



UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS

CURSO DE DIREITO

THAINÁ BARBOSA DUARTE

**A PROPRIEDADE PRIVADA E A APLICAÇÃO DA SUA FUNÇÃO SOCIAL
BASEADA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA DE 1988**

JUIZ DE FORA - MG

2018

THAINÁ BARBOSA DUARTE

**A PROPRIEDADE PRIVADA E A APLICAÇÃO DA SUA FUNÇÃO SOCIAL
BASEADA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA DE 1988**

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Me. Joseane Pepino de Oliveira

JUIZ DE FORA – MG

2018

FOLHA DE APROVAÇÃO

Thainá Barbosa Duarte

Aluno

A propriedade privada e a aplicação da sua
função social baseada na Constituição Federal
Brasileira de 1988.

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

João Oliveira

Orientador

Aluísio

Membro 1

Luciano
Membro 2

Aprovada em 29/11/2018.

Dedico esse trabalho aos que amo e que me deram apoio e incentivo em todos os momentos dessa trajetória.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus por ter me dado forças e abençoado em todos os momentos e a Nossa Senhora por guiar e iluminar os caminhos.

Aos meus pais, meu irmão e meu namorado por todo apoio e carinho, e por sempre me incentivarem a continuar.

Agradeço, também, aos mestres que tive nessa caminhada, em nome da minha orientadora Professora Joseane, por toda dedicação e conhecimento passado.

A tarefa não é tanto ver aquilo que ninguém viu, mas pensar o que ninguém ainda pensou sobre aquilo que todo mundo vê.

Arthur Schopenhauer

RESUMO

A propriedade é um instituto muito antigo no ramo das ciências jurídicas. Ela nasce quase que conjuntamente com a humanidade e com a formação das sociedades. Sua análise é de grande importância para melhor compreensão da evolução do direito e da relação do homem com a terra. Este trabalho tem o intuito de apresentar a propriedade e o seu contexto jurídico e histórico ao longo da evolução da humanidade e das sociedades. Fazendo uma análise da propriedade no direito brasileiro até a chegada dos direitos sociais que vieram a mudar completamente o sistema jurídico no mundo. O direito de propriedade, marcado pelo cunho social, inseriu uma nova perspectiva sobre esta. Foi imposto ao proprietário um poder dever que, quando cumprido, garante o direito à propriedade. Dessa maneira, conclui-se que a propriedade é um instituto de extrema importância para o direito. Ele avançou junto com a construção das sociedades e foi evoluindo, passando de caráter individualista até a concepção social. No direito brasileiro a função social é aplicada em toda relação. É estabelecida pela Constituição Federal como um princípio que deve ser cumprido pela propriedade urbana e rural.

Palavras-chaves: Direito. Propriedade. Constituição Federal. Função social.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 O DIREITO DE PROPRIEDADE	10
2.1 A Propriedade na História da Sociedade	10
2.2 Evolução do contexto de propriedade das civilizações romanas até a era contemporânea.....	12
2.3 A Propriedade no Direito Brasileiro	15
3 A FUNÇÃO SOCIAL	19
3.1 Função social dos contratos	20
3.2 Função social da posse	22
3.3 Função social da Propriedade.....	24
4 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA DE 1988.....	27
4.1 Função social urbana	28
4.2 Aplicabilidade da função social da propriedade urbana no caso concreto	30
4.3 Função social rural	32
4.4 Aplicabilidade da função social da propriedade rural no caso concreto	34
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	37

1 INTRODUÇÃO

O conceito de direito à propriedade passou por muitas modificações ao longo da evolução histórica e do contexto social, político e jurídico da humanidade. No direito romano, a propriedade era um direito absoluto, oponível *erga omnes*, exclusivo e perpétuo, mas não era ilimitado, eis que sofria limitações referentes ao interesse público e interesse particular dos vizinhos. Já no feudalismo, a propriedade não era exclusiva, havia sobreposição de direitos entre o senhor e o rendeiro.

Com a chegada do direito moderno, tendo como marco inicial a Revolução Francesa, houve alterações em todo contexto social, político e jurídico, caracterizado pela concepção individualista, produto da consagração das liberdades individuais e da mínima intervenção do Estado na organização social.

No direito contemporâneo, marcado com a Revolução Industrial, a propriedade começou a ser marcada pelo cunho social. Assim, a era contemporânea introduz uma nova fase, que tinha como característica o sistema constitucional, voltado para a proteção dos direitos sociais, incorporando à propriedade a uma função social.

No direito brasileiro, o direito de propriedade vem sendo regulamentado nas constituições federais desde a primeira constituição independente em 1824, onde o trazia em seu ordenamento jurídico como um direito absoluto. Com a evolução das constituições, o legislador trouxe um novo contexto sobre o direito de propriedade, limitando de certa forma, este poder, ao dizer que a propriedade deve atender à sua função social.

A Constituição Federal Brasileira de 1988 estabelece o direito de propriedade como um direito e garantia fundamental e como um princípio da ordem econômica e social, colocando limites a esse poder. Assim, o princípio da função social da propriedade tem como objetivo dar um sentido mais amplo ao conceito econômico de propriedade, impondo um poder-dever ao proprietário. Quando a propriedade atende a sua função social ela deixa de apresentar características de um direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito com finalidade social.

Este trabalho tem como função fazer uma análise do direito de propriedade, desde o seu surgimento, trazendo o conceito de função social e propriedade. Faz-se indispensável a exame da função social da propriedade para fins de estabelecer os limites da propriedade privada, sua relevância no meio social e coletivo e sua aplicação no caso concreto.

Sendo assim, o capítulo primeiro trouxe um breve histórico do direito de propriedade, apresentando suas características e a evolução do contexto ao longo da evolução da humanidade até a chegada dos direitos sociais. Já o capítulo segundo buscou fazer uma análise do termo função social para o direito e as aplicações deste nos ramos do direito.

Por fim, o terceiro capítulo apresentou a função social da propriedade na Constituição Federal brasileira de 1988, sua manifestação na propriedade urbana e rural e aplicação na atualidade.

Dessa maneira, ficou demonstrado que a propriedade tem papel fundamental no direito. Acondicionada ao cumprimento da função social, resguarda o direito do proprietário e faz com que os interesses coletivos sejam protegidos.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE

2.1 A Propriedade na História da Sociedade

A propriedade é um dos direitos mais antigos da humanidade, uma vez que está inerente ao ser humano, sendo ela necessária para sua subsistência. Para Silva Pereira (apud LEAL, 1981, p. 7) “é pedra de toque dos regimes jurídicos e dos regimes políticos. É através de sua análise que se pode apurar a tendência de um povo num determinado momento de sua evolução jurídica. ”

Para Aristóteles (1988, p.14-15) a propriedade “é um instrumento essencial à vida, cuja caracterização compreende dois aspectos: o indivíduo e a sociedade comum”. Aponta ainda que a “Propriedade é uma palavra que deve ser compreendida como parte: a parte não se inclui apenas no todo, mas pertence ainda, de um modo absoluto, a qualquer coisa além de si própria.”

Segundo Mello (2006, p. 84-85) “Locke afirma ser a existência do indivíduo anterior ao surgimento da sociedade e do Estado. Na sua concepção individualista, os homens viviam originalmente num estágio pré-social e pré-político, caracterizado pela mais perfeita liberdade e igualdade, denominado estado de natureza”.

No entendimento de Locke, a propriedade já se fazia presente no estado de natureza, ela precede a instituição da sociedade civil, estando interligada diretamente com cada pessoa.

O início do conceito de propriedade coletiva se deu com o desenvolvimento da agricultura, quando os nômades começaram a se fixar em determinados locais, criando uma ligação com a terra, a utilizando para plantação e seu sustento e fazendo moradia.

Criado esse vínculo com o solo, as sociedades evoluíram. Começaram a desenvolver também a criação de animais, aprimorando as ferramentas de trabalho, fazendo surgir as primeiras civilizações. A partir daqui a sociedade em cada região se organizava e tinha sua relação com a propriedade de uma maneira diferente.

Nessa transição da fase do homem selvagem para o homem sedentário, a propriedade se desenvolveu quase que conjuntamente. Nesta fase, a civilização começou a fixar-se sobre os espaços físicos, fazendo do local sua moradia e retirando da terra seu sustento.

Com relação ao direito do detentor da propriedade, este começa a ficar evidente com o surgimento dos clãs religiosos, onde a figura do chefe de família (depois, pater famílias para o Direito Romano) tem destaque e liderança sobre as outras pessoas que se mantem em seu território.

Para Engels com o surgimento da família monogâmica, que há como base o domínio do homem e a exigência da fidelidade exclusiva da mulher, transformou a concepção de lar e de família na sociedade. (BRAGA, 2009, p.7-8). Engels afirma, ainda, que “o governo do lar perdeu seu caráter social. A sociedade já nada tinha mais a ver com ele. O governo do lar transformou-se em serviço privado; a mulher converteu-se em primeira criada, sem mais tomar parte na produção social”. (1982, p.80, apud BRAGA, 2009, p.8).

Assim, a propriedade coletiva foi substituída pela propriedade privada, comandada pelo homem, chefe da família.

A sociedade na antiguidade, em específico na Idade Antiga e Média, tinha uma forte relação com a propriedade privada, ela se interligava com a religião doméstica e a família, se tornando inalienável, não podendo ser vendida ou cedida, e imprescritível.

Nesse sentido, Coulanges (2002, p. 66) descreve que:

Há três coisas que desde os tempos mais antigos se encontram conexas e firmemente estabelecidas nas sociedades grega e italiana: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade; três coisas que mostram manifesta relação entre si em sua origem e que parece terem sido inseparáveis. A ideia de propriedade privada estava implícita na própria religião. Cada família tinha seu lar e os seus antepassados. Esses deuses podiam ser adorados pela família e só ela protegiam; eram sua propriedade.

Assim, a propriedade fazia parte da religião, onde seus deuses faziam moradia, vinculando a família em uma forte ligação com o solo.

Dessa forma, foi a religião quem primeiramente garantiu o direito à propriedade, visto que ainda não existia o direito positivado, fazendo com que as relações fossem conduzidas de acordo com a religião, costumes locais e dogmas.

Neste sentido, Locke, nas observações de Chauí (2007, p. 207), também atribuiu à propriedade uma origem divina, visto que Deus teria instituído, “no momento de criação do mundo e do homem, o direito à propriedade privada como fruto legítimo do trabalho”.

Já para Hobbes, não existe propriedade em um estado natural. Em sua concepção, ela é conferida pelo poder soberano, através do Estado civil na criação das leis civis, e esclarece que: “a introdução da propriedade é um efeito do Estado, que nada pode fazer a não ser por intermédio da pessoa que o representa, ela só pode ser um ato do soberano, e consiste em leis que só podem ser feitas por quem tiver o poder soberano”. (HOBBS, 1979, p. 151)

Como analisado anteriormente a propriedade acompanha o homem e a sociedade, sendo assim é parte integrante da história da humanidade.

2.2 Evolução do contexto de propriedade das civilizações romanas até a era contemporânea

A positivação do Direito tem como marco histórico o Império Romano. Nas palavras de Moraes (2001, p. 7):

[...] foi o Direito romano que estabeleceu um complexo mecanismo de interditos visando tutelar os direitos individuais em relação aos arbítrios estatais. A Lei das doze tábuas pode ser considerada a origem dos textos escritos consagrados da liberdade, da propriedade e da proteção aos direitos do cidadão.

Na sociedade romana, a propriedade passou a ter características de um direito perpétuo, absoluto, oponível *erga omnes* e exclusivo, uma vez que cada pedaço de terra tinha somente um dono que poderia dispor dela com plenitude.

Para Cretella Júnior (1973, p. 153), “a propriedade romana passa por uma evolução que vai da propriedade caracterizada pela noção individualista até uma concepção marcada pelo caráter social”. Afirma, ainda, que o direito de propriedade:

[...] sofreu inúmeras transformações no longo do período em que vigorou o Direito romano, a partir da antiga concepção, poder ilimitado e soberano, profundamente individualista, até a concepção justinianéia, arejada por um novo e altruísta sentido social. (CRETELLA JUNIOR, 1973, p. 153).

Com a queda do Império Romano no ocidente ocasionada pelas invasões dos povos bárbaros, a sociedade e o direito passaram por drásticas mudanças. Instalou-se o sistema senhorial, essência do feudalismo.

No feudalismo, a propriedade se caracterizava de uma forma não exclusiva, uma vez que se tinha o senhor feudal, que dominava um pedaço de terra (feudo) onde compreendia uma ou mais aldeias, e os vassalos (nobres) que cuidavam das terras cedidas pelo senhor feudal, podendo utiliza-las para moradia e subsistência, não podendo vende-las ou transmiti-las a seus descendentes.

A terra passou a ser um bem muito valioso. Cada feudo era comandado por um senhor feudal, sendo assim cada um possuía seus costumes e tradições independentes, bem como ditava as leis a serem seguidas dentro da sua propriedade.

Nas palavras de Gomes (2012, p. 111):

A propriedade medieval caracteriza-se pela quebra desse conceito unitário. Sobre o mesmo bem, há concorrência de proprietários. A dissociação revela-se através do binômio domínio eminente + domínio útil. O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca, serviços ou rendas. Quem tem o domínio útil perpetuamente, embora suporte encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela.

Essa fase se perdurou até o surgimento dos novos meios de produção de bens. Com a criação das ferramentas de trabalho e o avanço dos meios de produção, a divisão do trabalho, o aumento das rotas comerciais em regiões distintas, foram surgindo comércios e formando cidades. Assim, começou a surgir a estrutura do capitalismo, onde a terra deixou de ser o principal bem, sendo substituída pelas relações de comércio.

Com a queda dos valores medievais no século XVI ocasionados pela Reforma Protestante e o Renascimento e a chegada do mercantilismo, o feudalismo chegou ao fim, dando sequência a criação do Estado Nacional.

Ainda de acordo com o doutrinador Gomes (2012, p. 111):

[...] no regime capitalista, o conceito unitário da propriedade é restaurado e os poderes que ela confere são exagerados, a princípio, exaltando-se a concepção individualista. Ao seu exercício não se antepõe restrições, senão raras, e o direito do proprietário é elevado à condição de direito natural, em pé de igualdade com as liberdades fundamentais.

Com a chegada do Iluminismo no século XVII, ganhando força no século XVIII, o homem foi encarado como um ser livre. Os iluministas defendiam a ideia de que o Estado deveria encarar o indivíduo como detentor de liberdade e dotado de direitos.

Neste contexto, Castro (2006, p.208) descreve que:

Os iluministas foram grandes pregadores da liberdade individual e defenderam a propriedade com igual vigor. Eles também pregavam a igualdade, mas esta, para eles, não era manifesta através de uma igualdade total, inclusive de bens materiais. Para eles os homens mesmo os mais pobres, seriam livres e iguais simplesmente se pudessem escolher para quem trabalhar.

Com a Revolução Francesa, marco histórico e ideológico do início do período moderno, houve uma grande evolução no contexto político, social e jurídico. O direito dessa

época ficou marcado pela concepção individualista, fruto das liberdades individuais e da mínima intervenção do Estado na forma de organização da sociedade.

Conforme aponta Lévy (1973, p. 92), a Revolução Francesa “[...] se fez em nome de suas grandes ideias: a liberdade e a igualdade. Quando à primeira, a Revolução obteve uma vitória completa e operou a libertação do homem e da terra. A segunda apenas deu lugar, principalmente sob Convenção, a veleidades no plano patrimonial.”

A propriedade, inserida na ideia liberalista trazida pela Revolução, extinguiu o regime feudal e os encargos sobre a terra, vindo a ocorrer a consagração da concepção individualista de propriedade.

Assim, de acordo com Soares ([2017?], não paginado):

Erige-se o direito de propriedade como bastião político ladeado pela igualdade e pela liberdade contra a opressão, enquanto manifestações da própria liberdade. Essa concepção individualista do direito de propriedade tem a sua fundamentação nos ideais burgueses marcados pela idéia da prioridade da liberdade individual e sua proteção contra intervenção arbitrária do Estado, que formaram a base ideológica da Revolução Francesa.

A época contemporânea é marcada pela revolução industrial e os movimentos sindicais, que reivindicavam pelos direitos sociais, buscando uma atitude positiva do Estado para que promovesse melhores condições aos cidadãos, impondo certas limitações à liberdade da burguesia, limitando-se também a propriedade privada. Assim, houve o nascimento e positivação dos direitos coletivos e difusos, o que trouxe modificações no entendimento de direito de propriedade, onde passa a ser marcado pelo cunho social. (SOARES, [2017?], não paginado).

Com a evolução do direito levando uma maior consideração ao aspecto social, inaugurou-se uma nova fase com a constituição de Weimar de 1919, influenciando a organização política e jurídica na época contemporânea, afetando, assim, o direito de propriedade.

Conforme aduz Cavedon (2003, p. 26):

A configuração do Estado Contemporâneo, voltado para a proteção dos direitos sociais e o caráter marcadamente social da constituição de Weimar influenciaram grande parte das constituições dos Estados contemporâneos, que incorporaram a noção de Propriedade vinculada a uma Função social. Dentre os países que explicitaram em seus textos constitucionais a Função Social da Propriedade cita-se, a título de exemplo, Brasil, Itália, Espanha, Bolívia, Venezuela, Honduras, Paraguai, El Salvador e, Panamá.

Assim, a propriedade passou por diversas e intensas modificações ao longo da história e da evolução da sociedade até chegar nos dias atuais, onde o sistema jurídico é marcado por um sistema constitucional, com ênfase na Justiça Social.

2.3 A Propriedade no Direito Brasileiro

O direito de propriedade também influenciou e foi influenciado pela construção da sociedade brasileira.

Antes da colonização, havia diversidade de tribos, etnias e línguas na população que vivia no território que hoje é o Brasil. As comunidades eram caracterizadas pela inexistência de propriedade privada, havendo divisão de trabalho feito por critérios sexuais ou etário (CASTRO, 2006).

Com a colonização, as terras brasileiras passaram ser de domínio público do Reino de Portugal de modo que, com a constituição das capitanias hereditárias e concessões de Sesmarias, inicia-se o processo de formação da propriedade privada no Brasil. (ASSELIN, 1991).

A partir de 1530, começa a ocorrer de fato a formação das propriedades no Brasil, quando é instituída a colonização de exploração baseada na monocultura de cana-de-açúcar, denominada *plantation*. Esse modo-de-produção era uma combinação entre monocultivos, latifúndios (grandes extensões de terras) e mercado exportador (MORISSAWA, 2001).

A propriedade sempre se manteve sob domínio da Coroa Portuguesa. Quando se concedia uma capitania a um determinado donatário, este possuía somente a simples posse, não sendo transferida a propriedade.

De acordo com Bercovici (2005. p. 119) podiam os donatários conceder Sesmarias, que tinham como característica:

[...]a gratuidade e a condicionalidade. As Ordenações determinavam que a concessão de terras fosse gratuita, sujeita apenas ao dízimo para a prorrogação da fé. O fato de o solo colonial pertencer à Coroa, sob jurisdição espiritual da Ordem de Cristo, garantiu a gratuidade da concessão.

Conforme preceitua Lopes (2011, p. 332): “as sesmarias pretendiam ser um fomento para a ocupação e exploração de terra, dadas a quem detivesse o capital e a capacidade para explorá-las. Sesmarias eram, pois, doações de terra cujo domínio eminente pertencia à Coroa.”

Sendo assim, com a sesmarias os donatários poderiam conferir benfeitores, que passavam explorar a terra e desfrutar de seus direitos exploratórios e produtivos nas terras recebidas.

Assim, Alcantara Filho e Olivera Fontes (2009, p. 65) afirmam que “O intuito da metrópole era, através dessas concessões, ocupar o território e explorá-lo com fins econômicos, garantindo-se o cultivo sobre pena de perda do domínio das terras por desobrigação das condições legais impostas pela Coroa. Por essa razão, o processo de concessões de terras era amplamente privilegiado”.

O privilégio da Coroa com o período sesmerial, estendeu-se até o início do século XIX. Em junho de 1822, foi regulamentada a lei de legitimação de terras no Brasil, extinguindo-se, assim, o regime sesmerial. A partir daqui, inicia-se uma nova era na história do desenvolvimento de propriedade no Brasil, até o surgimento da chamada Lei de Terras, em 1850.

A Carta Imperial de 1824 e a Carta da República de 1891, tinham um conceito individualista de propriedade, era um direito garantido em toda a sua plenitude, sendo excepcional apenas em relação à desapropriação.

Com a criação de instrumentos normativos infraconstitucionais, como o exemplo da Lei de Terras em 1850, entre a vigência das Constituições de 1824 e 1891, houve importantes inovações no que se refere à necessidade de produtividade da terra para revalidação do título de posse ou propriedade. A lei determinava a revisão das sesmarias concedidas, conforme dispunha o art. 4º da lei 601, de 18.09.1850, fazendo necessário a confirmação das terras “cultivadas ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou de quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.”

Essa lei trazia parâmetros e normatização sobre a manutenção, uso e comercialização da posse. A partir da sua promulgação, não se poderia mais conceder sesmarias e a única forma de obter a terra era por meio da compra. Determinava também, que o posseiro que preenchia os requisitos da lei, teria que registrar a sua terra mediante o pagamento de uma taxa, fazendo assim com que o Governo lucrasse na época.

Assim como a Lei de Terras, o código civil de 1916 inovou ao tratar da relação jurídica do direito de propriedade. Nas palavras de Gomes (1996, p.98):

Considerada na perspectiva dos poderes do titular, a propriedade é o mais amplo direito de utilização econômica das coisas, direta ou indiretamente. O proprietário tem a faculdade de servir-se da coisa, de lhe perceber os frutos e produtos, e lhe dar a destinação que lhe aprouver. Exerce poderes jurídicos tão extensos que a sua enumeração seria impossível.

Portanto, o direito a propriedade era absoluto, podendo o titular decidir sem limites com a relação a ela, conforme ditava o art. 524 do Código Civil de 1916 : “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.”

Baseada na constituição de Weimar, que trouxe a ideia de que o direito de propriedade teria que estar incorporado a noção de uma função social, a Constituição de 1934, inseriu a garantia de que o direito de propriedade não poderia ser exercido contra o interesse social e coletivo. (SOARES, [2017?])

Conforme aduz Pedro Lenza (2015, p. 132): “o texto de 1934 sofreu forte influência da Constituição de Weimar da Alemanha de 1919, evidenciando, portanto, os direitos humanos de 2ª geração ou dimensão e a perspectiva de um Estado social de direito (democracia social).”

Já Carta Magna de 1946, trouxe bem minuciosa a questão da função social à propriedade, descrevendo em seu art. 147 que: “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.”

Assim, na constituição seguinte, a de 1967, o termo ‘Função Social da Propriedade’, passou a constar no texto legislativo e fazer parte do ordenamento jurídico brasileiro como um dos princípios da ordem econômica.

Com a promulgação da Constituição de 1988, o conceito de absoluto de propriedade se desfez completamente, visto que a propriedade poderá ser desapropriada por necessidade ou utilidade pública, sendo necessária estar cumprindo a sua função social. (LENZA, 2015).

A carta Magna atual trata a propriedade como um direito fundamental e como um princípio da ordem econômica. Traz no rol dos direitos fundamentais do cidadão e da coletividade do artigo 5º, a garantia da propriedade, atribuindo, ao mesmo tempo, uma função social.

Regulamentada também, no Código Civil de 2002, é determinada como uma das espécies dos direitos reais. O *caput* do art. 1.128 descreve 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 ou detenha.”

Observa-se assim que, de acordo com o dispositivo, o proprietário tem liberdade sobre a sua propriedade, podendo exercer esse direito em sua plenitude, respeitando os limites legais estabelecidos e sua função social.

Diniz (2007, p. 114) conceitua o direito de propriedade como sendo “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem que injustamente a detenha.”

Esse direito concedido ao proprietário de usar, gozar e dispor foi fruto da evolução do Estado e dos direitos constitucionalmente reconhecidos. Assim, o proprietário pode exercer com plenitude o seu direito, devendo respeitar, contudo, os limites estabelecidos em lei e a função social da propriedade.

3 A FUNÇÃO SOCIAL

Afim de se ter uma melhor compreensão do termo ‘função social’, é necessário que se faça uma análise da etimologia das palavras função e social.

A palavra função vem do latim *functio*, que se liga a uma ideia de prática, emprego, uso, papel exercido por alguém, cumprir uma missão, desempenhar um dever ou tarefa. Significa que função “é atuar a serviço de algo que transcende a própria pessoa, para fazer funcionar um sistema que depende da atuação de cada um visando o interesse coletivo” (AROUCA, 2016, não paginado).

Já a palavra social, vem do latim *sociālis* que significa aquilo que pertence ou que é relativo à sociedade. Social é aquilo que está ligado à coletividade, que atende às necessidades de várias pessoas.

Sendo assim, a expressão “função social” pode ser interpretada como aquilo que tem o dever de satisfazer o interesse social, para garantir a convivência harmônica da sociedade. Nas palavras de Guedes (2003, p. 345):

A função social é utilidade à sociedade, atendimento do interesse coletivo, restando à incumbência de cercar o que seja neste âmbito: sociedade. Genericamente a ideia de função social está interligada à de harmonização de interesses do indivíduo como os interesses da coletividade.

A ideia de função social surgiu da noção de que a sociedade deve viver em conformidade com bem-estar, onde os interesses individuais não podem sobrepor unicamente sobre os interesses da coletividade. Nesse sentido, para Figueiredo (2008, p. 83): “todo indivíduo tem o dever social de desempenhar determinada atividade, de desenvolver da melhor forma possível sua individualidade física, moral e intelectual, para com isso cumprir sua função social da melhor maneira”.

No direito, o termo ‘função social’ é usado nos institutos para dar um fim mais adequado, em conformidade com os interesses coletivos e das sociedades, a um bem ou coisa.

Conforme preceitua Arouca (2016, não paginado):

garantindo os direitos fundamentais do homem, prevenindo e dirimindo conflitos com o fim de alcançar justiça e paz social. Muitos sustentam que o exercício da função social estaria inicialmente ligado ao conceito filosófico de felicidade que seria alcançada pela convivência dos indivíduos em uma sociedade harmônica, com atuação direta do Estado.

A função social vem para, de certa forma, harmonizar os direitos individuais e a organização dos indivíduos na sociedade, afim de garantir a paz e o bem-estar social.

Como relação ao seu início, aponta Carvalho (2007, p. 123) que: “a doutrina da função social do direito teve início no século XX, especialmente, com o advento da Constituição mexicana de 1917 e, posteriormente, em 1919, com a Constituição alemã em Weimar”.

No direito brasileiro a função social está presente em toda a legislação. As normas constitucionais que tratam dos direitos fundamentais tem uma preocupação com os interesses coletivos, criando mecanismos para alcançar e assegurar os direitos em um Estado democrático e social de direito. (AROUCA, 2016).

A aplicação da função social preserva os direitos fundamentais para que não sejam violados pelo Estado e pelos particulares. Sendo assim, a função social deve ser levada como um princípio, que deve ser aplicado em toda relação de direito.

No âmbito do direito de propriedade, a função social é “[...] um dever atribuído ao sujeito proprietário, decorrente do próprio conteúdo do direito de propriedade, que impõe a destinação das propriedades para a obtenção de uma vantagem de cunho difuso, relacionado aos não proprietários”. (FIGUEIREDO, 2006, p. 168).

Além da propriedade, destaca-se a função social dos contratos e a função social da posse que estão presentes no Código Civil e Constituição atual e devem ser levados em conta quando aplicado esses institutos.

3.1 Função social dos contratos

No ordenamento jurídico atual, os direitos coletivos estão em destaque. A Constituição Federal de 1988, voltada para a justiça social, estabelece que o direito deve atender a uma função social.

O contrato ocorre quando há um acordo de vontade entre as partes que são capazes para contratar, que tem como objetivo criar obrigações entre ambos ou apenas um e para satisfazer uma vontade.

O Código Civil de 2002, se afastando desta concepção individualista do código anterior e introduzindo um caráter social, levou para o contrato uma função social, fazendo valer esse princípio na relação contratual.

Nesse sentido, Gonçalves (2017, p. 24) explica que: “com efeito, o sentido social é uma das características mais marcantes do novo diploma, em contraste com o sentido individualista que condiciona o Código BEVILÁQUA”.

Assim, o Código Civil estabelece em seu art. 421 que: “art. 421: A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. Dessa forma, o contrato deve respeitar o princípio da função social, afim de que ele beneficie as partes contratantes e não entre em conflito com o interesse público.

A concepção social do contrato apresenta-se, modernamente, como um dos pilares da teoria contratual. Por identidade dialética guarda intimidade com o princípio da “função social da propriedade” previsto na Constituição Federal. Tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, aplainando as desigualdades substanciais entre os contraentes. (GONÇALVES, 2017, p.24)

Conforme descreve Gambera (2014): “do mesmo modo que a propriedade deverá atender a sua função social, o contrato também deverá, seja cumprindo uma função entre os contratantes, ou uma função pública, para a sociedade, como por exemplo a criação de empregos e a proteção do meio ambiente”.

Sendo assim, a função social do contrato limita a relação contratual das partes, fazendo com que elas observem as normas gerais de direito, bem como a normas morais e éticas estabelecidas pela sociedade no interesse coletivo e social.

Nas palavras de Gagliano (2005, p. 55): “Para nós, a função social do contrato é, antes de tudo, um princípio jurídico de conteúdo indeterminado, que se compreende na medida em que lhe reconhecemos o precípua efeito de impor limites à liberdade de contratar, em prol do bem comum”.

Miranda (1984, p.39) aponta que:

Nos negócios jurídicos bilaterais e nos negócios jurídicos plurilaterais, o acordo ou a concordância pode atender a conveniência dos figurantes, mas ferir interesses gerais. O direito tinha de considerar vinculadas as pessoas que se inseriram, como figurantes, em negócio jurídico bilateral ou plurilateral, tendo, porém, de investigar se houve, ou não, ofensa a interesses gerais ou a interesse de outrem.

Portanto, esta função social deve ser observada na criação do contrato, para que o direito das partes contratante não seja ferido ou atinja de certa maneira o interesse coletivo.

Além da função social, o contrato também deve observar vários outros princípios como a boa fé, autonomia da vontade, obrigatoriedade dos contrato e supremacia da ordem pública.

Gonçalves (2012, p. 26) descreve que:

É possível afirmar que o atendimento à função social pode ser enfocado sob dois aspectos: um individual, relativo aos contratantes, que se valem do contrato para satisfazer seus interesses próprios, e outro, público, que é o interesse da coletividade sobre o contrato. Nesta medida, a função social do contrato somente estará cumprida quando a sua finalidade – distribuição de riquezas – for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato representar uma fonte de equilíbrio social.

Assim, o contrato cumpre a sua real função quando atende os interesses individuais das partes da relação jurídica e também os interesses da sociedade, sempre observando os princípios estabelecidos pela Constituição Federal e pelo Código Civil.

3.2 Função social da posse

Para conceituar a posse, existem dois elementos que devem ser levados em consideração, o *animus* e o *corpus*. Cercada de teorias, os juristas Friedrich Karl von Savigny e Rudolf von Ihering conceituaram as teorias subjetiva e objetiva da posse para procurar explicar melhor o seu significado.

Na teoria de subjetiva de Savigny, a posse resulta da conjunção dos dois elementos, o *corpus* que é contato direto sobre a coisa, o poder físico da pessoa sobre a coisa e o *animus* que é a vontade de ter a coisa como sua. (GOMES, 2012, p.32).

Neste sentido, Gonçalves (2017, p. 44) esclarece que:

Os dois citados elementos são indispensáveis, pois, se faltar o *corpus*, inexistente posse, e, se faltar o *animus*, não existe posse, mas mera detenção. A teoria se diz subjetiva em razão deste último elemento. Para SAVIGNY adquire-se a posse quando, ao elemento material (poder físico sobre a coisa), vem juntar-se o elemento espiritual, anímico (intenção de tê-la como sua).

De acordo com o que descreve, Hironaka e Chinelato (2003, p.82) “segundo Savigny, a posse só estaria caracterizada se concorressem ambos os elementos, pois, faltando *corpus*, inexistiria a relação pretendida, e faltando *animus*, não haveria posse, mas apenas mera detenção, circunstância incapaz de gerar efeitos jurídicos”.

Já para Ihering, com a teoria objetiva, a posse se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa. Nas palavras de Gonçalves (2017, p. 38), Ihering considera o *animus* “como já incluído no *corpus* e dá ênfase, na posse, ao seu caráter de exteriorização da propriedade. Para que a posse exista, basta o elemento objetivo [...]”.

Para Ihering, a posse é indispensável para que se chegue a propriedade, é condição do nascimento, fundamentação e preservação de um direito. Como aponta Gomes (2012, p. 34), na concepção de Ihering a posse:

Ela é, assim, uma condição indispensável para se chegar à propriedade, embora não seja suficiente. Apresenta-se, por consequência, como um ponto de transição momentânea para a propriedade, uma condição para o nascimento desse direito. Se não tomo posse de uma coisa, não me torno seu proprietário. Por outro lado, a posse serve como fundamento de um direito, porque o possuidor tem o direito de se prevalecer dela até que alguém venha tomá-la apresentando-se com melhor direito.

Dessa maneira, contrária a forma da teoria subjetiva, a teoria objetiva caracteriza a posse como uma exteriorização da propriedade, onde o possuidor exerce poderes de proprietário, imprimindo destinação econômica ao bem. Nesse sentido, Gomes (2012, p. 35) descreve ainda que: “[...] o que importa é o uso econômico, a destinação das coisas, a forma econômica de sua relação exterior com a pessoa. [...] adotando-se o critério da destinação econômica, será fácil reconhecer a existência da posse, mesmo sem ter a menor ideia de sua noção jurídica.

Assim, “sempre que houver o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existirá a posse, a não ser que alguma norma diga que esse exercício configura a detenção e não a posse”. (GONÇALVES, 2017, p. 57).

Nessa linha de raciocínio, o Código Civil de 2002 adotou a teoria objetiva da posse, podendo ser observada no artigo 1.196, qual seja: “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

Observa-se, portanto, que a teoria adotada é constitucionalmente constituída com base no princípio da função social. Uma vez que, sobre a propriedade, recai o cumprimento do princípio da função social, vindo a recair também sobre a posse.

A interpretação da função social da posse decorre da função social da propriedade, já que no ordenamento jurídico não há a menção da expressão ‘função social da posse’.

A função social da posse como princípio constitucional positivado, além de atender à unidade e completude do ordenamento jurídico, é exigência da funcionalização das situações patrimoniais, especificamente para atender as exigências de moradia, de aproveitamento do solo, bem como aos programas de erradicação da pobreza, elevando o conceito da dignidade da pessoa humana a um plano substancial e não meramente formal. É forma ainda de melhor se efetivar os preceitos infraconstitucionais relativos ao tema possessório, já que a funcionalidade pelo uso e aproveitamento da coisa jurídica a posse como direito autônomo e independente da

propriedade, retirando-a daquele estado de simples defesa contra o esbulho para se impor perante todos. (ALBUQUERQUE, 2002, p. 40).

Apesar da Constituição Federal não ter previsto expressamente a função social da posse, o legislador abriu precedente para identificá-la implicitamente. Podendo ser observada em alguns dispositivos legais, como por exemplo no art. 191:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Insurge aqui a função social da posse em detrimento da função social da propriedade, caracterizado pelo instituto da usucapião. Nestes termos, o possuidor, que utilizar do imóvel pelo prazo estabelecido em lei, dando a ele a função definida, faz com que a posse cumpra a sua função social.

Assim, a função social da posse é determinada pela necessidade social do bem para o trabalho ou moradia, para as necessidades básicas da dignidade da pessoa humana. Dessa maneira, significa que a função social deste instituto não apresenta uma limitação, como ocorre na função social da propriedade, mas sim uma exteriorização de um direito.

3.3 Função social da Propriedade

Regulamentada no Código Civil, a propriedade é uma das espécies dos direitos reais onde a pessoa tem o direito de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, podendo reivindicá-lo de quem o detenha injustamente. (DINIZ, 2007, p. 114).

Este conceito tem como base o *caput* o art. 1228 do Código Civil que preceitua:

Art. 1.228. **O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.**
§ 1º **O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.**
§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 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 realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (grifos nossos)

O mencionado artigo traz também as finalidades econômicas e sociais em que o direito de propriedade deve ser exercido para preservar o bem comum, no parágrafo primeiro. Dessa maneira, os direitos do proprietário podem ser exercidos em sua plenitude, contudo deve se preocupar com o bem estar comum.

Com isso, quando aplicado o direito de propriedade, este deve observar tanto preceitos descritos no Código Civil, como na Constituição, que com a sua evolução trouxe uma característica social para o direito de propriedade.

Nem sempre a função social da propriedade esteve presente nas Constituições brasileiras. As Constituições que antecederam a de 1934, deram um caráter individualista à propriedade. Era um direito individual que poderia ser exercido em toda a sua plenitude, sem qualquer observação.

Conforme aponta Jelinek (2006,p. 17):

Com a Constituição de 1934 surge pela primeira vez, de forma expressa, referência à atividade do proprietário. No art. 113, estatuiu a garantia do direito de propriedade, mas que não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo. Era apenas um limite negativo. Previa, além da desapropriação por necessidade ou utilidade pública, do usucapião pro labore e da ocupação temporária da propriedade particular, também o dirigismo econômico.

Mundialmente falando, a função social da propriedade fora tratada nas constituições federais do México e da Alemanha de Weimar, e, em 1934, foi abordada no Brasil.

Desde a Constituição brasileira de 1934 começa a ficar evidente a preocupação com os interesses coletivos, vindo a aparecer nas próximas Constituições o termo ‘função social’, o atribuindo à propriedade privada. (JELINEK, 2006).

Conforme aponta Saleme ([201?]):

Apesar de uma implícita noção do princípio da função social da propriedade, ela somente veio a ser princípio explícito na Constituição de 1967, com a redação que lhe deu a emenda nº 1, de 1969. Somente a Constituição de 1988, porém, é que seu previu um tratamento adequado ao princípio.

O direito de propriedade está descrito no artigo 5º, incisos XXII, da Constituição Federal de 1988, sendo um direito e garantia fundamental do indivíduo. O inciso XXIII do mencionado dispositivo estabelece que a propriedade deve atender a uma função social.

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

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá à sua função social;

[...]

Fica evidente que no direito brasileiro a propriedade tem um papel muito importante, devendo, contudo, atender à sua função social que serve como garantia ao atendimento do direito a propriedade.

Essa função estabelece um limite à propriedade, impondo um poder dever ao proprietário. Nas palavras de Santos (2005, não paginado) “a função social da propriedade, em suma, determina a utilização desta no atendimento dos interesses sociais e merece proteção de direito, mesmo que, às vezes, isso seja contra a vontade do proprietário”.

“Preenchimento da função social da propriedade é a causa de existência do direito de propriedade, pois ela faz parte do próprio conteúdo desta, no momento em que a Constituição Federal afirma que a propriedade atenderá a sua função social”. (FIGUEIREDO, 2006, p. 169).

Fica claro que essa imposição constitucional ao cumprimento da função social pela propriedade é uma forma de resguardar o direito do proprietário e dar destinação e utilização certa para a propriedade privada.

Os direitos do proprietário são os mais amplos. Ele pode usar, gozar e dispor do seu bem, além de poder reavê-la, desde que o exercício deste direito responda aos preceitos da sociedade. A propriedade deve ser usada a favor do coletivo, deve atender o bem-estar social. (MELO, 2013).

Portanto, o ordenamento jurídico brasileiro assegura o direito do proprietário do bem. Mas, para fazer valer esse direito, o proprietário deve fazer com que a propriedade cumpra a sua destinação, que é definida tanto pela lei quanto pelo meio social.

4 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA DE 1988

Com a instauração dos direitos sociais, a Constituição Federal brasileira de 1988 deu ênfase à função social. Atribuiu, assim, à propriedade o cumprimento de uma função para que os direitos do proprietário sobre o bem fossem resguardados.

Descreve no art. 5º, inciso XXIII que ‘a propriedade atenderá a sua função social’. Esse dispositivo constitucional já bastava para que toda forma de propriedade fosse submetida ao princípio. Contudo, a Carta Magna resolveu reafirmar o instituto da propriedade privada e sua função social como um princípio da ordem econômica, no art. 170, incisos II e III. Estabeleceu, também, sanções para o não cumprimento deste princípio pelas propriedades urbanas e rurais. (DA SILVA, 2014).

Nas palavras de Ferreira (2004, p. 36):

Com o advento da Carta Magna de 1988, ganha relevo a questão da função social na cena jurídica. As discussões doutrinárias passam a focar o tema a partir de sua base constitucional. De fato a Constituição Federal, ao adotar o princípio da função social, retomou a discussão da finalidade social do próprio direito.

Conforme aponta Gomes (2012, p. 108):

[...] verifica-se uma alteração do próprio conteúdo do direito de propriedade pela fixação, na situação jurídica a ele correspondente, da função social da propriedade (art. 5º, inciso XXIII, e art. 170, inciso III). Esta compreensão faz da função social da propriedade algo diverso de uma limitação externa ao direito de propriedade, tal como ocorre com as limitações de vizinhança. A situação jurídica “propriedade” exige o cumprimento de sua função social para que seja dotada de existência e eficácia. Deste modo, a propriedade que não cumpre a função social não pode ser tutelada como tal no ordenamento jurídico brasileiro. Convivem com este conteúdo do direito de propriedade as demais limitações previstas pelo legislador.

A Constituição atual traz nos artigos 182, §2º e 186 algumas das condições que as propriedades urbana e rural devem seguir para que cumpra a sua função social. Esses requisitos constitucionais são fundamentais para que a propriedade tenha relevante papel social.

A partir daqui o presente trabalho trará os requisitos impostos pela Constituição Federal Brasileira de 1988 para o cumprimento da função social e seus fundamentos, demonstrando a aplicabilidade desse instituto na propriedade urbana e rural.

4.1 Função social urbana

A Carta Magna atual estabeleceu ser de competência dos Estados formular a maneira de como a propriedade será utilizada, garantindo o direito à propriedade a todos que a possuem, condicionada ao cumprimento de uma função social.

A propriedade urbana, regulamentada pelo plano diretor “[...] atua principalmente pela via de prestações positivas a cargo do proprietário. A função social reclama regras impositivas, que estabeleçam para o proprietário obrigações de agir, na forma de comportamentos ativos na direção do proveito social.” (JELLINEK, 2006, p.26).

O art. 182 da Constituição Federal de 1988, que traz uma das formas de cumprimento da função social, aduz que:

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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

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

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 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:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (grifos nossos)

Observa-se, que a propriedade urbana tem que cumprir as diretrizes traçadas pelo Plano Diretor, onde atendendo a essas exigências, estará cumprindo o seu fim social. O mencionado artigo, em seu § 4º, permite ainda, ao Poder Público impor sanções ao proprietário ao uso incorreto da propriedade.

Para Gomes (2012, p. 113):

A propriedade urbana submete-se, em relevantes aspectos setoriais, a um regime novo no qual os loteamentos recebem regulamentação na qual os contratos para a aquisição do solo parcelado, o compromisso de venda, a promessa de cessão e a cessão daquele são inovados no seu esquema legal. A propriedade urbana, para além de ser

disciplinada no Código Civil, encontra ampla normatividade no denominado Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01), que veio a regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

De acordo com Oliveira e Carvalho (2002, apud GOMES, 2012, p. 113):

Consequentemente, os termos dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, agora regulados pelo Estatuto da Cidade, formam mais uma condicionante ao direito de propriedade. Isto significa dizer que a utilização do solo urbano fica submetida, primordialmente, à Constituição Federal que estabelece a necessidade de cumprimento da função social das propriedades e à observância do Estatuto da Cidade, Leis urbanísticas e plano diretor.

Dessa maneira, o Estatuto da cidade serve de paradigma para o cumprimento da função social pela propriedade. A Lei 10.257/01, que o regulamenta, apresenta as diretrizes gerais de política urbana. Esse estatuto adveio dos art. 182 e 183 da Constituição Federal que com a evolução das cidades, foi necessário a criação de regulamentações específicas sobre o solo urbano.

Segundo da Sousa (2009, não paginado): “caberia assim a ‘imperiosa’ necessidade de uma lei infraconstitucional para regulamentar os artigos 182 e 183, como foi o caso da exigência de cumprimento da função social do imóvel urbano”.

Surgindo essa necessidade, o Estatuto da Cidade preencheu essa lacuna. Trouxe normas e regulamentos para a organização das ações de interesse social, como uma forma de democratização do espaço urbano.

Aduz o parágrafo único do art. 1º do Estatuto: “Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”

Para Sousa (2009, não paginado):

[...] o uso adequado da propriedade urbana que resulte na efetiva utilização de sua função social ainda enfrenta vários óbices para se concretizar, posto que as garantias preconizadas no referido Estatuto são bastante ambiciosas e encerram diretrizes que ensejam disputas entre diferentes interesses, principalmente de proprietários que concentram riquezas, e de grandes empreendedores. Um desses obstáculos diz respeito à exigibilidade de um Plano Diretor municipal.

Observa-se assim, que para o uso adequado da propriedade urbana há a necessidade de se atender ao bem-estar coletivo, é necessário o cumprimento da função social. Dessa maneira, fica a cargo do Plano Diretor municipal estabelecer os limites de utilização e construção do solo e edificações das áreas urbanas.

4.2 Aplicabilidade da função social da propriedade urbana no caso concreto

Para uma melhor compreensão da aplicação do instituto da função social na propriedade urbana, faz-se necessário uma análise de casos concretos onde este princípio serviu de paradigma para fundamentação do direito.

O primeiro caso a ser analisado, trata-se do Recurso Especial Nº 1.179.259 - MG (2010/0025595-2), que possui como ementa:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE USUFRUTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NAO DEMONSTRADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. **NAO USO OU NAO FRUIÇÃO DO BEM GRAVADO COM USUFRUTO.** PRAZO EXTINTIVO. INEXISTÊNCIA. INTERPRETAÇÃO POR ANALOGIA. IMPOSSIBILIDADE. **EXIGÊNCIA DE CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.**

1- A ausência de decisão acerca de dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o exame da insurgência quanto à matéria.

2- O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

3- O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4- O usufruto encerra relação jurídica em que o usufrutuário - titular exclusivo dos poderes de uso e fruição - está obrigado a exercer seu direito em consonância com a finalidade social a que se destina a propriedade. Inteligência dos arts. 1.228, 1º, do CC e 5º, XXIII, da Constituição.

5- No intuito de assegurar o cumprimento da função social da propriedade gravada, o Código Civil, sem prever prazo determinado, autoriza a extinção do usufruto pelo não uso ou pela não fruição do bem sobre o qual ele recai.

6- A aplicação de prazos de natureza prescricional não é cabível quando a demanda não tem por objetivo compelir a parte adversa ao cumprimento de uma prestação.

7- Tratando-se de usufruto, tampouco é admissível a incidência, por analogia, do prazo extintivo das servidões, pois a circunstância que é comum a ambos os institutos - extinção pelo não uso - não decorre, em cada hipótese, dos mesmos fundamentos.

8- A extinção do usufruto pelo não uso pode ser levada a efeito sempre que, diante das circunstâncias da hipótese concreta, se constatar o não atendimento da finalidade social do bem gravado.

9- No particular, as premissas fáticas assentadas pelo acórdão recorrido revelam, de forma cristalina, que a finalidade social do imóvel gravado pelo usufruto não estava sendo atendida pela usufrutuária, que tinha o dever de adotar uma postura ativa de exercício de seu direito.

10- Recurso especial não provido. (TJ-ES - APL: 00898354620108080035, Relator: JORGE DO NASCIMENTO VIANA, Data de Julgamento: 14/09/2015, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/09/2015). (grifos nossos).

O julgado em tela decorre de uma apelação em um processo de extinção de usufruto, onde a autora, requer a extinção do direito real de uso pelo não uso e não fruição do bem agravado à ré. Em sede de apelação, foi reconhecido o pedido da autora para extinção do usufruto, sob fundamentos de povas integrantes no processo pelo não uso da usufrutuária por mais de 10 anos.

Este recurso especial visava a alteração do que foi decidido no acórdão, no que se menciona acerca da suficiência do acervo probatório para comprovação do não uso do imóvel, mas para isto, era necessário a reanálise de provas e fatos, o que não é admitido em sede de recurso especial, conforme súmula 7/STJ.

Contudo, a relatora do recurso em análise, decidiu fundamentar o seu voto não tão somente na não possibilidade do reexame de provas em recurso especial, mas também relatou sobre o não cumprimento da função social a que o imóvel estava destinado.

Em seu voto, descreve que:

Exsurge, desse contexto, relação jurídica na qual o usufrutuário - na medida em que é o titular exclusivo dos poderes de uso e fruição - se obriga, por força do disposto no art. 1.228, 1º, do CC, a exercer seu direito em consonância com as finalidades, social e econômica, a que se destina a propriedade.
Com o escopo de assegurar o cumprimento dessa *função social*, já erigida à categoria de direito fundamental pela Constituição de 1988 (art. 5º, XXIII), o Código Civil de 2002 instituiu o *não uso* ou a *não fruição* da coisa como causa extintiva do usufruto (art. 1.410, VIII). (STJ, 2010, online)

Dessa maneira, foi considerado que a função social em que o imóvel era destinado não estava mais sendo cumprida pela usufrutuária que estava há mais de 10 anos sem ter uma função mais ativa com o imóvel. O uso e fruição do imóvel era o requisito a ser cumprido pela usufrutuária para fazer valer o seu direito de permanecer com o bem.

Assim, a consequência jurídica pelo não cumprimento da função social, foi a extinção do usufruto, que tem como base legal no inciso VIII do art. 1410 do Código Civil, que aduz: “Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: [...] VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399)”.

O próximo julgado a ser analisado versa sobre o cumprimento do estabelecido no plano diretor urbano, que tem como premissa o §2º do art. 183 da Constituição Federal.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. MUNICÍPIO DE OSÓRIO. OBRA EDIFICADA SEM LICENÇA E PROJETO DEVIDAMENTE APROVADOS. DIREITO CONSTITUCIONAL DE HABITAÇÃO (ART. 5º, INCS. XXII E XXIII) QUE ENCONTRA LIMITAÇÃO NO ART. 183, § 2º DA CF/88, QUE TRATA SOBRE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA. Restando evidenciada a desídia do réu em atender às reiteradas notificações do Município, no sentido de buscar a adequação de seu imóvel ao Código de Obras do Município, impõe-se a modificação da sentença a quo, concedendo ao autor o direito pleiteado na ação demolitória ajuizada. Ainda que alegado pelo réu haver ocupado o referido imóvel por longos anos, tal fato, por si só, não se mostra suficiente a desconstituir o direito pleiteado pelo ente público, vez que busca este, por meio da presente ação, o cumprimento do determinado na Lei Municipal nº 1.645/78, em seus arts. 30 e 80. **APELAÇÃO PROVIDA.** (Apelação Cível Nº 70067788505, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Julgado em 30/06/2016). (TJ-RS - AC: 70067788505 RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Data de Julgamento: 30/06/2016, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 08/07/2016) (grifos nossos)

Esse recurso de apelação visava a reformulação da sentença que julgou improcedente a ação demolitória em que o Município de Osório/RS configurava como autor da demanda.

O presente caso gira em torno do não cumprimento pelo réu do estabelecido no Código de Obras do Município, que apesar de ter sido notificado para regularizar o imóvel, adequando ao estabelecido na Lei Municipal, não o fez.

Dessa maneira, foi dado provimento à apelação interposta pelo Município, uma vez que o réu, descumprindo o disposto da norma municipal, deixa de dar a aplicação necessária para o cumprimento da função social da propriedade.

Assim, com esses julgados, fica mais claro o entendimento do cumprimento da função social da propriedade urbana imposta pela Constituição Federal, condicionada ao cumprimento do estabelecido no plano diretor e em normas infra legais.

4.3 Função social rural

Cabral (1997, p.23) conceitua a função social da propriedade rural como sendo: “o princípio, que regulamenta, na atividade agrária dos rurícolas, os direitos e obrigações no âmbito social, econômico, trabalhista e ambiental, objetivando a satisfação das necessidades materiais daqueles e o bem-estar da coletividade”.

O art. 186 da Constituição Federal estabelece alguns requisitos que devem ser cumpridos para a caracterização da função social na propriedade rural:

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.

Na propriedade rural as condições a serem cumpridas para que a propriedade cumpra a sua função social estão descritos expressamente no dispositivo constitucional. Fazendo com que terra seja destinada a um fim, condicionada a observar os requisitos dispostos no artigo acima mencionado.

Existem ainda outros dispositivos infralegais que tratam desses requisitos, conforme descreve Gomes (2012, p. 117):

A propriedade agrária está submetida a regime legal distinto definido no Estatuto da Terra e em leis complementares. Nesse regime, a ideia da propriedade- função social foi aceita através da predeterminação de seu exercício. A propriedade do imóvel rural se exerce como uma função social quando favorece o bem-estar dos seus proprietários e trabalhadores, mantém níveis satisfatórios de produtividade, assegura a conservação dos recursos naturais e observa a regulamentação legal do trabalho.

Dessa maneira, a propriedade rural cumpre a sua função social quando se preocupa com o aproveitamento e utilização do solo, condições e regulamentações de trabalho e utilização adequada dos recursos naturais. Tudo para garantir os interesses coletivos e o cumprimento ao que é destinada.

Assim, de acordo com o dispositivo, a função social da propriedade rural é constituída por um elemento econômico, ambiental e social, que comente quando cumpridos conjuntamente a função social do imóvel rural é atendida. (Souza, [201?], p. 09-10).

A Carta Magna traz, também, a sanção imposta a aquele que deixar de cumprir e observar esses requisitos. Dispõe em seu art. 184 que:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de

preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Dessa forma, observa-se que o não cumprimento dos requisitos estabelecido pode chegar à desapropriação da propriedade pelo não cumprimento da sua função social.

Nas palavras de Lima (1992, p. 89-90):

A legitimação de sua figura, no entanto, está jungida ao cumprimento da função social da propriedade, que, na verdade, é o cumprimento da função social da terra. Não o fazendo, o proprietário se sujeita a diversas sanções, numa escala progressiva, a culminar com a caracterização do imóvel objeto do direito de propriedade como latifúndio, o que o deixa na linha de fogo da desapropriação por interesse social, para finalidade de reforma agrária, transferindo-se a propriedade do mesmo a outrem que tenha mais consciência da verdadeira destinação social do bem.

Assim, é de extrema importância para a coletividade que a propriedade rural cumpra a sua função social.

4.4 Aplicabilidade da função social da propriedade rural no caso concreto

Após discorrer sobre os requisitos necessários para o cumprimento da função social da propriedade urbana, uma análise de caso concreto é importante para a melhor compreensão da aplicação desse instituto no direito brasileiro.

O presente caso, trata-se de embargos infringentes opostos contra o acórdão proferido que por maioria dos votos deu provimento à apelação que entendeu que o imóvel em tela se tratava de propriedade produtiva, não podendo ser desapropriada para fins de reforma agrária.

O INCRA, configurado pelo polo ativo da ação, buscava a desapropriação para fins de reforma agrária na propriedade com base no não cumprimento dos requisitos dispostos no art. 186 da Constituição Federal, pretendendo com os embargos infringentes fazer prevalecer o voto vencido que negava provimento ao recurso de apelação.

Assim, tem-se a seguinte ementa:

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. DECRETO EXPROPRIATÓRIO REFORMA AGRÁRIA. **INCIDÊNCIA DE ÁREA PRODUTIVA E DESEMPENHO DE FUNÇÃO SOCIAL. INEXISTÊNCIA DE REQUISITOS CONSTITUCIONAIS. NULIDADE DO ATO.** 1. O art-186 da CF-88 determina que o aproveitamento da terra seja adequado e racional, com a utilização dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio-ambiente. 2. Os índices de produção fixados pelo INCRA e que rotulam uma propriedade rural como improdutiva, são de duvidosa constitucionalidade, porque, se aplicados, em pouco tempo, por inadequados e irracionais degradarão o meio-ambiente. 3. **Uma propriedade com o GEE de 100,21% e o GUT de 61% é produtiva e não se presta para a desapropriação para fins de reforma agrária, a ser feita na forma estabelecida pelos dispositivos constitucionais que regulam a matéria.** (TRF-4 - AC: 18586 PR 91.04.18586-2, Relator: LUIZA DIAS CASSALES, Data de Julgamento: 17/12/1998, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 24/03/1999 PÁGINA: 714) (grifos nossos)

Com o exame do laudo pericial ficou constatado que a propriedade não poderia ser considerada como improdutiva, uma vez que estava sendo explorada atividade pecuária, além de do plantio de trigo e pastagens artificiais, dando assim destinação social e fazendo cumprir dos requisitos contidos no dispositivo constitucional que trata da matéria.

Dessa maneira, fica claramente demonstrado que para a propriedade rural cumprir a sua função social tem que prevalecer, simultaneamente, os requisitos dispostos no art. 186 da Constituição Federal.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o decorrer do trabalho, ficou demonstrado que a propriedade é dos institutos mais antigos e importantes para o direito. É inerente ao ser humano e acompanhou toda a evolução histórica das sociedades. Passou de um direito absoluto, sem limites, para um direito com deveres com a chegada dos direitos sociais.

Nessa evolução conjunta com a humanidade, a propriedade passou a ser marcada pelo cunho social. Houve a sobreposição do direito coletivo sobre o direito privado, onde recaiu sobre o proprietário um poder dever para com a propriedade, fazendo com que esta cumpra a sua função social.

Foi possível observar que, não apenas a propriedade, mas também o contrato e a posse, por exemplo, são condicionados ao cumprimento desta função social que tem como sentido harmonizar os direitos individuais e a organização dos indivíduos na sociedade, afim de garantir a paz e o bem-estar social.

No direito brasileiro, o condicionamento ao cumprimento da função social da propriedade foi inserido na Carta Magna de 1967, dando início a um princípio que deve ser observado em toda relação de direito.

Portanto, a análise da função social da propriedade é de suma importância para dar o fim certo e devido à propriedade. Esse poder dever imposto pelo Estado ao proprietário garante o direito deste sobre o bem, quando cumpre a sua destinação estabelecida tanto pela lei, quanto pelo meio social.

REFERÊNCIAS

_____. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 out. 2018.

_____. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 out. 2018

_____. Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916. Código Civil Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm>. Acesso em 25 ago. 2018.

_____. Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850. Lei de Terras. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm>. Acesso 25 ago. 2018.

_____. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 25 ago. 2018.

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

ALCANTRA FILHO, José Luiz; FONTES, Rosa Maria Olivera. A formação da propriedade e a concentração de terras no Brasil, 2009. **Revista de História Econômica & Economia Regional Aplicada**, Vol. 4, Nº 7, Jul-Dez ,2009 . Disponível em: <<http://www.ufjf.br/heera/files/2009/11/ESTRUTURA-FUNDIÁRIA-ze-luispara-pdf.pdf>>. Acesso em: 10 ago. 2018.

ARISTÓTELES. **A Política**. Tradução. Nestor Silveira Chaves. 15. ed. Rio de Janeiro: Ediouro Publicações, 1988. (A Obra Prima de Cada Autor).

AROUCA, Ana Carolina Bergamaschi. Função social da ciência jurídica. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, 2016. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17696&revista_caderno=13>. Acesso em: 02 out. 2018.

ASSELIN, V. Grilagem: **Corrupção e violência em terras Carajás**. Petrópolis: Revista dos Tribunais, 1991.

BERCOVICI, Gilberto. **A Função Social da Propriedade**. In: Constituição Econômica e Desenvolvimento, uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros, 2005.

BRAGA, Roberta, Chaves. Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988. Fortaleza, 2009. Disponível em: < <http://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.179.259 - MG (2010/0025595-2). Recorrente: Margarida Gomes Simões. Recorrido: Luci Portilho Duarte. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Minas Gerais, 14 de maio de 2013. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23325085/recurso-especial-resp-1179259-mg-2010-0025595-2-stj/inteiro-teor-23325086?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 10 out. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível: AC 70067788505. Apelante: Município de Osório. Apelado: Renato Pelisoli. Relatora: Marta Borges Ortiz. Rio Grande do Sul, 08 de julho de 2016. Disponível em: < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/359306227/apelacao-civel-ac-70067788505-rs/inteiro-teor-359306237?ref=juris-tabs>> Acesso em: 10 out 2018.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Embargos Infringentes EM AC Nº 91.04.18586-2/PR 2007. Embargantes: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e União Federal. Embargado: Cloriolando Barboza de Macedo. Relatora: Desembargadora Federal Silvia Goraieb. Paraná, 17 de dezembro de 1998. Disponível em: <<https://trf-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8631639/apelacao-civel-ac-18586-pr-910418586-2/inteiro-teor-13681985?ref=juris-tabs>> Acesso em: 10 out 2018.

CABRAL, Francisco Leite. **A função social do imóvel rural: princípio e aplicabilidade no Brasil**. Dissertação de mestrado – UFG. Goiânia, 1997.

CASTRO, Flávia Lages. **História do Direito Geral e Brasil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

CAVEDON, Fernanda de Salles. **Função Social e Ambiental da Propriedade**. Momento Atual, 2003.

CHAUÍ, Marilena. **Filosofia**. São Paulo: Ática, 2007.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de Jean Merville. São Paulo: Martin Clarent., 2002. (A Obra Prima de Cada Autor)

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

DA SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

DE SOUZA, Marcos Rogério. Imóvel rural, função social e produtividade. **Revista de Direito da Faculdade de Direito UFPR**. Paraná. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/7028/5004>>. Acesso em: 10 out. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser. Função social e função ética da empresa. *Argumentum Revista de Direito*. Universidade de Marília. Vol. 04. Marília:

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **A propriedade no Direito Ambiental**. 3ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

FIGUEIREDO, Luciano L. **Os reais contornos do princípio da função social das propriedades**: (in) acesso x funcionalização. *Revista do programa de pós graduação em direito*, Bahia, 2006.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil**: (abrangendo o código de 1916 e o Novo Código Civil). São Paulo: Saraiva, 2005.

GAMBERA, Marcos Tadeu. Função social do contrato. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, 2014. Disponível em: <http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13932&revista_caderno=7>. Acesso em: 02 out 2018.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v.5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3

GUEDES, Jefferson Carús. **Função das Propriedades:** da funcionalidade primitiva ao conceito atual da função social. **Aspectos controvertidos do Novo Código Civil**, RT, 2003.
HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; CHINELATO, Ilmara Juny De Abreu. **Propriedade e Posse: Uma releitura dos ancestrais Institutos**, 2003; **Revistas USP**. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67580/70190>>. Acesso em: 06 out 2018.

HOBBS, Thomas. **Leviatã ou Matéria, Forma e Poder de um Estado Eclesiástico e Civil**. Tradução João Paulo Monteiro; Maria Beatriz Nizza da Silva. 2. ed. São Paulo: Abril Cultural, 1979. (Os Pensadores).

JELINEK, Rochelle. O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil. Porto Alegre, 2006. Disponível em: <www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>. Acesso em: 02 de out. 2018.

LEAL, César Barros. **A função social da propriedade**. Fortaleza: IOCE, 1981.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

LÉVY, Jean Philippe. **História da propriedade**. Tradução de Fernando Trigueiro. Lisboa: Estampa, 1973.

LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.

LOPES, José R. de Lima. **O Direito na História**. São Paulo: Atlas, 2011.

MELLO, Leonel Itaussu Almeida. John Locke e o individualismo liberal. In:

MELO, José Mário Delaiti de. A função social da propriedade. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande 2013. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7>. Acesso em: 02 out. 2018.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

MORAES, Alexandre. **Direito Constitucional**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MORISSAWA, M. **A História da Luta pela Terra e o MST**. São Paulo: Expressão Popular, 2001.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. São Paulo: Saraiva, 2003.

SOARES, Vivian Bacaro Nunes. **O Direito de Propriedade**: Caracterização na Concepção de Autores Clássicos e Contemporâneos e Breves Comentários acerca da Função Social. Disponível em <https://www.diritto.it/pdf_archive/21748.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2018.

SOUSA, Sandro Luis de. A função social da propriedade no Estatuto da Cidade. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina. 2009. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/13028>>. Acesso em: 10 out. 2018.