



UMA BREVE ANÁLISE SOBRE O TEMA DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL E O CASO FAVELA PULLMAN

Luana Cristina Medina SANTOS¹
Rafaela Staub de CASTILHO²

RESUMO: Este trabalho visa traçar uma breve análise a respeito do importante tema Desapropriação Judicial, por intermédio de sua conceituação, bem como, da abordagem de suas modalidades e contextualização de seus requisitos, com base na Constituição Federal de 1988, na legislação pátria e na doutrina civilista. Além disso, expõe de forma objetiva e crítica o famoso caso Favela Pullman e os posicionamentos de estudiosos acerca do assunto, pautado em divergências doutrinárias que serão trazidas à presente discussão.

Palavras-chave: Desapropriação Judicial; Requisitos para a Desapropriação Judicial; Hipóteses cabíveis; Caso Favela Pullman.

1 INTRODUÇÃO

A palavra desapropriação deriva do latim *propriu*, que é a perda da propriedade de alguém. No entanto, com o desenvolvimento da sociedade e as evoluções históricas, tal significado seguiu caminhos complexos, diretamente ligados ao direito de propriedade.

A desapropriação, também denominada expropriação para alguns autores, pode ser considerada a transferência compulsória da propriedade de um particular ao Poder Público, mediante o pagamento justo e antecipado de indenização em dinheiro. Tal medida decorre da prevalência do interesse público e é, portanto, a maior forma de expressão de poder do Poder Público no que diz respeito ao particular.

¹ Jornalista pós-graduada em Comunicação Empresarial pela Universidade Metodista de São Paulo e discente do 8º termo B do curso de Direito no Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente, e-mail: luanamedinaa@hotmail.com.

² Discente do 8º termo B do curso de Direito no Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente, e-mail: livro.rafa@hotmail.com.

Para Nader (2016, p.197-198) o instituto é de Direito Administrativo, porém, com amplos reflexos na área do Direito Civil, caracterizado pela intervenção pública na propriedade privada. Ainda de acordo com ele, não apenas a propriedade particular é passível de expropriação, pois, mediante autorização legislativa, a União pode desapropriar bens dos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios.

Conforme leciona o autor (2016), são objetos de desapropriação todas as coisas móveis e imóveis, bem como, corpóreas e incorpóreas. Já no que se refere ao espaço aéreo e ao subsolo, só serão desapropriados, caso o uso pela Administração Pública provoque prejuízos ao proprietário do solo. Vale ressaltar que os direitos de personalidade não são passíveis de desapropriação e as pessoas jurídicas também não podem ser alvo de desapropriação, apenas os bens que integram seus patrimônios.

É importante mencionar que as regras básicas relativas à desapropriação encontram-se no Decreto-Lei nº, 3.365, de 21 de junho de 1941, com as modificações posteriores que lhe foram pertinentes.

Foi utilizado, sobretudo, o método de pesquisa método dedutivo, pois o resumo teve como ponto de partida aspectos gerais da desapropriação judicial para, somente posteriormente, promover a análise de uma situação específica, que é o caso Favela Pullman.

Em relação às técnicas de pesquisa, optou-se pelas referências bibliográficas, valendo-se da doutrina, jurisprudência, artigos científicos, bem como, da análise da legislação vigente.

2 MODALIDADES DE DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL

A Desapropriação Judicial possui algumas modalidades, de acordo com o artigo 5º, XXIV, da Constituição Federal, como a necessidade pública, a utilidade pública e o interesse social, conforme será exposto a seguir.

A necessidade pública ocorre quando há, por exemplo, a urgência na realização de obras ou de alguma atividade estatal em que deve haver a transferência do bem do particular à Administração.

No que diz respeito à utilidade pública, por sua vez, não é necessário que seja a medida urgente ou imprescindível, basta à conveniência do Estado na apropriação do bem.

Vê-se que o artigo 5º do Decreto-Lei nº 3.365/41 traz algumas hipóteses que são consideradas utilidade pública, como a segurança nacional, a defesa do Estado e o socorro público em situações de calamidade.

Por fim, o interesse social se manifesta quando o Estado busca satisfazer o sentido social da propriedade, a fim de que haja melhorias na distribuição e na fruição da propriedade do particular, sendo que tais bens desapropriados por interesse social se destinam à coletividade.

A Lei nº 4.132/1962 disciplina as regras no que tange à desapropriação por interesse social, assim como, aborda a desapropriação de imóveis rurais para a reforma agrária, pelo pagamento em títulos da dívida agrária, cuja iniciativa é exclusiva da União, prevista no artigo 184, da Constituição Federal.

Além disso, a Carta Magna, em seu artigo 182, prevê a possibilidade de desapropriação de imóveis urbanos por municípios, mediante o pagamento em títulos da dívida pública, a fim de atender ao desenvolvimento urbano, outro caso de desapropriação por interesse social.

Vale destacar que Tartuce (2015, p. 126) denomina essa modalidade de desapropriação de desapropriação privada por posse-trabalho, prevista nos §§ 4º e 5º, do artigo 1.228, do Código Civil. Alguns doutrinadores, no entanto, como Pablo Stolze Gagliano, a consideram um modal de usucapião e não de desapropriação.

Nesse sentido, Jones Figueiredo Alves e Mário Luiz Delgado (apud TARTUCE, 2015, p. 127), destacam as diferenças básicas entre essa forma de desapropriação e a usucapião coletiva urbana, pois na usucapião coletiva urbana, os ocupantes devem ser de baixa renda e a área a ser usucapida deve ter, no mínimo 250 m², o que não é exigido na desapropriação judicial privada.

Como se não bastasse, a usucapião coletiva urbana se aplica tão somente a imóveis urbanos, sendo que a desapropriação judicial privada se aplica, tanto a imóveis urbanos, como aos rurais.

Por fim, a usucapião não gera o direito à indenização, mas, na desapropriação judicial privada há esse direito, segundo o §5º, do artigo 1.228, do Código Civil.

3 CASO FAVELA PULLMAN

Localizada na zona sul de São Paulo, local em que vivem milhares de pessoas hoje, a favela é resultado de um loteamento urbano de 1995, cujos proprietários não deram o destino adequado por muitos anos, o que levou muitas famílias a ocuparem a propriedade.

Os donos do local ingressaram com uma ação reivindicatória em 1985, que resultou, tanto em primeiro grau, como no Tribunal de Justiça de São Paulo - TJ/SP, na negativa da concessão da usucapião constitucional urbana ou usucapião especial aos moradores da favela. Diante disso, os moradores propuseram um recurso especial junto ao Superior Tribunal de Justiça - STJ a fim de obter o direito de propriedade referente aos lotes do terreno, pois, segundo eles, construíram benfeitorias, consistentes em barracos e disseram estar em posse mansa e pacífica no decorrer de mais de quinze anos, porém, o STJ confirmou a decisão do TJ/SP.

Naquele período não estava em vigor o artigo 1.228, §§ 4º e 5º, do Código Civil, uma vez que o Código Civil é de 2002, no entanto, verifica-se que: se esse dispositivo estivesse em vigor à época, os moradores poderiam se valer da desapropriação judicial privada por posse-trabalho.

Analisando os requisitos do artigo, a área de loteamento é extensa e foi ocupada por um número relevante de pessoas, além do que, considerando o conceito de boa fé objetiva, verifica-se que a posse dos ocupantes seria de boa fé.

Nota-se que a ideia de função social preenche o conceito de boa fé, uma vez que, enquanto os proprietários nunca deram destinação ao loteamento e, com a posse dos ocupantes, esses o dotaram de uma função social, construindo benfeitorias, havendo a boa conduta desses ocupantes, a qual convalida uma posse inicialmente injusta e de má fé por o terem invadido.

Ainda, o requisito temporal previsto no artigo também foi preenchido, sendo a posse ininterrupta por mais de cinco anos. Desta forma, esse caso é uma forma de desapropriação privada por posse-trabalho.

Referida posse-trabalho ocorre com a realização de um serviço ou a construção de uma moradia, obras, loteamentos, residência ou ainda, a construção de uma empresa, a qual é produzida por um número considerável de pessoas.

Diante do exposto, verifica-se que os requisitos previstos no artigo 1.228, §§4º e 5º, do Código Civil, estariam preenchidos no caso da Favela Pullman, se o mesmo estivesse em vigor à época.

4 CONCLUSÃO

Com base nas pesquisas realizadas e nos resultados citados, conclui-se que a desapropriação é a perda da propriedade de um particular, realizada de forma compulsória pelo Poder Público, mediante o pagamento de indenização em dinheiro. Todavia, nos casos de desapropriação judicial de imóveis rurais, a indenização se dá pelo pagamento em títulos da dívida agrária e, ainda, em imóveis urbanos, a indenização ocorre pelo pagamento em títulos da dívida pública.

Ainda, viu-se que é possível a desapropriação não somente da propriedade do particular, mas também a União pode desapropriar bens dos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios.

No mais, a desapropriação judicial ocorre nos casos das modalidades: necessidade pública, utilidade pública e interesse social. Além disso, tem-se a modalidade desapropriação judicial privada por posse-trabalho, a qual é defendida pelo doutrinador Tartuce.

Por fim, ao analisar o famoso caso da Favela Pullman, verificou-se que se esse instituto da desapropriação judicial privada por posse-trabalho estivesse em vigor à época, seria aplicado ao caso, uma vez que estariam preenchidos os requisitos dessa desapropriação.

REFERÊNCIAS

CASTILHO, Marcela Cristina de. **Desapropriação**: Conceito, requisitos e panorama geral. Disponível em: <https://mcristina.jusbrasil.com.br/artigos/146506504/desapropriacao>. Acesso em 23 mar. 2020.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, v. 4**: direito das coisas. 7.ed.rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SANTOS, Frederico Fernandes dos. **Desapropriação por iniciativa privada**. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/desapropriacao-por-iniciativa-privada/>. Acesso em 20 mar. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 4**: direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Método, 2015.