

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO

Beatriz Mendonça Medeiros

Trabalho de Conclusão de Curso

Do princípio da função social da propriedade: na prática, quais são os casos que o Tribunal de Justiça de São Paulo observa este conceito?

SÃO PAULO

2022

BEATRIZ MENDONÇA MEDEIROS

Do princípio da função social da propriedade: na prática, quais são os casos que o Tribunal de Justiça de São Paulo observa este conceito?

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Faculdade de Direito da
Pontifícia Universidade Católica de São
Paulo como requisito parcial para
obtenção do título de bacharel em
Direito, sob a orientação da Professora
Dra. Maria Helena Marques Braceiro
Daneluzzi.

SÃO PAULO

2022

A propriedade atenderá a sua função social

Agradecimentos

Esse Trabalho de Conclusão de Curso é resultado das reflexões que me acompanharam durante toda a minha trajetória acadêmica na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Agradeço, inicialmente, à minha orientadora, Professora Maria Helena Daneluzzi, por me acompanhar durante esta jornada. À Faculdade de Direito da PUC-SP e ao seu corpo docente, por ter me guiado até aqui e por servir de inspiração.

Agradeço, também, aos meus supervisores de estágio, que muito me ensinaram e me ensinam até hoje, me permitindo crescer. Em especial, agradeço ao Diogo Espíndola, por todo o aprendizado profissional e de vida, que sem os seus ensinamentos, esta conquista não seria possível, e à Raquel Ribeiro, por todo o apoio, atenção e comprometimento com o meu crescimento profissional.

Agradeço aos meus pais, pelo amor e apoio incondicional do início ao fim dessa graduação. Ao meu pai, Ney Brandão Medeiros, agradeço por estar ao meu lado nas decisões mais importantes, e à minha mãe, Eliana Mendonça Medeiros, minha eterna gratidão, por acreditar em mim e por sempre me apoiar na conquista dos meus sonhos.

Às minhas amigas que me orientaram e motivaram na orientação do presente trabalho acadêmico, em especial Gabrielle Skalla, Marcella Chakur, Daniela Cardoso, Natália Campanile, e Olga Miranda Rojas.

Dedico o fim deste ciclo, com todo carinho e respeito a todas/os que participaram desta trajetória e contribuíram para a minha formação e que alegram minha existência.

Muito obrigada!

RESUMO

O presente trabalho dedica-se ao estudo e análise da aplicação do princípio da função social da propriedade na jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, em específico analisar quais são os casos que o referido Tribunal aplica este conceito. Para tanto, propõe-se partir das premissas menores - conceito de propriedade e de sua função social, bem como, a exposição do princípio da função social da propriedade nas legislações e renomadas doutrinas. Diante desses aspectos conceituais esclarecidos pretende-se abordar julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo em que ocorre a observância, aplicação e influência do princípio da função social da propriedade na tomada de decisões.

Palavras-chaves: direitos reais, propriedade, função social da propriedade, doutrina, legislação, jurisprudência e Tribunal de Justiça de São Paulo.

ABSTRACT

This paper is dedicated to the study and analysis regarding the application of the principle based on the property's social function in the jurisprudence consolidated by the Justice Court of São Paulo, especially analysing which are the cases to which the referred Court applies this concept. For this purpose, it's proposed to commence with the smaller premises — the concept of property and its social function, as well as the exposition concerning the principle of the social function of property in the legislations and the distinguished doctrines. Considering these conceptual aspects already clarified, it is intended to address the cases judged by the Justice Court of Sao Paulo in which occurs the compliance, application and influence of property's social function when making decisions.

Key-words: property law, property, social function of property, doctrine, legislation, Justice Court of Sao Paulo.

LISTA DE ABREVIACÕES

ART. - Artigo

CF – Constituição Federal

CC - Código Civil

CPC - Código de Processo Civil

TJ SP - Tribunal de Justiça de São Paulo

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	10
2. DA PROPRIEDADE	12
2.1. Dos direitos reais.....	12
2.2. Da propriedade (conceito, faculdades, características, disposições preliminares do CC e classificação).....	14
2.3. Da aquisição da propriedade imóvel.....	19
2.4. Da perda da propriedade.....	26
3. DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	32
3.1. A função social da propriedade como Direito Fundamental e breve Contextualização histórica.....	32
3.2. O princípio da função social da propriedade nas doutrinas.....	34
3.3. A função social da propriedade nas legislações (Constituição Federal, Código Civil, Código Florestal, e Estatuto da Cidade).....	36
4.CASOS EM QUE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO OBSERVA O CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	39
4.1. Análise de julgados.....	39
4.2. Análise de julgados que envolvem o inadimplemento de pagamento.....	39
4.3. Análise de julgados que envolvem matéria tributária.....	42
4.4. Análise de julgados que envolvem a questão da posse ilegal de animais.....	45
4.5. Análise de julgados que envolvem direito condominial.....	47
4.6. Análise de julgados que envolvem ações possessórias.....	48
4.7. Análise de julgados que envolvem direito ambiental.....	52

4.8. Análise de julgados que envolvem a modalidade de aquisição de propriedade - Usucapião.....	55
4.9. Análise de julgados que envolvem a perda de propriedade - Desapropriação	61
4.9.1 Análise de julgados que envolvem ações demolitórias.....	63
5.CONCLUSÃO.....	65
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	66

1. INTRODUÇÃO

A discussão relacionada à falta de moradia e ao notório crescimento da população em situação de rua é atual e relevante, especialmente a discussão que vincula à dignidade da pessoa humana, ao direito à propriedade, e ao princípio da função social da propriedade¹, de modo que, após o período pandêmico, a reflexão sobre tal temática se intensificou ².

Cria-se, com isso, uma ampla margem para o exame e análise do direito real de propriedade, do princípio da função social da propriedade e da aplicação deste instituto pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Várias são as legislações que tratam do tema a ser abordado no respectivo projeto de pesquisa, como por exemplo, o CC (Código Civil) que prevê em seu artigo 1.228, § 1º:

Art. 1228. (...)

§ 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.

Ainda, a própria CF dispõe expressamente em seu art. 5º, que versa sobre os direitos e garantias fundamentais, que devem ser assegurados a todos os brasileiros e aos estrangeiros residentes no País à propriedade, nos seguintes termos:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Nesta mesma linha de raciocínio, muitas são as renomadas doutrinas que também abordam o tema em comento, cita-se, Flávio Tartuce (direito das coisas, 2022, p. 153):

Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem

¹ <https://sbsrj.org.br/moradores-de-rua-brasil/>

²

<https://g1.globo.com/jornal-hoje/noticia/2022/06/09/aumenta-o-numero-de-pessoas-em-situacao-de-rua-no-brasil-diz-pesquisa.ghtml>

determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, 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. Percebe-se, portanto, que a função social é íntima à própria construção do conceito. Como direito complexo que é, a propriedade não pode sobrelevar outros direitos, particularmente aqueles que estão em prol dos interesses da coletividade. A propriedade deve ser entendida como um dos direitos basilares do ser humano. Basta lembrar que a expressão “é meu” constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência. Nesse plano, a moradia da pessoa é o local propício para a perpetuação da sua dignidade, sendo certo que a Constituição Federal protege o direito à moradia no seu art. 6.º, dispositivo que foi introduzido pela Emenda Constitucional 26/2000. (Grifo nosso)

Silvio de Salvo Venosa também dispõe em seus ensinamentos sobre a problemática relacionada ao uso da propriedade e a sua função social coletiva em contrapartida com o aumento do empobrecimento populacional e a falta de moradia (direito das coisas, 2022, p. 142):

Sem dúvida, embora a propriedade móvel continue a ter sua relevância, a questão da propriedade imóvel, a moradia e o uso adequado da terra passam a ser a grande, senão a maior questão do século XX, agravada nesse início de século XXI pelo crescimento populacional e empobrecimento geral das nações. Este atual século terá sem dúvida, como desafio, situar devidamente a utilização social da propriedade. (Grifo nosso)

Verificada a relevância do tema com a conjuntura nacional atual, bem como, a ampla abordagem do assunto nas legislações e doutrinas brasileiras, o presente Trabalho de Conclusão de Curso visa-se à análise dos conceitos do direito real de propriedade e à sua inerente função social, tanto na abordagem doutrinária como legislativa.

Esclarecidos estes pontos, o presente projeto, por fim, irá responder a seguinte questão: considerando o princípio da função social da propriedade, na prática, quais são os casos que o Tribunal de Justiça de São Paulo observa este conceito?

2. DA PROPRIEDADE

2.1. Dos Direitos reais

De início, é importante comentar o contexto no qual o direito de propriedade está inserido, assim, acentua-se que propriedade faz parte do rol taxativo do art. 1.225 do CC que dispõe acerca dos Direitos reais:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

De acordo com Clóvis Beviláqua, os direitos reais podem ser definidos como (direito das coisas, 2022, p. 11) “o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio”.

Desse modo, direitos reais são o conjunto de normas que regulam as relações jurídicas entre os bens corpóreos passíveis de apropriação pelo homem. Tal definição resta evidente quando comparada em paralelo com os direitos pessoais.

Carlos Roberto define, de modo didático, a respectiva distinção entre direitos reais e direitos pessoais (direito das coisas, 2022, p. 26):

O direito pessoal, por sua vez, consiste numa relação jurídica pela qual o sujeito ativo pode exigir do sujeito passivo determinada prestação. Constitui uma relação de pessoa a pessoa e tem, como elementos, o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação. Os direitos reais têm, por outro lado, como elementos essenciais: o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito sobre a coisa, chamado domínio. (Grifo nosso)

Assim, direitos reais são aqueles que versam sobre relações que envolvem o sujeito e a coisa, visto o domínio que esse indivíduo exerce sobre o bem, e os direitos pessoais versam sobre relações que abrangem sujeito e sujeito (ativo e passivo) com uma ou mais prestações.

Ainda, ressalta-se que Orlando Gomes enumera certas características dos direitos reais, quais sejam (direitos reais, cit., p. 16.):

a) o objeto do direito real há de ser, necessariamente, uma coisa determinada, enquanto a prestação do devedor, objeto da obrigação que contraiu, pode ter por objeto coisa genérica, bastando que seja determinável; b) a violação de um direito real consiste sempre num fato positivo, o que não se verifica sempre com o direito pessoal; c) o direito real concede ao titular um gozo permanente porque tende à perpetuidade, ao passo que o direito pessoal é eminentemente transitório, pois se extingue no momento em que a obrigação correlata é cumprida; d) somente os direitos reais podem ser adquiridos por usucapião; e) o direito real só encontra um sujeito passivo concreto no momento em que é violado, pois, enquanto não há violação, dirige-se contra todos, em geral, e contra ninguém, em particular, enquanto o direito pessoal dirige-se, desde o seu nascimento, contra uma pessoa determinada, e somente contra ela.

Do ponto de vista legislativo, o Código Civil regula o direito das coisas no Livro III de sua Parte Especial. É elencado em seu art. 1.225, taxativamente, quais são os direitos reais, destes, o mais complexo é o direito de propriedade que constitui o título principal do Livro III.

Considerando a complexidade do direito de propriedade, Carlos Roberto, bem pontua

que os demais direitos reais (direito das coisas, 2022, p. 24) “resultam de seu desmembramento e são denominados direitos reais menores ou direitos reais sobre coisas alheias”. São os regulados nos Títulos IV a X do Livro III, sendo: superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso, os chamados de direitos reais de fruição, e os direitos reais de garantia, penhor, hipoteca e anticrese.

Além disso, o CC prevê que os direitos reais sobre coisas móveis só se adquirem com a tradição (art. 1.226), ou seja, com o exercício do efetivo domínio sobre a coisa, de modo diferente, da transmissão ou constituição dos direitos reais sobre coisas imóveis que, apenas são adquiridos como regra geral com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (art. 1.227).

Conforme esclarecido na introdução, através do contexto geral dos direitos reais apresentado, reitera-se que o presente trabalho de pesquisa irá se debruçar, em específico, acerca do tema do direito real de propriedade.

2.2. Da propriedade (conceito, faculdades, características, disposições preliminares do CC e classificação)

Diante do contexto esclarecido acima, tem-se que a propriedade é uma espécie dentro do contexto geral dos direitos reais, suas disposições gerais estão previstas nos arts. 1.228 a 1.232 do CC.

Carlos Roberto, de início, esclarece notavelmente que o CC (direito das coisas, 2022, p. 221) “não oferece uma definição de propriedade, limitando-se a enunciar os poderes do proprietário”, nos termos do caput do art. 1.228:

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.

A partir da leitura do artigo retrotranscrito, pode-se entender como direito real de propriedade o poder jurídico atribuído ao proprietário de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, dentro dos limites estabelecidos na lei, assim como, de reavê-lo de quem injustamente o detenha.

Nesta linha de raciocínio, Sílvia de Salvo Venosa também reitera este ponto (direitos reais, 2022, p. 148) “o Código preferiu descrever de forma analítica os poderes do proprietário (*ius utendi, fruendi, abutendi*) a definir a propriedade. A síntese dessas faculdades presentes na *senhoria* sobre a coisa fornece seu sentido global”.

A faculdade de usar pode ser interpretada como colocar a coisa à disposição do titular proprietário, sem alterar a substância. A faculdade de gozar compreende extrair da coisa benefícios e vantagens, como por exemplo, frutos. A faculdade de dispor envolve a capacidade de consumir a coisa alterando a sua substância, que engloba o poder de alienar ou gravar.

Sílvia de Salvo Venosa ressalta que o poder de dispor (direito das coisas, 2022, p. 149) “é o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui”.

A faculdade de reivindicar, por sua vez, significa reaver a coisa para si de quem injustamente a detinha ou possuía.

Maria Helena Diniz, por sua vez, dispõe em sua doutrina a conceituação de propriedade (direito das coisas, 2022, p.48):

poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o 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 detinha.

Ainda, a doutrinadora também reforça o ponto de que a propriedade possui elementos constitutivos que advêm dos ensinamentos do direito romano, sendo eles (direito das coisas, 2022, p. 48) “*jus utendi, fruendi e abutendi e à rei vindicatio*”, os elementos ora citados no art. 1.2228 do CC.

A explicação dos elementos da propriedade, de acordo com as palavras da professora Maria Helena, são importantes para o presente estudo, de modo que merecem sua transcrição integral (direito das coisas, 2022, p. 49):

O direito de usar da coisa é o de tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância. O titular do *jus utendi* pode empregá-lo em

seu próprio proveito ou no de terceiro, bem como deixar de utilizá-lo, guardando-o ou mantendo-o inerte. Usar do bem não é apenas retirar vantagens, mas também ter o bem em condições de servir. O jus utendi é o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais, a fim de se evitar o abuso do direito, limitando-se, portanto, ao bem-estar da coletividade.

O jus fruendi exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa. É o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente. Reforça esse atributo da propriedade o disposto no Código Civil no art. 92 – a existência do acessório supõe a do principal – e no art. 1.232 – o dono do principal sê-lo-á do acessório, pois “os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem”; é o que sucede no uso, na habitação, no usufruto, na locação e também no caso de posse, na hipótese do art. 1.214 desse mesmo diploma legal.

O jus abutendi ou disponendi equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, servidão etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem.

Sugestivos e esclarecedores são os exemplos de Mourlon, de que usar de uma casa é habitá-la, dela gozar, alugá-la e dela dispor: demoli-la ou vendê-la; usar de um quadro é utilizá-lo na decoração de uma casa, dele gozar é exibi-lo numa exposição a troco de dinheiro e dele dispor é destruí-lo ou aliená-lo ou, ainda, doá-lo.

E, finalmente, rei vindicatio é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real.

Após a análise do conceito de propriedade por diversos juristas, o renomado doutrinador Flávio Tartuce dispõe acerca da definição de propriedade nos seguintes termos (direito das coisas, 2022, p. 151):

Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, 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.

O referido professor também estabelece características ao direito real de propriedade, quais sejam (TARTUCE, direito das coisas, 2022, p. 179):

- a) Direito absoluto, em regra, mas que deve ser relativizado em algumas situações;
- b) Direito exclusivo – Determinada coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa, salvo os casos de condomínio ou copropriedade;
- c) Direito perpétuo – O direito de propriedade permanece independentemente do seu exercício, enquanto não houver causa modificativa ou extintiva, sejam elas de origem legal ou convencional;
- d) Direito elástico – Característica que é atribuída, na doutrina nacional, a Orlando Gomes, a propriedade pode ser distendida ou contraída quanto ao seu exercício, conforme sejam adicionados ou retirados os atributos que são destacáveis;
- e) Direito complexo – Por tudo o que aqui está sendo exposto, a propriedade é um direito por demais complexo, particularmente pela relação com os quatro atributos constante do caput do art. 1.228 do CC/2002;
- f) Direito fundamental – Por fim, não se pode esquecer que a propriedade é um direito fundamental, pelo que consta do art. 5.º, incs. XXII e XXIII, da Constituição Federal;

Maria Helena Diniz também estabelece como características da propriedade: (i) caráter absoluto; (ii) exclusividade; (iii) plenitude; (iv) perpetuidade (direito das coisas, 2022, p. 50):

Ante todas as ideias aqui expendidas pode-se atribuir, num certo sentido, ao **direito de propriedade**, caráter absoluto não só devido a sua oponibilidade erga omnes, mas também por ser o mais completo de todos os direitos reais, que dele se desmembram, e pelo fato de que o seu titular pode desfrutar e dispor do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade de outros titulares (CC, art. 1.228, §§ 1º e 2º).

Claro está que o seu caráter absoluto não se apresenta com a feição que revestia no direito romano, devendo ser entendido dentro do âmbito em que a norma jurídica permite seu movimento e desenvolvimento. É nesse sentido que deve ser entendido o art. 1.231 do Código Civil pátrio, ao prescrever que a “propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”, cabendo ao contestante o ônus da prova de não ser a propriedade absoluta, por existir alguma limitação legal em prol daquele que a alega

Esse mesmo dispositivo legal nos dá o outro caráter do domínio: sua exclusividade, em virtude do princípio de que a mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. O direito de um sobre determinado bem exclui o direito de outro sobre o mesmo bem. Convém esclarecer que no caso do

condomínio não desaparece essa exclusividade, porque os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito. O condomínio implica uma divisão abstrata da propriedade, pois cada condômino possui uma quota ideal do bem.

Em razão da sua natureza de direito real, exclusivo é o domínio porque o direito de seu titular é exercido sem concorrência de outrem, podendo excluir terceiros da utilização da coisa, manifestando-se, assim, a oponibilidade erga omnes como um atributo da exclusividade. A plenitude da propriedade decorre da liberdade que o proprietário tem de usá-la como lhe aprouver, acatando as restrições legais, evitando a sua utilização abusiva e atendendo à sua função socioeconômica.

A característica da perpetuidade do domínio resulta do fato de que ele subsiste independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa extintiva legal ou oriunda da própria vontade do titular, não se extinguindo, portanto, pelo não uso. (Grifo nosso)

Esclarecido o conceito de propriedade, bem como, às suas faculdades e atributos, previstos no art. 1.228, comenta-se que o art. 1.229 do CC prevê que a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Isso significa dizer que (Tartuce, direito das coisas, 2022, p. 175)

“simbolicamente, pelo que consta do dispositivo, a propriedade vai do céu ao inferno, o que remonta ao Direito Romano, denominado como extensão vertical da propriedade”, entretanto, “o proprietário deve suportar ingerências externas ao domínio, caso das passagens de água e de cabos que interessam ao bem comum”.

O art. 1.230 do CC dispõe que a propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais, o que pela simples leitura do dispositivo, configura nitidamente uma limitação ao exercício do direito de propriedade pelo titular.

Avançando na análise das disposições preliminares dispostas pelo CC, o art. 1.231 prevê que a propriedade se presume plena e exclusiva, até prova em contrário, e o art. 1.232 estabelece que os frutos e mais produtos da coisa pertencem, mesmo quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico, couberem a outrem.

Pelo alcance do art. 1.232, tem-se que pertence ao proprietário em regra geral o direito

aos acessórios da coisa, que são os frutos e os produtos, salvo nos casos em que a lei atribuir o direito a outrem.

Por fim, ressalta-se a questão da classificação da propriedade, esta pode ser classificada como plena quando o titular possui os quatro atributos citados acima (faculdades de usar, gozar, dispor, e reivindicar) e limitada quando ocorre a divisão dos atributos, por exemplo, nos casos de usufruto e nua-propriedade.

A seguir, serão tratados em tópicos distintos, a questão da aquisição da propriedade imóvel e a perda da propriedade, visto que, serão analisadas jurisprudências que versam acerca do usucapião, que conforme será demonstrado adiante é uma forma de aquisição da propriedade imóvel, e também serão analisados casos de desapropriação, que configura um modo de perda de propriedade.

2.3. Da aquisição da propriedade imóvel

As formas de aquisição da propriedade imóvel podem ser divididas em originárias e derivadas, a saber (Tartuce, Direito das coisas, 2022, p. 209):



As formas de aquisição originárias são aquelas que (Tartuce, direito das coisas, 2022, p. 209) “há um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal”, diferentemente do que ocorre nas aquisições derivadas em que (Tartuce, direito das coisas, 2022, p 209) “há intermediação subjetiva, ou seja, por uma ou mais pessoas”.

Desse modo, as formas de aquisição da propriedade imóvel originárias dispostas no CC são as acessões e a usucapião.

As acessões são dispostas taxativamente no art. 1.248 do CC, se não vejamos:

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;

II - por aluvião;

III - por avulsão;

IV - por abandono de álveo;

V - por plantações ou construções.

Essas podem ser naturais, quando ocorrem independentemente da atividade humana (formação de ilhas, aluvião, avulsão e abandono de álveo) ou podem ser artificiais, que decorrem da intervenção humana, como é o caso das plantações e construções.

A acessão por formação de ilhas está elencada no art. 1.249 do CC, que estabelece que pertence aos proprietários ribeirinhos fronteiros às ilhas que se formaram na corrente de um rio, aplicando com isso, três regras básicas de divisão (Tartuce, direito das coisas, 2022, p. 212):

1.^aRegra. As ilhas que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais.

2.^aRegra. As ilhas que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado.

3.^aRegra. As ilhas que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Portanto, de acordo com a primeira regra, se a ilha se formar no meio de um rio, caberá aos ribeirinhos fronteiros às metades iguais de sua porção. Em relação à segunda regra, se a ilha se formar do lado direito ou do lado esquerdo de um rio, caberá a porção por inteiro ao ribeirinho fronteiro do respectivo lado em que a ilha se encontra. E por fim, a terceira regra dispõe que (Tartuce, direito das coisas, 2022, p. 213) “a ilha pode ser formada diante do desdobramento de um braço de rio, ou seja, diante de um novo curso de água que se abre. Se isso ocorrer, a ilha pertencerá ao proprietário que margeia esse novo desdobramento”.

Em continuidade, o Código Civil prevê em seu art. 1.250 a acessão por aluvião, que estabelece em seu caput que os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização (que é denominada aluvião própria, pela qual terras e porções de areia podem vir do meio do rio para a margem, crescendo com isso um pedaço de terra à propriedade marginal do titular).

Ainda, no parágrafo único do mesmo artigo é prevista a acessão por aluvião imprópria que é configurada quando ocorre o afastamento da margem do rio com a formação de uma gleba de terra, que é incorporada à propriedade marginal, situação em que (TARTUCE, direito das coisas, 2022, p. 214) “as partes descobertas pelo afastamento das águas de um curso são assim denominadas, hipótese em que a água vai, ou seja, do rio que vai embora”.

A avulsão, por sua vez, é prevista no art. 1.251 do CC, configurada quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado. Entretanto, se o dono do prédio que teve a porção de terra acrescida se recusar a realizar o pagamento da indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida (art. 1.251, parágrafo único).

No que concerne à aquisição de propriedade por álveo abandonado, ressalta-se o ensinamento de Flávio Tartuce (direito das coisas, 2022, p. 218) “álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo”.

Esclarecidos os conceitos de acessão formadas naturalmente, adentra-se nas acessões artificiais, que conforme exposto acima, são as plantações e construções, previstas nos arts. 1.253 a 1.259 do CC.

De início, cumpre ressaltar que toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário (art. 1.253).

Em relação às disposições das construções e plantações, Flávio Tartuce, para explicar o conteúdo dos artigos 1.254 a 1.259, cita em sua doutrina 6 regras básicas (direito das coisas,

2022, p. 223):

1.^a Regra. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé (art. 1.254 do CC).

2.^a Regra. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo (art. 1.255, caput e parágrafo único, do CC).

3.^a Regra. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões. Presume-se má-fé do proprietário quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua (art. 1.256, caput e parágrafo único, do CC).

4.^a Regra. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente (art. 1.258, caput, do CC).

5.^a Regra. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos no artigo 1.259, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e se o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção (art. 1.258, parágrafo único, do CC).

6.^a Regra. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente. Se o construtor estiver de má-fé, será obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro (art. 1.259 do CC).

A partir dos ensinamentos do referido professor, resta claro que as construções e plantações, modalidades de acessão artificial, possuem normas próprias e específicas para aplicação no caso concreto, especialmente no que diz respeito se a melhoria foi realizada de boa-fé ou não.

Outra forma de aquisição de propriedade imóvel de forma originária prevista na lei, é a Usucapião, prevista nos artigos. 1.238 a 1.244 do CC.

A usucapião corresponde ao (Gonçalves, direito das coisas, 2022, p. 249) “modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo”. De acordo com o mesmo autor, (direito das coisas, 2022, p. 251) “o fundamento da usucapião está assentado no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”.

Usucapião é, portanto, o modo pelo qual o possuidor adquire a propriedade através do uso e pelo decurso do tempo estabelecido em lei.

A usucapião em bens imóveis possui 4 espécies clássicas: a extraordinária, a ordinária e a especial ou constitucional, que por sua vez, se divide em rural e urbana.

A usucapião extraordinária está disposta no art. 1.238 do CC que prevê que adquirirá a propriedade aquele que possuir, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, como seu um imóvel, independentemente de título e boa-fé, de modo que, o prazo poderá ser reduzido para dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

A usucapião ordinária está prevista no art. 1.242 que dispõe que adquirirá a propriedade aquele que a possuir, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, pelo prazo de dez anos. O respectivo prazo poderá ser diminuído para cinco anos, se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A usucapião constitucional ou também denominada como usucapião especial, se subdivide em usucapião especial urbana e usucapião especial rural que foram introduzidas no ordenamento jurídico com o advento da CF/88.

A usucapião especial urbana possui previsão no art. 1.240 do CC e no art. 183 da CF, que em síntese, preveem aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário

de outro imóvel urbano ou rural.

Nessa senda, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) prevê a usucapião urbana individual e coletiva, em seus arts. 9º e 10º, que possuem extrema finalidade social, merecendo transcrição completa:

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

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

Por fim, a usucapião especial rural encontra previsão no art. 191 da CF e art. 1.239 do CC que estabelecem que aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Ainda, o doutrinador Carlos Roberto traz em seus ensinamentos doutrinários outras modalidades de usucapião, cita-se, usucapião imobiliária administrativa, usucapião familiar, usucapião indígena.

A usucapião imobiliária administrativa foi disciplinada pela Lei nº 11.977/2009, que criou o programa “Minha Casa, Minha Vida”, destinado ao custeio de moradia à população de baixa renda, recém alterada pela Lei nº 13.465/2017, que trata do tema da regularização fundiária urbana. Em síntese, a referida modalidade de usucapião permite, o processamento no Cartório de Registro de Imóveis, a possibilidade de o Poder Público legitimar a posse de ocupantes de imóveis públicos ou particulares.

A usucapião familiar foi inserida no art. 1.240-A do CC, pela Lei nº 12.424/2011, que dispõe que aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar,

utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral.

A usucapião indígena, disciplinada pela Lei nº 5.371/67, dispõe que o índio que ocupar como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Para a configuração da usucapião é necessário o preenchimento de certos pressupostos, notavelmente pontuados na doutrina de Carlos Roberto Gonçalves (direitos das coisas, 2022, p. 292):

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (res habilis) ou suscetível de usucapião, posse (possessio), decurso do tempo (tempus), justo título (titulus) e boa-fé (fides). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.

Desse modo, é importante tecer algumas conclusões: i) coisa hábil é aquela suscetível de aquisição; ii) posse é aquela exercida por meio do *animus domini* que configura o ânimo de ser dono; iii) para concessão da usucapião tem que decorrer o tempo exigido pela lei; e iv) para adquirir a usucapião ordinária o possuidor precisa ter justo título e boa-fé.

Ainda, ressalta-se que usucapião é um direito que pode ser adquirido pelo possuidor por meio da ação de usucapião, de modo que, o juiz declarará a aquisição da propriedade (art.1.241), servindo a declaração como constituição de título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (parágrafo único, art. 1.241 do CC).

Em relação às formas derivadas de aquisição da propriedade, tem-se o registro, previsto no art. 1.245 do CC que estabelece que será transferida a propriedade, por ato entre vivos, mediante o simples registro translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

Este registro possui eficácia desde o primeiro momento, basta apenas apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo (art. 1.246).

No entanto, enquanto não ocorrer o registro do título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, bem como, enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Se o registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule, de modo que, se o registro for cancelado, poderá o proprietário reivindicar o imóvel de quem o injustamente o detenha, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

A sucessão hereditária também é uma forma de aquisição derivada da propriedade imóvel (Gonçalves, direito das coisas, 2022, p. 246):

“O direito hereditário é, também, modo de aquisição da propriedade imóvel porque, aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1.784). O inventário será feito em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade. Todavia a aquisição desse direito dá-se simplesmente em razão do falecimento do de cujus, quando então se considera aberta a sucessão (princípio da saisine, segundo o qual o próprio morto transmite ao sucessor o domínio e a posse da herança: le mort saisit le vif).” (Grifo nosso)

2.4. Da perda da propriedade

A propriedade, por si só, configura-se com um direito perpétuo que como regra geral apenas poderá ser perdido ou transferido para outrem, desde que o proprietário assim o queira. No entanto, poderá ocorrer a perda da propriedade por conta do advento de alguma causa legal, como por exemplo, desapropriação.

O art. 1.275 do CC elenca as causas em que ocorrerá a perda da propriedade, cita-se, i) por alienação; ii) pela renúncia; iii) por abandono; iv) por perecimento da coisa; v) por desapropriação.

Os três primeiros são modos voluntários de perda da propriedade, ou seja, decorrem da vontade do proprietário, enquanto os dois últimos, perecimento e desapropriação, são modos involuntários, que não dependem da vontade do dono.

Ainda, cumpre mencionar que o referido artigo citado acima é meramente exemplificativo, e não taxativo, visto que, a morte natural, que implica na abertura da sucessão e a transmissão automática dos bens da herança para os herdeiros, também configura uma perda de propriedade.

Primeiramente, comenta-se acerca dos modos voluntários de perda da propriedade.

A alienação é o procedimento pelo qual o proprietário transfere a propriedade a outra pessoa, por meio de um negócio jurídico bilateral. Como bem elucida Carlos Roberto, a alienação (direito das coisas, 2022, 331):

Pode ser a título oneroso, como na compra e venda, ou a título gratuito, como na doação. Pode ainda ser voluntária, como a dação em pagamento, e compulsória, como a arrematação, bem como decorrer de um ato potestativo, que independe da vontade do proprietário, como se dá com o exercício do direito de retrovenda (CC, art. 505). (Grifo nosso)

Em qualquer caso de alienação, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão submetidos a registro do título transmissivo (art. 1.275, parágrafo único, do CC).

A renúncia é definida como (Gonçalves, direito das coisas, 2022, p.231) “ato unilateral pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, de forma expressa”, frisa-se, que o ato renunciativo também deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis Competente (art. 1.275, parágrafo único, do CC).

O abandono, por sua vez, também é ato unilateral, por meio do qual o proprietário titular também renuncia os seus direitos sobre a coisa, como por exemplo, (Gonçalves, direito das coisas, 2022, p. 231) “ quando o proprietário não tem meios de pagar os impostos que oneram o imóvel”.

Nota-se, que não há uma manifestação expressa de renúncia da coisa no abandono, nesta modalidade de perda (Gonçalves, direito das coisas, 2022, p. 231):

A conduta do proprietário caracteriza-se pela intenção (animus) de não mais ter a coisa para si. Simples negligência não configura abandono, que não se presume. Malgrado se dispense declaração expressa, como na renúncia, é necessária a intenção de abandonar. Dois, portanto, os requisitos do abandono: a derrelição da coisa e o propósito de não a ter mais para si. (Grifo nosso)

O art. 1.276 do CC prevê ainda que, em se tratando de 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 após decorrido três anos, caberá à propriedade ao Município, à União, ou ao Distrito Federal, de acordo com a localização nas respectivas circunscrições.

A perda da propriedade pelo perecimento da coisa ocorre pela simples perda do objeto, ou seja, pela perda da própria coisa. Por exemplo, se um incêndio destrói por completo uma casa, os respectivos proprietários perdem o poder que tinham até então sobre a coisa. Gonçalves dispõe (direito das coisas, 2022, p. 232) “o perecimento da coisa decorre, em regra, de ato involuntário, de fenômenos naturais, como incêndio, terremoto, raio e outras catástrofes, mas pode resultar também de ato voluntário, com a destruição da coisa”.

Também perde-se a propriedade através da desapropriação. A fim de procurar definir o que é desapropriação, cita-se Gonçalves (direito das coisas, 2022, p. 332):

Trata-se de modo involuntário de perda do domínio. A desapropriação é instituto de direito público, fundado no direito constitucional e regulado pelo direito administrativo, mas com reflexo no direito civil, por determinar a perda de propriedade do imóvel, de modo unilateral, com a ressalva da prévia e justa indenização. (Grifo nosso)

José Cretella Júnior conceitua desapropriação como (Tratado geral da desapropriação, volume 1, p. 11.) “o procedimento complexo de direito público, pelo qual a Administração, fundamentada na necessidade pública, na utilidade pública ou no interesse social, obriga o titular de bem, móvel ou imóvel, a desfazer-se desse bem, mediante justa indenização paga ao proprietário”.

Para Maria Sylvia Di Pietro, a desapropriação pode ser definida como (direito administrativo, 2012, p. 111):

A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o poder público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

Ainda, a mesma autora cita as seguintes características do instituto (direito administrativo, 2012, p. 111):

1. o aspecto formal, com a menção a um procedimento;
2. o sujeito ativo: poder público ou seus delegados;
3. os pressupostos: necessidade pública, utilidade pública ou interesse social;
4. o sujeito passivo: o proprietário do bem;

5. o objeto: a perda de um bem;

6. a reposição do patrimônio do expropriado por meio de justa indenização.

O registro da desapropriação é (Gonçalves, direito das coisas, 2022, p. 334) “meramente declarativo, ocorrendo a aquisição do domínio independentemente dele. Fala-se em modo originário porque, para a perda dominial e a aquisição correspondente, não concorre a vontade do titular do direito extinto”.

O conceito de desapropriação é certamente inspirado no sentido social do direito de propriedade, que será melhor explanado no capítulo seguinte.

Tal instituto está demasiadamente relacionado ao previsto no art. 1.228, § 3º do CC que dispõe que 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.

A própria CF também prevê em seu art. 5º, inciso XXIV, que é garantido ao particular o direito de propriedade, salvo nos casos em que seja necessário a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.

Desse modo, visando o interesse da coletividade, e principalmente observando o princípio da função social, o direito pleno de propriedade sofre uma perda da própria coisa, nos casos de desapropriação.

A autorização para desapropriação depende da configuração de certos pressupostos, estabelecidos na Constituição Federal, tendo em vista que ela só se justifica para atender a uma necessidade ou utilidade pública, ou a um interesse social. A seguir, cumpre esclarecer cada um desses conceitos (Gonçalves, direitos das coisas, 2022, p. 336):

A necessidade pública surge quando a Administração defronta problemas que só se podem resolver com a transferência de bens particulares para o domínio da pessoa administrativa incumbida de solucioná-los. A utilidade pública se apresenta quando a utilização de bens particulares é conveniente aos interesses administrativos, embora não sejam imprescindíveis. E o interesse social ocorre quando a transferência de bens particulares para o domínio público ou de delegados do poder público se impõe, como medida destinada a resolver problemas da coletividade criados pela propriedade particular de um ou de alguns indivíduos. (Grifo nosso)

Os pressupostos da desapropriação são definidos por Maria Sylvia Zanella Di Pietro nos seguintes termos (direito administrativo, 2012, p. 111):

- 1 . existe necessidade pública quando a Administração está diante de um problema inadiável e premente, isto é, que não pode ser removido, nem procrastinado, e para cuja solução é indispensável incorporar, no domínio do Estado, o bem particular;
- 2 . há utilidade pública quando a utilização da propriedade é conveniente e vantajosa ao interesse coletivo, mas não constitui um imperativo irremovível;
3. ocorre interesse social quando o Estado esteja diante dos chamados interesses sociais, isto é, daqueles diretamente atinentes à camadas mais pobres da população e à massa do povo em geral, concernentes à melhoria nas condições de vida, à mais equitativa distribuição da riqueza, à atenuação das desigualdades em sociedade.

Em relação ao objeto da desapropriação, comenta-se que em tese todos os bens podem ser desapropriados, sejam eles móveis ou imóveis, corpóreas ou incorpóreas, públicas ou privadas.

Todavia, no caso de desapropriação dos bens públicos, ressalta-se que apenas uma entidade pública maior pode expropriar bens de uma entidade pública menor, dessa forma, os bens públicos federais são sempre inexpropriáveis, isso porque por pertencerem à União, nunca poderiam sofrer desapropriação dos Estados ou Municípios.

Nesta senda, comenta-se que (Di Pietro, direito administrativo, 2012, p. 119) “determinados tipos de bens são inexpropriáveis; é o caso dos direitos personalíssimos, como o direito pessoal do autor, o direito à vida, à imagem, aos alimentos etc”.

A Constituição Federal traz uma proibição à desapropriação, em seu art. 185, ao tratar acerca da questão da desapropriação para fins de reforma agrária, de modo que, essa modalidade não incide sobre: i) a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra; e ii) propriedade produtiva.

O processo de desapropriação ocorre através de uma sucessão de atos definidos em lei e que resultam com a incorporação do bem ao patrimônio público. De acordo Maria Sylvia Di Pietro (direito administrativo, 2012, p. 113) “esse procedimento compreende duas fases: a declaratória e a executória, abrangendo, esta última, uma fase administrativa e uma judicial”.

A fase declaratória consiste no momento em que o poder público declara a utilidade

pública, necessidade pública ou o interesse social do bem para fins de desapropriação.

A declaração pode ser feita pelo Poder Executivo, por meio de decreto, ou pelo Legislativo, por meio de lei, em ambos os casos, o ato declaratório deverá conter, por sua vez, o sujeito ativo da desapropriação, a descrição do bem, a declaração específica da utilidade pública ou interesse social, a destinação específica do bem, o fundamento legal e os recursos orçamentários para tal operação.

A segunda fase, chamada de executória, pode ser administrativa ou judicial, que engloba os atos em que o poder público adota as medidas necessárias para a efetivação da desapropriação. A fase executória será administrativa quando houver acordo entre expropriante e expropriado a respeito do valor da indenização prévia, em contrapartida, a fase judicial ocorrerá quando não houver acordo entre as partes no que tange a indenização.

A competência para promover a ação de desapropriação, na fase judicial, é (Di Pietro, direito administrativo, 2012, p. 115):

das pessoas jurídicas competentes para editar o ato declaratório, como também das entidades, públicas ou particulares, que ajam por delegação do poder público, feita por lei ou contrato; abrange autarquias, fundações governamentais, empresas públicas, sociedades de economia mista, concessionárias e permissionárias de serviços públicos.

Nesse contexto, após o início do processo judicial, se as partes realizarem um acordo em relação ao preço da indenização, a decisão judicial será apenas homologatória, encerrando com isso, o deslinde da ação.

Observados o contraditório e a ampla defesa serão discutidos no curso do processo judicial, questões relativas ao preço ou ao vício processual.

Importante salientar que é vedado ao Poder Judiciário, nos processos de desapropriação, decidir a veracidade dos pressupostos, quais sejam, utilidade pública, necessidade pública ou interesse social.

Para discutir acerca dos pressupostos, o particular deverá entrar com ação direta própria, nos seguintes termos (Di Pietro, direito administrativo, 2012, p. 115):

se houver alguma ilegalidade no ato declaratório de utilidade pública ou interesse social, quanto à competência, à finalidade, à forma ou mesmo quanto aos

fundamentos (casos de utilidade pública ou interesse social), o expropriado terá que propor “ação direta”, que poderá ser tanto uma ação ordinária declaratória da nulidade, como mandado de segurança

Desse ponto, o proprietário pode ainda requerer perdas e danos (Di Pietro, direito administrativo, 2012, p. 115) “em caso de, após a declaração de utilidade pública, as autoridades administrativas, ao exercerem o poder de penetrar no imóvel, incidirem em excesso ou abuso de poder”.

Após a fixação da indenização pelo judiciário, a sentença que estabelecer o valor constituirá título hábil para transcrição no Registro de Imóveis.

A desapropriação apenas será considerada efetivada de fato, após o pagamento da indenização de modo prévio, justo e em dinheiro, ressalvados certos casos em que o dinheiro poderá ser substituído por títulos de dívida pública, conforme mandamento constitucional.

Essa indenização abrangerá: i) o valor do bem expropriado; ii) lucros cessantes e os danos emergentes; iii) juros compensatórios; iv) juros moratórios; v) honorários advocatícios; vi) custas e despesas; e vii) correção monetária.

3. DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

3.1 A função social da propriedade como Direito fundamental Constitucional e Contextualização Histórica

A Constituição Federal de 1988 prevê em seu art. 5º, inciso XXIII, o conceito da função social da propriedade, que engloba o tema dos direitos e garantias fundamentais, que visa promover à todos igualdade perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.

A partir da simples leitura do inciso supramencionado “a propriedade atenderá a sua função social”, fica evidente que a função social é posta como uma condição ao exercício do direito de propriedade, tendo em vista que ela estabelece que a propriedade, deverá, além de servir os interesses particulares do proprietário, atender às necessidades do coletivo.

A origem de tal princípio está estritamente ligado ao surgimento do próprio conceito de propriedade.

No direito romano, a propriedade possuía uma condição individualista, que se perpetuou ao longo do tempo, até a Revolução Industrial, momento em que a (Carlos Roberto, direito das coisas, 2022, p. 237) “propriedade assumiu feição marcadamente individualista”.

Foi apenas no século passado que veio à tona a questão do caráter social desta, que por efeito, acabou impregnando o século XX, influenciando com isso, a concepção da propriedade e do direito das coisas no geral.

De acordo com o doutrinador Carlos Roberto, o princípio da função social possui origem controvertida, de modo que (direito das coisas, 2022, p. 238):

Teria sido, segundo alguns, formulado por Augusto Comte e postulado por Léon Duguit, no começo do aludido século. Em virtude da influência que a sua obra exerceu nos autores latinos, Duguit é considerado o precursor da ideia de que os direitos só se justificam pela missão social para a qual devem contribuir e, portanto, que o proprietário deve comportar-se e ser considerado, quanto à gestão dos seus bens, como um funcionário. (Grifo nosso)

Por sua vez, Silvio Venosa (direito das coisas, 2022, p. 141) diz que a função social teria se originado na “encíclica Mater et Magistra do Papa João XXIII, de 1961, ensina que a propriedade é um direito natural, mas esse direito deve ser exercido de acordo com uma função social, não só em proveito do titular, mas também em benefício da coletividade”.

Ainda, o referido autor entende que teria sido na década de 70 através do pensamento de Joaquim de Arruda Falcão que, nos grandes centros urbanos, surgiu a temática da função social da propriedade, visto a falta de moradia para todos (direito das coisas, 2022, p. 141):

o modo dominante de aquisição de propriedade imobiliária não foi, como reza o Código, por escritura passada e registrada em cartório. Muito menos por contratos de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação. Quantitativamente falando, o modo dominante de aquisição de propriedade imobiliária foi através de invasões urbanas. É o que os fatos demonstram.

O reflexo desses posicionamentos históricos, deságua na atual previsão da CF de que a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), estabelecendo freios ao exercício do direito de propriedade.

Além da própria CF, inúmeras são as legislações que impõem restrições ao direito de propriedade, como o Código de Mineração, o Código Florestal, o Código Civil, a Lei de Proteção do Meio Ambiente, dentre outros.

Ainda, há limitações impostas no direito de vizinhança e de cláusulas previstas voluntariamente nas liberalidades, como inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, etc.

Todo esse conjunto de regras (Carlos Roberto, direito das coisas, 2022, p. 242) “acaba traçando o perfil atual do direito de propriedade no direito brasileiro, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social”.

Ressalta-se, por fim, que será destrinchado no próximo tópico como o conceito de função social da propriedade aparece nas renomadas doutrinas civilistas, bem como, as previsões legais a seu respeito.

3.2. A função social da propriedade na Doutrina

Inicialmente, expõe-se o contexto de função social da propriedade disciplinado na doutrina de Paulo Nader (direito das coisas, 2015, p. 114):

A propriedade constitui um direito absoluto porque é oponível a todos; em contrapartida, o proprietário deve exercer o seu direito de acordo com a utilidade que a coisa oferece, usando-a e gozando-a sem prejudicar as pessoas em geral. A lei condena o mau uso da propriedade, que tem na sua função social um de seus atributos. (Grifo nosso)

Dessa forma, tem-se que função social da propriedade é uma limitação ao exercício pleno do direito de propriedade, de modo que, conforme exposto acima, o proprietário pode exercer suas faculdades de usar, gozar, dispor, reivindicar, desde que seja observada a utilidade social e os interesses coletivos sobre a coisa.

Nessa linha de raciocínio, Venosa também entende o princípio em comento como uma restrição à propriedade (direito das coisas, 2022, p. 152) “A função social da propriedade requer do ordenamento princípios limitadores da atuação do proprietário”.

Maria Helena Diniz igualmente interpreta a função social da propriedade como uma

limitação ao exercício do direito de propriedade (direito das coisas, 2022, p. 127) “encontra-se no primado do interesse coletivo ou público sobre o individual e na função social da propriedade, visando proteger o interesse público social e o interesse privado, considerado em relação à necessidade social de coexistência pacífica”.

Ainda, a respectiva doutrinadora entende que a observância do princípio da função social da propriedade envolve o âmbito econômico, trabalhista, social, de modo que, há um equilíbrio entre os interesses do particular (proprietário) e os interesses da coletividade (direito das coisas, 2022, p. 46):

O atendimento ao princípio da função social da propriedade requer não só que o uso do bem seja efetivamente compatível à sua destinação socioeconômica, p. ex., se este for imóvel rural, nele dever-se-á exercer atividade agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração.

(...)

Deve haver, portanto, uso efetivo e socialmente adequado do bem sobre o qual recai a propriedade. Busca-se equilibrar o direito de propriedade como uma satisfação de interesses particulares, e sua função social, que visa atender ao interesse público e ao cumprimento de deveres para com a sociedade.

Assim como Maria Helena, Tartuce também compreende que a previsão do CC aborda também a função ambiental da propriedade (direito das coisas, 2022, p. 169):

O Código Civil de 2002 foi além de prever essa função social, pois ainda trata da sua função socioambiental. Há tanto uma preocupação com o ambiente natural (fauna, flora, equilíbrio ecológico, belezas naturais, ar e águas), como com o ambiente cultural (patrimônio cultural e artístico). A título de exemplo, o proprietário de uma fazenda, no exercício do domínio, deve ter o devido cuidado para não queimar uma floresta e também para não destruir um sítio arqueológico. (Grifo nosso)

Por outro lado, Orlando Gomes não compreende a função social como uma limitação, mas sim como a definição de propriedade em si, cita-se (direito reais, 2004, p. 119):

Pode-se concluir que pela necessidade de abandonar a concepção romana da propriedade, para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se, como preconiza André Piettre, uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse de não proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não

se confunde com a política de limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito – conforme a intensidade do interesse geral que o delimita e conforme a sua natureza na principal *rerum divisio* tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis. (Grifo nosso)

Portanto, de acordo com o jurista, a função social da propriedade é o próprio conceito de propriedade, diante da inafastabilidade de acompanhamento.

Ainda, o professor Flávio Tartuce compreende (direito das coisas, 2022, p. 167) “que a função social é componente não só da propriedade rural ou agrária, mas também da propriedade urbana. Em ambos os casos, deve-se compreender a função social da propriedade com dupla intervenção: limitadora e impulsionadora”.

A partir da análise do conceito de função social da propriedade nas renomadas doutrinas de direito civil citadas acima, é necessário adentrar às legislações e artigos que preveem expressamente ou implicitamente acerca de tal princípio.

3.3. A função social nas Legislações (Constituição Federal, Código Civil, Estatuto da Cidade, Código Florestal)

Conforme exposto anteriormente, o princípio da função social da propriedade está previsto no rol de direitos e garantias fundamentais do artigo 5º da CF, vide:

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

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

No texto constitucional, a função social da propriedade também aparece elencada como um dos princípios norteadores da ordem econômica (artigo 170):

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

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

Além disso, a CF determina sobre a diferença da observância do princípio da função social na propriedade urbana (art. 182) e na propriedade rural (art.186):

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

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.
(Grifo nosso)

Inclusive, a Magna Carta prevê expressamente a autorização que a União detém de realizar a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária do imóvel rural que não estiver cumprindo com sua função social:

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. (grifo nosso)

O Código Civil dispõe em seu artigo 1.228 § 1º que o exercício de propriedade deve ser exercido pelo proprietário em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, ou seja, em atendimento ao princípio da função social:

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. (grifo nosso)

Desse modo, assim como na CF, novamente comenta-se que o legislador autoriza no art. 1.228, § 3º a privação/perda da propriedade nos casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social:

§ 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.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) reforça a redação do art. 182, § 2º da CF, ao estabelecer que a propriedade urbana cumpre sua função social quando aplica às exigências do plano diretor da cidade:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei. (grifo nosso)

O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) também prevê em seu art. 35 que a conservação da vegetação primária ou secundária da Mata Atlântica cumpre com o conceito da função social da propriedade:

Art. 35. A conservação, em imóvel rural ou urbano, da vegetação primária ou da vegetação secundária em qualquer estágio de regeneração do Bioma Mata Atlântica cumprir função social e é de interesse público, podendo, a critério do proprietário, as áreas sujeitas à restrição de que trata esta Lei ser computadas para efeito da Reserva

Legal e seu excedente utilizado para fins de compensação ambiental ou instituição de Cota de Reserva Ambiental - CRA.(grifo nosso)

4. DOS CASOS EM QUE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO APLICA O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

4.1. Análise de julgados

Do exame dos capítulos anteriores, restou claro que o princípio da função social da propriedade é amplamente abordado na doutrina e nas legislações pátrias. Portanto, a propriedade deve atender a sua função social à medida em que configura direito e garantia fundamental previsto constitucionalmente.

Dessa forma, cabe analisar a observância deste instituto na prática forense, com a análise de julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo.

A respectiva pesquisa jurisprudencial será exposta por grupo de assuntos em que foi verificada a incidência do princípio da função social da propriedade.

4.2. Análise de julgados que envolvem o inadimplemento de pagamento

O primeiro assunto trata sobre julgados que envolvem o inadimplemento de pagamento, seja de aluguel, seja de contratos de compra e venda de imóveis, em que o réu deixou de arcar com as obrigações de pagar, e visando evitar a perda do bem, é invocado o princípio da função social da propriedade e de garantia à moradia, vejamos:

Locação. **Despejo por falta de pagamento** cumulada com cobrança. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Direito a provas que não é potestativo e não depende tão somente da manifestação da parte nesse sentido. Ausência de fatos controvertidos a demandar o aprofundamento da instrução. **Violação ao princípio da função social da propriedade de que não se cogita na mera circunstância do decreto de despejo, justificado, na hipótese, pelo inadimplemento dos aluguéis, reconhecido pela ré.** Redução da multa contratual de 10% para 2% do valor do aluguel descabida. Multa expressamente prevista no contrato e que não se afigura abusiva, não sendo vedada pela Lei nº 8.245/91 e não se confundindo com a restrição do art. 52, § 1º, do CDC, por não envolver relação de consumo nem tampouco concessão de crédito. Sentença de procedência mantida. **Apelação da ré desprovida.**

(TJSP; Apelação Cível 1000850-82.2019.8.26.0095; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brotas - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/08/2022; Data de Registro: 31/08/2022)

Ação de Revisão Contratual c.c. Obrigação de Fazer julgada improcedente. Apelo

da autora – Imóvel dado em garantia fiduciária nos termos da Lei no. 9.514/97 - **A função social da propriedade não confere respaldo jurídico à pretensão da autora consistente em impor à ré obrigação não só de renegociar o débito, mas, também de permitir a ela, reaver a posse do bem.** Com efeito, na medida em que a hipótese dos autos cuida de bem negociado pela ré com população de baixa renda, mediante pequena contraprestação mensal pelo prazo estabelecido no contrato. **Outrossim, é certo que o inadimplemento de 63 parcelas, devidamente provado nos autos, permite, nos termos em que pactuados, a retomada do bem pela promitente vendedora** para que o venda em leilão extrajudicial, tal como posto no contrato, direito esse assegurado pela Lei no. 9.514/97. **Direito à moradia em absoluto pode ser sobreposto a falta de pagamento ou inadimplemento.** Destarte, inadmissível a pretensão da apelante consistente, a bem da verdade, frise-se, na disponibilização pela ré, de moradia, em seus próprios termos. Logo, a discussão sobre contrato de adesão e cláusulas impostas em caráter unilateral, não colhe êxito na espécie. Inadmissíveis os pedidos de restituição de parcelas pagas e indenização por benfeitorias. De fato, o perdimento da totalidade das parcelas pagas afigura-se pertinente, no caso concreto, para compensação pelo uso prolongado do imóvel sem pagamento das prestações. No tocante às benfeitorias, basta que se diga que a apelante sequer discriminou quais foram os melhoramentos promovidos no imóvel, como também, não provou séria e concludentemente os gastos efetuados. Em suma, não se desincumbiu de seu ônus nos termos em que postos no art. 373, inc. I, do CPC. Eventuais benfeitorias realizadas no imóvel que a ele se incorporam. Precedentes. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1009298-68.2018.8.26.0066; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2021; Data de Registro: 24/11/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DO JULGADO – Decisão de mérito homologou acordo, com previsão de concessão (pela Exequente) de parcelamento do valor devido em **compromisso de compra e venda de imóvel – Executada não pagou as parcelas devidas – Princípio da função social da propriedade não permite, por si, a permanência da Executada na posse do imóvel sem o pagamento das parcelas** – Decisão agravada concedeu o benefício da gratuidade processual à Executada e rejeitou a impugnação da Executada, com a declaração da rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel e a estipulação do prazo de sessenta dias para a desocupação voluntária (sob pena de reintegração de posse) – **RECURSO DA EXECUTADA IMPROVIDO**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2156148-73.2021.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª

Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2021; Data de Registro: 18/08/2021)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – CDHU – Sentença que rescindiu o contrato e determinou a reintegração da autora na posse, suspendendo-se, contudo a execução da ordem durante a fase vermelha do Plano São Paulo - Perda dos valores pagos e benfeitorias, como compensação pelo longo tempo de ocupação sem pagamento – Insurgência dos requeridos – Contrato bilateral em que a falta de pagamento gera a resolução do contrato – **Função social do contrato e da propriedade que não autorizam os adquirentes e cessionários a permanecer indefinidamente no imóvel, sem a respectiva contraprestação – Adquirentes que permaneceram inadimplentes por longo período – Inexistência de controvérsia sobre inadimplência** - Pedido de reconhecimento da usucapião especial urbana – Descabimento – Bem que, a despeito de pertencer a sociedade de economia mista, pessoa jurídica de direito privado, tem natureza similar à de bens públicos, pois destinando à habitação popular, não sendo suscetível de aquisição pela via da usucapião – Vedação expressa do art. 183, §3º, CF - Súmula 340 do STF – Inexistência, ademais, de "animus domini", sendo a posse do réu proveniente de contrato celebrado com a autora - Sentença mantida – **Recurso desprovido.**

(TJSP; Apelação Cível 1011561-28.2019.8.26.0005; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2021; Data de Registro: 01/09/2021)

RESCISÃO DE CONTRATO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE – **Compromisso de compra e venda de imóvel – Prova cabal do inadimplemento – Direito à moradia e função social da propriedade que não autorizam a atitude** – Sentença de procedência mantida – **Recurso desprovido.**

(TJSP; Apelação Cível 1000611-77.2019.8.26.0257; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ipuã - Vara Única; Data do Julgamento: 23/07/2021; Data de Registro: 23/07/2021)

Apelação. **Compromisso de compra e venda de imóvel. Resolução por inadimplemento do adquirente.** Procedência. Posse precária dos requeridos que decorre do contrato. Resolução que determina consequente restituição do bem. **Direito constitucional à moradia, função social da propriedade e dignidade da pessoa que não constituem óbice à retomada do imóvel em caso de inadimplemento contratual. Recurso desprovido.**

(TJSP; Apelação Cível 1001100-02.2019.8.26.0553; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 13/04/2021; Data de Registro: 13/04/2021)

Entretanto, nota-se que em todas as decisões o Tribunal sobrepõe a questão do

inadimplemento contratual ao invés da proteção do princípio da função social da propriedade e do direito de moradia, de modo que, nos casos analisados os recursos não são providos, e o bem imóvel é retirado do réu.

4.3. Análise de julgados que envolvem matéria tributária

O segundo assunto a se discorrer é o que envolve discussão fiscal e cobrança de IPTU. Nos casos a seguir é discutido a questão da progressividade do IPTU no tempo em virtude do não atendimento à função social da propriedade:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO C.C. DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA – Município de São Paulo – IPTU – **Alíquota progressiva no tempo – Desatendimento à função social da propriedade – Pretensão da empresa contribuinte de que seu imóvel seja desenhado como "não utilizado" – Pretensão, ainda, de anulação de lançamento com base em alíquota progressiva no tempo** – Sentença de improcedência – Insurgência – Não acolhimento – Recorrente que não comprovou a efetiva utilização do bem, restringindo-se ao argumento de que o bem sofreu obras e na sequência foi colocado à disposição para locação a terceiros, logo com destinação útil – Alegação, no mais, de cerceamento de defesa – Prova dos autos que se mostrou suficiente ao deslinde da causa e que foi apta ao convencimento do d. Magistrado, logo em observância ao artigo 370 do CPC – Referidos documentos colacionados aos autos que deixam claro que o imóvel, de fato, está sem uso efetivo – **Enquadramento do imóvel como "não utilizado" pelo Município que se deu regularmente – Progressividade de alíquota do IPTU, no caso de desatendimento à função social do imóvel, que encontra respaldo nos artigos 5º, XXIII e 182, § 4º, II da Constituição Federal, além dos artigos 5º e 7º do Estatuto da Cidade e do artigo 95 da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor atual) – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 1037673-16.2021.8.26.0053; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/08/2022; Data de Registro: 04/08/2022)

APELAÇÃO CÍVEL – MANDADO DE SEGURANÇA – **Município de São Paulo – IPTU – Alíquota progressiva no tempo – Desatendimento à função social da propriedade** – Pretensão do espólio contribuinte de que seus dois imóveis sejam desenhados como "não utilizados", na medida em que somente não foi possível a locação dos bens a terceiros durante longo período em razão de "pendência judicial" (inventário) – Pretensão, ainda, de anulação de eventual lançamento com base em alíquota progressiva no tempo, com repetição do indébito – Sentença de denegação

da segurança – Insurgência do contribuinte – Não acolhimento – Espólio impetrante que reconhece não serem seus dois imóveis, situados no Subdistrito do Belenzinho, edificadas, parceladas, tampouco utilizados, restringindo-se a argumentar que destinação útil alguma foi dada aos bens até o momento, diante dos entraves trazidos pelo processo de inventário, que foi aberto no ano de 2004 e somente se encerrou em 15.06.2020 – Inventário aberto que, a despeito de trazer maior burocracia no que tange à administração e à transmissão da propriedade dos bens do espólio, não inviabiliza seja dada destinação útil e socialmente aceitável a imóveis que integrem a universalidade de bens – Locação a terceiros que não era a única alternativa com a qual o espólio poderia contar – Alegada "pendência judicial", autorizadora do desatendimento da função social da propriedade nos termos da legislação municipal que, portanto, não se constata – **Enquadramento dos imóveis como "não utilizados" pelo Município que se deu regularmente – Progressividade de alíquota do IPTU, no caso de desatendimento à função social do imóvel, que encontra respaldo nos artigos 5º, XXIII e 182, § 4º, II da Constituição Federal, além dos artigos 5º e 7º do Estatuto da Cidade e do artigo 95 da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor atual) – Alegada ilicitude da cobrança de alíquota progressiva no tempo, por buscar punir o contribuinte que desatenda à função social da propriedade, fato que também revelaria o viés confiscatório da cobrança, que não se sustenta – Violação a direito líquido e certo não demonstrada – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 1066996-37.2019.8.26.0053; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 12/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021)

Repara-se que o Tribunal decidiu pela legalidade da progressividade de alíquota do IPTU, em virtude da não observância da função social do imóvel, que encontra respaldo nos artigos 5º, XXIII e 182, § 4º, II da Constituição Federal, artigos 5º e 7º do Estatuto da Cidade e do artigo 95 da Lei Municipal nº 16.050/14.

Ainda, há casos em que se discute acerca da incidência ou não do IPTU sobre imóveis que, por forças maiores, contaminação de solo e pandemia do COVID-19, não foram totalmente explorados economicamente de forma plena, de modo que, o Tribunal de São Paulo se posicionou favorável a cobrança do IPTU por conta do equilíbrio da função social da propriedade:

APELAÇÃO CÍVEL – Ação declaratória de inexistência de relação jurídica – Município de Bauru – IPTU – **Alegação do autor no sentido de que deve ser afastada a cobrança do imposto, em razão da contaminação do solo, na medida**

em que o imóvel ficou desprovido de sua função social já que sem qualquer serventia – Impossibilidade – Fato gerador do IPTU atinente à propriedade do imóvel, o qual continua a ser do autor – Inteligência do artigo 34 do CTN – Sentença de improcedência mantida – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1004709-81.2019.8.26.0071; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Bauru - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/07/2021; Data de Registro: 02/07/2021)

APELAÇÃO - Mandado de Segurança - Pretensão de afastamento do IPTU no período em que o direito de propriedade (uso e fruição) não pode ser exercido de forma plena, ante as restrições impostas em razão da pandemia de COVID - 19 – Impossibilidade - Equilíbrio entre a função social da empresa e o relevantíssimo interesse público da atividade arrecadatória do Estado – Pedido subsidiário de prorrogação do prazo de vencimento do IPTU - Necessidade de conservação da atividade empresarial, em razão dos inúmeros interesses protegidos e em atenção à função social da empresa - Postergação temporária concedida na tutela antecipada recursal (60 dias) - Descabimento de maior prorrogação, como quer a impetrante (mínimo 90 dias ou na vigência de ato que impeça seu regular funcionamento), eis que o Estado de São Paulo e o Município de São José do Rio Preto se encontram em fase de reabertura da atividade econômica – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1015965-24.2020.8.26.0576; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 07/06/2021)

APELAÇÃO - Mandado de Segurança – Pretensão de não se submeter à exigência do IPTU em relação às parcelas vencidas/vincendas, inclusive com o reconhecimento do recolhimento indevido do quanto eventualmente já pago, na vigência de ato estatal que impeça o regular funcionamento do Shopping, em razão da pandemia de COVID-19, sob o fundamento de que o direito de propriedade não pôde ser exercido de forma plena – Impossibilidade - Equilíbrio entre a função social da empresa e o relevantíssimo interesse público da atividade arrecadatória do Estado – Municipalidade que tomou medidas para diminuição dos prejuízos econômicos - A apelante não foi completamente impedida de usufruir da propriedade - Ocorrência de fato gerador do IPTU, nos termos da legislação municipal – Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1003207-43.2020.8.26.0566; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Carlos - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 10/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021)

Há lides também em que se analisa a incidência do IPTU sobre bens imóveis constituídos em área de preservação ambiental, nos quais o Tribunal já consolidou o entendimento de que incide o referido imposto nos imóveis constituídos nas respectivas esferas de proteção ambiental:

APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Área de Preservação Permanente – Cobrança – Possibilidade – Referida limitação não impede o pleno exercício ao direito de propriedade, tendo por finalidade o cumprimento de sua função social, acarretando como ônus ao proprietário a restrição consistente na obrigação de preservar a vegetação e a fauna nativas, cabendo ao proprietário de referida área criar maneiras de exploração econômica sustentável do imóvel – Prosseguimento da Execução Fiscal – Honorários advocatícios mantidos – Sentença mantida – Recurso Improvido.

(TJSP; Apelação Cível 0001725-65.2010.8.26.0554; Relator (a): Maurício Fiorito; Órgão Julgador: 5ª Câmara Extraordinária de Direito Público; Foro de Santo André - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 01/12/2016; Data de Registro: 16/12/2016)

Apelação. Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária. **Imposto predial e territorial urbano. Exercícios de 2013 a 2017. Área de preservação ambiental. Limitação administrativa ao direito de propriedade. Ônus a ser suportado pela titular do domínio. Aplicação dos princípios da função social da propriedade, da preservação e conservação do meio ambiente e da supremacia do interesse público sobre o particular.** Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1001002-80.2017.8.26.0587; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2018; Data de Registro: 05/09/2018)

4.4. Análise de julgados que envolvem a questão da posse ilegal de animais

Ultrapassada essa temática, outro assunto em que se examina o princípio da função social da propriedade são os casos em que se tem a posse de animais em condições precárias ou clandestinas, demonstra-se:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR COISA, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MORAIS – POSSE DE ANIMAL SILVESTRE – ARARA CANINDÉ – PROPRIEDADE DO ANIMAL REGULARIZADA, PELO AUTOR, PERANTE O IBAMA – ALEGAÇÃO DE MAUS TRATOS NÃO AVERIGUADA PELA POLICIA AMBIENTAL – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – CONSTATAÇÃO DE AUSÊNCIA DE FUNÇÃO SOCIAL NA PROPRIEDADE DO SEMOVENTE – LAUDO MÉDICO VETERINÁRIO ATESTANDO DESNUTRIÇÃO, PNEUMONIA,

ENTERITE E ESTRESSE DO ANIMAL – RÉ QUE SE IDENTIFICOU COMO BIÓLOGA, ACORDANDO COM O GENITOR DO AUTOR A RETIRADA DO ANIMAL DA CASA EM QUE SE ENCONTRAVA, DE PROPRIEDADE DO AUTOR – DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA, PARA ENTREGA DO ANIMAL AO AUTOR, REFORMADA EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO POR ESTA C. C MARA – INSURGÊNCIA DO AUTOR – ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO NA R. SENTENÇA A QUO – DESCABIMENTO – LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR – DOCUMENTOS COLACIONADOS AOS AUTOS APTOS A CONCLUIR POR RELEVANTE AVERIGUAÇÃO DE MAUS TRATOS AO ANIMAL – BOLETIM DE OCORRÊNCIA AMBIENTAL INDICA QUE A CONSTATAÇÃO IN LOCO SE DEU, TÃO SOMENTE, DE FORMA VISUAL – INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA – AUSÊNCIA DE FIDELIDADE ENTRE O CENÁRIO DELINEADO PELO AUTOR E A REALIDADE DOS FATOS, INFIRMANDO A SUBSISTÊNCIA DO DIREITO AUTURAL – LAUDO MÉDICO, CONFECCIONADO NA DATA EM QUE O ANIMAL FORA ENTREGUE À RÉ, DEMONSTRA CONDIÇÃO PRECÁRIA NA QUAL SE ENCONTRAVA A AVE – INDICADORES DE MAUS TRATOS CONSTATADOS NO ANIMAL – IMAGENS DO LOCAL EM QUE VIVIA O ANIMAL REVELAM INADEQUAÇÃO DO AMBIENTE ÀS NECESSIDADES DE AVE SILVESTRE DOMESTICADA E CRIADA EM CATIVEIRO – AMBIENTE QUE VIOLA AS DIRETRIZES DE POSSE RESPONSÁVEL ELABORADAS PELA FACULDADE DE MEDICINA VETERINÁRIA DA UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA – ANIMAL QUE FICAVA SOZINHO, NO IMÓVEL DO AUTOR, POR LONGOS PERÍODOS DE TEMPO – PARTES QUE DISPUTAM A LEGITIMIDADE DA POSSE DE SER SENCIENTE, DOTADO DE NECESSIDADES E CONSCIÊNCIA, CIRCUNSTÂNCIA QUE DEVE FAZER COM QUE O CASO EM APREÇO SEJA AVALIADO TAMBÉM COM A SENSIBILIDADE INDISPENSÁVEL À DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO QUE MELHOR ASSEGURE SEU BEM ESTAR, NÃO SE OLVIDANDO QUE PREZAR POR ESSA CONDIÇÃO CONSTITUI DEVER DO ESTADO – ADEQUADA A MANUTENÇÃO DA POSSE PELA INSTITUIÇÃO QUE ACOLHEU O ANIMAL – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1031350-87.2017.8.26.0100; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 15/09/2022)

Apelação. **Canil clandestino mantido ao arremio da lei em péssimas condições.** A clandestinidade do canil exclui a sua fiscalização pela Municipalidade e ambiental pelos órgãos de fiscalização a que está sujeito, **possibilitando toda sorte de infrações ambientais e, por isso mesmo, a profusão de patologias pelas péssimas**

condições em que se encontravam os cães, além do desassossego da população pela poluição sonora com os ruídos certamente produzidos em seu interior. O seu funcionamento clandestino bastaria, por si só, para justificar o fechamento e o impedimento de funcionamento e, ainda, a doação dos animais que se encontravam em seu interior, comprovada a péssima situação em que se achavam. **Perda da propriedade pelo desvirtuamento da função social exigida. Art. 225, §1º, da CF.** Recurso a que se nega provimento.

(TJSP; Apelação Cível 1003071-85.2017.8.26.0296; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Jaguariúna - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021)

Em ambos os processos o Tribunal entendeu pelo não atendimento da função social da propriedade, de modo que, ensejou a perda da posse do animal no primeiro, e a perda da propriedade no segundo.

4.5. Análise de julgados que envolvem direito condominial

Inclusive, tal princípio da função social também encontra-se presente no âmbito das ações que versam sobre a presença de animais em condomínios, conforme julgados abaixo:

CONDOMÍNIO – Obrigação de fazer – Limitação do número de animais mantidos em residência – Possibilidade – Aplicação do princípio da função social da propriedade – Direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo as normas de boa vizinhança, sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores – Vedação à utilização do imóvel de maneira prejudicial à salubridade e segurança – Lei Municipal nº 13.131/2001 que disciplina a criação, propriedade, posse, guarda, uso e transporte de cães e gatos no Município de São Paulo – Limitação ao número de dez em residência particular – Produção antecipada de prova em que se constatou número superior, com relato pela Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde de manutenção de setenta e cinco animais – Imposição de obrigação de fazer, sob pena de multa diária – Meio de assegurar o cumprimento da obrigação – Valor adequado por infração, considerada a extensão de violação e o direito coletivo a ser resguardado – No entanto, necessidade de fixação de limite global – Aplicação dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade – Vedação ao confisco – Honorários de sucumbência – Fixação com base no valor da causa – Montante irrisório – Autorização para a fixação por equidade. Apelação parcialmente provida.

(TJSP; Apelação Cível 1112010-63.2020.8.26.0100; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2022; Data de Registro: 09/02/2022)

OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. ANULATÓRIA DE MULTA **CONDOMINIAL** – Ação ajuizada pelo condômino em face do condomínio – **Convenção condominial proibitiva da presença de animais – Permanência de pequeno cachorro (raça Lhasa Apso) – Vedação que não deve ser extensiva a animais de estimação que não causam incômodos e nem oferecem perigo para a higiene a segurança dos demais condôminos e moradores** – Inexistência de demonstração de fatos concretos que demonstrem o contrário – **Proibição desarrazoada** – Possibilidade de apreciação pelo Poder Judiciário sob o aspecto da legalidade e da necessidade do respeito à função social da propriedade (art. 5º, XXII, da CF) – Jurisprudência recente o C. STJ – Sentença que julgou a ação parcialmente procedente, mantida. Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 0001096-33.2011.8.26.0368; Relator (a): João Carlos Saletti; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Alto - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 22/10/2019; Data de Registro: 13/11/2019)

Apelação - **Condomínio - Regulamento Interno - Previsão de proibição de manutenção de animal doméstico nas unidades habitacionais - Permanência que não causa transtornos aos demais condôminos** - Caberia ao autor demonstrar fato constitutivo de seu direito - Regra de deve ser interpretada sistematicamente - **Prejuízo - Ausência - Princípio da função social da propriedade - Aplicação do disposto no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal c.c. os artigos 10, III e 19, da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964, à hipótese** - Sentença mantida - Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Com Revisão 9234899-14.2005.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 05/08/2008; Data de Registro: 08/08/2008)

Observa-se, que na primeira ementa visando a aplicação da função social o Tribunal determinou uma limitação na quantidade de animais que poderiam permanecer em uma mesma unidade do condomínio. Nos outros casos, o Tribunal, contrariando a previsão do regulamento interno dos condomínios, reconheceu a proporcionalidade de possuir um animal de pequeno porte, que por sua vez, não causa problemas à vizinhança e não impede o atendimento da função social da propriedade.

4.6. Análise de julgados que envolvem ações possessórias

A matéria das ações possessórias também são amplamente relacionadas ao princípio da função social da propriedade, vide:

APELAÇÃO - **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE** - Ação julgada

procedente - Insurgência da requerida - Conjunto probatório coligido aos autos inequívoco em demonstrar o direito à posse da autora, em virtude da **extinção do comodato firmado entre as partes - Esbulho evidenciado - Pleito de manutenção da posse pela requerida fundado no direito à moradia e na função social da propriedade que não colhe - Princípios que não encontram campo de aplicação na espécie** - Suspensão da reintegração em razão das dificuldades econômico-financeiras decorrentes da pandemia de Covid-19 - Descabimento - Circunstância fática excepcional que não restou nem minimamente corroborada na hipótese dos autos - **Juízo de primeira instância que acolheu categoricamente o pedido de reintegração de posse deduzido pela requerente** - Sentença mantida - **RECURSO NÃO PROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 1004230-36.2021.8.26.0001; Relator (a): Lavínio Donizetti Paschoalão; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2022; Data de Registro: 20/04/2022)

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Comodato – Prévia notificação rescisória – Esbulho configurado – Direito à moradia e função social da propriedade que não autorizam a ocupação – Sentença de procedência mantida – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1002637-69.2021.8.26.0292; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2021; Data de Registro: 30/11/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – LIMINAR DEFERIDA – presença dos requisitos legais para a concessão da medida, previstos nos arts. 561 e 562 do CPC – demonstração suficiente pelo agravado de posse anterior esbulhada há menos de ano e dia por número considerável de invasores – esbulho incontroverso – princípio da função social da propriedade que não justifica o esbulho possessório deliberado – função social da propriedade que deve se conformar aos requisitos constitucionais que a disciplinam e não servir de justificativa para comportamentos ilegais que se travestem de justiça social – necessidade de resposta célere do Poder Judiciário – decisão mantida – agravo desprovido, com observação a respeito das cautelas a serem adotadas para o cumprimento da desocupação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2234924-24.2020.8.26.0000; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2021; Data de Registro: 30/03/2021)

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse de imóvel urbano com área de 400 m2. Prova da posse efetiva do autor sobre o imóvel. Ajuizamento de duas ações de

despejo por falta de pagamento contra ex-inquilino. **Imóvel invadido após a desocupação. Invasão confessada pelos réus, que invocaram o direito constitucional à moradia e a função social da propriedade urbana. Proteção possessória ora deferida, ao proprietário do imóvel**, que provou o pleno exercício de posse, observando-se, no cumprimento do mandado, a decisão liminar do Ministro Roberto Barroso na Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828 - Distrito Federal. - RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

(TJSP; Apelação Cível 1116027-16.2018.8.26.0100; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021)

Nos processos acima, houve o certame se o princípio da função social da propriedade justificaria o esbulho possessório evidenciado, no entanto, o Tribunal decidiu em todas as lides por autorizar a reintegração de posse ao proprietário, pois a função social deve encontrar fundamento nos princípios constitucionais que a disciplinam, não servindo de motivação para acobertar comportamentos ilegais, que ultrapassam os limites da justiça social.

Em relação às ações possessórias julgadas em tempos da pandemia do COVID-19, o Tribunal manteve o posicionamento de que a função social e o direito de moradia não permitiriam uma posse injusta, todavia, no segundo caso exposto abaixo, o Tribunal concedeu a suspensão da ordem de desocupação do imóvel pelo prazo de 90 dias, em virtude da situação de calamidade pública, sobrepondo os princípios da função social e da dignidade da pessoa humana, demonstra-se:

Reintegração de Posse – Cumprimento definitivo de sentença – **Ordem para desocupação voluntária do imóvel no prazo de 30 dias corridos, sob pena de reintegração forçada** – Alegações quanto à posse mansa, pacífica e de boa-fé, **função social da propriedade e direito constitucional à moradia** – **Discussão de mérito que já se esgotou e não pode ser reaberta sob pena de ofensa aos artigos 505 e 507 do CPC** – **Preclusão "pro judicato"** – **Decisão de reintegração já acobertada pelo manto da coisa julgada** que recai sobre ao menos dois acórdãos (ação de reintegração e ação de manutenção na posse) – Inaplicabilidade da medida cautelar concedida na ADPF nº 828 MC/DF – Caso concreto não abarcado em nenhuma das hipóteses de suspensão de ordens judiciais até o final do ano de 2021 – **Agravante que não pode alegar surpresa ou se beneficiar pela situação de pandemia para continuar na posse injusta de imóvel que já havia sido reconhecida ao menos desde 2019** – Decisão mantida – Pretensão afastada. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2185823-81.2021.8.26.0000; Relator (a): Henrique

Rodriguero Clavisio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião - 1ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 13/09/2021; Data de Registro: 13/09/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **REINTEGRAÇÃO DE POSSE** – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – NOTIFICAÇÃO DA RÉ PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL - **Irresignação em relação à decisão que determinou a notificação da ré para desocupação voluntária no prazo de 15 (quinze) dias** – Insurgência – Cabimento – **A ordem de desocupação imediata do imóvel em pleno estado de calamidade pública decorrente da pandemia (COVID-19) não é razoável, adequada e conveniente** - Razões de natureza humanitária, relativas à dignidade da pessoa humana e à função social da propriedade, que devem se sobrepor às questões de natureza meramente patrimonial – Precedente - Decisão parcialmente reformada, **determinando a suspensão da ordem de desocupação do imóvel pelo prazo de 90 dias**. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2156577-40.2021.8.26.0000; Relator (a): Marino Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 17/08/2021)

Um caso interessante de reintegração de posse que cumpre ressaltar é o que segue abaixo, trata-se de uma doação onerosa de bem imóvel, que possuía como encargo o objetivo construir instalação de empresas industriais e comerciais, entretanto, as obras não foram iniciadas, de modo que, o Tribunal deferiu a reintegração de posse com o fundamento de que houve o descumprimento da função social no momento em que o donatário não adimpliu com sua obrigação:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Município de Fartura – **Programa de incentivo à instalação de empresas industriais e comerciais** - **Doação onerosa de bem imóvel** - **Descumprimento da obrigação pelo donatário** – Projeto aprovado pela Prefeitura – Obras não iniciadas – Infraestrutura mínima adequada – **Função social da propriedade descumprida** – Desenvolvimento econômico da região – Sentença de improcedência reformada – Recurso de apelação provido.

(TJSP; Apelação Cível 1002229-10.2018.8.26.0187; Relator (a): J. M. Ribeiro de Paula; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Fartura - Vara Única; Data do Julgamento: 20/07/2021; Data de Registro: 20/07/2021)

Analisa-se também um caso em que a reintegração de posse do bem público foi negada pelo Tribunal, visto que, houve anteriormente concessão de uso da área para moradia regularizando a ocupação em terrenos públicos pela população de baixa renda, atendendo com

isso a função social da propriedade e direito de moradia:

AÇÃO POSSESSÓRIA – Reintegração de Posse – Bem público – Sistema de lazer em loteamento – Ocupação longa, consolidada no tempo – Concessão de uso especial para fins de moradia – MP nº 2.220/01 – Regularização da ocupação ilegal de terrenos públicos pela população de baixa renda e sem moradia – Função social da propriedade tem eficácia imediata e não distingue entre pública e privada – Sentença de improcedência confirmada – Recurso de apelação desprovido, com observação.

(TJSP; Apelação Cível 0002709-83.2005.8.26.0082; Relator (a): J. M. Ribeiro de Paula; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Boituva - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/03/2021; Data de Registro: 23/03/2021)

4.7. Análise de julgados que envolvem direito ambiental

A questão ambiental também relaciona-se, com bastante incidência, ao princípio da função social, em concordância com que foi mencionado no capítulo anterior, de que a função social abrange o âmbito econômico, trabalhista, social, e ambiental:

Ação civil pública – Tutela do meio ambiente – Recuperação da área degradada em razão do confinamento de equinos em área considerada de preservação permanente – Existência de danos ambientais anteriores à aquisição do imóvel não exime o proprietário de responsabilidade – Reconhecimento da natureza propter rem das obrigações ambientais – Função social da propriedade – Esvaziamento do direito de propriedade não comprovado – Obrigações de impedir o dano e de recuperar área degradada que se impõem – Caráter excepcional e subsidiário da indenização pecuniária – Não demonstrada no curso do processo a existência de danos absolutamente irrecuperáveis – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 0011988-51.2009.8.26.0568; Relator (a): Luciana Bresciani; Órgão Julgador: 1ª Câmara Extraordinária de Direito Público; Foro de São João da Boa Vista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2015; Data de Registro: 27/08/2015)

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - MEIO AMBIENTE - INSTITUIÇÃO DE RESERVA LEGAL Obrigação que se mantém não obstante a edição do novo Código Florestal Dano ambiental apurado **Responsabilidade** propter rem Irrelevância **da conduta degradadora da parte** - A instituição da reserva legal não implica desapropriação nem demanda indenização prévia, pois **se trata de obrigação legal que visa a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado, estendendo-se à função social da propriedade** - Instituição e demais providências relativas à reserva legal - **Prazo de 180 dias Possibilidade de sobreposição de área de preservação permanente Redução do valor da multa** Obrigação de averbar a reserva legal que

deve persistir, enquanto não implantado o Cadastro Ambiental Rural CAR - Sentença reformada Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 0103525-93.2009.8.26.0515; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Rosana - Vara Única; Data do Julgamento: 06/11/2014; Data de Registro: 06/11/2014)

Apelação. Ação civil pública. **Meio Ambiente. Para o atendimento da determinação constitucional de preservação do meio ambiente não basta não degradar, é necessário regenerar, e esta obrigação tem natureza "propter rem" e corresponde à responsabilidade objetiva e à função social da propriedade**, conforme o art. 14, § 1º, da Lei 6.938/81, e o art. 225, § 3º, da CF, bem como com relação ao princípio da reparação integral. Tendo sido comprovados danos em área de Reserva Legal inserta em imóvel rural de propriedade do apelante, de rigor a imposição do dever de recomposição, observadas as disposições contidas na Lei nº 12.651/2012. Litispendência. Inocorrência. Proibição de receber benefícios ou incentivos legais ou financiamentos. Afastamento para se possibilitar o cumprimento da obrigação. **Multa. Diminuição.** Possibilidade. Recurso a que se dá provimento, em parte.

(TJSP; Apelação Cível 0010812-58.2011.8.26.0506; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2022; Data de Registro: 04/04/2022)

AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL. INTERVENÇÃO ILÍCITA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (DE CURSO D'ÁGUA). DANOS AMBIENTAIS DEVIDAMENTE DEMONSTRADOS POR LAUDO DE VISTORIA ELABORADO PELO ÓRGÃO AMBIENTAL LOCAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E "PROPTER REM" DO PROPRIETÁRIO. DEVER DE RECOMPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO NATIVA CORRETAMENTE RECONHECIDO. LIMITAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE INSERIDA NO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DO DOMÍNIO E, QUE, PORTANTO, NÃO GERA O DEVER DE INDENIZAR POR PARTE DO PODER PÚBLICO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001856-79.2014.8.26.0587; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2018; Data de Registro: 13/08/2018)

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Construções irregulares na Área de Proteção Ambiental Sapucaí Mirim e na Área de Proteção Ambiental Serra da Mantiqueira. O local também se configura como área de preservação

permanente e Zona de Vida Silvestre. Incidência de múltiplas restrições que impedem a ocupação atualmente existente. Inviável a regularização à luz da Lei Federal nº 12.651/2012 e da Lei Estadual nº 15.684/2015. **A responsabilidade por danos ambientais é objetiva e possui feição propter rem.** Ausente ofensa ao direito de propriedade, à dignidade humana, à **função social da propriedade** e ao desenvolvimento sustentável. **Necessidade de exercício dos direitos nos limites estabelecidos pelas leis que protegem o meio ambiente.** Não configurado o cerceamento de defesa. Afastadas as referências à APP de topo de morro, inexistente nesse caso. **Cabível a condenação à obrigação de fazer e indenização por danos irreversíveis. Princípio da reparação integral.** Não comprovada a repercussão do ato ou abalo coletivo a justificar a indenização por danos morais. Cabível a redução da multa diária, por motivos diversos dos postos pelas recorrentes. Sucumbência caracterizada, mantida a condenação ao pagamento de custas e despesas processuais. REJEITADA A PRELIMINAR, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO para afastar a indenização por danos morais e reduzir o valor da astreinte.

(TJSP; Apelação Cível 0000148-54.2012.8.26.0563; Relator (a): Ruy Alberto Leme Cavalheiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de São Bento do Sapucaí - Vara Única; Data do Julgamento: 11/08/2016; Data de Registro: 15/08/2016)

Nota-se que nos julgados é discutido a questão da responsabilidade do proprietário acerca dos danos ambientais verificados em sua propriedade, de tal forma que, o Tribunal considerando o descumprimento da função social da propriedade, dentre outros princípios, entendeu pela responsabilidade objetiva do proprietário, sendo uma obrigação de natureza *propter rem*, aplicando com isso multa e obrigação de fazer relacionada a recomposição da área degradada.

Além disso, comenta-se que o proprietário não pode conservar o bem sem nenhum parâmetro, nos processos abaixo o Tribunal visando a observância da função social e das medidas sanitárias designou a obrigação de fazer de limpeza para o proprietário:

APELAÇÃO – Ação cominatória destinada a impor ao proprietário de imóvel particular, com sinais de abandono e falta de limpeza, a obrigação de fazer consistente em o limpar, erradicando focos de larvas do insetos e animais transmissores de doenças – Necessidade e utilidade da prestação jurisdicional – Interesse processual da municipalidade na prestação jurisdicional invocada – **Imóvel com sinais de abandono, sem a limpeza e cuidado de salubridade necessários, observada a inércia do dono, quer ao não atender a notificação da municipalidade para a limpeza, quer no próprio processo judicial, tornando-se revel** – Primazia do interesse público de controle sanitário em relação ao direito

de propriedade privada, que não atende, atualmente, sua função social e ambiental – Indeferimento da petição inicial cassado, com imediato ingresso no mérito, ante o quadro de causa madura para a solução de fundo, julgando procedente a demanda – RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1000062-25.2018.8.26.0444; Relator (a): Vicente de Abreu Amadei; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Pilar do Sul - Vara Única; Data do Julgamento: 04/04/2018; Data de Registro: 04/04/2018)

APELAÇÃO. Ação Civil Pública. **Obrigação de fazer. Terreno no qual funciona irregularmente ferro velho em área municipal residencial, mostra-se sempre sujo, propenso ao acúmulo de entulhos, água, resíduos sólidos, constituindo potencial foco de dengue e de animais.** Sentença que não foi extra petita. Análise dos pedidos e causa de pedir em conjunto. Precedentes do STJ. Possibilidade de cominação de **multa diária de ofício** pelo magistrado. Art. 11, LACP. **Direito à propriedade que não é absoluto, devendo ser observada a função social.** Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 0001890-58.2015.8.26.0483; Relator (a): Marcelo Semer (Juiz Subst); Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Presidente Venceslau - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/02/2016; Data de Registro: 04/02/2016)

4.8. Análise de julgados que envolvem a modalidade de aquisição de propriedade - Usucapião

Conforme abordado no tópico 2.3 a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade, de modo que, a partir da pesquisa de julgados verificou-se a sua estrita ligação com o princípio da função social da propriedade:

Apelação Cível – **Usucapião** – Sentença de improcedência – Bem público – Ausência de comprovação de que o bem esteja sob domínio público ou privado do Estado – Documentação que não permite concluir que o bem se insere em alguma das categorias de bens públicos – Município de Paraguaçu Paulista que, citado, deixou de se manifestar nos autos – Fazendas da União e do Estado que informaram não possuir interesse na lide – Imóvel que teria sido financiado pela autora junto à empresa municipal Emdepar – Extinção da empresa municipal após decorridos apenas quatro anos do ingresso da autora no imóvel que não está a obstar a pretensão de aquisição deste – **Possibilidade de aquisição originária do imóvel pela via da usucapião que resta evidenciada** – Caráter de bem público que não pode ser presumido – **Pretensão aquisitiva da autora que deve prevalecer sob hipotético interesse público da Municipalidade** – **Observância da primazia dos princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade constitucionalmente garantidos** – **Cumprimento da exigência do exercício**

pessoal e direto da posse pela pessoa ou por seu núcleo familiar, com a finalidade de torna-la útil – Requisitos cumpridos (art. 1.238, do CC) – Ação procedente – Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 0001810-98.2015.8.26.0417; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paraguaçu Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/09/2022; Data de Registro: 21/09/2022)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença indeferiu a inicial e extinguiu o processo, sem resolução de mérito. **Apela a autora, alegando que se encontra na posse do imóvel há mais de 15 anos, antes de o bem ter sido adjudicado pela prefeitura, cuidando e zelando da área, cultivando frutas e hortaliças, dando-lhe função social; exerce posse com animus domini; presentes os requisitos da usucapião; jurisprudência admite usucapião de bens desafetados,** como é o caso; sentença afronta o direito da autora ao contraditório e à ampla defesa. Cabimento. Decreto extintivo precoce e, portanto, afastado. Da exposição dos fatos na preambular é possível extrair os elementos objetivos da lide. Autora possui a garantia ao direito constitucional de ação. Demanda deve ser processada e instaurado o contraditório, permitindo-se à autora fazer prova das alegações, observando-se o devido processo legal. Provido o recurso para que ação seja processada, apreciando-se o mérito. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000531-74.2022.8.26.0624; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2022; Data de Registro: 02/08/2022)

APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. Sentença de improcedência. Apelação insistindo na impossibilidade de reconhecimento da usucapião. Argumento afastado. **Requisitos do artigo 1.240 do Código Civil presentes e bem caracterizados. Imóvel inferior a 250 metros quadrados e ocupados por duas famílias distintas. Irrelevante circunstância de pequeno comércio de subsistência. Função social da posse.** Posse como garantia de direitos mínimos e existência digna. **Co apelado Nelson que provou ocupação há muitos anos no local, quando provavelmente consolidada a favela (comunidade) ali existente. Sentença mantida.** Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1022125-48.2014.8.26.0003; Relator (a): Ana Zomer; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2022; Data de Registro: 29/04/2022)

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO. Não apreciação da tese autoral de inversão da natureza da posse exercida pela recorrente sobre o imóvel litigioso. Julgamento infra petita configurado. Nulidade não caracterizada. Causa madura. Incidência do art. 1.013, § 3º, III, do CPC. Sentença de improcedência. Irresignação.

Acolhimento. Apelante que ingressara na posse do imóvel usucapiendo a título de locatária, mas que, após interdição do edifício pela Municipalidade, efetivara com os demais moradores a execução das obras necessárias ao saneamento das irregularidades apontadas pelo Poder Público. **Inversão da natureza da posse exercida pela parte autora, a qual passou a contar com inequívoco animus domini.** Amplo conjunto probatório que assegura a qualidade da posse da apelante, com o endosso da não exigibilidade do preço da pretérita locação, o abandono havido e a segura assunção. **Boa-fé consagrada. Incidência do art. 9º, caput, do Estatuto da Cidade, com o senso jurídico e moral de conferir o domínio de imóvel urbano em condições tais, em perfeita adequação ao alcance da função social da propriedade em sua dimensão individual e familiar, tal e qual dispõe o garantismo previsto no art. 5º, inciso XXIII c/c art. 170, inciso III e 183, todos da Carta Magna. Incidência simultânea do art. 1.240 do CC. Sentença reformada. Recurso provido.**

(TJSP; Apelação Cível 1010496-44.2017.8.26.0562; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2021; Data de Registro: 24/05/2021)

DECLARATÓRIA DE PROPRIEDADE PELA USUCAPIÃO. DEMANDA PROMOVIDA EM 1.994. **ALEGAÇÃO** CONSTANTE DA INICIAL DE QUE A POSSE MANSA, PÚBLICA E PACÍFICA PERDURAVA POR VINTE ANOS. **SITUAÇÃO QUE SE EXTRAÍ DOS AUTOS. ALEGAÇÃO DE BEM PÚBLICO QUE NÃO RESTOU OBJETIVAMENTE COMPROVADA** PELA MUNICIPALIDADE. IMPUGNAÇÕES QUE NÃO SE MOSTRARAM IMPEDITIVAS AO RECONHECIMENTO DO PEDIDO INICIAL. **FUNÇÃO SOCIAL** DA POSSE QUE ASSEGURA TUTELA E PROTEÇÃO AO ESTADO DE FATO EXTERIORIZADO PELO AUTOR. **PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO PROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 0002144-84.1994.8.26.0477; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA JULGADA PROCEDENTE. Insurgência da Fazenda Pública do Estado de São Paulo. Descabimento. **Autores que comprovaram estar na posse do bem pelo lapso temporal necessário, de forma mansa e pacífica, sem oposição e fazendo do local a moradia de sua família.** Alegação da apelante de que o imóvel seria bem público (terra devoluta), integrante do 3º Perímetro de São Miguel Paulista. Ausência de comprovação de que esse imóvel está situado na área indicada como terra devoluta. Ação discriminatória em trâmite desde 1962, sem solução definitiva, que não constitui óbice à pretensão autoral. Imóvel que, ademais, está inserido em área urbanizada, densamente povoada

há muitos anos e com inúmeros imóveis já alienados ou adquiridos por usucapião, circunstâncias **que, somadas à ausência de prova contundente do caráter público do imóvel, atendem aos princípios constitucionais da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia. Possibilidade de aquisição pela usucapião. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 0119627-14.2008.8.26.0100; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 07/02/2022; Data de Registro: 07/02/2022)

USUCAPIÃO - Imóvel localizado no Bairro de Itaquera - Manifestação da Fazenda Pública do Estado, que refutou o pedido inicial, por se tratar de terra devoluta, com pendência de ação discriminatória em curso - Sentença de procedência da usucapião - Inconformismo da FESP - Entendimento consolidado pela jurisprudência deste e. TJSP, de que a ação discriminatória não impede o trâmite da usucapião - No caso dos autos, ademais, o imóvel usucapiendo está registrado em nome de particular, não havendo prova de que o bem seja de caráter público - Autoras que preenchem os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião e regularização da titularidade sobre o imóvel - Área inserida em área urbanizada e densamente povoada há muitos anos, circunstâncias estas que, somadas à ausência de prova contundente do caráter público do imóvel, atendem aos princípios constitucionais da função social da propriedade e do direito à moradia - A inexistência de provas da natureza pública do bem e o mero interesse da Fazenda Pública não têm o condão de afastar a competência da Vara de Registros Públicos para o processamento da usucapião - Sentença de procedência mantida - RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1104953-38.2013.8.26.0100; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 19/10/2020)

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – Autores que residem no imóvel desde 1990 – Inexigibilidade de justo título, havendo prova do ânimo de dono, moradia, posse mansa e pacífica, pelo período superior a cinco anos, sem que os autores sejam proprietários de outro imóvel – Artigo 183 da CF como norma autoaplicável, permitindo a contagem do prazo de prescrição aquisitiva desde então – Período de posse que atende aos artigos 183 da CF, 1240 do CC, e até ao 1238, par. único, também do CC - Função social da propriedade – Notificação para desocupação encaminhada apenas em fevereiro/2013 - Preenchimento dos requisitos tanto da usucapião especial urbana quanto da usucapião extraordinária – Procedência – Falta de comprovação de pagamento de despesas de

consumo de serviços essenciais ou impostos pelos apelantes – Despesas de transferência registrária que não aproveitam aos autores, cuja aquisição tem natureza originária – Reconvenção improcedente – Sentença mantida - Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1008239-74.2016.8.26.0564; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020; Data de Registro: 16/11/2020)

Usucapião extraordinária. Posse contínua, por cerca de vinte e seis anos, demonstrada nos autos. Ocupação com destinação de especial função social que se revela desnecessário, nos termos do caput do art. 1.238 do CC, mas que ocorreu, de todo modo, no caso concreto, em que a autora exerceu sua atividade empresarial no imóvel. Arrematação do bem pelo réu no início do período alegado de posse que não obsta a usucapião, dada a ausência de prova de qualquer iniciativa de imissão pelo arrematante, que se opusesse à posse da autora. Constituição de hipoteca não demonstrada e **que não obstará, de todo modo, a usucapião.** Ausência de prova de **negócio jurídico** entabulado entre as partes **que pudesse afastar a aquisição originária.** Autora que, ao que consta dos autos, assumiu a posse do bem devido ao seu estado de abandono. **Sentença mantida.** Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1007161-54.2018.8.26.0506; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2021; Data de Registro: 04/03/2021)

Usucapião especial urbana. Pequena propriedade imóvel. Sentença de improcedência baseada na leitura de que a área objeto da ação é inferior ao módulo legal. **Princípio constitucional da função social da propriedade e natureza peculiar do instituto da usucapião que impõe que se admita a juridicidade da ação com pequena área urbana (66,00m2).** Orientação firmada nos Tribunais Superiores. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 0080070-02.2009.8.26.0224; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2018; Data de Registro: 29/05/2018)

APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Inteligência do art. 1.238 do Código Civil – Hipótese de prescrição aquisitiva e não extintiva – Autores na posse do imóvel há aproximadamente 16 anos, sem oposição, caracterizando a posse mansa, pacífica e contínua, além do animus domini – Função social da propriedade não demonstrada pelo réu – Autores realizaram benfeitorias no imóvel e estão em dia com a Municipalidade -Sentença reformada - Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 0041797-20.2012.8.26.0071; Relator (a): Mario Chiuvite Junior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2017; Data de Registro: 05/05/2017)

USUCAPIÃO ORDINÁRIA. Sentença de procedência, reconhecendo o preenchimento dos requisitos da usucapião. Apela a Prefeitura de Mogi das Cruzes alegando que o imóvel usucapiendo não faz frente para via pública e, portanto, está em desconformidade com a lei de uso e ocupação do solo; o imóvel faz parte de uma área maior não parcelada; a manutenção da sentença seria inútil para fins de registro; **patente o prejuízo ao desenvolvimento urbano sustentável, à função social da propriedade e ao bem estar da comunidade;** o interesse público se sobrepõe ao particular. **Descabimento. Presentes os requisitos ensejadores da medida aquisitiva: posse (mansa, pacífica, contínua e ininterrupta), animus domini, lapso temporal superior a 10 anos, justo título e boa-fé.** De rigor reconhecer aos autores a propriedade do imóvel objeto da lide. Preenchidos os pressupostos legais, as questões administrativas do registro não dizem respeito à Municipalidade, que nem sequer pode defender interesse alheio. **Possível a regularização da propriedade através da usucapião.** Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 0004512-30.2012.8.26.0091; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara da Família e das Sucessões; Data do Julgamento: 15/08/2017; Data de Registro: 15/08/2017)

Usucapião de imóvel urbano. Posse de mais de trinta anos, sem oposição. Processo regular. **Necessidade de garantir ao possuidor que realiza a essência da função social (residência) o domínio (art. 1227, do CC).** Recurso do curador daquele que figura como dono (citado por edital) com articulados infundados. Não provimento.

(TJSP; Apelação Cível 0010787-30.2012.8.26.0047; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Assis - Vara do Ofício da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 30/10/2017)

Usucapião especial urbana – Procedência – Inconformismo da FESP – Desacolhimento – Registro que traz presunção da natureza privada do imóvel – **Apelante que não se desincumbiu de seu ônus de provar o contrário** – Discussão quanto ao antigo aldeamento indígena, na região de São Miguel-Guarulhos, conhecida pela jurisprudência – Ação discriminatória que já tramita há anos e não impede o julgamento – **Precedentes** – Área povoada e inserida no contexto urbano – **Princípios da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia** – Juízo a quo competente – **Sentença mantida – Recurso desprovido.**

(TJSP; Apelação Cível 0031964-51.2013.8.26.0100; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 30/01/2018; Data de Registro: 30/01/2018)

DIREITO CIVIL. COISAS. **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de procedência do pedido**, na origem. Insurgência recursal dos contestantes, tidos como titulares do domínio. Preliminar recursal. Cerceamento de defesa. Não caracterização. Expedição de ofício, tal qual fora postulada pelos contestantes, que se revelava providência inútil e desnecessária, na espécie, eis que presentes nos autos outros elementos de convicção aptos a possibilitar a formação do convencimento do julgador. Mérito recursal. Prevalhecimento da interpretação de que a hipótese dos autos tratava de uma continuidade temporal do exercício da posse, não devendo ser desprezada a posse anterior à vigência do Código Civil atual. **Posse mansa, com animus domini e sem oposição por lapso de tempo suficiente ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. Solução que prestigia a função social da propriedade (artigo 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal) sem, no entanto, ignorar a segurança jurídica.** Litigância de má-fé dos apelantes, por fim, não caracterizada. **Recurso de Apelação dos contestantes, portanto, não provido.**

(TJSP; Apelação Cível 0132906-72.2000.8.26.0577; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2016; Data de Registro: 30/11/2016)

AÇÃO REIVINDICATÓRIA – Apelo contra sentença de improcedência – Propriedade do imóvel em nome da autora, em tese autorizando sua imediata retomada – **Usucapião Constitucional – Matéria de defesa – Possibilidade – Ocorrência – Área reivindicada infimamente superior ao teto legal de 250m² – Impedimento objetivo afastado em razão da função social da propriedade – Evidenciado o caráter de única moradia familiar – Apelo improvido.**

(TJSP; Apelação Cível 0001699-35.1999.8.26.0366; Relator (a): Luiz Ambra; Órgão Julgador: 13ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 21/07/2015; Data de Registro: 21/07/2015)

Pondera-se que o Tribunal defendeu a procedência da usucapião com o fundamento do preenchimento dos requisitos legais de cada modalidade, bem como, a observância dos princípios constitucionais de função social da propriedade, dignidade da pessoa humana e direito à moradia.

4.9. Análise de julgados que envolvem a perda da propriedade - Desapropriação

Além disso, outro assunto constatado na jurisprudência foi das demandas em que houve a ligação entre a função social e as desapropriações, já explicadas no tópico 2.4, que versa sobre perda de propriedade, expõe-se:

APELAÇÃO CÍVEL. **DESAPROPRIAÇÃO**. UTILIDADE PÚBLICA. DECRETO EXPROPRIATÓRIO INSUFICIENTE. VIOLAÇÃO À LEGALIDADE E PUBLICIDADE. **Pretensão voltada à desapropriação de diversos bens imóveis por utilidade pública. Decreto que menciona genericamente função social e bem estar da população da cidade, sem satisfazer as exigências legais expostas no Decreto-lei nº 3.365/41**, especialmente no §2º do art. 5º, introduzido pela Lei nº 6.602/78. Necessidade de apresentação do projeto e descrição exata dos bens não atendidas. Violação aos princípios administrativos da legalidade e publicidade. Precedente. **Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido.**

(TJSP; Apelação Cível 4005137-73.2013.8.26.0248; Relator (a): Djalma Lofrano Filho; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 16/08/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO **Desapropriação** Decisão que deferiu a imissão provisória na posse, diante do depósito integral apurado no laudo prévio Admissibilidade Uma vez alegada a urgência e efetivado o depósito do valor apurado em perícia técnica provisória, garantindo-se a prévia e justa indenização, nada impede a imissão imediata na posse, **visto que foram preenchidos os requisitos do art. 15, do Decreto-lei n. 3.365/41 Infringência aos princípios da dignidade humana, do devido processo legal, bem como a função social da propriedade Não verificada Decisão agravada mantida Recurso desprovido.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2063638-85.2014.8.26.0000; Relator (a): Silvia Meirelles; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 11/08/2014; Data de Registro: 12/08/2014)

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA Ação de indenização, por apossamento administrativo, em razão do Decreto nº 17.659/11, o qual, em cumprimento de decisão judicial, aprova projeto de urbanização e regularização dos núcleos Capelinha e Cocaia, sem cunho expropriatório Área com risco de desabamento **Dever de defender o meio ambiente que incumbe a todos, de preservação decorrente da função social da propriedade Sentença de carência de ação mantida Recurso não provido.** A ausência de comprovação dos prejuízos sofridos impossibilita o pleito de indenização por suposta desapropriação indireta.

(TJSP; Apelação Cível 1012058-87.2014.8.26.0564; Relator (a): Luis Ganzerla; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Público; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/02/2015; Data de Registro: 06/02/2015)

Desapropriação indireta - Faixa de terra em área de expansão urbana, destinada à duplicação de avenida - Prescrição afastada -Indenização arbitrada com base no

laudo dos assistentes técnicos da municipalidade - Juros compensatórios indevidos pelo fato do proprietário não explorar qualquer atividade econômica, permanecendo desocupado o imóvel - Juros que se confundem com os lucros cessantes e são pagos a título de compensação pela renda suprimida, fato não ocorrido - **Estatuto da Cidade que não permite o pagamento dessa remuneração à propriedades que não cumprem sua função social (CF, arts. 5º, XXIII, 182, § 2º - Código Civil, arts. 402 e 403 e Estatuto da Cidade - Lei 10.257, art. 9º, II)** - Juros moratórios, de 6% ao ano, devidos do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito - Honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação - Recurso oficial e da municipalidade parcialmente providos, não providos o agravo retido e o recurso voluntário

(TJSP; Apelação Cível 0009572-85.2008.8.26.0038; Relator (a): Urbano Ruiz; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Araras - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2011; Data de Registro: 06/06/2011)

4.9.1. Análise de julgados que envolvem ações demolitórias

Por fim, aponta-se as ementas que abordam o tema das ações demolitórias relacionada à função social, a primeira trata-se de um caso em que houve uma degradação de uma área ambiental protegida; a segunda versa sobre a construção de um muro no terreno vizinho; e a terceira é sobre a construção de imóvel em área pública:

DEMOLITÓRIA. Ubatuba. **Supressão de vegetação. Construção em área protegida**, em desacordo com regramento municipal Ausência de prova. - 1. Inépcia. **A propriedade deve ser utilizada de acordo com a sua função social e ambiental, sendo vedado o uso indiscriminado**; aqui não se trata de desapropriação ou de abandono da propriedade, como alega o réu, mas de mera adequação às normas pertinentes. O pedido é possível e decorre da fundamentação apresentada; preliminar afastada. - 2. Citação. A ação ambiental não tem natureza real e dispensa a citação da esposa do réu. Não aplicação do art. 10 do CPC. - 3. Cerceamento de defesa. O julgamento antecipado da lide e o indeferimento de provas inúteis, desnecessárias ou protelatorias não cerceiam a defesa, nos termos dos art. 130 e 330 do CPC. - 4. **Dano ambiental Prova. A vistoria e o auto de infração de 25-9-1996 demonstram que o réu cortou mata protegida pelo DF nº 750/93 e construiu uma igreja e uma residência sem prévia licença ambiental, fazendo necessária a apresentação de projeto de recomposição da área degradada e licenciamento da intervenção feita.** A limitação administrativa não implica em desapropriação nem em indenização. - Procedência. **Recurso do réu provido em parte para afastar, até a apreciação do projeto de recomposição, a demolição da construção.**

(TJSP; Apelação Cível 0004399-14.2008.8.26.0642; Relator (a): Torres de Carvalho; Órgão Julgador: N/A; Foro de Ubatuba - 2ª. Vara Judicial; Data do

Julgamento: 04/11/2010; Data de Registro: 12/11/2010)

AÇÃO DEMOLITÓRIA - MURO CONSTRUÍDO EM ÁREA DE IMÓVEL VIZINHO - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO - CONFIRMAÇÃO DO ESBULHO - CONSTRUÇÃO QUE ALÉM DOS LIMITES DIVISÓRIOS DEVE OBSERVAR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - ART. 1.228, §1º, DO CÓDIGO CIVIL - DECRETO DE PROCEDÊNCIA MANTIDO. APELO DOS RÉUS NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 0010653-07.2011.8.26.0348; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 5ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 07/04/2016; Data de Registro: 12/04/2016)

AÇÃO DEMOLITÓRIA. ALEGAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL EM ÁREA PÚBLICA. MUNICÍPIO DE OSASCO. Preenchimento dos requisitos para a concessão de uso especial para fins de moradia presentes no art. 1º da Medida Provisória nº 2.220/01, com redação dada pela Lei n. 13.465/2017. **Ocupação longa, consolidada no tempo. Função social da propriedade que deve ser observada, bem como o direito à moradia. Impossibilidade de procedência da pretensão demolitória. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Apelação Cível 1007061-48.2017.8.26.0405; Relator (a): Souza Nery; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Osasco - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/06/2022; Data de Registro: 20/06/2022)

O entendimento do Tribunal foi de improcedência do pedido de demolição da construção, visto que, no primeiro caso estava pendente de apreciação o projeto de recomposição da área degradada e no terceiro tinha ocorrido a prévia concessão especial para fins de moradia do terreno público. Entretanto, salienta-se que no caso do muro construído no terreno vizinho (segunda ementa), o respectivo Tribunal atendendo à função social autorizou a demolição.

Diante de todo o exposto, em síntese restou claro que a aplicação e incidência do princípio da função social da propriedade pelo Tribunal de Justiça de São Paulo encontra-se presente no julgamento de diversos temas, cita-se, Ações demolitórias, Ações possessórias, Cobrança fiscal de IPTU, Direito condominial e de vizinhança, Desapropriação, Direito Ambiental, Inadimplemento contratual, e Usucapião.

5. CONCLUSÃO

Em sede de conclusão, tem-se que a propriedade é um direito real, que versa sobre a relação de um indivíduo com um determinado bem.

Muitos dos doutrinadores citados no presente trabalho acadêmico conceituam propriedade através das faculdades que o proprietário possui, quais sejam, usar, gozar, dispor, e reaver a coisa.

A propriedade pode ser adquirida por acessões (ilhas, avulsão, aluvião, álveo abandonado, plantações e construções), usucapião, registro de título e sucessão hereditária. Por outro lado, a propriedade pode ser perdida por alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e desapropriação.

Como regra geral a propriedade é um direito absoluto, perpétuo, elástico, complexo, exclusivo, e fundamental, direito este que encontra previsão na Constituição Federal e no Código Civil.

Além disso, restou claro que a propriedade não pode ser exercida arbitrariamente, ela precisa atender parâmetros e limites, dentre eles, a função social se destaca, por representar uma garantia constitucional (art. 5º, inciso XXIII, CF).

Conforme amplamente discorrido, a função social da propriedade possui vasta incidência nas renomadas e clássicas doutrinas civilistas (Maria Helena Diniz, Flávio Tartuce, Sílvio de Salvo Venosa, etc) e nas legislações pátrias (CF, CC, Estatuto da Cidade), de modo que, foi verificada a partir da pesquisa jurisprudencial do TJ-SP que há diversos assuntos que envolvem a temática da função social da propriedade.

Portanto, respondendo a pergunta elaborada no início deste projeto - do princípio da função social da propriedade: na prática, quais são os casos que o Tribunal de Justiça de São Paulo observa este conceito? - expõe-se que foi constatada a incidência das respectivas matérias: Ações demolitórias, Ações possessórias, Cobrança fiscal de IPTU, Direito condominial e de vizinhança, Desapropriação, Direito Ambiental, Inadimplemento contratual em contratos de locação e de compra e venda, e Usucapião.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Doutrinas e Livros consultados

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: direito das coisas**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. 1 recurso online. ISBN 9786559643486. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559643486/epubcfi/6/26\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml13\]!/4/2/2/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559643486/epubcfi/6/26[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml13]!/4/2/2/4)

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v. 4: direito das coisas**. 36. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. 1 recurso online. ISBN 9786555598674. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555598674/epubcfi/6/48\[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo21.xhtml\]!/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555598674/epubcfi/6/48[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo21.xhtml]!/4)

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, v. 5: direito das coisas**. 17. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. 1 recurso online. ISBN 9786555596595. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555596595/epubcfi/6/30\[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo12.xhtml\]!/4/2/2/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555596595/epubcfi/6/30[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo12.xhtml]!/4/2/2/4)

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, v.4: direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro Forense 2015. ISBN 9788530968700. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/38\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter06\]!/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/38[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter06]!/4)

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil, v. 4: direitos reais**. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. 1 recurso online. ISBN 9786559772780. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559772780/epubcfi/6/32\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter08\]!/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559772780/epubcfi/6/32[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter08]!/4)

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 5ª. ed. São Paulo: Atlas, 2013. ISBN 9788522476862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522476862/pageid/0>

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 36. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. 1 recurso online. ISBN 9786559771837. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771837/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml0\]!/4/2/2%4051:2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771837/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml0]!/4/2/2%4051:2)

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 25. ed. Atlas, 2015. Exemplar

físico.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed. Rio de Janeiro Forense 2012 ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/pageid/0>

Leis analisadas:

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988 - Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm - Acesso: 16 de outubro de 2022.

CÓDIGO CIVIL. LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm - Acesso: 16 de outubro de 2022.

CÓDIGO FLORESTAL. LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm - Acesso: 16 de outubro de 2022.

ESTATUTO DA CIDADE. LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm - Acesso: 16 de outubro de 2022.

Processos analisados:

Todas as ementas trazidas no presente trabalho acadêmico foram extraídas do site E-SAJ do Tribunal de Justiça de São Paulo - Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsjg/consultaCompleta.do> - Último acesso: 16 de outubro de 2022.

(TJSP; Apelação Cível 1000850-82.2019.8.26.0095; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brotas - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/08/2022; Data de Registro: 31/08/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1009298-68.2018.8.26.0066; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2021; Data de Registro: 24/11/2021)

(TJSP; Agravo de Instrumento 2156148-73.2021.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2021; Data de Registro: 18/08/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1011561-28.2019.8.26.0005; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2021; Data de Registro: 01/09/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1000611-77.2019.8.26.0257; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ipuã - Vara Única; Data do Julgamento: 23/07/2021; Data de Registro: 23/07/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1001100-02.2019.8.26.0553; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 13/04/2021; Data de Registro: 13/04/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1037673-16.2021.8.26.0053; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/08/2022; Data de Registro: 04/08/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1066996-37.2019.8.26.0053; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 12/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1004709-81.2019.8.26.0071; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Bauru - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/07/2021; Data de Registro: 02/07/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1015965-24.2020.8.26.0576; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 07/06/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1003207-43.2020.8.26.0566; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Carlos - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 10/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021)

(TJSP; Apelação Cível 0001725-65.2010.8.26.0554; Relator (a): Maurício Fiorito; Órgão Julgador: 5ª Câmara Extraordinária de Direito Público; Foro de Santo André - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 01/12/2016; Data de Registro: 16/12/2016)

(TJSP; Apelação Cível 1001002-80.2017.8.26.0587; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2018; Data de Registro: 05/09/2018)

(TJSP; Apelação Cível 1031350-87.2017.8.26.0100; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão

Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 15/09/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1003071-85.2017.8.26.0296; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Jaguariúna - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1112010-63.2020.8.26.0100; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2022; Data de Registro: 09/02/2022)

(TJSP; Apelação Cível 0001096-33.2011.8.26.0368; Relator (a): João Carlos Saletti; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Alto - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 22/10/2019; Data de Registro: 13/11/2019)

(TJSP; Apelação Com Revisão 9234899-14.2005.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 05/08/2008; Data de Registro: 08/08/2008)

(TJSP; Apelação Cível 1004230-36.2021.8.26.0001; Relator (a): Lavínio Donizetti Paschoalão; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2022; Data de Registro: 20/04/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1002637-69.2021.8.26.0292; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacaréi - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2021; Data de Registro: 30/11/2021)

(TJSP; Agravo de Instrumento 2234924-24.2020.8.26.0000; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2021; Data de Registro: 30/03/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1116027-16.2018.8.26.0100; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021)

(TJSP; Agravo de Instrumento 2185823-81.2021.8.26.0000; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavasio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião - 1ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 13/09/2021; Data de Registro: 13/09/2021)

(TJSP; Agravo de Instrumento 2156577-40.2021.8.26.0000; Relator (a): Marino Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 17/08/2021)

(TJSP; Apelação Cível 1002229-10.2018.8.26.0187; Relator (a): J. M. Ribeiro de Paula; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Fartura - Vara Única; Data do Julgamento: 20/07/2021; Data de Registro: 20/07/2021)

(TJSP; Apelação Cível 0002709-83.2005.8.26.0082; Relator (a): J. M. Ribeiro de Paula; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Boituva - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/03/2021; Data de Registro: 23/03/2021)

(TJSP; Apelação Cível 0011988-51.2009.8.26.0568; Relator (a): Luciana Bresciani; Órgão Julgador: 1ª Câmara Extraordinária de Direito Público; Foro de São João da Boa Vista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2015; Data de Registro: 27/08/2015)

(TJSP; Apelação Cível 0103525-93.2009.8.26.0515; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Rosana - Vara Única; Data do Julgamento: 06/11/2014; Data de Registro: 06/11/2014)

(TJSP; Apelação Cível 0010812-58.2011.8.26.0506; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2022; Data de Registro: 04/04/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1001856-79.2014.8.26.0587; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2018; Data de Registro: 13/08/2018)

(TJSP; Apelação Cível 0000148-54.2012.8.26.0563; Relator (a): Ruy Alberto Leme Cavalheiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de São Bento do Sapucaí - Vara Única; Data do Julgamento: 11/08/2016; Data de Registro: 15/08/2016)

(TJSP; Apelação Cível 1000062-25.2018.8.26.0444; Relator (a): Vicente de Abreu Amadei; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Pilar do Sul - Vara Única; Data do Julgamento: 04/04/2018; Data de Registro: 04/04/2018)

(TJSP; Apelação Cível 0001890-58.2015.8.26.0483; Relator (a): Marcelo Semer (Juiz Subst); Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Presidente Venceslau - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/02/2016; Data de Registro: 04/02/2016)

(TJSP; Apelação Cível 0001810-98.2015.8.26.0417; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paraguaçu Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/09/2022; Data de Registro: 21/09/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1000531-74.2022.8.26.0624; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2022; Data de Registro: 02/08/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1022125-48.2014.8.26.0003; Relator (a): Ana Zomer; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2022; Data de Registro: 29/04/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1010496-44.2017.8.26.0562; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2021; Data de Registro: 24/05/2021)

(TJSP; Apelação Cível 0002144-84.1994.8.26.0477; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021)

(TJSP; Apelação Cível 0119627-14.2008.8.26.0100; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 07/02/2022; Data de Registro: 07/02/2022)

(TJSP; Apelação Cível 1104953-38.2013.8.26.0100; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 19/10/2020)

(TJSP; Apelação Cível 1008239-74.2016.8.26.0564; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020; Data de Registro: 16/11/2020)

(TJSP; Apelação Cível 1007161-54.2018.8.26.0506; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2021; Data de Registro: 04/03/2021)

(TJSP; Apelação Cível 0041797-20.2012.8.26.0071; Relator (a): Mario Chiuvite Junior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2017; Data de Registro: 05/05/2017)

(TJSP; Apelação Cível 0004512-30.2012.8.26.0091; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara da Família e das Sucessões; Data do Julgamento: 15/08/2017; Data de Registro: 15/08/2017)

(TJSP; Apelação Cível 0010787-30.2012.8.26.0047; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão

Julgador: 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Assis - Vara do Ofício da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 30/10/2017)

(TJSP; Apelação Cível 0132906-72.2000.8.26.0577; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2016; Data de Registro: 30/11/2016)

(TJSP; Apelação Cível 0001699-35.1999.8.26.0366; Relator (a): Luiz Ambra; Órgão Julgador: 13ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 21/07/2015; Data de Registro: 21/07/2015)

(TJSP; Apelação Cível 4005137-73.2013.8.26.0248; Relator (a): Djalma Lofrano Filho; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 16/08/2021)

(TJSP; Agravo de Instrumento 2063638-85.2014.8.26.0000; Relator (a): Silvia Meirelles; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 11/08/2014; Data de Registro: 12/08/2014)

(TJSP; Apelação Cível 1012058-87.2014.8.26.0564; Relator (a): Luis Ganzerla; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Público; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/02/2015; Data de Registro: 06/02/2015)

(TJSP; Apelação Cível 0009572-85.2008.8.26.0038; Relator (a): Urbano Ruiz; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Araras - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2011; Data de Registro: 06/06/2011)

(TJSP; Apelação Cível 0004399-14.2008.8.26.0642; Relator (a): Torres de Carvalho; Órgão Julgador: N/A; Foro de Ubatuba - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 04/11/2010; Data de Registro: 12/11/2010)

(TJSP; Apelação Cível 0010653-07.2011.8.26.0348; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 5ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 07/04/2016; Data de Registro: 12/04/2016)

(TJSP; Apelação Cível 1007061-48.2017.8.26.0405; Relator (a): Souza Nery; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Osasco - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/06/2022; Data de Registro: 20/06/2022)