

Direito e Dever (Incisos XXII e XXIII)

XXII - "é garantido o direito de propriedade;"

XXIII - "a propriedade atenderá a sua função social;"

A Constituição prevê o direito associado a um dever. O indivíduo possui o direito de usar, gozar, dispor e reaver seus bens. Entretanto, a propriedade não pode ser um instrumento de especulação ou abandono. Ela precisa ser útil à sociedade.

- *Propriedade Urbana:* Cumpre a função social quando obedece ao Plano Diretor da cidade (Art. 182, §2º).
- *Propriedade Rural:* Cumpre a função social quando é produtiva, respeita o meio ambiente e as leis trabalhistas (Art. 186).

A Perda da Propriedade: Desapropriação (Inciso XXIV)

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;"

Regra Geral (Desapropriação Ordinária)

Se o indivíduo possui uma casa e o poder público quer derrubá-la para passar uma avenida (necessidade/utilidade pública), é possível desde que cumprido requisitos rígidos relacionados com a indenização:

1. **Justa:** Valor de mercado.
2. **Prévia:** Paga antes de tomar o bem.
3. **Em Dinheiro:** e não em títulos da dívida pública.

As Exceções (Desapropriação Sanção)

O final do inciso diz "ressalvados os casos previstos nesta Constituição". Se o proprietário **não cumpre a função social**, o Estado desapropria como punição. Nesse caso, a indenização **NÃO**

é em dinheiro.

Tipo	Motivo	Indenização
Regra Geral (Art. 5, XXIV)	Necessidade/Utilidade Pública	Dinheiro (Justa e Prévias).
Sanção Urbana (Art. 182)	Terreno urbano abandonado	Títulos da Dívida Pública (prazo de até 10 anos).
Sanção Rural (Art. 184)	Terra rural improdutiva (Reforma Agrária)	Títulos da Dívida Agrária (prazo de até 20 anos).
Confisco (Art. 243)	Cultura ilegal (drogas) ou trabalho escravo	Sem indenização (Expropriação).

O Uso Temporário: Requisição Administrativa (Inciso XXV)

XXV - "no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano,"

Imagine um policial em perseguição a um criminoso em flagrante delito. O policial para um civil, toma a moto dele e sai em perseguição. Ou bombeiros que precisam entrar no quintal de alguém e usar a água da piscina para apagar o fogo da casa vizinha.

Nos exemplos, é possível perceber que o uso da propriedade alheia pelo estado ocorre de forma temporária. Acabando-se o perigo, devolve-se o bem. Ainda, o motivo trata-se de iminente perigo público (urgência).

A Indenização é **Ulterior** e condicional, ou seja, ela só ocorre depois e se efetivamente ocorrer algum dano. No exemplo anterior, se o policial devolver a moto intacta, o Estado não deve nada. Se devolver a moto amassada, indeniza o conserto.

Proteção à Pequena Propriedade Rural (Inciso XXVI)

XXVI - "a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento,"

A Impenhorabilidade Constitucional

Aqui, a Constituição protege a sobrevivência da família do campo. O banco **não pode tomar** a terra para pagar dívidas, mesmo que o agricultor tenha dado a terra como garantia, desde que cumpridos os requisitos cumulativos:

1. **Ser Pequena Propriedade:** Definida em lei (geralmente até 4 módulos fiscais).
2. **Trabalhada pela Família:** Não pode ser uma empresa do agronegócio (latifúndio empresarial).
3. **Dívida da Atividade Produtiva:** A dívida que gerou a cobrança deve ter sido feita para investir na própria terra (ex: empréstimo para comprar sementes ou trator).

O STF tem uma interpretação protetiva. Mesmo que o pequeno proprietário ofereça a terra voluntariamente em hipoteca para obter o crédito rural, a terra **continua impenhorável**. A proteção visa a dignidade da família, e o chefe da família não pode renunciar a esse direito básico de subsistência.

Progressividade Tributária (Extra-Fiscalidade)

Para forçar o cumprimento da função social antes de desapropriar, o Estado usa o bolso do proprietário como incentivo:

- IPTU Progressivo no Tempo (Urbano): A alíquota do imposto aumenta a cada ano que o terreno fica abandonado, até o limite legal, forçando o dono a construir ou vender.
- ITR Progressivo (Rural): Quanto maior a terra e menor a produtividade, maior o imposto. O objetivo é desestimular o latifúndio improdutivo.