

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

Victor Martins

A Garantia Hipotecária Frente às Formas de Aquisição Originária da Propriedade:
Consequências da Usucapião e da Desapropriação em Imóveis Hipotecados

Florianópolis - SC

2022

Victor Martins

A Garantia Hipotecária Frente às Formas de Aquisição Originária da Propriedade:
Consequências da Usucapião e da Desapropriação em Imóveis Hipotecados

Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação
em Direito do Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal de Santa Catarina como
requisito para a obtenção do título de Bacharel
em Direito.

Orientador: Prof. Marcus Vinícius Motter
Borges

Florianópolis - SC

2022

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Martins, Victor

A Garantia Hipotecária Frente às Formas de Aquisição
Originária da Propriedade : Consequências da Usucapião e
da Desapropriação em Imóveis Hipotecados / Victor Martins ;
orientador, Marcus Vinícius Motter Borges, 2022.

77 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências
Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2022.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Garantia Hipotecária. 3. Usucapião. 4.
Desapropriação. I. Borges, Marcus Vinícius Motter. II.
Universidade Federal de Santa Catarina. Graduação em
Direito. III. Título.

TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado **A Garantia Hipotecária Frente às Formas de Aquisição Originária da Propriedade: Consequências da Usucapião e da Desapropriação em Imóveis Hipotecados**, elaborado pelo acadêmico Victor Martins, defendido em 17 de março de 2022 e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10 (dez), cumprindo o requisito legal previsto no artigo 10 da Resolução n. 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução n. 01/CCGD/CCJ/2014.

Florianópolis/SC, 24 de março de 2022.



Documento assinado digitalmente
MARCUS VINICIUS MOTTER BORGES
Data: 25/03/2022 18:04:23-0300
CPF: 030.275.029-05
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Prof. Marcus Vinicius Motter Borges, Dr.

Orientador

Universidade Federal de Santa Catarina



Documento assinado digitalmente
GUILHERME CREPALDI FORMANSKI
Data: 24/03/2022 20:25:34-0300
CPF: 064.654.019-08
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Guilherme Crepaldi Formanski

Avaliador

Universidade Federal de Santa Catarina



Documento assinado digitalmente
Lucas Rocha Mendes
Data: 24/03/2022 11:11:18-0300
CPF: 052.452.559-52
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Lucas Rocha Mendes

Avaliador

Universidade Federal de Santa Catarina



**Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO**

**TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA**

Aluno: Victor Martins

Matrícula: 17101025

Título do TCC: **A Garantia Hipotecária Frente às Formas de Aquisição Originária da Propriedade:** Consequências da Usucapião e da Desapropriação em Imóveis Hipotecados

Orientador: Marcus Vinícius Motter Borges

Eu, Victor Martins, acima qualificado, venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido.

Florianópolis, 24 de março de 2022.



Documento assinado digitalmente

Victor Martins

Data: 24/03/2022 10:53:18-0300

CPF: 097.664.539-42

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Victor Martins

Dedico este trabalho de conclusão de curso a Deus, por realizar o meu sonho de cursar Direito na Universidade Federal de Santa Catarina. Dedico, também, à minha família, por toda educação, carinho e apoio prestados a mim durante a graduação.

AGRADECIMENTOS

De *prima facie*, agradeço a Deus pela minha vida, carreira e estudos. Apesar de eu ser falho e pecador, foi devido à graça dEle que eu passei no vestibular necessário ao ingresso na Universidade Federal de Santa Catarina. À Nossa Senhora de Guadalupe, sou grato pela intercessão de todas as minhas preces junto ao seu Filho, Nosso Senhor Jesus Cristo.

Agradeço, também, aos meus pais, Márcio e Sandra, por todo o apoio, carinho, paciência e investimento, os quais sempre me incentivaram a correr atrás dos meus sonhos e que, além disso, auxiliaram na concretização deles. Também sou grato à minha irmã, Dra. Nataliê Martins Beltrão Pontes, e ao meu cunhado, Dr. Bernardo Beltrão Campos Pontes, por serem meus exemplos pessoais e profissionais, os quais muito me ajudaram a trilhar na carreira jurídica e, futuramente, na advocacia. À minha namorada Marcele, agradeço pelo amor, paciência, força e apoio emocional a mim dirigidos. Desde que entrou em minha vida, no conturbado ano de 2020, tem me motivado, cada vez mais, a acreditar em mim mesmo e a atingir os meus objetivos, que em não muito tempo, serão, também, os nossos e da família que pretendemos formar.

Tenho gratidão a todos os professores da Universidade Federal de Santa Catarina, por indicarem os caminhos acadêmicos e iluminarem nossas mentes com a luz do conhecimento, que nos tira, todos os dias, da escuridão da ignorância. Neste sentido, agradeço, especialmente, ao meu orientador, Professor Marcus Vinícius Motter Borges, por ter aceitado me auxiliar e por ter direcionado esta pesquisa. Aos colegas de faculdade, sou eternamente grato pelo companheirismo e amizade criados durante esta graduação, especialmente aos amigos Leonardo Marciano, Samuel Moro e Vitor Espíndola Ribeiro, aos quais desejo que nossa amizade ultrapasse a barreira da Universidade e prossiga por toda a vida.

Por fim, mas não menos importante, agradeço grandemente aos meus colegas de estágio, tanto aos servidores da 2ª Vara Criminal de Palhoça, bem como aos advogados do escritório Julio Müller Advogados, em especial ao Dr. Julio Guilherme Müller, Dr. Gilberto França e o meu grande amigo Dr. Francisco Luiz Ziero Marques, que ocupou a mesma graduação da UFSC no passado.

RESUMO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso objetiva verificar, a partir das diferentes correntes doutrinárias e da jurisprudência pátria, com foco no Tribunal de Justiça de Santa Catarina e no Superior Tribunal de Justiça, se é possível o exercício da desapropriação, direta e indireta, e da usucapião, nas suas mais diferentes formas, em imóveis hipotecados. A partir disso, analisar-se-ão quais são consequência jurídica impostas à garantia real. A hipoteca frente à aquisição originária da propriedade pela desapropriação e usucapião é tema em voga no cenário jurídico nacional. Isto porque, nos últimos anos, com o aumento da população brasileira, o Estado tem a necessidade de investir na infraestrutura em geral, principalmente na construção de hidrelétricas e rodovias, a fim de garantir o abastecimento de energia elétrica e maior mobilidade urbana à sociedade. Além disso, pela demasiada burocracia e distribuição desigual da propriedade imobiliária, a usucapião cada vez mais é forma comum de aquisição da propriedade. A legislação brasileira não especifica quais são as consequências da usucapião em imóveis hipotecados, bem como há necessidade de se consultar a jurisprudência pátria para entender os reais efeitos da desapropriação em tais bens, fatos que deixam brecha para interpretações diversas, as quais geram, indubitavelmente, insegurança jurídica tanto para os desapropriados e usucapiente/usucapido, quanto para os credores. Assim, esta pesquisa tratará do tema em três capítulos, sendo o primeiro relacionado ao instituto da propriedade e da garantia real, o segundo à usucapião e à desapropriação, e o terceiro aos requisitos, possibilidades e consequências para a aquisição da propriedade por usucapião e desapropriação em imóveis hipotecados.

Palavras-chave: Direito Real. Propriedade. Hipoteca. Desapropriação. Usucapião.

ABSTRACT

The present Course Conclusion Work aims to verify, from the different doctrinal currents and national jurisprudence, focusing on the Santa Catarina Court of Justice and the Superior Court of Justice, if it is possible to exercise expropriation, direct and indirect, and adverse possession, in its most different forms, in mortgaged properties. From this, it will be analyzed what are the legal consequences imposed on the real guarantee. Mortgage against the original acquisition of property through expropriation and adverse possession is a topic in vogue in the national legal scenario. This is because, in recent years, with the increase of the Brazilian population, the State has the need to invest in infrastructure in general, mainly in the construction of hydroelectric plants and highways, in order to guarantee the supply of electric energy and greater urban mobility. In addition, due to excessive bureaucracy and unequal distribution of real estate property, adverse possession is increasingly a common way of acquiring property. Brazilian legislation does not specify the consequences of adverse possession in mortgaged properties, as well as there is a need to consult the country's jurisprudence to understand the consequences of expropriation in such assets, leaving room for different interpretations, which undoubtedly generate legal uncertainty both for the expropriated and usucapient/usucapidor, as well as for the creditors. Thus, this research will deal with the subject in three chapters, the first being related to the institute of property and real guarantee, the second to expropriation and adverse possession and, in the third chapter, the requirements, possibilities and consequences for the acquisition of the property will be seen property by adverse possession and expropriation of mortgaged properties.

Keywords: Mortgage. Expropriation. Adverse Possession. Adverse possession.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. O DIREITO REAL	14
2.1. O DIREITO DE PROPRIEDADE	14
2.1.1. Evolução Histórica do Direito de Propriedade	14
2.1.1.1. Panorama Histórico do Direito de Propriedade no Brasil	16
2.1.1.2. Evolução Legal do Direito de Propriedade no Brasil	17
2.1.2. Direito de Propriedade no Ordenamento Jurídico Brasileiro	22
2.1.3. Da Propriedade Imobiliária	24
2.1.4. Formas de Aquisição da Propriedade	26
2.2. DA GARANTIA REAL	27
2.2.1. Efeitos e Características da Garantia Real	29
2.2.2. Da Garantia Hipotecária	30
2.2.2.1. Características da Hipoteca	31
2.2.2.2. Requisitos da Hipoteca	32
2.2.2.3. Extinção da Hipoteca	33
3. DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO E DESAPROPRIAÇÃO	35
3.1. USUCAPIÃO	35
3.1.1. Conceitos e Breves Comentários da Usucapião	36
3.1.2. Requisitos para Configuração da Usucapião	37
3.1.3. Da Posse Ad Usucapionem	38
3.1.4. Modalidades de Usucapião	38
3.2. DESAPROPRIAÇÃO	41
3.2.1. Evolução Histórica da Desapropriação	42
3.2.2. Princípios do Direito Administrativo na Desapropriação	43
3.2.3. Conceito e Breves Considerações da Desapropriação	45
3.2.4. Pressupostos e Características da Desapropriação	46
3.2.5. Desapropriação Sancionatória	48
3.2.6. Procedimento da Desapropriação	50
4. A GARANTIA HIPOTECÁRIA FRENTE À AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA	

PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO E DESAPROPRIAÇÃO.....	53
4.1. EXTINÇÃO DA HIPOTECA POR USUCAPIÃO.....	53
4.1.1. Possibilidade de Usucapião em Imóveis Hipotecados.....	53
4.1.2. Efeitos da Usucapião em Imóveis Hipotecados.....	54
4.1.3. Direitos do Credor Hipotecário na Usucapião.....	57
4.2. DESAPROPRIAÇÃO EM IMÓVEIS HIPOTECADOS.....	58
4.2.1. Consequências da Desapropriação na Segurança do Crédito Hipotecário.	61
5. CONCLUSÃO.....	65
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	68

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho de conclusão de curso analisará a possibilidade da incidência da desapropriação, direta e indireta, e da usucapião, nas suas diferentes formas, em imóveis hipotecados, verificando-se quais são os requisitos cobrados pela doutrina e jurisprudência, e, também, quais são consequências impostas ao credor e à garantia hipotecária.

Com o aumento da população, o Estado brasileiro necessita realizar diversos investimentos na infraestrutura do país, principalmente no que tange à área de construção de hidrelétricas e malha viária, a fim de que sejam garantidos o abastecimento de energia elétrica e maior mobilidade urbana, respectivamente.¹

Após a pandemia de Covid-19, e a crise hídrica que viveu o país em 2021, o Governo Federal procura, ainda mais, a construção de hidrelétricas com reservatório, para assegurar a distribuição de energia na retomada da economia,² o que resulta na desapropriação de muitos imóveis.

Além disso, com a histórica desigualdade que aflige a sociedade brasileira, uma grande parte da população mais vulnerável economicamente não tem acesso à propriedade imobiliária devidamente regularizada³, o que leva a usucapião a ser utilizada como instituto jurídico eficaz para aquisição da propriedade.

Outrossim, pela oferta de crédito estimulada pelo Governo Federal, principalmente através da Caixa Econômica Federal, seja pelo extinto programa “Minha Casa, Minha Vida”, pela “Casa Verde e Amarela”, ou, ainda, pelo subsídio ao crédito para aquisição de imóveis rurais e ferramentas para o campo, a hipoteca, juntamente com a alienação fiduciária, é um

¹ BEZERRA, Paula. **A retomada será pelo investimento em infraestrutura, diz Vescovi, do Santander.** CNN Brasil. 12 out. 2020. Disponível em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/business/2020/08/10/vejo-a-retomada-do-brasil-pelo-investimento-em-infraestrutura-diz-vescovi>> Acesso em: 10 nov. 2020.

² AMATO, FÁBIO. SANT’ANA, JÉSSICA. **Governo estuda como destravar construção de novas hidrelétricas com reservatório, diz secretário.** G1. Brasília, 01 nov. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/11/01/governo-estuda-como-destravar-construcao-de-novas-hidrelétricas-com-reservatorio-diz-secretario.ghtml>> Acesso em: 02 dez. 2021.

³ RIBEIRO, Luiz. **Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério.** Correio Braziliense. 28 Jul 2019. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>> Acesso em: 10 nov. 2020.

dos institutos jurídicos de garantia real mais comuns para garantir o credor, principalmente em bancos públicos.⁴

Pelo contexto trazido acima, o tema desperta interesse dos setores jurídico e acadêmico nacionais, a fim de que seja garantida segurança e proteção ao direito do credor hipotecário, e, ao mesmo tempo, na desapropriação, assegurado o direito do devedor em ser indenizado em relação à propriedade desapropriada pelo Estado, bem como, na usucapião, garantido o direito do usucapiente em adquirir a sua propriedade sem ônus de qualquer natureza.

A relevância do tema, além do cenário econômico atual, é caracterizada pela legislação brasileira não especificar as consequências da usucapião em imóveis hipotecados, bem como da necessidade de consulta à jurisprudência pátria para se analisar os efeitos práticos da desapropriação no crédito hipotecário. Tais fatos deixam brechas para interpretações diversas, resultando em insegurança jurídica tanto para os desapropriados, usucapientes/usucapidos e credores. Assim, é indispensável utilizar as diferentes esferas do conhecimento jurídico para sanar o problema, eis que a insegurança jurídica gera muitas adversidades, entre elas, juros exorbitantes.⁵

Dessarte, no primeiro capítulo do presente trabalho, serão tratados o direito de propriedade e o instituto jurídico da garantia real. A primeira parte do primeiro capítulo abordará a evolução histórica do direito de propriedade, focada principalmente no Brasil, bem como o avanço da legislação pátria, a disposição atual do ordenamento jurídico nacional, os diversos conceitos trazidos pela doutrina, além das formas de aquisição da propriedade e seus efeitos.

Após, a segunda parte do primeiro capítulo tratará do instituto jurídico da garantia real e será dividida em dois tópicos. No primeiro tópico, será tratada a garantia real, sua evolução histórica, disposição atual do ordenamento jurídico e seus efeitos sobre o imóvel. Após, o

⁴ REUTERS. **Financiamento imobiliário dispara, mas juros alta de juros e desemprego são alertas para bancos.** G1. 30 nov 2020 Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/11/30/financiamento-imobiliario-dispara-mas-alta-de-juros-e-desemprego-sao-alerta-para-bancos.ghtml>> Acesso em 02 dez. 2020.

⁵ CORREIO BRAZILIENSE. **Insegurança Jurídica custa alto: Ela é um dos motivos para a grande taxa de juros cobrada pelos bancos.** 19 out 2020. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/08/13/internas_economia,776839/inseguranca-juridica-custa-alto.shtml> Acesso em 20 nov. 2020.

segundo tópico versará sobre o instituto da hipoteca, no qual serão analisados os seus requisitos, as suas características e as suas formas de extinção.

Já o segundo capítulo será destinado às formas de aquisição originária da propriedade que são objeto da presente pesquisa, quais sejam, a usucapião e a desapropriação, subdividindo-se, também, em duas partes.

A primeira parte do segundo capítulo será subdividida em quatro tópicos, sendo o primeiro destinado às diferentes visões doutrinárias sobre o conceito da usucapião. Nos demais tópicos serão abordados os requisitos para a sua configuração, a posse e suas consequências, bem como as modalidades de usucapião vigentes no ordenamento jurídico pátrio.

A segunda parte do segundo capítulo, por sua vez, será destinada à desapropriação e se dividirá em seis tópicos. No primeiro tópico, serão tratados a abordagem histórica do instituto jurídico, os direitos relacionados à indenização ao longo da história e a evolução da legislação no Brasil. Nos demais tópicos, analisar-se-ão os princípios que regem o direito administrativo, principalmente no que tange à desapropriação, bem como suas características, diferentes modalidades e como funciona seu procedimento.

O terceiro e último capítulo será destinado à análise da desapropriação e da usucapião especificamente em imóveis hipotecados, sendo dividido em duas partes diferentes.

A primeira parte do terceiro capítulo é composta por três tópicos. O primeiro tópico tratará da possibilidade de usucapião em imóveis hipotecados, bem como a consequência da garantia real na prescrição aquisitiva da propriedade. Após, no segundo tópico, serão abordadas as implicações da usucapião em imóveis hipotecados, principalmente no que tange aos efeitos da sentença que a reconhece. Por fim, o terceiro tópico tratará dos direitos dos credores hipotecários em defenderem a propriedade que fundamenta sua garantia, bem como se o direito de sequência dá legitimidade ao credor hipotecário para atuar na ação de usucapião.

A última parte do terceiro capítulo será dividida em dois tópicos diferentes, sendo que, no primeiro, serão tratadas as diferentes correntes doutrinárias e jurisprudenciais quanto à desapropriação de imóveis hipotecados, bem como o direito do credor em ser cientificado e participar da ação de desapropriação. O segundo tópico tratará das consequências impostas aos imóveis desapropriados, principalmente no que tange ao direito do credor em ter seu crédito garantido com o fim da propriedade que fundamenta sua garantia.

2. O DIREITO REAL

Neste primeiro capítulo, abordar-se-á o direito real em diversos pontos, entre eles o direito de propriedade, no que tange à sua evolução histórica, aplicação no direito de propriedade no Brasil, propriedade imobiliária e as formas de aquisição da propriedade. Quanto à Garantia Real, serão vistos os efeitos e características, bem como será realizada análise aprofundada da hipoteca.

2.1. O DIREITO DE PROPRIEDADE

A propriedade é um instituto jurídico que é muito estudado, além dos juristas, por economistas e historiadores. Trata-se de assunto muito debatido, tanto no meio acadêmico como político, eis que abrange diversas esferas da sociedade, como a economia, segurança, meio ambiente, etc. Neste subcapítulo, será visto o instituto tanto no aspecto histórico, quanto às suas disposições legais no ordenamento jurídico e características da propriedade imobiliária, bem como a respeito das formas de sua aquisição.

2.1.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DA PROPRIEDADE

A sociedade capitalista moderna é baseada na propriedade, e, portanto, é de suma importância o estudo da relação do homem com os bens, com o poder e o aspecto financeiro que estão envolvidos, principalmente no que tange aos imóveis.⁶

E como tema tão importante, muitos estudiosos tentam criar uma definição abrangente, mas, ao mesmo tempo, completa para a propriedade. Contudo, pela sua evolução histórica, a propriedade se flexibilizou e se modificou bastante com o tempo, além de que sua relação com a esfera pública é mais próxima ou mais distante, a depender da corrente política vigente.

⁶ LAUREANO, Delze dos Santos. **As relações de poder oriundas do direito da propriedade privada da terra: exclusão, marginalização e opressão dos desprovidos do acesso à terra**. Jusnavegandi. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/37404/as-relacoes-de-poder-oriundas-do-direito-da-propriedade-privada-da-terra-exclusao-marginalizacao-e-opressao-dos-deprovidos-do-acesso-a-terra>> Acesso em 01 dez 2020.

Inicialmente, há uma escola a qual defende que a propriedade começou com um fato, no qual o homem, inspirado por seu desejo e necessidade de dominação, exerceu o assenhoreamento de locais e objetos. Pertenceu à tribo, ao clã familiar e, somente depois, foi considerada individual.⁷

Contudo, o instituto jurídico da propriedade nasceu em Roma. A legislação brasileira decorre do Direito de Portugal que, por sua vez, tem a mesma base do direito ocidental moderno, baseado no Direito Romano, no qual a propriedade foi considerada individual desde o início.⁸

No começo, somente os romanos poderiam adquirir a terra, limitada ao território nacional. Mais tarde, foi também alienada aos estrangeiros, que ganharam o direito de adquiri-la. Sobre a propriedade, os jurisconsultos trabalharam intensamente em desenvolver normas, que, ao longo do tempo, atualizaram e ajudaram a regular tal instituto.⁹

Com a invasão dos bárbaros e a queda do Império Romano, momento no qual a história marca como início da Idade Média, a segurança e proteção relacionados ao direito de propriedade foi enfraquecida, gerando grande êxodo urbano e acumulação de propriedades por grandes latifundiários, os quais se tornaram senhores feudais, que tinham o poder para assegurá-la com base na força militar, oferecendo segurança aos servos em troca de trabalho nas lavouras.¹⁰

Com a propriedade na mão de poucos, os nobres, que eram soberanos, detinham o poder político e, assim, tomavam a decisão sobre diferentes esferas das vidas dos servos, que ficavam à mercê dos aristocratas para terem a permissão de lavrar a terra e, consequentemente, ter acesso aos alimentos.

Após o período medieval, a Revolução Francesa destruiu a relação hierárquica e vitalícia dos senhores com a propriedade, principalmente no que tange à propriedade

⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 87.

⁸ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília, 2004: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça. p. 27

⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 87.

¹⁰ M. BARCELLONA, **Proprietà privata e intervento statale**, Nápoles, 1980, p. 17 apud DEBONE, Juliano. **Do Caráter Absoluto à Função Social e Ambiental**. Domalberto. 2017. Disponível em: <<https://domalberto.edu.br/wp-content/uploads/sites/4/2017/08/Propriedade-Privada-do-Car%C3%A1ter-Absoluto-%C3%A0-Fun%C3%A7%C3%A3o-Social-e-Ambiental.pdf>> Acesso em 01 dez. 2020.

imobiliária.¹¹ Nesta toada, o Código Napoleônico prestigiou a propriedade com tom liberal, ou seja, como bem máximo e influenciou os demais códigos que foram promulgados durante o Século XIX.¹²

Na primeira metade do século XX, com o crescimento do capitalismo de mercado e a aplicação de políticas liberais, na maioria dos Estados, a propriedade era quase considerada como direito absoluto, trazendo a supremacia dos interesses privados sobre os públicos. Em contrapartida, na União Soviética, a partir da Revolução Socialista de 1917, as práticas burguesas e as propriedades privadas foram extintas, tendo o Estado adotado o modelo planificado de economia.

Já na segunda metade do século XX, com o fim da segunda guerra mundial e o fracasso dos modelos liberais de governo, os Estados de Bem-Estar Social surgiram para reequilibrar a balança, dando origem ao princípio da função social da propriedade¹³, que será abordada melhor no decorrer da presente pesquisa, mais especificamente no tópico 2.1.2.

2.1.1.1. PANORAMA HISTÓRICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

O Brasil herdou de Portugal a distribuição aristocrática da terra, sendo que, desde a chegada dos europeus no Brasil, da tentativa fracassada de divisão por capitanias hereditárias, passando pela nobreza aristocrática brasileira do século XIX, até os coronéis e grandes latifundiários do século XX, há um resultado inegável: o Brasil é um país desigual!

Desde a monarquia e após a proclamação da república e promulgação da Constituição Federal de 1891, durante os anos da chamada República Velha, o comando do país ainda tinha estreita ligação com a propriedade, já que foi alternado entre os grandes fazendeiros de café

¹¹ ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. **Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercaentos**. Revista histórica: debates e tendências. volume 18, número 3, Passo Fundo: Universidade de Passo Fundo, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Pós-graduação em história, 2018. p. 408-419. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5524/552459257007/html/#:~:text=vit%C3%B3ria%20da%20burguesia-,Foi%20a%20Revolu%C3%A7%C3%A3o%20Francesa%20que%20aboliu%20a%20%E2%80%9Cpropriedade%20privada%E2%80%9D%20feudal,feudal%20que%20existia%20na%20%C3%A9poca.>> Acesso em 01 dez 2020.

¹² SCHIOPPA, Antonio Padoa. **História do Direito na Europa: Da Idade Média à idade Contemporânea**. 1. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014. p. 327-329.

¹³ DE MORAES, Ricardo Quartin. **A Evolução Histórica do Estado Liberal ao Estado Democrático de Direito e sua Relação com o Constitucionalismo Dirigente**. Brasília: Senado Federal, Revista de Informação Legislativa. Ano 51, número 204, out./dez. 2014. p. 273.

paulistas e os pecuaristas leiteiros mineiros, período conhecido como Política do Café com Leite.¹⁴

Na mesma época, os coronéis, que eram grandes latifundiários nomeados para a Guarda Civil, fundada em 1831 e extinta em 1889, ganharam (e até hoje mantêm) influência tanto econômica quanto política sobre grandes regiões do Norte, Nordeste e Centro-Oeste do país.¹⁵

Entre 1930 e 1945, no governo Vargas, os grandes pecuaristas do Rio Grande do Sul, principalmente de São Borja, dominaram o país, fundamentados na expectativa de mudança do poder concentrado em seus adversários do Sudeste. Após, para a perpetuação do Golpe Militar em 1964, estabeleceram-se alianças de grandes latifundiários e militares.¹⁶

Até os dias de hoje, há grandes bancadas no Congresso Nacional relacionadas aos grandes proprietários de terras, conhecida como bancada ruralista, que tem grande influência nos rumos da política brasileira.¹⁷

Logo, percebe-se que o direito de propriedade, no Brasil, grande fator de desigualdade social, desde seu início está intimamente relacionado ao poder político e econômico da alta classe da sociedade. A dificuldade de acesso das populações mais pobres aos bens imóveis gera reflexos até hoje no parcelamento do solo e organização imobiliária das cidades brasileiras.

2.1.1.2. EVOLUÇÃO LEGAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

Reforçando e dispondo acerca dos fatos já apresentados, a legislação nacional incidente na propriedade privada também refletia (e reflete até hoje) as desigualdades existentes na política e na sociedade brasileira.

¹⁴ BUENO, Eduardo. **Brasil: uma história: cinco séculos de um país em construção**. São Paulo: LeYa Brasil, 2012. p. 282.

¹⁵ LEAL, Victor Nunes. **Coronelismo, Enxada e Voto: O Município e o Regime Representativo no Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 7 ed. 2012. p. 107-109 e 129.

¹⁶ TEIXEIRA, Gabriel da Silva. **“LATIFUNDIÁRIOS” DE SÃO PAULO NO GOLPE DE 64: APOIOS, PROJETOS E CONTROVÉRSIAS**. Boletim Data Luta 118. UNESP, outubro de 2018. p. 02-03. Disponível em: <http://www2.fct.unesp.br/nera/artigodomes/10artigodomes_2017.pdf>. Acesso em 03 dez. 2020.

¹⁷ GRILLI, Mariana. **Bancada Ruralista tem peso para decidir eleições na Câmara e Senado**. *Globo Rural*. 11 dez 2020. Disponível em: <<https://revistagloborural.globo.com/Noticias/Politica/noticia/2020/12/bancada-ruralista-tem-peso-para-definir-e-leicoes-na-camara-e-senado.html>> Acesso em 11 dez. 2020.

No total, o Brasil teve, até o presente momento, sete constituições em menos de 200 anos. A primeira foi a Constituição de 1824, outorgada por Dom Pedro I¹⁸, que incluía, no rol de direitos individuais, o direito de propriedade, conforme colocado no seu artigo 179:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio.

XXII - É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.¹⁹

²⁰

Como se pode perceber, durante toda a vigência do Reinado, de acordo com a Constituição, o direito de propriedade era absoluto, podendo somente ser desconstituído por meio da desapropriação promovida pelo Império, hipótese na qual havia o direito à indenização.

Após a Carta Outorgada de 1824, mas ainda durante o Reinado, foi promulgada a Lei nº 601, em 18 de setembro de 1850²¹, que ficou conhecida como a Lei de Terras. Até sua promulgação, os fazendeiros tinham somente o registro de doação de sesmarias, realizada ainda pelo governo colonial português, mas não um título de propriedade fornecido pelo Estado brasileiro. Por esse e outros motivos, havia relatos de invasões de terras e ocupação por pequenos camponeses, o que era contrário ao interesse dos grandes proprietários. Como o Legislativo era formado majoritariamente por latifundiários, regularizou-se apenas a propriedade dos grandes posseiros, que foram perdoados, inclusive, pelas invasões de terras públicas.²²

Com a chegada de imigrantes alemães e italianos, além do fato que a massiva população brasileira da época era posseira de pequenas terras antes desocupadas tomadas/doadas pelo Estado, o Imperador foi pressionado pela aristocracia rural a cessar com

¹⁸ NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras**. Volume 1. 3. ed - Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p. 13

¹⁹ BRASIL. Constituição Política do Imperio do Brazil. **Coleção de Leis do Império**, Rio de Janeiro, RJ, 25 mar. 1824. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm> Acesso em: 13 dez. 2020.

²⁰ Grafia do português da época.

²¹ BRASIL. Lei 601. **Coleção de Leis do Império**, Rio de Janeiro, RJ, 18 set. 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm> Acesso em: 10 dez. 2020.

²² WESTIN, Ricardo. **Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios**. Brasília, Agência Senado. 14 set 2020. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>>. Acesso em 10 dez. 2020.

a doação de terras públicas, que, a partir de então, deveriam ser compradas. Outrossim, a mudança de política trouxe a necessidade de registro da propriedade, que, apesar de ser extremamente importante para garantir segurança jurídica ao proprietário, infelizmente, até hoje, é um procedimento custoso e burocrático.²³

Após a queda do Reinado e a Proclamação da República em 1889, era necessária a criação de nova Constituição, alinhada com os princípios positivos da recém-formada federação. Assim, em 1891, foi promulgada a segunda Constituição brasileira. Com relação ao direito de propriedade, não ocorreram mudanças significativas, já que ainda mantinha a característica de ser direito absoluto, dispondo a Carta Magna, no seu artigo 72 (adicionado pela Emenda Constitucional de 1926):²⁴

Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade. § 17. O direito de propriedade mantem-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia. a) A minas pertencem ao proprietario do sólo, salvo as limitações estabelecidas por lei, a bem da exploração das mesmas; b) As minas e jazidas mineraes necessarias á segurança e defesa nacionaes e as terras onde existirem não podem ser transferidas a estrangeiros.²⁵²⁶

Sancionado durante a República Velha, sob a vigência da já mencionada Constituição de 1891, o Código Civil de 1916 colocava a propriedade como direito inviolável e absoluto, sobre o qual girava a economia e as demais relações civis. Seu caráter patrimonialista é decorrente do positivismo, corrente ideológica matriz da República brasileira, bem como do liberalismo econômico dominante no início do século XX.²⁷

Com a queda da Primeira República e o advento da Era Vargas, em 1930, houve uma ruptura com a Política Café com Leite, já apresentada no item anterior, uma vez que o

²³ Ibid.

²⁴ RICARTE et al. **A evolução do direito de propriedade ao longo das Constituições brasileiras, com ênfase na função social da propriedade.** Jusnavegandi. 2014 Disponível em <https://jus.com.br/artigos/32656/a-evolucao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-das-constituicoes-brasileiras-com-ênfase-na-ideia-de-funcao-social-da-propriedade#:~:text=%C2%A7%2017%3A%20%C3%89%20garantido%20o,mediante%20pr%C3%A9via%20e%20justa%20indeniza%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em 10 dez 2020.

²⁵ BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 24 fev. 1891. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm> Acesso em: 10 dez. 2020.

²⁶ Grafia do português da época.

²⁷ BAPTISTA, Mariana Moreira Tangari. **Dez Anos do Código Civil: Aplicação, Desacertos e Novos Rumos.** Volume 2. Rio de Janeiro: EMERJ, 2012. p. 44

Presidente Getúlio Vargas não era paulista e nem mineiro, mas do Rio Grande do Sul. Após quatro anos da tomada do poder, o Governo foi pressionado pela população a adotar uma nova constituição, o que culminou na Revolução Constitucionalista de 1932, resultando na promulgação da Constituição Polaca, em 1934.²⁸

Quanto ao direito de propriedade, houve uma perceptível mudança frente às constituições anteriores, tendo em vista que não podia ser exercido contra o interesse social ou coletivo.

Neste sentido, dispõe o artigo 113 da Carta Magna de 1934:

Art. 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade.

§ 17 É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.²⁹

Contudo, não houve grande mudança no mundo fático, uma vez que não houve sanção de Lei complementar para regulamentá-la, inclusive em decorrência da sua curta duração.³⁰

Com o golpe do Estado Novo, em 1937, o governo Vargas destituiu a referida constituição e outorgou uma nova, que retirou a possibilidade de expropriação por uso contrário ao interesse da coletividade, reduzindo-se à exceção da desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia.³¹

Após o fim da Era Vargas e com a redemocratização, foi promulgada a Constituição de 1946, que retomou e ampliou as disposições sociais sobre a propriedade. Havia influência de conservadores e liberais, que dialogavam com as camadas mais baixas da população. Tal fato influenciou na disposição da Carta Magna a respeito do direito de propriedade e sua função

²⁸ POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras**. Volume III. 3ª ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p.10

²⁹ BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 16 jul. 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm> Acesso em: 10 dez. 2020.

³⁰ POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras**. Volume III. 3ª ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p.10

³¹ PORTO, Walter Costa. **Constituições Brasileiras**. Volume 4. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p. 82.

social.³²

Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.³³

Com o Golpe Militar de 1964, a ordem constitucional vigente foi severamente abalada, o que motivou a promulgação da Constituição de 1967, que, por sua vez, foi alterada substancialmente pela Emenda Constitucional 01 de 1969. A propriedade foi colocada como Direito e Garantia Individual e a função social da propriedade como princípio da ordem econômica.³⁴

Art. 153. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

§ 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

Art. 157. A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

[...]

III – função social da propriedade;³⁵

Percebe-se, portanto, que a propriedade foi tratada de formas diferentes pelas constituições e legislações anteriores, mas todas têm, como fundamento, a defesa do referido direito, que passou a ser mais ou menos prevalente sobre o interesse público, a depender da época histórica. Na próxima parte, abordar-se-á a disposição atual da propriedade do ordenamento jurídico pátrio.

³² BALEEIRO, Aliomar. **Constituições brasileiras**. Volume 5. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p.11.

³³ BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 19 set. 1946. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm> Acesso em: 10 dez. 2020.

³⁴ CAVALCANTI, Themístocles Brandão; DE BRITO, Luiz NAVARRO; BALEEIRO, Aliomar. **Constituições brasileiras**. volume 6. 3 ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p. 31.

³⁵ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 24 jan. 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 10 dez. 2020.

2.1.2. O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO VIGENTE

A Carta Magna de 1988, atualmente em vigência no Brasil, dispõe, no seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, como direito fundamental a propriedade, que deverá atender a sua função social.³⁶

Ainda, a função social da propriedade está disposta nos princípios gerais da atividade econômica, conjuntamente da Propriedade Privada, no 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:

[...]

III - função social da propriedade;³⁷

A Constituição de 1988 não somente reafirmou a propriedade privada e a sua função social, bem como definiu seus requisitos e sanções para o caso de não cumprimento deles, inovando em relação às demais constituições.³⁸

Segundo José Afonso da Silva, a Função Social da Propriedade não se trata de limitações, obrigações ou ônus, mas o fundamento do próprio regime jurídico de propriedade, sendo a configuração estrutural desse direito, como requisito e elemento pressuposto a sua existência.³⁹

A propriedade urbana atende às funções sociais quando respeita os requisitos fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor, como coloca o artigo 182, parágrafo segundo, da *Lex Fundamentalis*:

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

³⁶ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 dez. 2020.

³⁷ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 dez. 2020.

³⁸ DA SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional**. 37 ed. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 284.

³⁹ Ibid. p. 285-286.

habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.⁴⁰

Para regulamentar tal disposição, o Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece as diretrizes para política urbana⁴¹.

Já no artigo 186, a Carta Magna dispõe os requisitos para o cumprimento da função social de propriedades rurais:

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.⁴²

No seu parágrafo quarto, é disposto:

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem(sic) realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.⁴³

Trata-se de mais uma das formas de se exigir o cumprimento da função social da propriedade. Contudo, por não trazer requisitos precisos, o Judiciário, neste sentido, é que decidirá, no caso concreto, se restam ou não atendidos os parâmetros trazidos em tal dispositivo.

No Código Civil de 2002, apesar da propriedade não estar conceituada, o artigo 1.228 coloca que 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.⁴⁴

⁴⁰ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 dez. 2020.

⁴¹ BRASIL. Lei n. 10.257. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 10 jul 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm> Acesso em 17 dez 2020.

⁴² BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 17 dez. 2020.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 dez 2020

Orlando Gomes, em consonância ao disposto pelo artigo supracitado, coloca que o direito de propriedade é complexo e unitário, permitindo ao titular o poder de usar, gozar e dispor de bens ao proprietário, assegurado pelo Estado.⁴⁵

Seguindo a ordem disposta no já mencionado artigo 1.228 do Código Civil, tratar-se-á, primeiramente, do poder do titular em usar a coisa, o qual está relacionado à possibilidade do proprietário em se utilizar do bem em seu próprio benefício, sem que haja mudança em seu âmago. Existem, contudo, diversas limitações a este poder dentro do próprio Código Civil, como as normas de boa vizinhança, bem como a exigência que seu exercício não traga prejuízo ou seja nocivo a outro. Outrossim, o próprio Código coloca, no mesmo dispositivo, que tal poder deve ser exercido seguindo as finalidades econômicas e sociais.⁴⁶

Já o direito de gozar está relacionado a desfrutar do bem, ou seja, utilizar-se dos frutos trazidos por aquela coisa, frutos estes que podem ser naturais, industriais ou civis.⁴⁷

O direito de dispor, por sua vez, relaciona-se à transferência ou imposição de gravame, além da alienação a qualquer título para terceiro. Não abarca, contudo, a possibilidade de destruição gratuita ou outras formas contrárias ao bem-estar social e à sua função social.⁴⁸

O direito de reaver a coisa, por último, está ligado ao poder do proprietário em acionar o Estado para reivindicar a propriedade em detrimento de quem a esbulha, invade ou ameaça. Trata-se, portanto, da proteção do direito, que ocorre tanto pela ação reivindicatória, como pela reintegração de posse e interdito proibitório.⁴⁹

2.1.3. DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Após se tratarem dos poderes que o direito da propriedade traz ao titular, passa-se a analisar o objeto do direito em si, que é o bem. Considerando que esta pesquisa tem como objeto, especificamente, os bens passíveis de hipoteca, isto é, bens imóveis (por natureza ou

⁴⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 131.

⁴⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 96.

⁴⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas** - v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 193.

⁴⁸ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 209

⁴⁹ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 209

por disposição legal) e seus direitos⁵⁰, abordar-se-á apenas o tema relacionado à propriedade imobiliária.

Em se considerando que o direito de propriedade imobiliária não pode ser somente da terra que recobre a superfície do terreno, são abarcados, também, o espaço aéreo e subsolo do imóvel.

É o que coloca o artigo 1229 do Código Civil de 2002:

Art. 1.229. 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.⁵¹

Percebe-se que o legislador limitou o espaço aéreo e o subsolo à utilidade do direito de propriedade, não podendo o titular se opor às atividades que este não tenha o interesse de impedir.

Contudo, existem diversas outras restrições à propriedade imobiliária, não somente físicas. A Constituição de 1988 declara, no artigo 20, inciso IX, que os recursos minerais, inclusive os do subsolo, são bens da União. Ou seja, mesmo que esteja em área privada, a propriedade da terra não abrange as riquezas naturais que nela se encontrarem.⁵²

No espaço aéreo, o Código de Aeronáutica, instituído pela Lei 7.565/1986, coloca que o proprietário não poderá utilizar o espaço aéreo de sua propriedade de forma que ponha em risco os voos, bem como não pode se opor ao tráfego das aeronaves (art. 16).⁵³

Além disso, o tombamento e a existência de áreas de preservação permanente, bem como os planos diretores e demais legislações pertinentes limitam coercitivamente o poder do proprietário em realizar alterações e utilizar seu imóvel.

Outrossim, fora as restrições *ex lege*, existem as restrições *ex voluntate*, as quais são colocadas pelos próprios titulares, como a instituição de bem de família e restrições de

⁵⁰ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Art. 1.473. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 dez 2020

⁵¹ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 dez 2020

⁵² BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 17 dez. 2020.

⁵³ BRASIL. Lei 7.565. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 19 dez. 1986. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17565compilado.htm> Acesso em 17 dez. 2020.

inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. A primeira é a restrição em dispor da coisa, seja por tempo limitado ou não, podendo o proprietário estabelecer a que tempo e modo o bem será alienado a terceiros.⁵⁴

A impenhorabilidade, por sua vez, está relacionada à impossibilidade do bem ser gravado por penhora em execuções contra seu proprietário por dívidas por si constituídas. O artigo 1º da Lei 8.009/90⁵⁵, por exemplo, coloca que os bens de família são impenhoráveis. A eleição ocorre pelo proprietário da coisa, que deverá elegê-la dentre todas as suas demais propriedades. A incomunicabilidade, por último, está relacionada ao patrimônio não ser afetado pelo regime de casamento. Ou seja, não há a construção de co-propriedade (condomínio) entre os cônjuges.⁵⁶

O Código Civil de 2002, no seu artigo 1.911, coloca que a cláusula de inalienabilidade implica a impenhorabilidade e incomunicabilidade.⁵⁷

2.1.4. FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

A aquisição da propriedade pode ocorrer de duas formas, quais sejam, originária ou derivada.

De acordo com Washington de Barros Monteiro:

Nos primeiros (originários), a aquisição é direta e independe da interposição de outra pessoa, o adquirente faz seu o bem, que lhe não é transmitido por quem quer que seja. São modos originários da aquisição da propriedade a ocupação, a especificação e a acessão. Nos segundos, a aquisição tem como pressuposto um ato de transmissão por via do qual a propriedade se transfere para o adquirente. Tais são a transcrição e a tradição.⁵⁸

Segundo Caio Pereira⁵⁹, o modo originário pode ser descrito como uma posição do indivíduo frente ao bem, por meio do assenhoreamento autônomo, não havendo dependência

⁵⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 108.

⁵⁵ BRASIL. Lei 8.009. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 29 mar. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm> Acesso em 17 dez. 2020

⁵⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 108.

⁵⁷ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 17 dez. 2020

⁵⁸ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 15. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1976. p. 101.

⁵⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 96.

com o direito ou disposição de outro possuidor. Já o modo derivado depende da relação de posse com o proprietário anterior, que transfere seu direito ao adquirente, através de título jurídico.

Podem-se reduzir os conceitos apresentados para a seguinte frase: aquisição derivada depende da relação de propriedade do titular/possuidor anterior, e a aquisição originária independe. A primeira espécie pode ocorrer por diversas maneiras, conhecidas com cessões de direito, entre elas a alienação, onerosa (compra e venda ou permuta), ou gratuita (doação), transmissão por sucessão, dentre outras.

A segunda, por sua vez, decorre da apreensão da coisa, o exercício e a disposição do direito. Cabe ressaltar que a aquisição originária da propriedade, por não depender do antigo vínculo de propriedade do proprietário anterior, não carrega consigo os ônus relacionados ao antigo vínculo, como penhoras, hipotecas e demais ônus reais.

Nesta pesquisa, no capítulo segundo, tratar-se-á especificamente da usucapião e da desapropriação, formas mais comuns de aquisição originária da propriedade.

2.2. DA GARANTIA REAL

Primeiramente, cabe destacar que a garantia da hipoteca está inserida em um instituto maior, conhecido como Direito Real de Garantia, no qual o bem do devedor fica vinculado ao adimplemento da dívida. Destarte, caso não haja pagamento do débito, o bem que foi dado em garantia pode ser executado e o resultado destinado ao credor.⁶⁰

A título de curiosidade, no princípio, as primeiras comunidades humanas utilizavam, como garantia de dívidas, a vida e a liberdade do devedor. Logo, eram espécies de garantias ligadas ao devedor em si, não ao seu patrimônio.⁶¹

Não somente nos povos mais primitivos, mas até no berço da civilização atual, Roma antiga, o credor tinha como garantia o corpo, a segurança, os trabalhos e a vida do devedor. Só em 326 A.C se aboliu a execução contra o devedor, restringindo-se a responsabilidade unicamente sobre seus bens.⁶²

⁶⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas** - v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 796.

⁶¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 291.

⁶² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 291.

Inicialmente, o direito real de garantia era unificado, ou seja, não havia grandes distinções entre a garantia hipotecária, fiduciária e pignoratícia. No princípio, havia a alienação do bem ao credor, sendo que o devedor, quando do adimplemento de suas dívidas, tinha o direito de recomprar o bem. Depois, houve a possibilidade de constituição da garantia sobre a coisa, sem que, contudo, a propriedade e a posse fosse transferida ao credor. Foi neste momento que nasceu a garantia hipotecária.⁶³

Em termos gerais, a Garantia Real é a que possibilita ao credor a precaução do adimplemento da dívida com o montante representado pelo bem do devedor, por estar vinculado, por contrato, à satisfação do débito.

Ou seja, em caso de inadimplemento, o bem servirá para o pagamento, tendo o credor direito de preferência às demais garantias quirografárias. Os tais atributos de sequela e preferência atestam a sua natureza substantiva e real.⁶⁴

Há necessidade, neste âmbito, de trazer a lógica conclusão que o direito de garantia sempre será acessório, ou seja, necessário único e exclusivamente para assegurar o direito do credor em receber o seu crédito.

Logo, o credor tem o direito de, em não havendo o correto adimplemento da dívida, realizar a venda judicial do bem e, a partir do valor obtido na alienação, recuperar seu crédito. Caso haja sobra entre o valor pago na hasta pública e o devido ao credor, o devedor tem o direito sobre a diferença.

Alguns doutrinadores trazem requisitos para a validade da garantia real, subdividindo-os nas esferas subjetiva, objetiva e formal. Como requisito subjetivo, está a capacidade do devedor em alienar o bem, pois somente o proprietário pode oferecer os bens em garantia, devendo ter livre disposição da coisa. Como requisito objetivo, a coisa deve ser suscetível de alienação (art. 1420, caput, do Código Civil), pois o bem inalienável não é passível de ser dado em garantia.⁶⁵

⁶³ Ibid. p. 293.

⁶⁴ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 514-515.

⁶⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas** - v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 803.

O requisito formal é definido como a imposição da Lei para atender às formalidades no negócio jurídico, sem as quais o contrato de garantia é considerado inválido, a exemplo do valor da dívida, taxa de juros e outras determinações.⁶⁶

2.2.1. EFEITOS E CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA REAL

O direito real de garantia gera uma série de efeitos à coisa, concedendo ao credor diversos direitos, como o direito de sequência, o direito de preferência e o direito de excussão.

O direito de sequência está relacionado ao poder que a garantia real tem de gravar o bem, ou seja, acompanhar a coisa independentemente da relação de propriedade do devedor. Caso um imóvel hipotecado seja vendido, a hipoteca não será afastada e o inadimplemento do débito irá gerar a alienação judicial do bem, mesmo que a coisa seja propriedade de terceiro.⁶⁷

Há também o direito de preferência, outro aspecto particular às garantias reais, que está ligado à prioridade, do credor que primeiro registrar sua garantia na matrícula, em executar o bem antes dos demais.⁶⁸

É importante ressaltar que podem ser constituídas diversas garantias reais sobre a mesma coisa, contudo, ainda será respeitada a preferência do credor da primeira garantia que foi constituída. Aos demais, a preferência se aplicará na ordem de constituição das garantias e, o último, terá a preferência somente em relação aos credores quirografários.

É o que se refere o parágrafo único do artigo 1.493 do Código Civil, o qual materializa a prioridade do credor pela preferência aos demais, no caso da hipoteca:

Art. 1.493. Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.

Já o direito de excussão diz respeito ao poder do credor em executar o bem que garante a dívida, ou seja, alienar judicialmente a coisa para que, com o valor obtido na venda, conseguia resgatar seu crédito, conforme é colocado pelo artigo 1.422 do Código Civil.⁶⁹

⁶⁶ Ibid. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas** - v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 803.

⁶⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006. 558.

⁶⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 293.

⁶⁹ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Ed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 527.

A indivisibilidade também é outra característica muito importante quando se trata de direito de garantia real. Ela está relacionada ao fato que o bem responde inteiramente por todas as partes da dívida. Ou seja, mesmo no caso de adimplemento parcial da dívida, ainda assim é a totalidade do bem que garante a dívida.⁷⁰ Neste caso, não há que se falar em excesso de garantia, nem na possibilidade de reduzi-la sobre a coisa.

Entretanto, se no próprio título estiver disposto que haverá liberação proporcional dos bens gravados, ou se houver quitação parcial do credor, liberando parte do objeto gravado, a indivisibilidade não se aplica, já que há prevalência da vontade das partes. No caso de sucessão, a garantia ainda prevalece, a menos que um dos herdeiros ou o espólio realize o adimplemento da dívida.

Cabe ressaltar a impossibilidade da cláusula comissória, na qual o credor se apropria do bem em caso de inadimplemento da dívida, conforme disposto pelo artigo 1.365 do Código Civil. E os motivos são óbvios, tendo em vista que gera tamanha opressão e desproporção ao devedor. Há, contudo, a possibilidade de dação em pagamento, ou seja, do devedor pagar a dívida com o bem, já que é uma hipótese trazida pelo art. 1428 do CC.⁷¹

Outra característica peculiar da garantia real é a possibilidade de vencimento antecipado da dívida em caso de deterioração ou depreciação do objeto se o devedor não reforçar a garantia ou substituí-la, pela falência do devedor ou sua insolvência, pela falta de pontualidade no pagamento das prestações, pelo perecimento do objeto dado em garantia e pela desapropriação total da coisa⁷², que será exposta posteriormente.

2.2.2. DA GARANTIA HIPOTECÁRIA

No que tange à Garantia Real da Hipoteca, esta tem origem na palavra grega “hypothèque”, que significa a oferta do bem, geralmente imóvel, o qual garante um empréstimo de dinheiro.⁷³

⁷⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 298.

⁷¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017. 558. p. 377-378.

⁷² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 301.

⁷³ FERREIRA, 2010 Apud. HOUAISS, 2007, p. 1540

Esta espécie de garantia foi amplamente utilizada no Direito Romano, no qual era frequente a sua incidência na esfera rural, quando o agricultor garantia suas dívidas com os bens de seu trabalho, o que hoje seria considerado penhor, por se tratar de bem móvel. Anteriormente ao *codex ius civilis*, a hipoteca era a garantia pela qual o devedor oferecia bens em geral, os quais continuavam em sua posse.⁷⁴

No Brasil, as primeiras normas que trataram da hipoteca foram a Lei n. 317, de 21 de outubro de 1843 e o Decreto n. 842, de 14 de novembro de 1846, ambas durante o segundo reinado. Foram sucedidas pela Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865, que vigorou até a república.⁷⁵

O Código Civil de 1916 aperfeiçoou o instituto da hipoteca, mas não trouxe grandes mudanças. A Lei de registros públicos atual (Lei 6.015/1973) também trata do assunto, mais precisamente sobre a publicidade da garantia.⁷⁶

Para o Código Civil de 2002, a hipoteca é o direito real de garantia de natureza civil, que se aplica em bem imóvel, sem que haja a cessão de posse ao credor.⁷⁷

2.2.2.1. CARACTERÍSTICAS DA HIPOTECA

A hipoteca é um instituto jurídico de natureza civil, não importando o âmbito das partes que a compõem. Trata-se, também, de direito real oponível a terceiros (efeito *erga omnes*), como foi colocado acima, tendo como objeto bens imóveis.

O credor, assim como nas demais garantias reais, tem o poder de executar judicialmente o bem, que fica gravado com o direito de sequência. O direito de preferência também é aplicado ao bem, como nas demais garantias reais.

Também como as outras garantias reais, consiste num direito indivisível, pois o ônus incide sobre o bem em sua integralidade e em todas as suas partes, o que não muda mesmo que a dívida seja reduzida pelo pagamento parcial.⁷⁸

⁷⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017. 558. p. 523.

⁷⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 329.

⁷⁶ BRASIL. Lei 6.015. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm> Acesso em 20 jan. 2021.

⁷⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 330.

⁷⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 381.

É de se destacar que o artigo 1.475 do Código Civil dispõe, de maneira enfática, que não há possibilidade de constar cláusula, no negócio jurídico, que impeça a venda do bem garantido na hipoteca:

Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.⁷⁹

Todavia, no parágrafo único, é trazida a possibilidade dos negociantes pactuarem que o crédito hipotecário vencerá caso ocorra a alienação, quando o devedor deverá realizar o pagamento da dívida.⁸⁰

Há possibilidade, assim, de alienação do bem hipotecado, mantendo-se o gravame ao imóvel, mesmo que adquirido por terceiro, diante da eficácia *erga omnes* garantida pelo registro da hipoteca na matrícula. No entanto, caso o devedor aliene o imóvel previamente ao registro da hipoteca, estará cometendo o crime de estelionato, previsto no artigo 171, § 2º, II do Código Penal.⁸¹

A posse fica com o devedor, não saindo de sua propriedade, podendo este utilizar todos os seus direitos como proprietário e receber os seus frutos. A retirada da posse e da propriedade ocorre somente em caso de hasta pública judicial, quando o devedor deixa de adimplir a dívida, ou nos casos de vencimento antecipado já relatados.

2.2.2.2. REQUISITOS DA HIPOTECA

Como requisito objetivo, está a exigência da Lei, de acordo com o art. 1.473 do Código Civil, da hipoteca ter como objeto a garantia sobre bens imóveis, seus bens acessórios, domínio direito e útil, estradas de ferro, jazidas, minas e demais recursos naturais (art. 176 da Constituição), navios, aviões⁸² e de uso especial para fins de moradia, direito real

⁷⁹ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 jan 2021

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 345.

⁸² Apesar de navios e aviões serem bens móveis, juridicamente são considerados como imóveis pelas dimensões, características e por serem hipotecáveis.

de uso, direito de superfície e direitos oriundos da imissão provisória na posse dos entes federativos.⁸³

Não pode ser constituída hipoteca sobre os bens públicos de uso comum e especial, os bens inalienáveis, os bens de órfãos, o usufruto, uso, habitação, servidões e etc.

Como requisito subjetivo está o fato do bem ser alienável e o dono poder dispor dele. O requisito formal se refere às exigências dispostas na Lei, como a constituição por contrato de crédito com garantia hipotecária⁸⁴, ou sentença, no caso da hipoteca judicial, bem como a necessidade de registro na matrícula no imóvel, que garante o caráter real e a publicidade necessária para os efeitos serem *erga omnes*. Neste registro também fica a disposição da ordem para o respeito ao direito de preferência.⁸⁵

É requisito, também, a especialização da coisa, não podendo ser de forma geral sobre universalidade de bens, bem como que essa propriedade exista no tempo presente (impossibilidade de hipotecar bens futuros).⁸⁶

2.2.2.3. EXTINÇÃO DA HIPOTECA

As hipóteses de extinção da hipoteca estão colocadas no artigo 1.499 a 1.501, todos do Código Civil:

Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:

I - pela extinção da obrigação principal;

II - pelo perecimento da coisa;

III - pela resolução da propriedade;

IV - pela renúncia do credor;

V - pela remição;

VI - pela arrematação ou adjudicação.

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Art. 1.501. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.⁸⁷

⁸³ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 583-590.

⁸⁴ Através de escritura, a partir de 30 salários, de acordo com o art. 108 do Código Civil.

⁸⁵ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 590-592.

⁸⁶ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p.592-593.

⁸⁷ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 23 jan. 2021

Como pode se perceber, são hipóteses de extinção da hipoteca o fim da própria obrigação principal, o que decorre da característica da garantia real ser acessória ao crédito.

Contudo, no pagamento de terceiros com sub-rogação, a hipoteca vige, uma vez que o terceiro passa a ter os direitos do credor original, como coloca o artigo 349 do Código Civil.

⁸⁸ Com a novação, mesmo a obrigação principal tendo sido extinta, a nova obrigação poderá se aproveitar da mesma hipoteca.

A destruição ou perecimento da coisa também gera o vencimento antecipado da obrigação e a consequente extinção da hipoteca. O devedor, antes de mais nada, deve ser notificado para reforçar a garantia ou substituir o bem. Caso não haja indicação, há o inadimplemento do devedor, que responderá pela dívida.⁸⁹

A resolução do domínio e a renúncia do credor, além da remissão e arrematação/adjudicação do bem, são outras formas de extinção da garantia. A primeira e a quarta se referem à perda da disposição do bem, que não é mais de propriedade do hipotecário. Já a segunda e a terceira se relacionam à extinção da obrigação pessoal.⁹⁰

Existem, também, as hipóteses de resolução da hipoteca por sentença que desconstitui o requisito necessário da hipoteca e declare sua nulidade. As diferentes formas de prescrição também extinguem a hipoteca, assim como em todos os negócios jurídicos.

Por fim, o registro hipotecário tem prazo máximo de 30 (trinta) anos, de acordo com o artigo 1.485 do Código Civil, sendo que, ultrapassado tal lapso temporal, há a extinção da hipoteca por preempção⁹¹. As hipóteses de extinção por usucapião e desapropriação serão abordadas nos capítulos posteriores.

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 362.

⁹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 362.

⁹¹ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Eed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 613.

3. DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO E DESAPROPRIAÇÃO

Como já referido na introdução, há crescente necessidade de investimentos em infraestrutura, seja ela móvel, energética ou logística, resultando no alto número de desapropriações. A apresentação de pacotes de desenvolvimento e obras públicas, além de planos para construção de hidrelétricas, construção e duplicação de rodovias, evidenciam que o tema é bastante atual.⁹²

Não poderia ser diferente, já que o Estado, frente à implementação de novas tecnologias, bem como ao crescimento econômico e populacional, necessita fornecer condições ideais para o abastecimento e interligação do território brasileiro.

A mídia e os principais setores da economia creem que o investimento em infraestrutura, tanto pelo número de empregos trazidos, quanto pela facilitação e barateamento da produção nacional, pode alavancar a economia e deve ser a estratégia a ser adotada pelo governo brasileiro.

Assim, surgem questões acerca dos efeitos da desapropriação na garantia de bens hipotecados, se a indenização fica condicionada ao credor, se é direcionada diretamente ao desapropriado, além de outras consequências.

Por outro norte, a estrutura imobiliária urbana e rural são demasiadamente complexas e a latente desigualdade social no acesso a imóveis levam ao elevado número de invasões, esbulhos e aquisição precária da terra. Como consequência, a usucapião, nas mais diferentes modalidades encontradas no ordenamento jurídico brasileiro, é forma bastante comum de aquisição da propriedade, motivo pelo qual se mostra pertinente a análise de seus efeitos em imóveis hipotecados.

⁹² AVARENGA, Darlan. **Investimento em infraestrutura tem que dobrar para Brasil dar salto de competitividade, aponta estudo.** G1. 01 jul 2021. Disponível em <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/07/01/investimento-em-infraestrutura-tem-que-dobrar-para-brasil-dar-salto-de-competitividade-aponta-estudo.ghtml>. Acesso em: 10 out. 2021.

3.1. USUCAPIÃO

A usucapião é uma das formas mais comuns de aquisição originária da propriedade, estando diretamente associada à estabilização das relações jurídicas no tempo, bem como à discorrida distribuição desigual da propriedade imobiliária, além da burocracia necessária para o devido registro nos Cartórios⁹³.

3.1.1. CONCEITO E BREVES COMENTÁRIOS DA USUCAPIÃO

A doutrina se divide em duas quando se trata da origem da usucapião. A primeira, e minoritária, coloca a usucapião como forma de prescrição aquisitiva. Outra parte coloca o instituto como autônomo.

Orlando Gomes, um dos defensores da autonomia da usucapião, afirma que, apesar de ter pontos de semelhança com a prescrição, pela condição de um decurso de tempo, não se pode confundir os dois institutos. Primeiramente, porque a prescrição é a impossibilidade de reclamar judicialmente, ou seja, extingue a pretensão, que se baseia na inércia, sendo, pois, uma espécie de instituto negativo. Já a usucapião é positiva, ocorre pela posse mansa e pacífica por determinado período de tempo, relacionando-se, apenas, à aquisição de direitos reais da propriedade.⁹⁴

Neste sentido, dispõe o ilustre Caio Mário da Silva Pereira:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora 137 com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.⁹⁵

Washington de Barros Monteiro coloca que “usucapião é modo de aquisição de domínio, não só de bens imóveis, como também de bens móveis.”⁹⁶

⁹³ RIBEIRO, Guilherme de Almeida. **A ação de usucapião como medida excepcional de regularização da propriedade**. Disponível em: <<http://afi.adv.br/files/52384f7b-a-acao-de-usucapiao-como-medida-excepcional-de-regularizacao-da-propriedad.pdf>> Acesso em 18 mar 2022.

⁹⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 179.

⁹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 137-138.

⁹⁶ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 15. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1976. p. 123.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal colocam que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.⁹⁷

Em outras palavras, a usucapião pode ser definida como a maneira do possuidor, através do preenchimento de requisitos temporais, estabelecidos no Código Civil de 2002, relativos à posse mansa e pacífica, com *animus domini*, adquire a propriedade originária de determinado bem.

3.1.2. REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO

Existem diversas espécies de usucapião, tanto de bens móveis quanto imóveis, constantes no ordenamento jurídico brasileiro. Em relação à usucapião de imóveis, há diferentes fatores que, conforme o caso, devem estar presentes, como a pessoa, característica dos bens e disposições formais de Lei.

Quanto aos fatores pessoais, estes são relativos tanto ao usucapiente, que pretende adquirir a propriedade por meio da usucapião, quanto ao usucapido, aquele de quem foi retirada a propriedade. Por exemplo, os artigos 197 e 198 do Código Civil⁹⁸ preveem que não ocorre prescrição aquisitiva entre ascendentes e descendentes, entre marido e mulher, entre incapazes e seus representantes, dentre outros.⁹⁹

Já os fatores reais são atrelados à coisa, como quais direitos podem ser usucapidos, e os fatores formais, por sua vez, são os dispostos por Lei, como a posse, lapso temporal, boa-fé e justo título.¹⁰⁰

Por último, importante destacar que a usucapião tem diversas modalidades, que se diferenciam por requisitos específicos. São elas: usucapião extraordinária, ordinária, especial e especialíssima, dentre outras trazidas pelo ordenamento jurídico brasileiro.

⁹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Direitos Reais**. 9. ed. rev. e ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2013, v. 5. p. 396.

⁹⁸ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 fev. 2021

⁹⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 182.

¹⁰⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 139-141.

3.1.3. DA POSSE AD USUCAPIONEM

Para a configuração da usucapião, é necessário que o usucapiente exerça a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, por determinado período de tempo. Para tanto, é necessário saber quais são os requisitos para a configuração da posse.

O *animus domini* nada mais é do que forma do possuidor em se comportar como dono. Assim, não pode haver obstáculo ao exercício da posse direta pelo usucapiente.¹⁰¹

Além de agir como dono, o usucapiente deverá manter a posse mansa, pacífica e contínua, ou seja, sem qualquer oposição de terceiros. Logo, só é mansa e pacífica se a posse foi exercida sem qualquer equívoco ou obstáculo.

Há também o prazo para que esta posse mansa, contínua e pacífica, com *animus domini*, seja exercida. A legislação brasileira dispõe diferentes prazos para distintas situações, o que culmina em diversas modalidades de usucapião.¹⁰² Reunidos os requisitos supracitados, tratar-se de posse *ad usucapionem*, que é fator de aquisição originária da propriedade.

3.1.4. MODALIDADES DE USUCAPIÃO

As modalidades de usucapião são divididas em extraordinária, ordinária, especial urbana e rural, além da usucapião coletiva, tendo, cada uma, diferentes requisitos para a sua configuração.

Primeiramente, quanto à Usucapião Extraordinária, é a hipótese na qual o possuidor adquire a propriedade pela manutenção da posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini*, por 15 anos sobre um imóvel, tal qual coloca o art. 1.238 do Código Civil de 2002:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.¹⁰³

¹⁰¹ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 5. 14ª Ed. São Paulo: Saraivajur, 2019. p. 48.

¹⁰² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas** - v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 290.

¹⁰³ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 07 mar. 2021.

Há também, dentro de tal modalidade, a possibilidade da redução do requisito temporal da posse para 10 anos, caso o usucapiente tenha morado habitualmente no imóvel, ou tenha realizado benfeitorias ou serviços de caráter produtivo, como coloca o parágrafo único do aludido artigo:

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.¹⁰⁴

Logo, a usucapião extraordinária dispensa os requisitos de justo título (como contrato de promessa de compra e venda, documentos particulares, recibos de pagamento), bem como a caracterização da boa-fé.

Já a Usucapião Ordinária tem como requisito um lapso temporal menor, de 10 anos, da posse mansa, pacífica, contínua, com *animus domini* e de boa-fé. É necessário, ainda, o possuidor ter o justo título, expressão demasiadamente aberta e que gerou divergências.

Para tanto, coloca Enunciado n. 86 do CJF/STJ:

A expressão "justo título" contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.¹⁰⁵

Nesta toada, Orlando Gomes coloca que tal expressão deve ser entendida como ato jurídico, que serve como instrumento para a transferência da propriedade do imóvel, sem que, contudo, seja o meio de transferência do direito junto ao Registro de Imóveis, sendo, portanto, ineficaz.¹⁰⁶

Já a boa-fé é autônoma ao justo título, uma vez que o possuidor pode ter conhecimento do vício que torna o instrumento ineficaz. Assim, trata-se da convicção do possuidor em ter adquirido a propriedade do bem, seja pelo justo título, seja por não estar ferindo o direito de outrem. Por ser fator intrínseco à mente humana, a boa-fé, atualmente, é considerada como a ausência de má-fé. Ou seja, a boa-fé se presume e a má-fé se prova e demonstra.¹⁰⁷

¹⁰⁴ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 07 mar. 2021.

¹⁰⁵ BRASIL. **I JORNADA DE DIREITO CIVIL**. STJ. Brasília, DF.

Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/714>> Acesso em 10 mar. 2021

¹⁰⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 210-211.

¹⁰⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 147.

Esta modalidade de usucapião está disposta no artigo 1.242 do Código Civil de 2002:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.¹⁰⁸

Já no parágrafo único, do artigo supra, está disposta uma possibilidade de redução do requisito de lapso temporal, de 10 anos para 05 anos, desde que tenha existido o registro da aquisição, que depois foi cancelado, bem como que o usucapiente tenha desenvolvido moradia ou realizado benfeitorias.

In verbis:

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo 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.¹⁰⁹

Por fim, a usucapião especial é baseada no princípio da função social da propriedade, já debatido anteriormente nesta pesquisa. O Código Civil, no artigo 1.239, coloca, além de requisitos inerentes às demais modalidades, exceto justo título e boa-fé, que são próprios da ordinária, requisitos territoriais, quais sejam, duzentos e cinquenta metros quadrados para área urbana, e cinquenta hectares para área rural.

Além dos requisitos colocados, há também, no caso da usucapião especial rural, a produção de trabalhos rurais e o exercício da moradia no local. Dispõe o citado artigo:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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.¹¹⁰

Na usucapião especial urbana, o requisito é apenas estabelecer a moradia, tal qual coloca o artigo 1.240 do Código Civil:

Art. 1.240. 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.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

¹⁰⁸ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mar. 2021

¹⁰⁹ BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mar. 2021.

¹¹⁰ Ibid.

§ 2 º-O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.¹¹¹

Há, também, a usucapião especialíssima, colocada no artigo 1.240-A do Código Civil. Nesta modalidade, o prazo é apenas de dois anos, aplicável unicamente para o cônjuge abandonado que fica possuindo o imóvel na proteção dos interesses da família. Cabe ressaltar que tal modalidade se aplica à fração ideal da propriedade do cônjuge, já que, pela meação, o cônjuge abandonado também é dono.¹¹²

O motivo do abandono também é importante, já que deve ocorrer por ato de mera liberalidade, ou seja, não pode ter fatores como coação e agressão, além de que seu paradeiro deve ser desconhecido.

Por fim, a usucapião administrativa foi colocada pela Lei 11.997/09¹¹³, no seu art. 60, e modificada pela Lei 13.465/2017¹¹⁴, não se tratando de nova forma de usucapião, mas somente da modalidade, que é administrativa/extrajudicial e realizada pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis.

3.2. DESAPROPRIAÇÃO

Outra maneira de aquisição originária da propriedade, desta vez como instituto do Direito Público, é a desapropriação. O Código Civil de 2002 estabelece, no seu artigo 1.275, inciso V:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:
[...]
V - por desapropriação.¹¹⁵

A desapropriação não se trata de alienação, nem usucapião, mas sim, da perda da propriedade por um ato de direito público, transferindo o domínio do imóvel para o Estado, aqui considerado *lato sensu*, ou seja, tanto a União, Estados e Municípios, ou demais membros da administração pública.

¹¹¹ Ibid.

¹¹² BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mar. 2021.

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ BRASIL. Lei 13.465. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 11 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art109> Acesso em 23 mar. 2022.

¹¹⁵ Ibid.

3.2.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA DESAPROPRIAÇÃO

A constituição de 1824, a única do império e a primeira do Brasil independente, colocava em seu artigo 179, inciso XXII, a possibilidade de desapropriação pelo Estado:

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação. (Grifou-se)¹¹⁶

Percebe-se que a primeira constituição não trouxe a definição de desapropriação, o que foi realizado somente pela Lei 422, de 1826, a qual trouxe os requisitos de necessidade e utilidade pública, copiados por leis posteriores e pelo código civil de 1916.¹¹⁷

A Constituição de 1891 repetiu a necessidade dos requisitos e de prévia indenização, sem maiores elucidações. A Constituição de 1934, por sua vez, é muito mais ampla, colocando que o direito de propriedade não pode ser contrário ao interesse social e coletivo (art. 114, §1º), acrescentando-se, ainda, o requisito de justa indenização, conforme colocado no art. 113, item 17.¹¹⁸ Pela primeira vez foi colocado o critério de justiça na indenização, critério este que era analisado no caso concreto, o que foi excluído em 1937.

Durante a vigência do Estado Novo, e por consequência da Constituição Outorgada de 1937, foi editado o Decreto-Lei 3.365, em 1941¹¹⁹, que segue em vigor. Basicamente, juntou a necessidade e utilidade, em hipóteses previstas pela legislação daquela época, em uma só: utilidade pública.¹²⁰

A Constituição de 1946, uma das poucas consideradas liberais e democráticas antes da Constituição de 1988, acrescentava o requisito do pagamento em dinheiro à justa e prévia

¹¹⁶ BRASIL. Constituição Política do Imperio do Brazil. **Coleção de Leis do Imério**, Rio de Janeiro, RJ, 25 mar. 1824. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm> Acesso em: 17 nov. 2020.

¹¹⁷ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 234.

¹¹⁸ POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras**. Volume III. 3ª ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p.27.

¹¹⁹ BRASIL. Decreto-Lei 3.365. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 21 jun. 1941. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm> Acesso em 22 set. 2021.

¹²⁰ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 234.

indenização, bem como que poderia ser realizada desapropriação para distribuir justamente a propriedade.¹²¹

Em consonância ao apresentado no primeiro capítulo, tal constituição trouxe o conceito de interesse social, com base no princípio da função social da propriedade, hipóteses previstas na Lei 4.132 de 1962¹²².

A Constituição de 1967 manteve as mesmas hipóteses de desapropriação e a Constituição Cidadã de 1988 acrescentou uma hipótese, regulamentada no estatuto das cidades, por interesse social, de imóveis que não estejam atendendo sua função social, como já visto no primeiro capítulo.

3.2.2. PRINCÍPIOS DO DIREITO ADMINISTRATIVO NA DESAPROPRIAÇÃO

Como coloca José Afonso da Silva, a Administração Pública é formada por bastantes princípios gerais, os quais norteiam o Administrador no caso concreto, como a boa conduta com o dinheiro público e o centro no interesse coletivo.¹²³

Entre os princípios constitucionais da Administração Pública em geral, estão a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, os quais estão dispostos no artigo 37 da Constituição Federal Brasileira.¹²⁴

O primeiro princípio, legalidade, diz respeito à obrigação do agente público em se submeter a todas as disposições e requisitos colocados na Lei na consecução do ato administrativo, ou seja, sua eficácia depende do cumprimento integral da Lei. Não se trata de, somente, cumprir sua disposição de forma fria, mas, sim, na sua letra e espírito.¹²⁵

A impessoalidade, por sua vez, está relacionada ao princípio da finalidade, isto é, a obrigação do administrador público em praticar ato para o fim legal, de forma impessoal,

¹²¹ NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras**. Volume 1. 3. ed - Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012. p. 11.

¹²² BRASIL. Lei 4.132. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 10 set. 1962. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.132%2C%20DE%2010%20DE%20SETEMBRO%20DE%201962.&text=Define%20os%20casos%20de%20desapropria%C3%A7%C3%A3o,Art.> Acesso em: 22 set. 2021.

¹²³ DA SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional**. 37 ed. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 644.

¹²⁴ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 22 set. 2021.

¹²⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42.. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2016. p. 82-83 e 137.

atendendo sempre ao interesse público. Ou seja, não pode o administrador agir com o fim da promoção de interesses pessoais ou de terceiros, que não sejam a coletividade.¹²⁶

Quanto à moralidade, existem algumas discussões teóricas sobre este princípio, tendo em vista que a moral é um elemento subjetivo, o qual não pode ser confundido com a legalidade.

Logo, para cada indivíduo ou grupos distintos de indivíduos há uma moralidade diferente. A Lei 9.784/99 dispõe, no artigo segundo, parágrafo único, inciso IV, que moralidade é “atuação dentro dos padrões éticos de probidade, decoro e boa-fé.”¹²⁷ José Afonso da Silva coloca que não se trata da moralidade comum, mas da moralidade jurídica, das regras tiradas e decorrentes do ordenamento jurídico.¹²⁸

A publicidade está relacionada à grande difusão dos atos da Administração Pública, exceto os que, por sua natureza, devem ser sigilosos. Trata-se de princípio base do direito administrativo, pois, pelo fato de que Poder Público é, justamente, público, seus atos devem ser publicizados, de forma transparente e límpida, para que a população, que escolhe seus representantes e para quem decorre toda a finalidade da Administração Pública, tenha conhecimento e possa fiscalizar os atos da administração.¹²⁹

Sobre a Eficiência, coloca Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

O princípio da eficiência apresenta, na realidade, dois aspectos: pode ser considerado em relação ao modo de atuação do agente público, do qual se espera o melhor desempenho possível de suas atribuições, para lograr os melhores resultados; e em relação ao modo de organizar, estruturar, disciplinar a Administração Pública, também com o mesmo objetivo de alcançar os melhores resultados na prestação do serviço público.¹³⁰

Percebe-se, pois, que o princípio basilar do direito administrativo é a supremacia do interesse público sobre o privado, que é aplicado, em especial, na desapropriação, e que está relacionado à sobrevalência da coletividade e de sua disposição voltado ao seu bem-estar, em detrimento do bem-estar individual.

¹²⁶ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 136

¹²⁷ BRASIL. Lei 9.784. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 29 jan. 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19784.htm> Acesso em 30 set. 2021.

¹²⁸ DA SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional**. 37 ed. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 646

¹²⁹ Ibid. 247.

¹³⁰ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 150

É importante considerar que o interesse público diz respeito às normas de direito público, que estão relacionadas tanto à proteção da coletividade em geral como à proteção do indivíduo, não especificado.

Logo, tal princípio, que é pressuposto do conceito de sociedade, inspirando o legislador e ligando o Poder Público em toda sua atuação¹³¹, norteia o poder de desapropriar da Administração, que deverá seguir determinados subprincípios para executar tal poder, dispostos abaixo.

3.2.3. CONCEITO DE BREVES CONSIDERAÇÕES DA DESAPROPRIAÇÃO

Passados os princípios em que se baseiam a desapropriação, cumpre destacar a colocação do clássico doutrinador Washington de Barros Monteiro:

A desapropriação é, portanto, instituto de direito público, fundado no direito constitucional, responsável por sua existência, mas que no direito administrativo encontra desenvolvimento e justaposição com a vida social. Interessa, contudo, igualmente, ao direito civil, cuja teoria sobre perda da propriedade incompleta ficaria, se não fosse prevista a desapropriação.¹³²

Maria Sylvia Zanella Di Pietro dispõe que a desapropriação é uma espécie de procedimento administrativo, através do qual a Administração Pública, por meio da anterior declaração de necessidade e utilidade públicas, ou interesse social, destitui o direito de propriedade do indivíduo, adquirindo a propriedade para o Estado e indenizando justamente o desapropriado.¹³³

Já Hely Lopes coloca:

Desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular (ou pública de entidade de grau inferior para a superior) para o Poder Público ou seus delegados, por utilidade ou necessidade pública ou, ainda, por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (CF, art. 52, XXIV), salvo as exceções constitucionais ele pagamento em títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, no caso de área urbana não edificada, subutilizada ou não utilizada (CP, art. 182, § 42, III), e de pagamento em títulos da dívida agrária, no caso de Reforma Agrária, por interesse social (CF, art. 184).¹³⁴

¹³¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 84-86

¹³² MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 15. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1976. p. 171.

¹³³ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 234.

¹³⁴ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42.. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2016. p. 728-729

Outrossim, o autor complementa tratando a desapropriação como forma de aquisição originária da propriedade, não tendo, portanto, qualquer relação com a relação jurídica do antigo proprietário com o imóvel, motivo pelo qual não incidem ônus ou gravames.

Afirma José dos Santos Carvalho Filho:

Desapropriação é o procedimento de direito público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização. O fato de ser um procedimento de direito público retrata a existência de uma sequência de atos e atividades do Estado e do proprietário, desenvolvidos nas esferas administrativa e judicial. Sobre esse procedimento, incidem normas de direito público, sobretudo quanto aos aspectos que denotam a supremacia do Estado sobre o proprietário.¹³⁵

Assim, resumindo a disposição dos ilustres doutrinadores, percebe-se que a desapropriação pode ser definida como a forma na qual o Estado, calcado na necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, retira a propriedade privada sobre determinado bem, outorgando a si a propriedade por aquisição originária.

Em contraprestação ao exercício do poder cogente, o Estado indeniza o expropriado com dinheiro, exceto quando se tratar de imóveis, urbanos ou rurais, os quais não cumprem sua função social, hipótese na qual a indenização é por títulos da dívida.¹³⁶

3.2.4. PRESSUPOSTOS E CARACTERÍSTICAS DA DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação tem alguns pressupostos dispostos em Lei, principalmente colocados na Constituição Federal, no art. 5º, XXIV e no art. 184, como a necessidade pública, a utilidade pública e o interesse público. Importante ressaltar a disposição do inciso XXIV do art. 5º:

¹³⁵ FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 28. ed. rev., ampl. e atual. - São Paulo: Atlas, 2015. p. 908

¹³⁶ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 32 ed. [S.I]: Malheiros, 2015. p. 889.

XXIV. A lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;¹³⁷

A necessidade pública decorre de emergências as quais justificam a expropriação do bem particular, inadiável e premente, sendo indispensável a incorporação do patrimônio à Administração Pública.¹³⁸

A utilidade pública, por sua vez, diz respeito à comodidade da expropriação para a sociedade, sendo conveniente e vantajosa para o interesse público, mas não primordial e urgente. Por último, o interesse social diz respeito somente ao objetivo do Estado em melhor aproveitar ou produzir em favor da coletividade ou grupos específicos, reduzindo-se a desigualdade, principalmente à população mais pobre e necessitada de assistência social.¹³⁹

São requisitos constitucionais, também, o pagamento de indenização prévia, justa e em dinheiro (inciso XXIV), ou em títulos da dívida, no caso de desapropriação através de disposição do plano diretor (art. 182, §4º, da CF). Segundo Meirelles:

Indenização justa: a indenização justa³³ é a que cobre não só o valor real e atual dos bens expropriados, à data do pagamento, como, também, os danos emergentes e os lucros cessantes do proprietário, decorrentes do despojamento do seu patrimônio. Se o bem produzia renda, essa renda há de ser computada no preço, porque não será justa a indenização que deixe qualquer desfalque na economia do expropriado. Tudo que compunha seu patrimônio e integrava sua receita há de ser repostado em pecúnia no momento da indenização; se o não for, admite pedido posterior, por ação direta, para complementar-se a justa indenização. A justa indenização inclui, portanto, o valor do bem, suas rendas, danos emergentes e lucros cessantes, além dos juros compensatórios e moratórias, despesas judiciais, honorários de advogado e correção monetária.¹⁴⁰

O Decreto-lei n. 3.365/1941 coloca, no seu artigo 2º, que podem ser sujeitos ativos da desapropriação por utilidade pública a União, os Estados, os Municípios, o Distrito Federal e os Territórios.¹⁴¹

¹³⁷ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 out. 2021.

¹³⁸ FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 28. ed. rev., ampl. e atual. - São Paulo: Atlas, 2015. p. 908

¹³⁹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42.. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2016. p. 738.

¹⁴⁰ Ibid. 746

¹⁴¹ BRASIL. Decreto-Lei 3.365/1941. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 21 jun. 1941. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365compilado.htm. Acesso em: 10 out. 2021.

Já a desapropriação por interesse social, que está prevista principalmente na Constituição, como no já citado artigo 5º, inciso XXIV e na Lei 4.132/1962¹⁴², tem como sujeitos ativos os mesmos da utilidade pública. A disposta no Estatuto da Cidade e no art. 182, §4º da CF, é exclusiva do município. Por fim, a do Estatuto da Terra para fins de reforma agrária é exclusiva da União.

O sujeito passivo é o indivíduo, seja pessoa física ou jurídica, que foi desapropriado. Os beneficiários são aqueles que executam a desapropriação, sendo principalmente o Poder Público e demais órgãos, mas é possível que seja destinado a particulares, como no caso da desapropriação por interesse social.

Vale pontuar, por fim, que há liberdade expropriatória, que pode ocorrer nos imóveis, inclusive no subsolo e no espaço aéreo, bem como a posse legítima e de boa-fé, ações, quotas e direitos de qualquer sociedade, bens públicos, já que são considerados como bens.

3.2.5. DESAPROPRIAÇÃO SANCIONATÓRIA

Como já visto anteriormente, a função social da propriedade é um dos princípios colocados na Constituição Federal de 1988. O descumprimento deste princípio pode levar à desapropriação, que é conhecida como sancionatória. É dividida em três modalidades:

Primeiramente, a Constituição Federal dispõe nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1998 dispõe:

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.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos,

¹⁴² BRASIL. Lei 4.132. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 10 set. 1962. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.132%2C%20DE%2010%20DE%20SETEMBRO%20DE%201962.&text=Define%20os%20casos%20de%20desapropria%C3%A7%C3%A3o,Art.> Acesso em: 15 out. 2021.

em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.¹⁴³

Tal possibilidade de desapropriação é regulamentada pela Lei n. 10.257, promulgada em 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que colocou a desapropriação como forma de política urbana, para resolver problemas históricos, colocados no primeiro capítulo da presente pesquisa, como a desigualdade social e parcelamento inadequado de imóveis.¹⁴⁴

É de competência exclusiva dos municípios, dependendo da disposição de plano diretor que coloque as exigências fundamentais de estruturação da cidade, obrigatório para cidades de mais de 20.000 habitantes, que estejam em regiões metropolitanas, onde o município pretenda realizar as desapropriações do parágrafo quarto do artigo 182 da Constituição Federal, onde tenha atividades de impacto social, de acordo com o art. 41 do Estatuto das Cidades.

Com a subutilização do imóvel, a notificação e a aplicação do IPTU progressivo por mais de 05 anos, o município poderá promover a desapropriação, pagando a indenização por títulos.

Pelo descumprimento da função social da propriedade em imóveis rurais, a Lei Complementar n. 76/1993 coloca que é de competência exclusiva da União¹⁴⁵, devendo o imóvel estar sendo utilizado contrariamente aos requisitos dispostos no artigo 186 da Constituição Federal.

O cultivo de plantas psicotrópicas também pode levar à desapropriação de terras, conforme prevê o artigo 243 da Constituição, regulamentado pela Lei n. 8.257/1991, o que não prevê a indenização.¹⁴⁶ Para muitos doutrinadores, é considerada modalidade de confisco, motivo pelo qual chamam de expropriação.¹⁴⁷

¹⁴³ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 out. 2021.

¹⁴⁴ BRASIL. Lei n. 10.257. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 10 jul 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em 15 out. 2021

¹⁴⁵ BRASIL. Lei Complementar 76. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 06 jul. 1993. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp76.htm> Acesso em: 12 nov. 2021.

¹⁴⁶ BRASIL. Lei. 8.257. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 26 nov. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8257.htm> Acesso em 12 nov. 2021.

¹⁴⁷ FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 28. ed. rev., ampl. e atual. - São Paulo: Atlas, 2015. p. 924.

3.2.6. PROCEDIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO

O procedimento da desapropriação pode ser dividido em duas fases, a declaratória, na qual a Administração Pública declara a utilidade pública ou o interesse social do bem para que seja desapropriado, e a expropriatória, na qual há a operacionalização da desapropriação, seja pela via administrativa, quando há acordo entre as partes, ou pela via judicial, para discussão do valor da indenização.¹⁴⁸

Quando feita pelo executivo, ocorre mediante decreto. Se for pelo Legislativo, deve ocorrer por meio de Lei. Em ambos os casos, deve descrever o bem, qual é o sujeito passivo (a ser expropriado), bem como a declaração da utilidade ou interesse social, e, por fim, a destinação específica, o fundamento e os recursos.¹⁴⁹

A primeira fase tem por objetivo a declaração de utilidade, necessidade ou de interesse público do imóvel, o que ocorre no ambiente administrativo, por meio de decreto, portaria ou Lei, que contém a destinação correta dos recursos pecuniários. Quando expedida, pode originar os efeitos de submissão do bem à propriedade do Estado, define o *status* do bem e/ou dá ao Poder Público a possibilidade de adentrar no imóvel, para análises pertinentes, para futuro processo expropriatório.¹⁵⁰

Ao ser efetuada, a declaração submete o bem à força expropriatória estatal, estabelece qual é o estado que o bem se encontra, faz com que o a Administração Pública tenha o direito de realizar verificações no imóvel (art. 7º do Decreto-Lei 3.365-1941), o que não pode ser confundido com posse, e dá início à caducidade da declaração.¹⁵¹

Ou seja, a partir da declaração de utilidade ou interesse social, sujeita o expropriado aos atos da Administração Pública. A partir deste momento, não serão remuneradas novas benfeitorias no bem, exceto as necessárias e as úteis, quando autorizadas pela Administração Pública.

O prazo de caducidade da declaração de utilidade/interesse é de 05 anos, para que a Administração realize a desapropriação ou promova ação judicial para tanto. No caso de

¹⁴⁸ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 239.

¹⁴⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 239.

¹⁵⁰ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 32 ed. [S.I]: Malheiros, 2015. p. 902-903.

¹⁵¹ BRASIL. Decreto-Lei 3.365/1941. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 21 jun. 1941. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365compilado.htm. Acesso em: 10 nov. 2021

interesse social, cai para dois anos, conforme dispõe o artigo 3º da Lei 4.132/1962. Na desapropriação por reforma agrária, também é de dois anos o prazo (art. 3º da Lei Complementar 76/93).¹⁵² O Estatuto da Cidade e a Lei 8.257/91¹⁵³ não trazem o prazo.

A segunda fase da desapropriação, que é destinada a excussão do bem, pode ser realizada de forma administrativa ou judicial, ocorrendo a primeira quando houver acordo entre as partes quanto à indenização, devendo se submeter às exigências da compra e venda (transcrição de escritura na matrícula do imóvel).¹⁵⁴

A judicial ocorre quando não há acordo ou não se conhece o dono. O procedimento está previsto nos artigos 11 a 30 do Decreto-lei n. 3.365/1941 e, supletivamente, o Código de Processo Civil. Na questão da reforma agrária, está na Lei Complementar 76/93.¹⁵⁵

No caso de ajuizamento da ação e logo após a celebração do acordo, haverá apenas a homologação judicial da avença. O que se discutirá no processo não é a utilidade ou interesse social declarados pela Administração Pública, mas, sim, a impugnação do preço ou vício de processo judicial (art. 9º do referido Decreto-Lei). Se for para discutir qualquer irregularidade ou ilegalidade na declaração de utilidade/interesse, deverá o expropriado propor ação direta.

No curso do processo, a administração pública deverá garantir o valor em juízo para conseguir a imissão na posse, podendo o expropriado retirar antecipadamente até 80% do valor incontroverso.

Conforme estabelecido pelo art. 27, o Juiz levará em consideração o valor comercial do bem expropriado, com a valorização ocasionada pelas benfeitorias, mais juros compensatórios e lucros cessantes, se houver.¹⁵⁶

Após a realização de laudo pericial, o juiz decidirá qual é o valor do imóvel, as benfeitorias entram na caracterização e, por fim, com a sentença, condenará a Administração Pública a pagar determinado valor, com seus consectários legais.

¹⁵² BRASIL. Lei Complementar 76. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 06 jul. 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp76.htm> Acesso em: 12 nov. 2021.

¹⁵³ BRASIL. Lei. 8.257. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 26 nov. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8257.htm> Acesso em: 12 nov. 2021.

¹⁵⁴ FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 28. ed. rev., ampl. e atual. - São Paulo: Atlas, 2015. p. 931.

¹⁵⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42.. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2016. p. 741.

¹⁵⁶ BRASIL. Decreto-Lei 3.365/1941. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 21 jun. 1941. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365compilado.htm. Acesso em: 10 out. 2021

4. A GARANTIA HIPOTECÁRIA FRENTE À AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO E DESAPROPRIAÇÃO

No primeiro capítulo, tratou-se do direito de propriedade, dividindo-se no seu contexto histórico, evolução da legislação brasileira, características, formas de aquisição, bem como da garantia real, sua evolução, efeitos e características.

No segundo capítulo, estudou-se a respeito das duas formas de aquisição originária da propriedade tema desta pesquisa, quais sejam, a desapropriação e a usucapião, ambas nas suas mais diferentes modalidades.

Neste terceiro capítulo, por sua vez, serão tratados os efeitos da desapropriação e da usucapião em imóveis hipotecados, os direitos das partes e a destinação do crédito e da segurança do credor.

4.1. EXTINÇÃO DA HIPOTECA POR USUCAPIÃO

4.1.1. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO EM IMÓVEIS HIPOTECADOS

Como já visto, a usucapião pode ocorrer de diferentes formas e modalidades, através do preenchimento de determinados requisitos, temporais e de posse, que são necessários para o seu reconhecimento.

Trata-se de um ato jurídico que, por sua própria natureza, garante ao possuidor a propriedade do bem em detrimento do direito do antigo proprietário, independentemente da vontade deste.

Por este motivo, a usucapião pode se configurar e ser reconhecida mesmo em imóveis hipotecados. Além de não haver qualquer impeditivo legal, trata-se de instituto de aquisição originária da propriedade e, portanto, não tem vínculo com, e independe de, outras relações de direito que incidam sobre o imóvel.¹⁵⁷

¹⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial n. 941.464-SC**. Recurso Especial. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 abr. 2012, DJe 29/06/2012. Disponível em: usucapião <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/865836602/recurso-especial-resp-941464-sc-2007-0078158-8/inteiro-teor-865836611?ref=juris-tabs>. Acesso em: 02 mar. 2022.

Outrossim, a mera disposição de direito na matrícula do imóvel não poderia se mostrar como impeditivo à incidência da usucapião, uma vez que não haveria tal forma de aquisição da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro se houvesse consideração ao disposto no título de propriedade constante no Registro de Imóveis.¹⁵⁸

É o que coloca o magnânimo Pontes de Miranda:

A posse não está no mundo jurídico; é acontecimento do mundo fático. O que produz a usucapião é a posse. O possuidor, como tal, não tem de estar a par do que se passa no registro, que é local de atos jurídicos; portanto, espaço do mundo jurídico. Por isso, adquire-se o domínio a despeito do registro e ainda que se conheça o registro.¹⁵⁹

Seguindo o entendimento apresentado acima, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina dispôs, em julgado que trata do tema:

De outro vértice, não subsiste o argumento lançado pelo apelado de que a existência de hipoteca sobre o imóvel representa óbice à prescrição aquisitiva, máxime quando não evidenciado má-fé. Como é cediço, a usucapião é forma de aquisição originária de propriedade e, portanto, goza de autonomia quanto à eventuais ônus reais em favor de terceiros.¹⁶⁰

Importante destacar que não há possibilidade do credor hipotecário usucapir a hipoteca, uma vez que, como já colocado na segunda parte do primeiro capítulo, aquele não tem direito à posse do bem colocado em garantia.

4.1.2. EFEITOS DA USUCAPIÃO EM IMÓVEIS HIPOTECADOS

Após ilustrada a possibilidade de usucapião em imóveis hipotecados, pelo fato do gravame não obstar a prescrição aquisitiva do bem, por ser modalidade de aquisição originária

¹⁵⁸ LÓPEZ, Éder Maurício Pezzi. **Usucapião de imóvel hipotecado sob a ótica do novo Código Civil**. Jusnacegandi. 2007. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/9792/usucapiao-de-imovel-hipotecado-sob-a-otica-do-novo-codigo-civil>. Acessado em 02 mar 2022.

¹⁵⁹ DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes. **Tratado de Direito Privado**, Tomos IX e XX, Rio de Janeiro: Borsoi. 1958, p. 311 apud LÓPEZ, Éder Maurício Pezzi. **Usucapião de imóvel hipotecado sob a ótica do novo Código Civil**. Jusnavegandi. 2007. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/9792/usucapiao-de-imovel-hipotecado-sob-a-otica-do-novo-codigo-civil> Acessado em 02 mar 2022.

¹⁶⁰ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, **Apelação Cível n. 0300049-93.2014.8.24.0143**, Rio do Campo. (1. Câmara de Direito Civil). Relator: Des. André Carvalho, 26 abr. 2018. Disponível em: <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574136272/apelacao-civel-ac-3000499320148240143-rio-do-campo-0300049-9320148240143/inteiro-teor-574136395?ref=amp>. Acesso em: 10 jan. 2022.

da propriedade, passa-se a demonstrar, adiante, os efeitos da usucapião na garantia real do crédito.

Quando se trata de imóveis hipotecados, não há como negar o interesse do credor hipotecário em manter a propriedade como direito do devedor. Isto porque, como já visto, o perecimento do bem (em relação à garantia), é uma das formas de vencimento antecipado da prestação.

É o que coloca Caio Mário da Silva Pereira:

Pode, ainda, operar-se a prescrição da hipoteca por via indireta, quando o adquirente do imóvel o recebe a non domino e o possui como seu, pelo tempo de duração da usucapião ordinária, mansa e pacificamente, com justo título e boa-fé. Pelo mesmo fundamento da aquisição do domínio, que se consolida *tractu temporis*, o adquirente se vê liberto do ônus que o gravava nas mãos do *verus dominus*.¹⁶¹

Como já visto, para o reconhecimento da usucapião, é necessário que sejam preenchidos alguns requisitos, como a posse mansa e pacífica, com *animus domini*, por determinado lapso temporal. Enquanto não preenchidos esses requisitos por terceiro possuidor do bem, ainda fica em vigor a garantia de hipoteca, porquanto não desconstituído o direito de propriedade constante no título averbado à matrícula. Contudo, este cenário se modifica com a declaração da usucapião sobre o imóvel hipotecado.

No direito romano, que é base para o ordenamento jurídico pátrio, os gravames impostos ao bem se mantinham mesmo com a usucapião, apesar de se tratar de forma de aquisição originária da propriedade. Isto porque tinha-se o entendimento que o bem era adquirido na forma que se encontrava, tanto fisicamente como legalmente.¹⁶²

No direito brasileiro, no âmbito da doutrina, existe uma antiga divergência. De um lado, estão professores como Lafayette, o qual defende que seriam extintos os gravames somente se os terceiros não exercessem seu direito, ou se o usucapiente não tivesse conhecimento deles. Caso contrário, subsistiriam os ônus reais mesmo com a aquisição originária da propriedade. De outro lado estão pensadores como Pontes de Miranda, os quais entendem que, se a usucapião se trata de forma de aquisição originária da propriedade, ou

¹⁶¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 365.

¹⁶² Ibid.

seja, não tem qualquer relação com o vínculo de propriedade anterior, não é razoável que se mantenham os ônus incorporados à coisa pelo proprietário anterior.¹⁶³

Esta última é a corrente majoritária atualmente, principalmente no que tange ao entendimento da jurisprudência nacional.

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça considera que se estiverem reunidos os requisitos autorizadores da prescrição aquisitiva, quais sejam, a posse mansa e pacífica, além de ininterrupta com o elemento caracterizador do senhorio da propriedade, pelo tempo estabelecido, a hipoteca é extinta.

É o que se denota do seguinte julgamento de Recurso Especial:

DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. **EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE.** HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. **NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE.** INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308. [...]

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade. [...]

8. Recurso especial conhecido e provido.¹⁶⁴

¹⁶³ LÓPEZ, Éder Maurício Pezzi. **Usucapião de imóvel hipotecado sob a ótica do novo Código Civil.** Jusnacegandi. 2007. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/9792/usucapiao-de-imovel-hipotecado-sob-a-otica-do-novo-codigo-civil>. 02 mar 2022.

¹⁶⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial n. 941.464-SC.** Recurso Especial. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 abr. 2012, DJe 29/06/2012. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/865836602/recurso-especial-resp-941464-sc-2007-0078158-8/inteiro-t-eor-865836611?ref=juris-tabs>. Acesso em: 02 mar. 2022.

Como visto no julgado acima, por se tratar de hipótese de aquisição originária, não há o que se falar em continuação do gravame ou do ônus a respeito do bem usucapido, devendo tanto o proprietário quanto o credor se salvaguardarem e evitarem a posse do possuidor pelo tempo determinado em lei

O efeito da sentença que reconhece a usucapião é meramente declaratório, uma vez que a usucapião é a aquisição da propriedade por preenchimento de requisitos específicos atrelados à posse. Assim que cumpridos tais requisitos, adquirida está a propriedade do imóvel.

Por tais motivos, no julgado citado, tendo em vista a usucapião tem efeitos *ex tunc*, as consequências da sentença declaratória retroagem até a data do preenchimento dos requisitos necessários para a prescrição aquisitiva.

Considera-se, pois, que a usucapião produz efeitos análogos ao perecimento da coisa, colocado pelo artigo 1.499, inciso II, do Código Civil:

Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:
I - pela extinção da obrigação principal;
II - pelo perecimento da coisa;
III - pela resolução da propriedade;
IV - pela renúncia do credor;
V - pela remição;
VI - pela arrematação ou adjudicação.

Destarte, ante o exposto, na hipótese de usucapião em imóveis hipotecados, o credor hipotecário perde sua preferência sobre o bem e se torna apenas quirografário, restando a àquele apenas os mecanismos tradicionais de recuperação do crédito.

4.1.3. DIREITOS DO CREDOR HIPOTECÁRIO NA USUCAPIÃO

Como visto, o interesse do credor hipotecário na manutenção do direito de propriedade do devedor é claro, pois é no qual está fundado o gravame da hipoteca. Como último aspecto analisado na parte de usucapião de imóveis hipotecados, é importante ser tratado do direito do credor em preservar a posse/propriedade do devedor, para fins de evitar a extinção da hipoteca.

É dever do credor a exigência da conservação do bem, podendo atuar em caso de descumprimento da obrigação.¹⁶⁵ Com isso, o Tribunal de Justiça do Paraná reconheceu a legitimidade passiva do credor hipotecário para obstar o reconhecimento da posse *ad usucapionem*:

AÇÃO DE USUCAPIÃO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. RECURSO DE APELAÇÃO DO RÉU: ILEGITIMIDADE PASSIVA. CREDOR HIPOTECÁRIO. INTERESSE PATRIMONIAL ENVOLVIDO. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO. **O credor hipotecário possui interesse na causa, na medida em que teria sua esfera patrimonial (garantia de crédito) afetada por eventual sentença em sede de ação de usucapião.**¹⁶⁶

Percebe-se, portanto, que a hipoteca não obsta a prescrição aquisitiva do imóvel pelo possuidor, sendo que o preenchimento dos requisitos para a usucapião e o seu reconhecimento em sentença extingue o gravame hipotecário. Para tanto, o credor tem o direito de figurar no polo passivo da ação de usucapião, para defender a garantia de seu crédito.

4.2. DESAPROPRIAÇÃO EM IMÓVEIS HIPOTECADOS

Quanto à desapropriação em imóveis hipotecados, foi visto que um dos princípios que regem a Administração Pública é a supremacia do interesse público sobre o privado. Como forma de aquisição originária da propriedade, isto é, independentemente da relação de propriedade com o proprietário anterior, a hipoteca, assim como na usucapião, não obsta a desapropriação.

Contudo, importante traçar quais são os direitos dos credores hipotecários em caso de desapropriação do bem que servia de garantia, bem como se há prejuízos ou não à proteção do crédito.

A jurisprudência pátria vem considerando, nos últimos anos, que é essencial a notificação do credor hipotecário em procedimentos de desapropriação, mesmo que se trate da fase extrajudicial.

¹⁶⁵ BITTAR, Carlos Alberto, op. cit., 1991, p. 203

¹⁶⁶ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Apelação Cível**. 17ª C.Cível - 0000804-76.2014.8.16.0059 - Cândido de Abreu - Rel.: DESEMBARGADOR LAURI CAETANO DA SILVA. 18 mai. 2018. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000005260061/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0000804-76.2014.8.16.0059>> Acesso em 02 mar 2022

Não pode o proprietário negociar diretamente com a Administração Pública sobre o pagamento de eventuais valores que dizem respeito à indenização, sem a devida cientificação do credor hipotecário.

É o que coloca o Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

DESAPROPRIAÇÃO - IMÓVEL HIPOTECADO - TRANSAÇÃO - APELAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO - NULIDADE DO PROCESSO A PARTIR DO INSTANTE EM QUE, HABILITADO, DEVERIA SER OUVIDO. Tem-se corretamente entendido que não cabe a "desapropriação extrajudicial" se existe hipoteca vinculada à coisa. Quer-se impedir que a deliberação à revelia do terceiro venha em seu prejuízo. Por identidade de razões, não se pode homologar transação em juízo a respeito do tal objeto, se pende hipoteca, tanto mais se o credor se habilita nos autos e tem razões concretas para se opor à solução consensual. Em colegialidade estendida do art. 942 do NCPC, o recurso é provido para para desconstituir a sentença homologatória.¹⁶⁷

Diferentemente da usucapião, na desapropriação, de acordo com o artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, deve haver o pagamento de indenização prévia e justa ao expropriado. Dessa forma, uma vez que há o direito de sequência, deve-se garantir a defesa do interesse do credor hipotecário no arbitramento da indenização que vai ser paga pela Administração Pública.

Inclusive, o mesmo Tribunal entende que não há possibilidade de desapropriação extrajudicial, tendo em vista o risco de prejuízo ao credor hipotecário:

APELAÇÃO CÍVEL. [...] PLEITO PELO AFASTAMENTO DA PENHORA DETERMINADA NOS AUTOS DA EXECUÇÃO AO ARGUMENTO DE SER TERCEIRA DE BOA-FÉ QUE ADQUIRIU O BEM MEDIANTE "INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL". NÃO ACOlhIMENTO. HIPÓTESE EM QUE HOUVE COMPROVAÇÃO DE QUE NA ÉPOCA DA CELEBRAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DO IMÓVEL (28-2-2012), JÁ EXISTIA UMA HIPOTECA GRAVADA ANTERIORMENTE AO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO COM A RECORRENTE. HIPOTECA QUE, UMA VEZ INSCRITA NO REGISTRO COMPETENTE, É CONSIDERADA DIREITO REAL E ADQUIRE PUBLICIDADE. EXEGESE DO ART. 1.225 C/C 1.227 DO CÓDIGO CIVIL/2002. ADEMAIS, IMPOSSIBILIDADE DE ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO PARA PROTEGER O BEM DA AÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO, CUJO DIREITO ACOMPANHA A COISA, EXIGÍVEL ERGA OMNES. ADEMAIS, INVIABILIDADE ESPECÍFICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL HIPOTECADO, ANTE O EVIDENTE PREJUÍZO AO CREDOR HIPOTECÁRIO, SENDO IMPERIOSA NO CASO A

¹⁶⁷ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0001287-80.2014.8.24.0028**, de Içara, rel. Vilson Fontana, Quinta Câmara de Direito Público, 02 mai 2019. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/707168461/apelacao-civel-ac-12878020148240028-icara-0001287-8020148240028>> Acesso em 01 mar. 2022

VIA JUDICIAL COM A PARTICIPAÇÃO DESTA. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. "[...] **Tem-se corretamente entendido que não cabe a "desapropriação extrajudicial" se existe hipoteca vinculada à coisa. Quer-se impedir que a deliberação à revelia do terceiro venha em seu prejuízo. Por identidade de razões, não se pode homologar transação em juízo a respeito do tal objeto, se pende hipoteca, tanto mais se o credor se habilita nos autos e tem razões concretas para se opor à solução consensuada.** Em colegialidade estendida do art. 942 do NCPC, o recurso é provido para para desconstituir a sentença homologatória (Apelação Cível n. 0001287-80.2014.8.24.0028, de Içara, relator para o acórdão: Desembargador Hélio do Valle Pereira, julgado em 02/05/2019). [...] RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.¹⁶⁸

Além disso, não obstante deva ser notificado a respeito da desapropriação e dos interesses em constituição do valor da indenização, o credor hipotecário tem o direito, ainda, de atuar diretamente na defesa dos seus interesses, ou seja, tem legitimidade passiva no processo de desapropriação. É o que coloca a Corte Catarinense:

DESAPROPRIAÇÃO – CREDOR HIPOTECÁRIO – LEGITIMIDADE PASSIVA – EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO NO CURSO DO PROCESSO – FALTA DE INTERESSE RECURSAL.1. O credor hipotecário tem legitimidade passiva em ação de desapropriação, inclusive no caso de apenas se tratar de constituição de servidão administrativa.2. A instituição financeira foi excluída da lide, recorre para garantir sua preferência sobre a indenização, mas o interesse desapareceu: a obrigação vinculada à garantia real foi extinta.3. Recurso não conhecido, mantida a condenação já arbitrada na sentença em relação aos honorários advocatícios, que não foram contestados pelo desapropriante, nem debatidos quanto ao valor pelo recorrente.¹⁶⁹

Percebe-se, pois, diante dos julgados colacionados na presente pesquisa, que a jurisprudência pátria, principalmente no Estado de Santa Catarina, que é foco desta pesquisa, garante a participação do credor hipotecário nos processos de desapropriação, para que exerça o seu direito de preferência e sequela, diante do notório interesse.

Contudo, surge a necessidade de se entender qual é o direito do credor hipotecário com a extinção do vínculo de propriedade anterior, sobre a qual estava gravada a hipoteca.

¹⁶⁸ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0301114-88.2015.8.24.0014**, de Campos Novos, rel. Dinart Francisco Machado, Segunda Câmara de Direito Comercial, 01 out 2019. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/764689822/apelacao-civel-ac-3011148820158240014-campos-novo-s-0301114-8820158240014>> Acesso em 01 mar. 2022.

¹⁶⁹ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação n. 0301224-89.2018.8.24.0044**, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, 31 ago 2021. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1273777049/apelacao-apl-3012248920188240044-tribunal-de-justica-de-santa-catarina-0301224-8920188240044>> Acesso em 01 fev. 2022

Como visto, na usucapião, com o reconhecimento da propriedade do usucapiente e a extinção da garantia, o credor perde seu direito de preferência e tem que utilizar dos meios tradicionais para perseguição do seu crédito.

Entretanto, na desapropriação, há o direito de indenização, fator importantíssimo quando se trata da segurança do crédito credor. No próximo tópico verificar-se-á o direito do credor e as implicações da desapropriação na segurança do crédito.

4.2.1. CONSEQUÊNCIAS DA DESAPROPRIAÇÃO NA SEGURANÇA DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO

O Decreto-Lei 3365/1941, como já visto, é o que disciplina a desapropriação por utilidade pública. Como colocado no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição, o expropriado tem direito à justa e prévia indenização em dinheiro.

Quanto ao direito de terceiros, coloca o artigo 31 do referido Decreto-Lei:

Art. 31. Ficam subrogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado.¹⁷⁰

Importante explicar brevemente sobre o instituto da sub-rogação, para que se possa analisar os efeitos na desapropriação de imóveis hipotecados. Segundo Caldas Aulete, sub-rogação:

É o ato de sub-rogar. Ato pelo qual se substitui uma pessoa ou coisa em lugar de outra. Ato pelo qual o indivíduo que paga pelo devedor com o consentimento deste, expressamente manifestado ou por fatos donde claramente se deduza, fica investindo nos direitos do credor¹⁷¹

Já Maria Helena Diniz coloca que a palavra sub-rogação se origina na língua latina, significando a permuta de algo por alguma outra coisa, com mesmos ônus e características, na hipótese da sub-rogação real, ou uma pessoa pela outra, no caso da sub-rogação pessoal.¹⁷²

Percebe-se, pois, que sub-rogação significa a substituição de uma coisa por outra. Esse é exatamente o caso da desapropriação de imóveis hipotecados, no qual, de acordo com o já

¹⁷⁰ BRASIL. Decreto-Lei 3.365/1941. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 21 jun. 1941. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365compilado.htm. Acesso em: 01 mar. 2022

¹⁷¹ CALDAS, Aulete. **Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa**, Rio de Janeiro: Delta, 1958, v. 5, p. 4780.

¹⁷² Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro** - São Paulo: Saraiva, 2000. p. 254.

citado artigo 31 do Decreto-Lei 3.365/1941, a indenização se sub-roga em relação aos direitos e gravames que recaiam sobre o bem.

No mesmo diapasão está o artigo 959 do Código Civil brasileiro:

Art. 959. Conservam seus respectivos direitos os credores, hipotecários ou privilegiados:

I - sobre o preço do seguro da coisa gravada com hipoteca ou privilégio, ou sobre a indenização devida, havendo responsável pela perda ou danificação da coisa;

II - sobre o valor da indenização, se a coisa obrigada a hipoteca ou privilégio for desapropriada.

Denota-se, pois, que o Credor Hipotecário, mesmo na hipótese de perecimento da garantia pela aquisição originária da propriedade pela Administração Pública através da desapropriação, tem seu direito sub-rogado à indenização correspondente ao imóvel, nos termos e direitos exatos que tinha sobre o bem imóvel.

O Superior Tribunal de Justiça decidiu que o parágrafo terceiro do artigo 7º da Lei Complementar 79/93 dispõe que os titulares de direitos reais que incidem em imóvel objeto de desapropriação devem ser intimados sobre a existência do processo, para garantir a eles o direito a reaver os seus créditos.

E, continuando, determina que caso o imóvel esteja gravado pela garantia hipotecária, a indenização, no que tange à dívida, não pode ser sacada pelo desapropriado sem antes a quitação do débito ou conhecimento do credor.

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça coloca desde 1996:

DESAPROPRIAÇÃO. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL EXPROPRIADO. SUB-ROGAÇÃO DO ÔNUS DO PREÇO DA INDENIZAÇÃO. SE O IMÓVEL EXPROPRIADO ESTÁ GRAVADO POR HIPOTECA, A INDENIZAÇÃO - NO TODO OU EM PARTE - NÃO PODE SER RECEBIDA PELO EXPROPRIADO, ANTES DA QUITAÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO; PREFERÊNCIA QUE DEVE SER RESPEITADA.
RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.¹⁷³

O direito dos credores hipotecários não se resume apenas às desapropriações por utilidade pública, mas, também, às outras modalidades de desapropriação, como a por reforma agrária, como estabeleceu o Superior Tribunal de Justiça:

¹⁷³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 37.224-SP**. Recurso Especial. Brasília: DF. Relator: Min. Ari Pargender, 14 out. 1996 Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/539602/recurso-especial-resp-37224>> Acesso em 20 jan. 2022

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 959 E 1.425 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. INTIMAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS REAIS. ART. 7º, § 3º, DA LC 76/93. IMÓVEL LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUALQUER ÔNUS REAL AO TEMPO DA DESAPROPRIAÇÃO. 1. O acórdão recorrido não emitiu juízo acerca das normas insertas nos arts. 959 e 1.425 do Código Civil e sequer foram opostos embargos de declaração para suprir tal deficiência. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais cuja violação foi apontada atrai o óbice das Súmulas 282 e 356/STF. 2. Nos termos do § 3º do art. 7º da LC 76/93, os titulares de direitos reais sobre o imóvel desapropriando serão intimados acerca do ajuizamento da ação de desapropriação, como meio de garantir-lhes o direito à habilitação dos seus créditos. 3. Conforme já decidido no âmbito desta Corte Superior, "se o imóvel expropriado está gravado por hipoteca, a indenização ? no todo ou em parte ? não pode ser recebida pelo expropriado, antes da quitação do crédito hipotecário" (REsp 37.224/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ de 14.10.1996). 4. Na hipótese dos autos, todavia, a certidão expedida pelo 1º Ofício de Notas da Comarca de João Câmara/RN, datada de 20 de setembro de 2001 ? apresentada pela autarquia expropriante juntamente com a petição inicial ?, conquanto registrasse a hipoteca do imóvel em tela em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A (ora recorrente) na data de 29 de setembro de 1995, averbava, logo em seguida, em 28 de abril de 2000, a baixa da referida hipoteca em decorrência de determinação judicial. 5. Desde então, apesar de devidamente comprovado que a referida decisão judicial havia perdido a sua eficácia em decorrência da atribuição de efeito suspensivo a agravo de instrumento interposto logo a seguir, nenhuma providência foi tomada pelo recorrente para que se procedesse ao competente registro, tanto é assim que nova certidão expedida no dia 13 de maio de 2004, ou seja, em data posterior ao ajuizamento da presente ação e à própria prolação da sentença de primeiro grau de jurisdição, dá conta de que o imóvel em apreço encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus real, averbado, no entanto, o ajuizamento da presente ação expropriatória. 6. Deve-se atentar, na hipótese, para o teor da norma contida no art. 252 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), a qual dispõe que o "registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido". 7. Assim, não restou violado o art. 7º, § 3º, da LC 76/93, na medida em que, ao tempo da desapropriação, constava do registro do imóvel expropriando a baixa da hipoteca que recaía sobre ele, tornando-o, portanto, livre e desembaraçado de qualquer ônus real. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.¹⁷⁴

E é nesta toada que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul determinou que não pode o expropriado receber o valor da indenização antes do credor hipotecário, o qual poderá se habilitar nos autos da desapropriação para receber a quantia, até o limite da dívida que era garantida pela hipoteca.¹⁷⁵

¹⁷⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (1. Turma). **Recurso Especial n. 846.099-RN**. Recurso Especial. Brasília: DF. Relatora: Min. Denise Arruda, 17 mai. 2007. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/882451127/recurso-especial-resp-1457526-sp-2014-0131249-8/decisao-monocratica-882451145>> Acesso em 01 mar 2022.

¹⁷⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70023850977**, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Mussoi Moreira, 29 abril 2009. Disponível

Seguindo este entendimento está o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, quando dispôs que a quantia proveniente da indenização do desapropriado seja depositada em juízo, para que o credor preferencial tenha direito de se manifestar e optar sobre o momento no qual receberá o valor.¹⁷⁶

Assim, conclui-se que, em relação às demais formas de aquisição originária, quando houver indenização, o credor hipotecário terá direito sobre o dinheiro. Quando não houver, terá o ônus de perder a garantia a respeito daquela propriedade, juntamente com a perda de direito ao bem que o autor teve.

em:

<https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=70023850977&conteudo_busca=ementa_completa> Acesso em 01 mar. 2022.

¹⁷⁶ SANTA CATARINA Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 2013.050709-2**, Criciúma. (1. Câmara de Direito Público). Relator:. Des. Newton Trisotto, 04 fev. 2014. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/945384584/apelacao-civel-ac-20130507092-criciuma-2013050709->> Acesso em 01 mar. 2022

5. CONCLUSÃO

Foi tratado no primeiro capítulo a imprescindibilidade, para o Estado, de desenvolver e aprimorar a infraestrutura do Brasil, mormente a construção de hidrelétricas, rodovias e ferrovias, para a retomada do crescimento pós-pandemia, bem como a fim de afastar a crise energética que veio a tona pela falta de chuvas.

Outrossim, pôde-se perceber que a gigantesca desigualdade social brasileira criou obstáculo à maioria das populações mais pobres no acesso à propriedade imobiliária devidamente regularizada. Ter imóvel registrado no Brasil é caro, demorado e para poucos, resultando na grande quantidade de aquisições de propriedades por usucapião.

Para tentar compensar esses históricos problemas sociais, os últimos governos federais estimularam a oferta de crédito, principalmente através da Caixa Econômica Federal, por meio de programas de habitação populares, denominados inicialmente de “Minha Casa, Minha Vida”, e, mais recentemente, de “Casa Verde e Amarela”.

Há, ainda, diversos subsídios ao crédito para aquisição de imóveis rurais e ferramentas para o campo. Todo esse crédito é assegurado por garantias reais, sendo a hipoteca, juntamente com a alienação fiduciária, um dos institutos mais comuns.

Frente a tudo isto está a aquisição originária da propriedade, que é uma construção jurídica que classifica determinadas formas de existência de direito real sobre bens. Diversos doutrinadores tentaram classificá-la, e trataram de suas consequências de forma diferente.

Contudo, como visto na presente pesquisa, nos últimos tempos, a doutrina e a jurisprudência se pacificaram no sentido de dispor que a aquisição originária da propriedade se desprende de todos os aspectos da antiga relação jurídica da coisa com proprietário anterior, inclusive ônus e demais gravames.

No segundo capítulo, analisaram-se as duas modalidades de aquisição originária da propriedade objeto deste trabalho, quais sejam, a usucapião e a desapropriação. A primeira está intimamente ligada à função social da propriedade, através da qual o possuidor, pelo exercício de posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, por determinado lapso temporal, torna-se proprietário do bem, tendo a sentença judicial, neste sentido, apenas efeito declaratório.

Logo, os efeitos do reconhecimento da propriedade retroagem ao atingimento dos requisitos para a usucapião.

São diferentes tipos de usucapião, sendo que, além das extraordinária e ordinária, com a aplicação do princípio da função social da propriedade e, como tentativa de amenizar os graves problemas sociais que levam à desigualdade fundiária, o legislador criou outras hipóteses menos ortodoxas de usucapião, inclusive reduzindo o requisito para lapsos temporais curtos, como cinco anos na especial e dois anos na especialíssima. Tem, por fim, a usucapião social, em áreas ocupadas irregularmente por grandes quantidades de famílias.

Também analisou-se a desapropriação e sua relação com o direito público. Por ser da esfera da Administração Pública, a desapropriação está fundamentada nos princípios que regem o direito administrativo, dentre eles a supremacia do interesse público sobre o interesse privado.

Tendo a desapropriação evoluído conjuntamente ao ordenamento jurídico pátrio, as atuais disposições quanto ao tema, mesmo que sejam pautadas em leis do século passado, estão atinentes aos princípios do Estado Democrático de Direito disposto na Carta Magna de 1988. A indenização prévia, justa e em dinheiro é requisito para a expropriação do bem do proprietário para o Estado.

A necessidade, utilidade e urgência, bem como as desapropriações para reforma agrária e por descumprimento do plano diretor são as hipóteses trazidas na legislação brasileira, contudo, para o presente estudo, pouco importa a modalidade, visto que os efeitos para o credor são os mesmos.

Por isso, diante da atualidade e importância do tema, a contraposição da garantia hipotecária à aquisição originária da propriedade é debatida pela doutrina e jurisprudência há tempos.

Apesar de existirem divergências, principalmente quanto ao papel do credor na defesa de seus interesses em ações de usucapião ou reivindicatórias, certo é que, nas últimas décadas, principalmente pela criação do Superior Tribunal de Justiça, a jurisprudência se pacificou e se alinhou em todo o país.

No caso da usucapião, a hipoteca não obsta a prescrição aquisitiva da propriedade, uma vez que é forma de aquisição originária, não se relacionando com o direito do antigo

proprietário e, por sua natureza, é contrária às disposições formais constantes no Registro de Imóveis.

Seus efeitos são fatais para a hipoteca, porquanto extingue o direito no qual ela estava fundamentada. É importante trazer, também, que os efeitos da sentença que reconhece a usucapião são retroativos, ou seja, a desconstituição da hipoteca passa a operar a partir do preenchimento dos requisitos necessários à usucapião.

Além disso, respeitando-se os princípios da ampla defesa e contraditório, por notoriamente ter interesse no assunto, a jurisprudência pátria entende que o credor hipotecário tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação de usucapião.

Com a extinção da hipoteca, o credor passa a ter apenas os meios clássicos de recuperação dos seus créditos, por meio da execução extrajudicial de crédito que passa a ser quirografário, por perder direito de sequela e de preferência.

Já na hipótese de desapropriação de imóveis hipotecados, é direito do credor a sub-rogação da indenização em relação ao bem imóvel hipotecado, para fins de garantia do crédito, exceto na modalidade confiscatória, como colocado pelo artigo 243 da Constituição Federal¹⁷⁷.

Dessa forma, pelo direito de sequela, o credor hipotecário tem o direito de ser notificado de todos os atos referentes à desapropriação, a qual não poderá ocorrer por meios extrajudiciais, como coloca a jurisprudência.

Além disso, o credor hipotecário tem direito de receber parte da indenização que lhe cabe, inclusive antes do expropriado, que só terá direito a receber a indenização que restar da dedução do débito, pois há o vencimento antecipado da obrigação com a extinção da hipoteca pela aquisição originária da propriedade.

¹⁷⁷ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 mar. 2022.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMATO, FÁBIO. SANT'ANA, JÉSSICA. **Governo estuda como destravar construção de novas hidrelétricas com reservatório, diz secretário.** G1. Brasília, 01 nov 2021. Disponível em: <

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/11/01/governo-estuda-como-destravar-construcao-de-novas-hidreletricas-com-reservatorio-diz-secretario.ghtml>> Acessado em: 02 Mar 2022.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. **Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercaentos.** Revista histórica: debates e tendências. volume 18, número 3, Passo Fundo: Universidade de Passo Fundo, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-graduação em história, 2018. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5524/552459257007/html/#:~:text=vit%C3%B3ria%20da%20burguesia-,Foi%20a%20Revolu%C3%A7%C3%A3o%20Francesa%20que%20aboliu%20a%20%E2%80%9Cpropriedade%20privada%E2%80%9D%20feudal,feudal%20que%20existia%20na%20%C3%A9poca.>> Acesso em 02 mar 2022.

ATINGIDOS POR BARRAGEM REIVINDICAM VALORES POR DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS. NSC TOTAL. 15 set. 2014. Disponível em: <<https://www.nsctotal.com.br/noticias/atingidos-por-barragem-reivindicam-valores-de-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis>> Acesso em: 02 mar. 2022.

AVARENGA, Darlan. **Investimento em infraestrutura tem que dobrar para Brasil dar salto de competitividade, aponta estudo.** G1. 01 jul 2021. Disponível em <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/07/01/investimento-em-infraestrutura-tem-que-dobrar-para-brasil-dar-salto-de-competitividade-aponta-estudo.ghtml>. Acesso em: 02 mar. 2022.

BALEEIRO, Aliomar. **Constituições brasileiras.** Volume 5. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

BAPTISTA, Mariana Moreira Tangari. **Dez Anos do Código Civil: Aplicação, Desacertos e Novos Rumos.** Volume 2. Rio de Janeiro: EMERJ, 2012.

BEZERRA, Paula. **A retomada será pelo investimento em infraestrutura, diz Vescovi, do Santander.** CNN Brasil. 12 out. 2020. Disponível em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/business/2020/08/10/veja-a-retomada-do-brasil-pelo-investimento-em-infraestrutura-diz-vescovi>> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição Política do Imperio do Brazil. **Coleção de Leis do Imério**, Rio de Janeiro, RJ, 25 mar. 1824. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 24 fev. 1891. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 16 jul. 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 10 nov. 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 19 set. 1946. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 24 jan. 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Decreto-Lei 3.365/1941. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 21 jun. 1941. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365compilado.htm. Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. **I JORNADA DE DIREITO CIVIL**. STJ. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/714> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei 601. **Coleção de Leis do Império**. Rio de Janeiro, RJ, 18 set. 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei 4.132. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 10 set. 1962. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.132%2C%20DE%2010%20DE%20SETEMBRO%20DE%201962.&text=Define%20os%20casos%20de%20desapropria%C3%A7%C3%A3o,Art. Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei 6.015. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei 7.565. 1986. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 19 dez. 1986. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7565compilado.htm Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei 8.009. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 29 mar. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei. 8.257. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 26 nov. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8257.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei 9.784. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 29 jan. 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9784.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei n. 10.257. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 10 jul 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em 02 mar 2022

BRASIL. Lei 11.997. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Lei Complementar 76. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF. 06 jul. 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp76.htm> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial n. 941.464-SC**. Recurso Especial. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 abr. 2012, DJe 29/06/2012. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/865836602/recurso-especial-resp-941464-sc-2007-078158-8/inteiro-teor-865836611?ref=juris-tabs>. Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 37.224-SP**. Recurso Especial. Brasília: DF. Relator: Min. Ari Pargender, 14 out. 1996 Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/539602/recurso-especial-resp-37224>> Acesso em: 02 mar. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (1. Turma). **Recurso Especial n. 846.099-RN**. Recurso Especial. Brasília: DF. Relatora: Min. Denise Arruda, 17 mai. 2007. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/882451127/recurso-especial-resp-1457526-sp-2014-0131249-8/decisao-monocratica-882451145>> Acesso em: 02 mar. 2022.

BUENO, Eduardo. **Brasil: uma história: cinco séculos de um país em construção**. São Paulo: LeYa Brasil, 2012. p. 282.

CAVALCANTI, Themístocles Brandão; DE BRITO, Luiz NAVARRO; BALEEIRO, Aliomar. **Constituições brasileiras**. volume 6. 3 ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

CORREIO BRAZILIENSE. **Insegurança Jurídica custa alto: Ela é um dos motivos para a grande taxa de juros cobrada pelos bancos**. 19 out 2020. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/08/13/internas_economia,776839/inseguranca-juridica-custa-alto.shtml> Acesso em: 02 mar. 2022.

DA SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional**. 37 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes. **Tratado de Direito Privado**, Tomos IX e XX, Rio de Janeiro: Borsoi. 1958, p. 311 apud LÓPEZ, Éder Maurício Pezzi. **Usucapião de imóvel hipotecado sob a ótica do novo Código Civil**. Jusnacegandi. 2007 Disponível em <https://jus.com.br/artigos/9792/usucapiao-de-imovel-hipotecado-sob-a-otica-do-novo-codigo-civil>. Acesso em 02 mar. 2022.

DE MORAES, Ricardo Quartin. **A Evolução Histórica do Estado Liberal ao Estado Democrático de Direito e sua Relação com o Constitucionalismo Dirigente**. Senado Federal: Revista de Informação Legislativa. Ano 51, número 204. Brasília: out./dez. 2014

DESAPROPRIAR PARA CRESCER: ISTO É DINHEIRO. 09 nov 2011. Disponível em: <https://www.istoedinheiro.com.br/desapropriar-para-crescer/>. Acesso em 21 nov 2021

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro** - São Paulo: Saraiva, 2000.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Direitos Reais**. 9. ed. rev. e ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2013, v. 5.

FERREIRA, Diego Alexandre Rodrigues. **Da hipoteca**. Londrina. Revista Eletrônica de Direito Privado. UEL. v3. n2. 2010.

FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 28. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. (rev., atual. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

GRILLI, Mariana. **Bancada Ruralista tem peso para decidir eleições na Câmara e Senado**. **Globo Rural**. 11 dez 2020. Disponível em: <<https://revistagloborural.globo.com/Noticias/Politica/noticia/2020/12/bancada-ruralista-tem-peso-para-definir-eleicoes-na-camara-e-senado.html>> Acesso em 02 mar. 2022.

HOUAISS, Antonio. **Dicionário Antonio Houaiss da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2007.

LAUREANO, Delze dos Santos. As relações de poder oriundas do direito da propriedade privada da terra: exclusão, marginalização e opressão dos desprovidos do acesso à terra. Jusnavegandi. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/37404/as-relacoes-de-poder-oriundas-do-direito-da-propriedade-privada-da-terra-exclusao-marginalizacao-e-opressao-dos-deprovidos-do-acesso-a-terra>> Acesso em 02 mar. 2022.

LEAL, Victor Nunes. **Coronelismo, Enxada e Voto: O Município e o Regime Representativo no Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 7 ed. 2012.

LÓPEZ, Éder Maurício Pezzi. **Usucapião de imóvel hipotecado sob a ótica do novo Código Civil**. Jusnavegandi. 2007 Disponível em <https://jus.com.br/artigos/9792/usucapiao-de-imovel-hipotecado-sob-a-otica-do-novo-codigo-civil>. Acesso em: 02 mar. 2022.

M. BARCELLONA, Proprietà privata e intervento statale, Nápoles, 1980, p. 17 apud DEBONE, Juliano. **Do Caráter Absoluto à Função Social e Ambiental**. Domalberto. 2017. Disponível em:

<<https://domalberto.edu.br/wp-content/uploads/sites/4/2017/08/Propriedade-Privada-do-Car%C3%A1ter-Absoluto-%C3%A0-Fun%C3%A7%C3%A3o-Social-e-Ambiental.pdf>> Acesso em: 02 mar. 2022.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42.. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 15. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1976.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 32 ed. [S.I]: Malheiros, 2015.

NEVES, Felipe Costa Rodrigues; QUINTANILHA, Thiago; MOLINAR, Maria Paula. **A história das Constituições Federais do Brasil**. Migalhas. 2018. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/constituicao-na-escola/286253/a-historia-das-constituicoes-federais-do-brasil>> Acesso em: 02 mar. 2022.

NOGUEIRA, Octaciano. **Constituições Brasileiras**. Volume 1. 3. ed - Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

NÚMERO MAIOR DE DESAPROPRIAÇÕES PREOCUPA MORADORES NO CABO/PE. G1. 15 mai. 2012. Disponível em: <http://g1.globo.com/pe/pe/noticia/2012/05/numero-maior-de-desapropriacoes-preocupa-moradores-no-cabo-pe.html>. Acesso em: 02 mar. 2022.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Apelação Cível**. 17ª C.Cível - 0000804-76.2014.8.16.0059 - Cândido de Abreu - Rel.: DESEMBARGADOR LAURI CAETANO DA SILVA - 18 mai. 2018. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000005260061/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0000804-76.2014.8.16.0059>> Acesso em: 02 mar. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Brasília, 2004: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça.

PORTO, Walter Costa. **Constituições Brasileiras**. Volume 4. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

POLETTI, Ronaldo. **Constituições Brasileiras**. Volume III. 3ª ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

REUTERS. **Financiamento imobiliário dispara, mas alta de juros e desemprego são alertas para bancos**. G1. 30 nov 2020 Disponível em <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/11/30/financiamento-imobiliario-dispara-mas-alta-de-juros-e-desemprego-sao-alerta-para-bancos.ghtml>> Acesso em: 02 mar. 2022.

RIBEIRO, Guilherme de Almeida. A ação de usucapião como medida excepcional de regularização da propriedade. Disponível em: <<http://afi.adv.br/files/52384f7b-a-acao-de-usucapiao-como-medida-excepcional-de-regularizacao-da-propriedad.pdf>> Acesso em 18 mar 2022.

RIBEIRO, Luiz. **Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério**. Correio Braziliense. 28 Jul 2019. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>> Acesso em: 02 mar. 2022

RICARTE et al. **A evolução do direito de propriedade ao longo das Constituições brasileiras, com ênfase na função social da propriedade**. Jus.com.br. 2014 Disponível em <https://jus.com.br/artigos/32656/a-evolucao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-das-constituicoes-brasileiras-com-enfase-na-ideia-de-funcao-social-da-propriedade#:~:text=%C2%A7%2017%3A%20%C3%89%20garantido%20o,mediante%20pr%C3%A9via%20e%20justa%20indeniza%C3%A7%C3%A3o>> Acesso em: 02 mar. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70023850977**, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Mussoi Moreira, 29 abril 2009. Disponível em:

<https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=70023850977&conteudo_busca=ementa_completa> Acesso em: 02 mar. 2022.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, **Apelação Cível n. 0300049-93.2014.8.24.0143**, Rio do Campo. (1. Câmara de Direito Civil). Relator: Des. André Carvalho, 26 abr. 2018. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574136272/apelacao-civel-ac-3000499320148240143-rio-do-campo-0300049-9320148240143/inteiro-teor-574136395?ref=amp>>. Acesso em: 02 mar. 2022.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0001287-80.2014.8.24.0028**, de Içara, rel. Vilson Fontana, Quinta Câmara de Direito Público, 02 mai 2019. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/707168461/apelacao-civel-ac-12878020148240028-icara-0001287-8020148240028>> Acesso em: 02 mar. 2022.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0301114-88.2015.8.24.0014**, de Campos Novos, rel. Dinart Francisco Machado, Segunda Câmara de Direito Comercial, 01 out 2019. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/764689822/apelacao-civel-ac-3011148820158240014-campos-novos-0301114-8820158240014>> Acesso em: 02 mar. 2022.

SANTA CATARINA Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 2013.050709-2**, Criciúma. (1. Câmara de Direito Público). Relator: Des. Newton Trisotto, 04 fev. 2014. Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/945384584/apelacao-civel-ac-20130507092-criciuma-2013050709->> Acesso em: 02 mar. 2022.

SCHIOPPA, Antonio Padoa. História do Direito na Europa: Da Idade Média à idade Contemporânea. Ed. Martins Fontes. São Paulo: 2014

TEIXEIRA, Gabriel da Silva. **“LATIFUNDIÁRIOS” DE SÃO PAULO NO GOLPE DE 64: APOIOS, PROJETOS E CONTROVÉRSIAS**. Boletim Data Luta 118. UNESP, outubro de 2018. p. 02-03. Disponível em:

<http://www2.fct.unesp.br/nera/artigodomes/10artigodomes_2017.pdf>. Acesso em 02 de mar 2022

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

WESTIN, Ricardo. **Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios.** Brasília, Agência Senado. 14 set 2020. Disponível em:

<<https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezo-u-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>> Acesso em: 02 mar. 2022.