FUNÇÃO SOCIAL E A RELATIVIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Eliandro Pereira da Silva[1]

Resumo: O presente trabalho dedica-se ao estudo de dois princípios constitucionais existentes no ordenamento jurídico brasileiro: o direito de propriedade e a função social atinente a mesma. Nesse sentido, busca-se analisar até que ponto o direito de propriedade é relativizado diante do interesse da coletividade e da garantia constitucional de que a propriedade deve atender primeiramente ao interesse público em detrimento ao direito individual privado. Estudou-se se há existência de predomínio de um princípio sobre o outro, buscando elucidar se prevalece o direito individual do proprietário ou o direito coletivo implícito no instituto da função social da propriedade. Entendimentos doutrinários afirmam a existência de garantia constitucional no que diz respeito ao direito de propriedade, entretanto, tal garantia apenas é resguardada quando a propriedade cumpre com sua função social.

Palavras-chaves: propriedade; função social; relativização.

Abstract: The present work is devoted to the study of two existing constitutional principles in Brazilian law: the right to property and regard the same social function. In this sense, we seek to examine the extent to which the right to property is relativized on the interest of the community and the constitutional guarantee that the property should first serve the public interest over the private individual right. We investigated whether there is existence of a principle of dominance over the other, trying to elucidate the individual duty of the owner or the implicit collective right to institute the social function of property prevails. Doctrinal understandings affirm the existence of constitutional guarantees with regard to property rights, however, such a guarantee is only safeguarded when the property fulfills its social function.
Keywords: property; social function; relativization.

---

[1] *Acadêmico graduando do 10º semestre do curso de Direito da UFGD – Universidade Federal da Grande Dourados. Graduado em administração de pequenas e médias empresas pela UNOPAR – Universidade Norte do Paraná. Bancário.*

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalha procura analisar o direito individual do proprietário, bem como o direito coletivo implícito no instituto da função social da propriedade.

No contexto da evolução histórica do instituto da propriedade, nos primórdios de sua existência, o mesmo era tido como um direito absoluto e exclusivo de quem detinha a coisa. Poder-se-ia extrair dela toda a sua utilidade econômica da forma que melhor aprouvesse, sem necessidade de dar satisfação a quem quer que fosse. Poderia usá-la, receber os frutos e produtos, destruí-la; bem como dela dispor juridicamente por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, ficando o direito coletivo transposto a segundo plano.

A presente pesquisa alicerça-se no estudo jurídico-teórico, por se basear em aspectos conceituais, ideológicos e doutrinários. Segue a metodologia jurídico exploratória, analisando e decompondo os institutos em estudo, como também a metodologia jurídico-propositiva, uma vez que se discutem vários entendimentos doutrinários. O tema será abordado de forma sistêmica traçando um panorama doutrinário após incansável pesquisa bibliográfica dentre vários doutrinadores nacionais sem, no entanto, distanciar dos sistemas legais existentes.

Utilizando das metodologias elencadas, o presente trabalho trata de uma pesquisa teórica, com fundamentação nas leis pátrias, entendimentos doutrinários nacionalmente conhecidos e especializados.

Busca-se, por fim, uma harmonização entre os institutos em estudo, com o intuito de não desestabilizar o ordenamento jurídico e tão pouco criar um ambiente de insegurança jurídica.

2. DIREITO DE PROPRIEDADE

No transcorrer da evolução histórica a propriedade foi concebida de maneiras diversas, pois em cada período da história as civilizações possuíam características sociais, políticas e econômicas muito diferentes, de modo que a propriedade incorporava as peculiaridades de cada época.

Faz-se importante ressaltar que o conceito tradicional de propriedade particular perdeu no transcorrer de sua evolução seu significado essencial: que era atender aos interesses do proprietário.

O conceito de propriedade, cristalizado na doutrina, não se refere a apenas bens materiais, corpóreos, mas tudo aquilo que se pode ter como patrimônio, que tenha conteúdo econômico (FERREIRA FILHO, 1997, p. 45).

A respeito da origem do vocábulo propriedade leciona Gonçalves (2006, p. 206):

> A própria origem do vocábulo é obscura, entendendo alguns que vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo (grifo nosso).

Com a mesma maestria o renomado autor elabora também um conceito doutrinário do que seria direito de propriedade "o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-la de quem injustamente o detenha" (GONÇALVES, 2006, p. 207).

Em sua origem, a propriedade possuía status de direito absoluto e exclusivo permitindo ao seu detentor extrair-lhe toda a sua utilidade econômica, bem como dela dispor juridicamente, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, seja a título oneroso ou gratuito.

Na Idade Média, sob a influência do direito canônico e consuetudinário, o entendimento de direito absoluto que recaia sobre a propriedade perdeu força. Ergueu sobre a propriedade uma visão mais humana, conferindo ao seu titular não apenas direitos sobre ela, mas também diversas obrigações morais e sociais.

No mesmo período a propriedade e a posse era a expressão do poder político, uma vez que o uso da terra era feito por meio de concessões. Iniciava-se pelos reis até chegar aos vassalos de maneira a formar uma hierarquia (MARQUESI, 2001, p. 70-71,76 apud NONES, 2009, p 108-126).

Grande transformação no entendimento de direito de propriedade ocorreu na Idade Moderna, em especial com Revolução Francesa, mais especificamente com a

publicação da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão em 1789. Em seus artigos destacou-se ser a propriedade um direito sagrado e inviolável e que ninguém dela poderia ser privado. Sua privacidade e inviolabilidade deixariam de existir apenas por interesse ou necessidade pública mediante prévia e justa indenização (ALTAVILA, 2001, p. 293 apud NONES, 2009, p 108-126).

No entanto, apesar do ímpeto da revolução francesa em dar uma visão mais democrática a propriedade, em especial quanto à abolição de privilégios, não foi exatamente o que ocorreu. O próprio Código Civil Francês de 1804 instituiu explicitamente em seus artigos o caráter de privada e absoluta, retrocedendo ao mesmo enfoque existente na era romana. Tal concepção influenciou o direito Português que, por sua vez, transferiu esse entendimento para o Direito Civil Brasileiro (NONES, 2009, p 108-126).

Com um enfoque individualista e privatista da propriedade, o Código Civil de 1916 conferia ao proprietário a mais vasta amplitude de privilégios. Detinha-se a propriedade quase que em caráter absoluto.

Da leitura isolada do caput do artigo 1.228 do Código Civil de 2002, herança do código civil de 1916, verifica-se a contundência do legislador em afirmar o direito individual de propriedade, subordinando este direito ao poder de vontade do possuidor, que poderá exercê-lo mesmo quando a propriedade não esteja em sua posse.

Na mesma linha de raciocínio depara-se também com o artigo 1231 do Código Civil de 2002, que traz com muita clareza e sem equívocos, resguardando a plenitude e a exclusividade do direito de propriedade. A propriedade seria entendida como plena no fato de seu proprietário poder usufruí-la de modo absoluto (usar, gozar, dispor,). A exclusividade seria no sentido de uso próprio, pessoal, perpétuo, do próprio dono ou a quem ele, de livre e deliberada vontade, o concedesse a posse.

O direito de propriedade é assegurado constitucionalmente no artigo 5º da Constituição Federal Brasileira promulgada em 1988, juntamente com outros demais direitos fundamentais elementares: a vida, a liberdade e a igualdade (PAULO; ALEXANDRINO, 2008, p. 131). Por sua vez, a Constituição Federal também destaca o direito de propriedade como principio da ordem econômica em seu artigo 170, II.

A Constituição Federal Brasileira de 1988 assegura em diversos dispositivos o direito a propriedade. Este direito está inserido tanto nos dispositivos relacionados a direitos e garantias fundamentais, conforme supracitado, como também esparsos por vários outros dispositivos ao longo do texto constitucional. Dentre estes dispositivos, nos ensinamentos de Mendes (MENDES; COELHO; BRANCO, 2010), alguns são merecedores de nosso estudo. No próprio caput do artigo 5º da CF está elencado o direito de propriedade juntamente com outros direitos como, a título de exemplo, o direito à vida. O direito de propriedade fica cristalizado no inciso XXII o qual assegura que "é garantido o direito de propriedade". No inciso XXVII a Constituição faz menção aos direitos autorais que também não deixam de ser uma propriedade particular, mesmo porque são passíveis de alienação e até mesmo podem ser objeto de sucessão. No mesmo alinhamento é o inciso XXIX em que consagrado o direito de propriedade industrial e de marcas, instituto importantíssimo, pois valoriza o desenvolvimento de novas tecnologias e os avanços em pesquisas científicas, resguardando os direitos econômicos ali consignados. No artigo 170 da CF, relativo aos princípios que norteiam a ordem econômica e financeira destaca-se o inciso II, "propriedade privada", ou seja, com a finalidade de garantir o desenvolvimento econômico assegura-se o direito de propriedade aos detentores dos bens de produção. O artigo 150 IV, também da CF/88, ao dispor sobre princípios da ordem tributária, implicitamente assegura o direito de propriedade ao vedar que os entes Federados com capacidade ativa para instituir tributos não o façam de forma excessiva, confiscatória, o que poderia levar ao aniquilamento do patrimônio do sujeito passivo (SABBAG, 2011, p.229-230). Por fim, ressalta-se ainda o principio cristalizado no artigo 170, II, da CF, que trata da ordem econômica, segundo o qual a todos é assegurado o direito a "propriedade privada".

Há situações específicas em que a CF concede uma garantia ainda maior ao direito de propriedade. Nesses casos é assegurada uma proteção especial, como ocorre, a título de exemplo, com a pequena propriedade rural produtiva (artigo 5º, XXVI, CF/88) em que é assegurado, na forma da lei, algumas isenções fiscais e sua impenhorabilidade quanto a débitos oriundos de sua atividade econômica produtiva, bem como a impossibilidade de sua desapropriação para fins de reforma agrária.

O direito de propriedade além de ser garantido constitucionalmente também é assegurado pela legislação infraconstitucional, como, por exemplo, o Código Civil de 2002.

Todavia o direito de propriedade é relativizado quando contraposto ao direito da coletividade. Há detrimento do direito de propriedade privada individual face ao direito coletivo. É oportuno afirmar que, embora havendo garantia constitucional e infraconstitucional para ambos os direitos, prevalece o interesse social, não se permitindo que o direito individual de propriedade seja exercido de forma a trazer prejuízo a coletividade.

Na evolução do conceito de propriedade surgiram algumas correntes de pensamentos que discutiam a sua melhor forma de uso e disposição. Uma primeira corrente enfatizava o caráter absoluto e individualista da propriedade, ensejando em si a essência de valor econômico e domínio exclusivo, atributos estes geradores de conflitos entre as necessidades sociais e os interesses privados. A segunda corrente trazia um enfoque socialista no qual o Estado atraia para si a responsabilidade e o dever de gerir a propriedade e os bens de produção. A terceira corrente fez uma junção das outras duas, conciliando o direito individual de propriedade e seus aspectos econômicos com os interesses e necessidades sociais. Esta harmonização de interesses e necessidades fez com fosse incorporado ao direito constitucional e ao infraconstitucional um novo instituto, qual seja, a função social da propriedade (NONES, 2009, p 108-126).

3. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Nas sociedades primitivas a propriedade era coletiva passando a ter caráter individual e absoluto apenas na era romana. Com o decorrer do tempo e com o advento da modernidade a visão individualista da propriedade foi cedendo espaço para um conceito e entendimento de propriedade vinculada a uma função social.

A função social da propriedade, instituto presente em nosso ordenamento jurídico e em diversos outros, embora tenha ganhado destaque somente em tempos mais modernos, a sua defesa por doutrinadores remonta longa data. A sua consolidação dentro dos ordenamentos constitucionais ocorreu no início do século XX quando ganhou ênfase

devido ao advento das teorias do Estado Social, porém desde o século XIX já existiam manifestações doutrinárias sobre o instituto.

O Estado Social buscava o equilíbrio entre o interesse individual e coletivo, exigindo de cada individuo respeito aos interesses individuais alheios, bem como, aos sociais. Objetivava a fusão do sistema capitalista com o bem estar da coletividade.

A Constituição Brasileira do Império de 1824 preconizava que a propriedade era um direito pleno, absoluto, exceto para bens considerados públicos. A primeira Constituição Republicana datada de 1891 também trouxe o mesmo entendimento ao instituto. As Constituições de 1934 e 1937 trouxeram algumas pequenas inovações, pois asseguravam o direito de propriedade desde que fossem cumpridos alguns requisitos, não mais garantindo o direito do proprietário em sua plenitude. As exceções ao direito de propriedade limitavam-se basicamente a imóveis com minas, jazidas ou com algum tipo de riqueza no subsolo. A Carta Magna de 1946, promulgada após o encerramento da 2ª Guerra Mundial, já com as preocupações de um mundo mais moderno, avançou um pouco mais, subordinando o exercício do direito de propriedade ao bem estar social.

O referido instituto da função social da propriedade foi expressamente acolhido em nosso ordenamento com a entrada em vigor da Constituição Federal de 1967, já em pleno Regime Militar, e após a vigência da lei 4.504/64, denominada de Estatuto da Terra, a qual se deve a regulamentação inicial do instituto para imóveis rurais. Importante afirmar que, juntamente com outros direitos e garantias fundamentais expressamente previstos no texto constitucional, o instituto da função social manteve-se adormecido durante o período militar.

> A Lei no. 4.504, de 30 de novembro de 1964 – o Estatuto da Terra -, tem como princípio fundamental o da função social da propriedade, segundo o qual à propriedade agrária deve ser imprimida exploração econômica adequada e racional, sem depredar os recursos naturais, gerando bem-estar social ao proprietário, trabalhadores e sociedade em geral. (MATTOS NETO, 2006, p.8)

É importante ressaltar que a inclusão do princípio da função social da propriedade entre os direitos e garantias fundamentais na Carta Magna de 1988 foi uma gigantesca inovação, haja vista que, nas Constituições anteriores, o referido princípio era tratado apenas nos dispositivos constitucionais referentes à ordem econômica. Da leitura da

atual texto constitucional fica evidente que o direito de propriedade não pode mais ser visto como instituto de direito privado, pelo fato de que a propriedade se subordina ao cumprimento da sua função social, evidenciando que o direito de propriedade foi relativizado frente aos interesses e direitos da coletividade.

No mesmo sentido, enaltecendo a função social da propriedade, o Código Civil de 2002, de caráter tradicional privatista, também inovou profundamente ao dispor no artigo 1.228 que o direito de propriedade deve ser exercido em harmonia com sua finalidade econômica e social, explicitando a subordinação do referido direito diante de um bem maior que o interesse coletivo.

Nesse diapasão, faz-se importante colacionar que:

> O direito de propriedade passou por transformações históricas. Inicialmente detentor de um tradicional caráter absoluto, inviolável e sagrado, egoísta assume uma concepção altruísta, mudou o referencial, o direito de propriedade passou e ser medido pelos interesses coletivos e não mais simplesmente pela ótica do proprietário (RICITELLI, 2009, apud FEITOSA, 2011).

O homem é um ser livre dotado de direitos e garantias fundamentais, dentre eles o direito de propriedade. Não se eximindo, entretanto, de também cumprir sua obrigações visando garantir que direitos e garantias de outros não sejam prejudicados ou aniquilados. Na verdade o homem é um ser social e vivendo em sociedade assume não só direito mais uma infinidade de deveres e obrigações.

Para Marcelo Alexandrino e Vicente Paulo (PAULO; ALEXANDRINO, 2008, p. 131) a concepção do direito de propriedade como absoluto não é mais aceito no ordenamento jurídico brasileiro, cabendo a propriedade ser moldada em virtude de sua função social.

A conceituação de função social perpassa pela vinculação da propriedade, seja ela urbana ou rural, pública ou particular, ou de qualquer outro tipo, a interesses sociais e econômicos, atendendo suficientemente toda a coletividade e não apenas a interesses econômicos egoísticos de seus proprietários. Um imóvel urbano, por exemplo, não cumpre com sua função social quando o mesmo é utilizado apenas para fins de especulação imobiliária. No mesmo raciocínio, um imóvel rural não exercita sua plena função, quando agride o meio ambiente, quando não cumpre com as legislações

trabalhistas, quando não há produção satisfatória, quando não traz qualidade de vida para a comunidade que a circunda.

O que tem ocorrido, na opinião de vários doutrinadores, é uma ‘pessoalização’ ou relativização do direito de propriedade. É neste sentido os ensinamentos de Silva (1997) ao escrever que:

> ... o fenômeno conhecido como ‘pessoalização’ do direito real, ou, o que corresponderia ao mesmo, a ‘relativização’ dos direitos absolutos, tem sido uma tendência constante, iniciada no Direito Romano e que se manteve ao longo da história dos sistemas jurídicos modernos, oriundos do direito romano-canônico.

O exercício do direito de propriedade deve resguardar os interesses de toda a sociedade e não apenas os anseios individuais e egoísticos de quem o detem. Deve, acima de tudo, assegurar o atendimento das necessidades coletivas, socializando os benefícios daí advindos.

Não é mais cabível e aceitável o entendimento desse direito de forma absoluta e individualizada, não é prerrogativa do proprietário a sua utilização de maneira indiscriminada e egoística. Para Marcela Alexandrino e Vicente Paulo (PAULO; ALEXANDRINO, 2008, p. 133), o direito de propriedade garantido na CF é uma norma constitucional de aplicação contida, em que há aplicabilidade imediata e direta, mas que está sujeita a limitação de sua eficácia e aplicabilidade, ou seja, norma que regulamenta de forma suficiente determinada matéria, mas que deixa margem para a discricionariedade do Poder Público. Com base nisso, o Poder Público pode impor limitações quanto ao uso e disponibilidade do direito de propriedade, como, por exemplo, a desapropriação por interesse público ou social.

Assim, aparentemente, confrontando com o direito de propriedade, a mesma Constituição Federal impõe ao proprietário certas obrigações, dentre eles o de uso racional e adequado da propriedade, em especial no tange a sua exploração econômica, e que o não cumprimento destes deveres poderá dar ensejo a intervenção do Estado, o qual passará a tutelar o interesse público, podendo ocorrer algum tipo de sanção, legalmente prevista, sobre o imóvel ou sobre o proprietário.

Neste sentido, o exercício da função social é tão importante e está tão difundida em nosso ordenamento jurídico que a legislação brasileira aderiu a alguns mecanismos de coerção e sanção ao proprietário que não a pratica, que não dá uma destinação produtiva ou útil à sua propriedade. Dos mecanismos comentados pode-se citar o instituto da desapropriação por interesse e necessidade social e também a usucapião, alem de outros mais brandos, como o aumento progressivo de imposto, impossibilidade de obter crédito junto a instituições financeiras públicas e privadas, etc.

A Constituição Federal, em conjunto com outras normas infraconstitucionais que compõem o ordenamento jurídico brasileiro, sistematizam as formas de melhor uso e aproveitamento das propriedades urbanas e rurais, principalmente no sentido de preservar e garantir a satisfação das necessidades e anseios da coletividade. As propriedades urbanas são regidas pela Lei Federal 10.257/01 denominada de Estatuto das Cidades, bem como, também, pelo plano diretor e leis específicas de cada município. Para imóveis rurais as formas de uso e aproveitamento também são regidas por Leis Federais dentre as quais destaca-se a Lei 4.504/64 denominada de Estatuto da Terra e a Lei 8.269/93 intitulada de Lei de Reforma Agrária, promulgada já na vigência da atual Constituição.

A propriedade não pode somente atender as necessidades e desejos de particulares, a sua finalidade essencial é a satisfação dos interesses coletivos e sociais, sendo necessário que haja um contrapeso quanto ao atendimento desses interesses, evitando-se que o interesse particular sobressaia ao interesse coletivo. Nesta linha de raciocínio é o entendimento de Maria Helena Diniz (DINIZ, 2002), “Busca-se equilibrar o direito de propriedade como uma satisfação de interesses particulares, e sua função social, que visa atender ao interesse público e ao cumprimento de deveres para com a sociedade”. É necessária cuidadosa ponderação entre os institutos em questão sempre buscando manter-lhes a proporcionalidade.

Assim, a restrição ao direito de propriedade em virtude do cumprimento de sua função social não pode implicar em sua absoluta aniquilação devendo o legislador e os aplicadores do direito pautarem pelo principio da proporcionalidade, resguardando-se a adequação, a necessidade e a razoabilidade. Não se deve restringir o direito de propriedade além do estritamente necessário, devendo-se, portanto, proporcionalmente garantir o

referido direito sem, todavia relegar os interesses coletivos advindos da propriedade. Para Gilmar Ferreira Mendes (MENDES; COELHO; BRANCO, 2010) “A vinculação social da propriedade, que legitima a imposição de restrições, não pode ir ao ponto de colocá-la, única e exclusivamente, a serviço do Estado e da Comunidade”.

Assim sendo, é sempre preferível a harmonização da propriedade particular com os interesses da sociedade, garantindo assim o cumprimento de sua função social. Ressaltando-se, porém, que é dever do Estado garantir que a propriedade possa efetivamente cumprir a função que a Constituição lhe designou.

Nesse sentido, traz-se a baila os seguintes ensinamentos:

> A liberdade de uso e fruição hoje vê-se, em muitos casos, transformada em dever de uso. É um desdobramento sem dúvida importante do moderno direito de propriedade. À luz das concepções atuais não há por que fazer prevalecer o capricho e o egoísmo quando é perfeitamente possível compatibilizar a função individual da propriedade com o atingimento de fins sociais. (BASTOS, 1997, p. 209 apud FEITOSA, 2011).

O direito de propriedade, como exposto, não é mais tido como algo absoluto e intocável (intangível), o fato de alguém possuir riqueza, ou seja, ser detentor de propriedade não lhe tira a obrigação constitucional de dar a esta propriedade uma função, a qual seja atender não somente as necessidades e anseios particulares, mas sim atingir um plano mais amplo, coletivo.

A função social da propriedade é direito fundamental constitucionalmente garantido, sendo, portanto, um requisito essencial e também um pressuposto para o exercício do direito de propriedade. Assim, impede o uso distorcido do direito individual de propriedade, inibindo que sejam alcançados apenas os interesses e necessidades do proprietário, e dando a mesma o seu pleno cumprimento constitucional, ou seja, fazer valer os interesses e necessidades da coletividade. A função social é um elemento intrínseco ao direito de propriedade.

Neste raciocínio são os ensinamentos de Silveira:

> Temos que a melhor concepção é aquela que afirma ser a função social elemento constitutivo do conceito jurídico de propriedade. Importa dizer que a função social não é um elemento externo, um adereço do direito de propriedade, mas elemento interno sem o qual não se perfectibiliza o suporte fático do direito de propriedade. Em obra clássica, afirma Stefano Rodotá que a função social não

> pode se identificar com a banda externa da propriedade, mas que se identifica com o próprio conteúdo da propriedade (SILVEIRA, 1998, p. 13).

Pode-se dizer que o exercício do direito de propriedade só se efetiva diante da consumação e plena implementação de sua função social, tornando o titular do direito de propriedade devedor para com a sociedade. Devedor no sentido de que efetivamente dê a propriedade, dentro dos preceitos da ordem jurídica, o cumprimento de função social.

Na verdade o entendimento que se deva dar a função social da propriedade está relacionado à sua utilização, a forma como é explorada ou trabalhada e não quanto a titularidade deste direito, ou seja, independente de quem tenha a sua posse, tendo ou não titulo aquisitivo, a função social deve ser exercitada.

Vive-se hoje em uma sociedade moderna e dinâmica em que os anseios e as necessidades coletivas são mais notórios e mais valorizados, tanto pela própria coletividade, que está cada vez mais engajada na defesa de seus direitos e no cumprimento de suas obrigações, como também pelo Estado e demais entidades público-estatais que são pressionadas pelo ordenamento jurídico e pela sociedade no sentido de que a propriedade e os bens de produção estejam voltados ao suprimento das deficiências do todo coletivo. A propriedade na plenitude do cumprimento de sua função social deve gerar riqueza e qualidade de vida a todos, não podendo ser instrumento apenas de satisfação das necessidades individuais de seu possuidor ou proprietário.

É injusto e inaceitável que a propriedade atenda apenas a interesses de uns ou de poucos e que ainda traga prejuízos para a coletividade na qual está inserida. Uma propriedade que é produtiva e geradora de riquezas, mas que também é altamente poluidora ou que deixe de cumprir com suas obrigações trabalhistas, não exerce plenamente sua função social. Embora produza e gere riquezas traz enormes prejuízos sociais.

Por oportuno, elenca-se a posição de Paulsen, Silveira e Xavier:

> O despertar de certos valores, as novas realidades sociais e a necessidade de proteção do meio ambiente, principalmente, deram origem a princípios e impuseram o surgimento de normas que, contrastando e regulando o exercício do

> direito de propriedade, acabaram por lhe dar novos contornos, influindo no seu próprio conteúdo. De fato, o direito de propriedade, que é direito de primeira geração, teve de ser compatibilizado com outros direitos fundamentais e sociais que vieram a ser reconhecidos e com interesses maiores que extrapolam a esfera individual. Isso tudo na crença de que a propriedade não se justifica pela simples satisfação da vontade e das necessidades do seu titular, mas pelo seu exercício edificante e útil para a sociedade como um todo (PAULSEN; SILVEIRA; XAVIER, 1998).

No que tange ao exercício e ao cumprimento da função social da propriedade não significa que não possa haver uma harmonização entre o interesse e as necessidades privadas com os anseios da coletividade. É justo e aceitável que haja uma compatibilização, um ponto em comum em que ambas as partes se sintam satisfeitas. Que o interesse e as necessidades do proprietário sejam alcançados, sem que sejam suprimidas ou mascaradas as necessidades e deficiências coletivas. Pode-se afirmar que o instituto da função social da propriedade não traz nenhum prejuízo ou enfraquecimento da propriedade privada, pelo contrário, reforça a importância que a propriedade representa para a sociedade e que o seu pleno e adequado uso é gerador de benefícios tanto ao proprietário como também para toda a coletividade, preservando um mínimo de dignidade da pessoa humana.

Neste sentido, a Constituição Federal acoberta o direito de propriedade quando esta cumpre com sua função social. Deixando-a de exercer sua função, a própria CF, que traz em seus valores a dignidade da pessoa humana, autoriza a perca deste direito, podendo, portanto, ser desapropriada por interesse público ou social. Uma propriedade que não sirva de moradia, que não seja geradora de riqueza e renda, que não cumpra com a legislação trabalhista e ambiental, que não traga em si nenhum vinculo com a dignidade da pessoa humana não é merecedora de proteção do Estado. “A propriedade emerge como correlata a uma finalidade, não mais se justificando por si somente” (SIQUEIRA, 2009, p. 1, apud FEITOSA 2011).

Pode-se dizer que o proprietário além dos deveres negativos, o que não pode fazer, possui deveres positivos, ou seja, deve agir, envidar esforços, investir recursos na tentativa de que a propriedade alcance sua destinação social. A propriedade passa a ter uma funcionalidade, integrando a concepção de direito individual e social, atribuindo-lhe faculdades, bem como, limitações e deveres (NETO, 1996, p. 74 apud NONES, 2009, p. 108-126).

A função social da propriedade não é algo que simplesmente se alcança e dá-se por satisfeito. Em seu cumprimento está incutida uma multiplicidade de preocupações e obrigações, o que torna necessário ao proprietário estar sempre atento visando satisfazê-la de forma perene. De certa maneira a função social vislumbra impedir que uma minoria exploradora se beneficie demasiadamente enquanto uma maioria explorada vive na miséria e sem dignidade (BERTAN, 2009).

4. CONCLUSÃO

O direito de propriedade, nos dias atuais, não pode mais ser vista como um direito absoluto, pleno e exclusivo, de maneira que o proprietário não pode mais utiliza - lá de forma indiscriminada e egoísta, mas deve respeitar sua essência constitucional, dando cumprimento a sua função social.

O direito de propriedade não mais se reveste de caráter absoluto e privatista, uma vez que não cumprida a sua função social (CF, art. 5º, XXIII) o Estado terá legitimidade para intervir na esfera privada de domínio, respeitando e observando, contudo, alguns limites estabelecidos pelo próprio texto constitucional. A desapropriação é um instrumento jurídico adequado visando uma sanção ao proprietário que deixa de honrar com seus compromissos no que tange a função social da propriedade. É dever de quem a detém sua exploração e aproveitamento conforme minimamente estabelecido em lei e de forma que não gere prejuízos a sociedade.

Interessante observar que não apenas a constituição elenca e destaca a função social da propriedade. Outros diplomas jurídicos legais também trazem explicitamente ou implicitamente tal entendimento, como é o caso do Código Civil de 2002, o Código Tributário Nacional, o Estatuto da Terra, o Estatuto das Cidades, Código Comercial, dentre outros.

Pode-se afirmar que o princípio da função social da propriedade possui caráter dúplice aparentemente contraditório, consistindo no fato de ao mesmo tempo em que não ampara o caráter absoluto da propriedade também é uma expressa afirmação deste direito. A CF não tem o intuito de extinguir o direito de propriedade, mas sim tornar o

mesmo sustentável, servindo aos interesses não só do proprietário mas sobre tudo aos interesses e necessidades de toda a coletividade.

Torna-se importante frisar que o caráter social da propriedade encontrado no ordenamento jurídico não excutiu dos possuidores o seu direito privado de propriedade. Fez apenas com ela não ficasse a mercê unicamente de vontades e necessidades individuais, egoísticas. A legislação garante o direito à propriedade privada desde que atendida a sua destinação útil. É obrigação de quem a detenha zelar pelo interesse social e gerar riquezas e que essas riquezas sejam aproveitadas por todos. O que se exige e espera é que haja uma harmonia entre os interesses e necessidades particulares e as aspirações sociais.

Pode-se dizer que existe a propriedade constitucionalmente protegida como direito fundamental, como também existe a propriedade não merecedora de tal proteção. A proteção constitucional é direcionada às propriedades cumpridoras de sua função social.

No que tange a Constituição federal de 1988, mais especificamente no que se refere ao direito de propriedade e sua função social, entende-se que ela abraça duas vertentes do ser humano, qual seja, sua individualidade e sua natureza social. Busca de certa forma trazer um equilíbrio, uma harmonização entre estes dois pólos, almejando a satisfação de interesses e necessidades coletivas.

A função social não é apenas uma faculdade do proprietário em dar a propriedade uma finalidade e uma destinação socialmente útil, mas é um dever, pois só assim pode-se alcançar a justiça social, bem como, a dignidade da pessoa humana.

É interessante deixar claro que a intervenção do Estado no direito de propriedade, que visa resguardar o bem estar social e o interesse coletivo, não macula e nem fere o direito privado de propriedade, haja vista estar legalmente acobertada. O direito de propriedade privada individual continua a existir, entretanto a mesma deverá exercer a sua função social, cooperando para minimizar as desigualdades sociais.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 18.ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BERTAN, José Neure. **Propriedade Privada & Função Social**. 3º ed. Curitiba: Juruá, 2009.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Lei n°. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 30 out. 2013.

DáVILA, Renata Almeida. **A desapropriação por descumprimento da função socioambiental da propriedade:** prática administrativa e avanços jurisprudenciais. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 91, ago 2011. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10162>. Acesso em: 10 jul. 2013.

Dicas para elaboração de Artigos Científicos. Disponível em: <http://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/index.php/prisma/about/submissions#authorGuidelines>. Acesso: 10 jul. 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. V.4: direito das coisas. – 17 ed. Atual. De acordo com o novo Código Civil. – São Paulo: Saraiva, 2002.

FEITOSA. Isabela Brito. **Função Social da Propriedade no Sistema Jurídico Brasileiro**, 2011. Disponivel em: <http://www.jurisway.org.br/monografias/monografia.asp?id_dh=6047>. Acesso em: 10 jul. 2013.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves**. Comentários a Constituição Brasileira de 1988**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997. v.1.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** Rio de Janeiro: Forense, l978.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Volume V: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006.

GRESSLER, Lori Alice. **Introdução à pesquisa: projetos e relatórios** – 2 ed., revista e atualizada. São Paulo: Loyolo, 2004.

MAIA, Taciana Mara Corrêa; GONÇALVES, Vinicius de Almeida. A usucapião administrativa como instrumento de efetivação da regularização fundiária. **Revista Jurídica UNIGRAN**, Dourados, v. 15, n. 29, p. 35-54, Jan./Jun.2013.

MATTOS NETO, Antônio José de. **Garantia do direito à propriedade agrária.** *In.* BARROSO, Lucas Abreu *et al*. O Direito agrário na Constituição. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 5. ed. Rev. e Atual. – São Paulo: Saraiva, 2010.

NONES, Nelson. **Direito de Propriedade e Função Social:** Evolução Histórico-juridico. **Revista Jurídica – CCJ/FURB**, v. 13, nº 25, p. 108 - 126, jan./jul. 2009.

PAGANI, Eliane Adelina. O **direito de propriedade e o direito à moradia:** um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito á moradia – Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

PAULO, Vicente; ALEXANDRINO, Marcelo. Direito **Constitucional Descomplicado** – 3. ed., revista e atualizada. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2008.

PAULSEN, Leandro. **O direito de propriedade e os limites à desapropriação**. In *O Direito Agrário em Debate*, org por SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da; XAVIER, Flávio Sant'Anna. Porto Alegre: Livraria do Advogado,1998.

SABBAG, Eduardo. **Manual de Direito Tributário**. 3. ed. – São Paulo: Saraiva, 2011.
SILVA, Ovídio A. Baptista da. *Jurisdição e execução na tradição romano-canônica*. 2. ed. São Paulo: RT, 1997.

SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da. **A propriedade agrária e suas funções sociais**. In *O Direito Agrário em Debate*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

ZAVASCKI, Teori Albino. **A tutela da posse na Constituição e no projeto do novo Código Civil.** In *A reconstrução do Direito Privado*, org. Judith Martins-Costa. São Paulo: RT, 2002.