justiça agrária no país.

5.3 Limites e Desafios do Direito de Sequela em Áreas Ocupadas

A aplicação do direito de sequela em terras ocupadas enfrenta obstáculos significativos quando essas áreas deixam de atender à função social da propriedade, um princípio constitucional que exige que as propriedades rurais e urbanas tenham um uso que contribua para o bem-estar social e econômico do país. Em casos em que terras permanecem improdutivas ou são negligenciadas, sua função social é questionada, o que fragiliza o direito do proprietário de reivindicá-las contra terceiros.

As ocupações promovidas pelo Movimento Sem Terra (MST) refletem um embate entre o direito de propriedade e o princípio da função social. Para o proprietário, as ocupações geram insegurança, podendo causar perda de valor da terra, deterioração de infraestrutura e desgaste com processos judiciais. Judicialmente, a aplicação do direito de sequela nessas situações esbarra na interpretação dos tribunais sobre a função social, levando a decisões que, em alguns casos, priorizam a ocupação produtiva frente à manutenção de propriedades ociosas. A persistência das ocupações e os desafios na defesa judicial do direito de sequela intensificam as disputas, expondo as limitações jurídicas e políticas na garantia da posse definitiva ao proprietário

6 ASPECTOS CONSTITUCIONAIS E A REFORMA AGRÁRIA

A Constituição Federal de 1988 (CF/88) apresenta dispositivos fundamentais para a regulação do direito à propriedade e a sua função social, especialmente no que tange ao processo de reforma agrária. No âmbito do direito constitucional brasileiro, a propriedade deve atender a um conjunto de exigências que envolvem não apenas o uso produtivo, mas também os aspectos sociais, econômicos e ambientais da terra. A reforma agrária, como política pública, busca a redistribuição de terras para promover a justiça social no campo, alinhando-se à função social da propriedade e ao princípio da dignidade da pessoa humana.

O artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, que estabelece que "a propriedade atenderá a sua função social", é um dos pilares da interpretação constitucional da propriedade no Brasil. Esse dispositivo não implica que a propriedade seja um direito absoluto e inalienável, mas sim que ela está subordinada à sua função social, o que significa que o uso da terra deve obedecer a critérios que garantam a função produtiva e a promoção do bem-estar coletivo. Como Flávio Tartuce (2019, p. 133) aborda:

A propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.

A função social da propriedade está diretamente relacionada ao conceito de que a terra não pode ser concentrada nas mãos de poucos, principalmente quando se considera que sua não utilização adequada pode resultar em graves consequências para a sociedade, como a desigualdade no acesso à terra e a exploração inadequada dos recursos naturais. A interpretação do inciso XXIII do artigo 5º, portanto, segundo parte da doutrina, impõe um limite ao direito de propriedade, de modo que não se admite o uso da terra de forma improdutivo, ou que não contribua para o desenvolvimento social e econômico do país.

Nesse contexto, o conceito de função social ganha relevância em relação às ocupações de terra, frequentemente realizadas por movimentos sociais como o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), que têm como objetivo a redistribuição das terras improdutivas e a garantia do acesso à terra para aqueles que dela dependem para sua subsistência. O direito à terra para fins de reforma agrária e a ocupação de terras improdutivas têm sido defendidos como uma resposta legítima às

falhas do mercado e às desigualdades históricas no acesso à terra. O artigo 5º, inciso XXIII, ao reconhecer que a propriedade deve atender a sua função social, justifica, do ponto de vista jurídico, a reivindicação social por uma distribuição mais equitativa da terra, o que pode incluir a ocupação e, conseqüentemente, a desapropriação dessas terras.

Assim, as ocupações de terra por movimentos sociais podem ser vistas como instrumentos de pressão para a realização da função social da propriedade, quando esta não está sendo cumprida de acordo com os princípios constitucionais.

6.1 Artigo 184 da CF/88: Desapropriação para Reforma Agrária

O artigo 184 da Constituição Federal, por sua vez, é o dispositivo específico que regula a desapropriação de terras para fins de reforma agrária. O artigo 184, caput, estabelece que "a União poderá desapropriar, para fins de reforma agrária, os imóveis que não cumpram a sua função social". A desapropriação é um instituto jurídico de natureza coercitiva, no qual o Estado retira o bem da posse de um particular, em razão de um interesse coletivo, e, no caso da reforma agrária, a finalidade é garantir a redistribuição de terras de forma mais justa.

Essa medida é uma das principais ferramentas do Estado para promover a democratização do acesso à terra e corrigir as desigualdades históricas que ainda persistem no campo. A reforma agrária, nesse contexto, busca garantir a posse da terra por aqueles que a trabalharão, com o objetivo de promover o desenvolvimento rural, melhorar as condições de vida no campo e reduzir a concentração fundiária. Em razão disso, a Constituição estabelece a possibilidade de desapropriação de terras improdutivas para esse fim, sem que isso contrarie os direitos dos proprietários.

A desapropriação ocorre não apenas com base na improdutividade da terra, mas também considerando os interesses sociais e a necessidade de garantir o direito à alimentação e à dignidade humana para a população rural.

Além disso, a desapropriação para reforma agrária também está associada ao conceito de "direito de sequência", que confere ao proprietário o direito de perseguir a propriedade, mesmo após a transferência de sua posse. Contudo, no caso da reforma agrária, a desapropriação rompe com esse direito, uma vez que o Estado retira o bem da posse do proprietário para redistribuí-lo. Assim, o direito de sequência, enquanto princípio do direito civil, é relativizado no contexto da reforma agrária, uma vez que a primazia do interesse social se sobrepõe ao direito individual de propriedade.

Ademais, a reforma agrária não se limita à simples desapropriação de terras, mas envolve um complexo processo de redistribuição, com a criação de assentamentos e a atribuição de novos títulos de posse a trabalhadores rurais. A redistribuição da terra tem como objetivo não apenas corrigir as desigualdades de concentração fundiária, mas também garantir que as terras atendam à sua função social, promovendo o uso produtivo e sustentável da terra, em conformidade com as necessidades da população rural.

Portanto, a Constituição Federal de 1988, ao estabelecer a função social da propriedade e a possibilidade de desapropriação para fins de reforma agrária, busca equilibrar os direitos individuais de propriedade com as necessidades sociais e econômicas do país. O artigo 5º, inciso XXIII, ao afirmar que a propriedade deve atender à sua função social, impõe um limite ao direito de propriedade, abrindo caminho para a reivindicação de terras improdutivas por meio de ocupações sociais. Já o artigo 184 da Constituição Federal, ao tratar da desapropriação para reforma agrária, fortalece a política pública de redistribuição de terras e reafirma a primazia do interesse coletivo sobre os direitos individuais.

Nesse sentido, a função social da propriedade e a desapropriação para reforma agrária se configuram como instrumentos constitucionais importantes para a promoção da justiça social no campo, ao garantir o acesso à terra para os trabalhadores rurais e combater as desigualdades fundiárias históricas que ainda marcam o Brasil. A interação entre o direito de sequência e as desapropriações para reforma agrária, embora restrita no contexto das terras desapropriadas, revela a centralidade do direito à terra como um direito social e fundamental.

6.2 As Prerrogativas Contrárias Sobre O Direito De Sequela E A Função Social Da Propriedade

Em áreas de conflito agrário, ocorre uma disputa de entendimento de direitos, no qual, o proprietário, visando proteger o seu bem, o defende, de maneira intensa, utilizando para a proteção de sua propriedade todos os meios possíveis para isso, respaldado pelos direitos de sequela e de proteção à propriedade privada, além de alguns entendimentos jurisprudenciais.

Em contrapartida, o legítimo proprietário do imóvel rural se depara com o enfrentamento de membros de movimentos de ocupação, que invadem a propriedade alheia com a prerrogativa de que tal imóvel rural não cumpre os requisitos constitucionais de função social da propriedade, estando estes, caso sejam acolhidas tais prerrogativas, respaldados pelo disposto na Constituição Federal, corroborando para a continuação de invasões à propriedades, as quais, possuem caráter privado e são invadidas, em muitas ocasiões, mesmo que se tratando de uma área produtiva para a sociedade, com a utilização de falsas prerrogativas de adequação à função social como justificativa para as invasões, contribuindo, desta maneira, para a continuidade do embate entre as classes dos proprietários rurais e de membros do MST.

Visando então a garantia da segurança jurídica social, é necessário que haja um entendimento com maior unanimidade entre os tribunais superiores brasileiros sobre o prevalecimento de uma prerrogativa legal em face da outra, visto que, apesar de o Supremo Tribunal de Justiça ter dado recentes decisões que reforçam a aplicação do direito de sequela e a proteção das prerrogativas em prol do proprietário da terra invadida, desde que demonstrada a titularidade e a posse legal do bem, ainda existem decisões judiciais em contrariedade.

Então, decisões judiciais divergentes sobre essas situações semelhantes, são responsáveis por colaborar com a continuidade de tais conflitos, já que, ambos os lados teriam prerrogativas possíveis para justificar suas ações, continuando assim a existência de embates violentos que perduram por anos.

7 ANÁLISE DO CASO: COMAPI AGROPECUÁRIA S.A, CLODOALDO CALDATO E SALVADOR ROSSATO X JOSÉ DONIZETE DE CASTRO (MST)

Trata-se de uma ação de reintegração de posse cumulada com reparação de danos materiais interposta por Comapi Agropecuária S.A, Clodoaldo Caldato e Salvador Rossato em face de José Donizete de Castro (membro representante do MST), ocorrida no processo n. 1005967-86.2018.8.26.0322, na 3ª Vara Cível de Lins/SP. Em referido processo, os autores tiveram sua propriedade invadida por membros do MST, chefiados na ocasião por José Donizete de Castro, conhecido popularmente na região de Lins/SP, município onde ocorreu o delito, como “Zé piranha”.

Os membros do MST invadiram a propriedade rural denominada “Fazenda Independência” sob a falsa justificativa de que a propriedade era da “CESPE”, sendo que em nenhum momento houve comprovação dessa titularidade proprietária diversa da propriedade e, muito menos de que a “CESPE” teria permitido a ocupação da área pelo Movimento Sem Terra. Por sua vez, ficou comprovado que a Comapi Agropecuária S/A adquiriu a propriedade denominada “fazenda Independência” de Antônio Henrique Ribas, e que a Comapi Agropecuária S/A arrendou parte do imóvel ao coator Clodoaldo Caldato.

Ademais, conforme ficou comprovado nos autos, tratava-se de terras produtivas, cuja parte da produção foi destruída por membros do Movimento sem Terra, os quais impediam os autores e seus funcionários de chegar perto da área invadida, mediante ameaças.

Assim, o juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para reintegrar a parte autora na posse do imóvel objeto da ação, tornando definitiva a liminar inicialmente concedida. Determinou, também, que o requerido deveria indenizar o dano material sofrido pelos autores, sendo de, na época dos fatos, aproximadamente R\$ 223.729,40, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês.

Desta forma, houve a interposição de um recurso de apelação genérico por José Donizete de Castro, buscando a reforma da decisão proferida. Os requerentes, por sua vez, apresentaram contrarrazões ao recurso de apelação.

Então, o próprio Ministério Público de São Paulo, representado pelo promotor de justiça Francisco Elmidio Sabadin dos Santos Talaveira Medina, se manifestou afirmando não haver nenhuma prova de que a área utilizada pelo apelante

e pelo movimento Sem Terra seria realmente de propriedade da CESPE, que o conjunto probatório indica que eles ocuparam as terras dos autores. Afirmou ainda, não existir má-fé dos apelados, visto que, estes, apenas fizeram valer seu direito de propriedade. Ante o exposto, o parecer foi pelo desprovimento do recurso de apelação interposto por José Donizete de Castro. Houve, então, o julgamento pela 37ª Câmara de Direito Privado do TJSP, com o desembargador relator Alexandre David Malfatti, nos seguintes termos:

AÇÃO POSSESSÓRIA. OCUPAÇÃO DEMONSTRADA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. Ação de reintegração de posse cumulada com pedido de indenização. Sentença de parcial procedência. Recurso do réu. Importante mencionar que não houve recurso em relação a ação 1005233-04.2019.8.26.0322, julgada em conjunto, portanto, transitado em julgado os termos da sentença em relação àquele feito. Ação de reintegração de posse promovida pelo proprietário do imóvel, sob alegação de invasão de sua propriedade pelo "Movimento dos Sem Teto" – MST, liderado pelo réu. Recurso do alega cerceamento do direito de defesa e limita-se a insistir nas seguintes teses: (a) ausência invasão da área de propriedade da autora e (b) inexistência danos materiais. Primeiro, rejeita-se a alegação de cerceamento de defesa. As questões discutidas nos autos envolvem questões de fato já avaliadas e constatadas adequadamente além da própria matéria de direito, prescindindo-se, portanto, da ampliação da instrução processual para o julgamento. E segundo, mantém-se a proteção possessória. Das informações trazidas aos autos, restou devidamente demonstrada a invasão da propriedade da autora, denominada "Fazenda Independência" e a destruição da plantação existente na área de propriedade da autora, portanto, devida a indenização pelos danos materiais sofridos. Ação julgada parcialmente procedente.

Após a referida decisão em segundo grau, em uma tentativa de reexame material, houve a interposição de Recurso Especial por José Donizete de Castro, o qual, em Agravo em Recurso Especial nº 2756567 - SP (2024/0361744-2), foi negado conhecimento ao Recurso especial por tratar-se de impugnações e alegações genéricas.

7.1 Análise Jurisprudencial

No referido processo, vislumbrou-se uma clara invasão realizada pelo Movimento Sem Terra, conforme ficou entendido em sentença proferida:

Por sua vez, os boletins de ocorrência acostados aos autos (f. 49/53); as fotografias do Movimento Sem Terra na Fazenda Independência e destruição da plantação (f. 62/69), bem como a ata notarial de f. 71/74 deixaram certa a invasão da área dos autores pelo réu.

Assim, utilizando-se de uma posse violenta e clandestina, o grupo, liderado na ocasião por José Donizete de Castro, invadiu a propriedade rural e destruiu plantações que havia no local, utilizando-se, ainda, de ameaças, para impedir que os próprios proprietários da área rural adentrassem na propriedade invadida.

No decorrer da lide, observa-se uma frágil tentativa do movimento de buscar meios para viabilizar a validade da invasão realizada, afirmando que o proprietário da área rural em questão era órgão diverso aos autores da ação, se valendo de uma clara má-fé para tentar ludibriar o sistema judiciário.

Contudo, comprovou-se nos autos a regularidade dos autores como proprietários da área, conforme proferido em sentença:

Restou suficientemente demonstrado nos autos do processo nº 1005967-86.2018 que a Comapi Agropecuária S/A., por meio de INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM COMPROMISSO DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS” (f. 37/47), adquiriu de Antonio Henrique Ribas, a área de 134,55 alqueires paulistas de terras rurais destacadas de área maior no imóvel denominado “Fazenda Independência” situado nos municípios Sabino e Guaíçara Comarca de Lins, Estado de São Paulo.

Referido processo comprova a problemática envolvendo a contrariedade existente entre a ideia de proteção à propriedade privada e a defesa de uma suposta função social da propriedade.

Mesmo tratando-se de terras produtivas, como foi destacado pelo juízo: “Portanto, bem demonstrada a posse dos autores e, também, a produtividade da área que foi invadida pelos Sem Terra conduzidos pelo seu representante, o Sr. José Donizete de Castro”, a fazenda em questão foi invadida pelo movimento, que, de forma criminosa, destruiu a plantação existente e ameaçou os proprietários do imóvel que se viram indefesos frente ao grupo armado.

A evidenciação do exercício do direito de seqüela, protegendo à propriedade privada, impediria a existência deste conflito, visto que, os invasores, sabendo que o proprietário pode proteger a sua propriedade, questionariam as consequências de sua invasão.

O proprietário rural, por sua vez, se viu impedido de proteger o seu patrimônio, sem possuir uma certeza sobre qual a decisão que seria tomada pelo

poder judiciário, visto que, este, poderia ter sido influenciado pela pressão social e mídia, condenando-o, eventualmente, por exercer seu direito de seqüela.

Assim, observa-se os perigos existentes na utilização de um termo genérico como “função social da propriedade” dentro do próprio texto constitucional.

Apesar, contudo, de ser justificado na utilização correta da propriedade, o que observamos nas áreas de conflitos agrários é que, este termo, é utilizado como prerrogativa para grupos criminosos invadirem terras e extorquirem proprietários, sendo que, caso ocorresse a desapropriação do bem imóvel, deferia ser realizada pelo Estado, e não por grupos criminosos, que, ao seu “bel-prazer”, invadem as propriedades rurais.

No presente caso, o judiciário entendeu a necessidade de proteção à propriedade privada, sendo, ainda, respaldado pelo próprio Ministério Público de São Paulo, todavia, paira o questionamento: se o produtor rural já possuísse um respaldo legal sólido, sem haver dúvidas sobre a possibilidade do mesmo proteger a sua propriedade, o próprio conflito em si, não teria sido evitado? O grupo criminoso ainda teria realizado a invasão?

Então, mesmo com o José Donizete de Castro, aqui representando o MST, ter sido condenado a restituir o dano material causado, o autor da ação irá receber a indenização correspondente ou será mais um caso do conhecido “ganha, mas não leva”, em que, apesar de ter a ação procedente, o autor apenas obteve gastos com a demanda judicial e não receberá a indenização concedida em sentença.

A Comapi Agropecuária S/A, fundada em 26/10/1984, presente no polo ativo da ação judicial, atualmente, se encontra em processo de Recuperação Judicial, portanto, acredita-se que um prejuízo material de R\$ 223,729,40 é extremamente danoso a sua própria existência.

8 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como propósito examinar as bases jurídicas, constitucionais e doutrinárias do direito de propriedade e do direito de sequência, buscando demonstrar sua relevância como instrumentos de tutela da liberdade individual, da segurança jurídica e da estabilidade social. Ao longo do estudo, verificou-se que o direito de propriedade, longe de se restringir a uma prerrogativa patrimonial, constituiu-se como expressão da dignidade humana, pois assegurava ao indivíduo o pleno exercício de sua autonomia e o domínio sobre o fruto do próprio trabalho.

Constatou-se, contudo, que a introdução da função social da propriedade, embora concebida com pretensões humanistas e distributivas, fora gradativamente distorcida em sua aplicação, de modo a servir como fundamento para relativizações indevidas do domínio e, em muitos casos, para legitimar invasões e ocupações ilícitas de terras. Sob o pretexto de promover justiça social, acabou-se permitindo a fragilização de um dos mais importantes direitos fundamentais, comprometendo a própria coerência do Estado Democrático de Direito.

A análise revelou que a função social da propriedade deveria operar como critério de aperfeiçoamento e orientação do uso do bem, e não como instrumento de supressão do direito do proprietário legítimo. A defesa da propriedade privada mostrou-se indispensável à ordem jurídica, uma vez que sua violação gerava insegurança social, retração econômica e desprestígio das instituições. A experiência demonstrou que a ausência de uma proteção firme ao direito de domínio resultava no enfraquecimento da confiança pública no sistema normativo e na ampliação de práticas contrárias à legalidade, como as invasões promovidas por movimentos como o MST.

O estudo também evidenciou que o direito de sequência, inerente aos direitos reais, assumia papel essencial na efetividade da proteção patrimonial, ao assegurar ao titular o poder de reivindicar o bem de quem injustamente o possuísse ou detivesse. Tal prerrogativa representava a manifestação concreta da supremacia do direito de propriedade frente a violações e arbitrariedades, reafirmando a necessidade de uma ordem jurídica que garanta, acima de qualquer ideologia ou interesse político, a inviolabilidade do domínio legítimo.

A pesquisa demonstrou, ainda, que a relativização indiscriminada da propriedade privada, aliada à tolerância estatal diante de movimentos de invasão, configurava verdadeira afronta ao princípio da legalidade e à autoridade do próprio Estado. Em vez de promover inclusão e justiça, tais práticas fomentaram desordem e insegurança, afastando investimentos e comprometendo a função econômica e social da terra de modo concreto. O respeito à propriedade não se opunha ao progresso social, mas constituía sua condição necessária, pois somente em ambiente de estabilidade jurídica e previsibilidade institucional é possível alcançar desenvolvimento sustentável e equitativo.

Concluiu-se, portanto, que a proteção da propriedade privada não se tratava de mera opção ideológica, mas de um imperativo constitucional e ético. Defender a propriedade era defender o Estado de Direito, a liberdade e a segurança de todos os cidadãos. A verdadeira função social da propriedade consistia em garantir que seu uso se desse em conformidade com a lei, promovendo o bem comum sem violar direitos fundamentais. Assim, reafirmou-se que o equilíbrio entre propriedade e interesse coletivo só seria alcançado quando o Estado agisse dentro dos limites constitucionais, preservando a integridade do domínio e reprimindo condutas ilícitas que atentassem contra ele.

Em síntese, o estudo evidenciou que a estabilidade social e o desenvolvimento nacional não dependiam da flexibilização do direito de propriedade, mas, ao contrário, de sua efetiva proteção. Somente com o fortalecimento das garantias de domínio, a valorização do trabalho lícito e o respeito à ordem jurídica seria possível construir uma sociedade verdadeiramente justa, fundada na liberdade, na responsabilidade e na paz social.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Cândido Mendes de. **Código Philippino, ou, Ordenações e leis do Reino de Portugal: recopiladas por mandado d'El-Rey D. Philippe I.** 14. ed. Rio de Janeiro: Typ. do Instituto Philomathico, 1870. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/242733>. Acesso em: 23 out. 2025.

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. **A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais.** Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 103, p. 781–791, jan./dez. 2008. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828/70436>. Acesso em: 23 out. 2025.

BOZZI, Rinunzia. **In Nuovo Digesto Italiano**, citado por GOMES, Orlando. Direitos Reais, op. cit., p. 182.

BRADFORD, William. **Of Plymouth Plantation: 1620–1647.** New York: Modern Library, 2006.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Promulgada em 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 23 out. 2025.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Decretada em 10 de novembro de 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 23 out. 2025.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934.** Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 16 jul. 1934. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946).** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 23 out. 2025.

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 1824.** Rio de Janeiro: Império do Brasil, 1824. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 11, de 7 de janeiro de 1991. Dispõe sobre o Programa Nacional de Reforma Agrária – PNRA, e dá outras providências.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 8 jan. 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d011.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Código Penal.** Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 31 dez. 1940. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.** Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 18 jul. 1941. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Obtenção de terras.** Brasília: INCRA, 28 jan. 2020. Atualizado em 21 out. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/reforma-agraria/obtencao-de-terras>. Acesso em: 10 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil.** Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 5 jan. 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 26 fev. 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993. Dispõe sobre o rito processual das ações de desapropriação para fins de reforma agrária.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 7 jul. 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp76.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Lei Complementar nº 88, de 23 de dezembro de 1996. Altera dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 24 dez. 1996. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp88.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.** Art. 519 e Art. 1.275. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10699517/artigo-519-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>. Acesso em: 08 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível n. 1.0000.21.229108-2/001.** Relator: Des. Luiz Artur Hilário. Julgado em 26 abr. 2022. Belo Horizonte: TJMG, 02 maio 2022. Disponível

em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroUnico=1.0000.21.229108-2%2F001>. Acesso em: 07 nov. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Processo n. 1004285-96.2018.8.26.0322**. Antônio Henrique Ribas x Clodoaldo Caldato. 3ª Vara Cível da Comarca de Lins/SP.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **O princípio da primazia da resolução do mérito e o novo Código de Processo Civil**. Revista do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, São Paulo, ano XXVII, n. 128, p. 20–23, jan./mar. 2016. Disponível em: <https://www.revista.trf3.jus.br/index.php/rtrf3/article/view/310/290>. Acesso em: 1 jun. 2025.

CHINELLATO, Silmara Juny de Abreu. **Direito de autor e direitos da personalidade: reflexões à luz do Código Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

COSTA, Dilvanir José da. **Direito Real**. Revista dos Tribunais, v. 782, p. 727–736, dez. 2000. In: Doutrinas Essenciais de Direito Registral, v. 2, p. 153–165, dez. 2011. Disponível em: <https://www.revistadostribunais.com.br/>. Acesso em: 10 nov. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 4. São Paulo: Saraiva, 1981.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 33. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

FÁBIO. Capítulo 42: **A Posse**. In: COELHO, Fábio (org.). **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-civil-direito-das-coisas/1153085980>. Acesso em: 31 maio 2025.

FACHIN, Luís Edson. **Conceituação do direito de propriedade**. In: **Doutrinas Essenciais de Direitos Humanos**, v. 2, p. 813–852, ago. 2011. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil**. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil – Direitos Reais**. Vol. 5. 6. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 10 nov. 2024.

GIACOMELLI, Cinthia L. F.; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo K. **Direito Civil VI: Direitos Reais**. Porto Alegre: SAGAH, 2021. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556901497/>. Acesso em: 08 nov. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atual. Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

LARANJEIRA, Raymundo. **O Direito Agrário e o Estado de Direito**. Revista dos Tribunais, v. 2, p. 811–841, dez. 2011. In: Doutrinas Essenciais de Direito Registral. Acesso em: 07 nov. 2024.

MAUAD, João Luiz. **Thanksgiving**: como a propriedade privada mudou a vida dos norte-americanos. Instituto Liberal, 28 nov. 2024. Disponível em: <https://www.institutoliberal.org.br/blog/historia/thanksgiving-como-propriedade-privada-mudou-vida-dos-norte-americanos/>. Acesso em: 22 out. 2025.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Elementos de direito administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. Volume 1 – Parte Geral. São Paulo: Saraiva, 2009, 42ª edição.

MOREIRA, A.; FRAGA, C. **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 1971. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556901497/pageid/35>. Acesso em: 08 nov. 2024.

PAZINI, Cláudio Ferreira. **Os vícios objetivos da posse no ordenamento jurídico brasileiro**. Revista de Direito Privado, v. 34, p. 67–84, abr./jun. 2008. Acesso em: 04 nov. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PEREIRA, Gislaine. **Das ordenações ao ordenamento**: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/MQYzY67wVq8HcqtM8xyWfZD/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 22 out. 2025.

POLÍCIA FEDERAL. **PF deflagra a Operação Trapaça para reprimir fraudes em processos de crédito rural**. Brasília: Polícia Federal, 16 out. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/pf/pt-br/assuntos/noticias/2024/10/pf-deflagra-a-operacao-trapaca-para-reprimir-fraudes-em-processos-de-credito-rural>. Acesso em: 08 nov. 2025.

POLÍCIA FEDERAL. **PF investiga possíveis crimes ocorridos no INCRA**. Brasília: Polícia Federal, 23 ago. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/pf/pt-br/assuntos/noticias/2022/08/pf-investiga-possiveis-crimes-ocorridos-no-incra>. Acesso em: 08 nov. 2025.

PORTO, Antônio José Maristrello; FRANCO, Paulo Fernando. **Uma análise também econômica do direito de propriedade (Also an Analysis of Economic Property Rights)**. *Economic Analysis of Law Review (EALR)*, v. 7, n. 1, p. 207–232, jan./jun. 2016. Brasília: Universidade Católica de Brasília. Disponível

em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/6473>. Acesso em: 10 out. 2025.

RODAS, Sérgio. **Constituição alemã de Weimar inovou ao estabelecer direitos sociais**. Consultor Jurídico, 6 ago. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-ago-06/constituicao-weimar-inovou-estabelecer-direitos-sociais/>. Acesso em: 22 out. 2025.

RODAS, Sérgio. **Por prever suspensão de direitos, Weimar facilitou ascensão de ditadura de Hitler**. Consultor Jurídico – ConJur, 08 ago. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-ago-08/prever-suspensao-direitos-weimar-facilitou-ascensao-hitler/>. Acesso em: 22 out. 2025.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

ROQUE, Sebastião José. **Direito das coisas**. São Paulo: Ícone, 2003.

SENATE of the United States. **Constitution of the United States**. Washington, D.C.: United States Senate. Disponível em: <https://www.senate.gov/about/origins-foundations/senate-and-constitution/constitution.htm>. Acesso em: 22 out. 2025.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **20 anos da queda do Muro de Berlim: símbolo de mudanças em todo o mundo**. Notícias STF, 9 nov. 2009. Disponível em: [\[https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/20-anos-da-queda-do-muro-de-berlim-simbolo-de-mudancas-em-todo-o-mundo/\]\(https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/20-anos-da-queda-do-muro-de-berlim-simbolo-de-mudancas-em-todo-o-mundo/\)](https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/20-anos-da-queda-do-muro-de-berlim-simbolo-de-mudancas-em-todo-o-mundo/). Acesso em: 22 out. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. 4 v. E-book.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Vol. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil – Vol. 5 – Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 10 nov. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **A garantia da propriedade no direito brasileiro**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, v. 6, n. 6, p. 101–119, jun. 2005. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/24705>. Acesso em: 08 nov. 2024.