

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO
DISCIPLINA DE MONOGRAFIA - DPS 5801

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL NO DIREITO
BRASILEIRO: UMA ANÁLISE DO CONCEITO DE
PROPRIEDADE FRENTE À EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL DE
CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL (ART. 5º, XXIII, DA
CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988)**

Sayonara Gonçalves da Silva Mattos

orientador

Prof. Dr. José Isaac Pilati

Monografia apresentada no Curso de Graduação em Direito, do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito parcial para a conclusão do bacharelado em Direito.

Florianópolis, julho de 1998.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO
DISCIPLINA DE MONOGRAFIA - DPS 5801

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL NO DIREITO
BRASILEIRO: UMA ANÁLISE DO CONCEITO DE
PROPRIEDADE FRENTE À EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL DE
CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL (ART. 5º, XXIII, DA
CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988)**

Sayonara Gonçalves da Silva Mattos

orientador

Prof. Dr. José Isaac Pilati

Monografia apresentada no Curso de Graduação em Direito, do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito parcial para a conclusão do bacharelado em Direito.

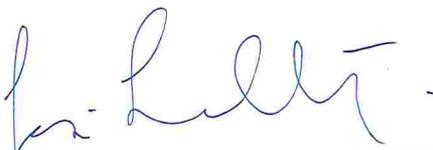
Florianópolis, julho de 1998.

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL NO DIREITO
BRASILEIRO: UMA ANÁLISE DO CONCEITO DE PROPRIEDADE FRENTE
À EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL DE CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO
SOCIAL (ART. 5º, XXIII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988)**

Esta Monografia foi considerada adequada para a obtenção do diploma de bacharel em Direito, sendo aprovada pelo Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota máxima.

Florianópolis, 03 de agosto de 1.998.

APRESENTADA À BANCA EXAMINADORA COMPOSTA PELOS PROFESSORES:



Prof. Dr. José Isaac Pilati - orientador



Prof. João Leonel Machado Pereira



Prof. Cecília Caballero Lais

Aos meus pais, que me ensinam a cada dia a importância da dedicação e da disciplina para a realização dos nossos sonhos, por sempre terem acreditado.

Aos meus irmãos, que sempre tornam o cotidiano mais leve e alegre.

Ao Desembargador e Amigo Francisco Xavier Medeiros Vieira, um grande mestre, com quem muito aprendi sobre o mundo jurídico e sobre a vida.

À minha grande amiga Maria Fernanda Kauling, pela paciência e apoio, principalmente nos momentos de angústia.

Ao Professor José Isaac Pilati, meu orientador, sem o qual esta monografia não teria se realizado.

A Deus, por estar sempre segurando minha mão e, nos momentos mais difíceis, me levando nos braços.

*“Luta. Teu dever é lutar pelo Direito.
Mas no dia em que encontrares o direito em
conflito com a Justiça, luta pela Justiça.”
(Eduardo Couture)*

*“Na primeira noite eles se aproximam,
colhem uma flor do nosso jardim e não dizemos
nada.*

*Na segunda noite, já não se escondem.
Pisam as flores, matam nosso cão e não
dizemos nada.*

*Até que um dia, o mais frágil deles entra
sozinho em nossa casa e rouba-nos a lua.*

*E porque não dissemos nada, não há
mais nada a dizer.” (Vladimir Maiakoviski,
poema “Cartaz”)*

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
CAPÍTULO I	11
1.1 Breve histórico da evolução da propriedade	11
1.1.1 A propriedade nas sociedades primitivas.....	12
1.1.2 A propriedade em Roma.....	13
1.1.3 A propriedade na Idade Média.....	16
1.1.4 A propriedade na Idade Moderna.....	18
1.1.4.1 O Liberalismo.....	18
1.1.4.2 O Marxismo e a Revolução Russa de 1917.....	20
1.1.5 A propriedade no último século.....	21
1.2. Fundamento Jurídico da Propriedade.....	23
1.2.1 A Teoria da Ocupação.....	23
1.2.2 A Teoria da Lei.....	24
1.2.3 A Teoria da Especificação.....	25
1.2.4 A Teoria da Natureza Humana.....	26
1.3 Natureza Jurídica do Direito de Propriedade.....	28

1.4 Elementos do Direito de Propriedade.....	30
1.4.1 O <i>jus utendi</i>	31
1.4.2 O <i>jus fruendi</i>	31
1.4.3 O <i>jus abutendi</i>	32
1.4.4 O <i>rei vindicatio</i>	32
CAPÍTULO II	33
2.1 O Conceito de Propriedade no Código Civil Brasileiro.....	33
2.2 As limitações ao Direito de Propriedade	34
2.3 A Construção Doutrina da Função Social da Propriedade.....	40
2.4 A Propriedade nas Constituições do Brasil.....	46
2.5 O Estatuto da Terra (Lei nº4.504/64).....	54
2.6 A Constituição de 1988.....	56
CAPÍTULO III	60
3.1 O Direito de Propriedade na categoria dos Direitos Subjetivos.....	60
3.2 A Função Social da Propriedade.....	65
3.3 A aplicação da Norma Constitucional.....	74
CONSIDERAÇÕES FINAIS	77
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	82

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem por objeto realizar um estudo teórico sobre a propriedade, seu conceito, características e abrangência a partir do preceito constitucional que exige o cumprimento de sua função social.

Pretende-se, através da pesquisa bibliográfica, compreender em que consiste determinar que a propriedade cumpra sua função social, respondendo a alguns questionamentos iniciais: se essa determinação é uma limitação imposta ao proprietário ou se integra o conteúdo do direito de propriedade; se a propriedade é uma função social ou se é um direito que deve cumprir essa função; se a propriedade só é garantida quando exerce a função social, ou se a garantia ao direito de propriedade independe disto.

Utiliza-se como método de abordagem (sistemática de raciocínio) o método indutivo, partindo-se de casos particulares, como por exemplo a norma constitucional,

para as considerações gerais a respeito do tema, sem prejuízo, é claro, do método dedutivo, sempre que necessário.

Como método de procedimento, ou seja, o modo pelo qual se dá a investigação, utiliza-se, principalmente, o método histórico, pois que, através do estudo da evolução do conceito de propriedade, busca-se a compreensão do conceito atual, conceito este que traz em seu conteúdo, necessariamente, a idéia da função social.

Frisa-se, ainda, quanto à metodologia, que se utilizou a obra "A Monografia Jurídica", de Eduardo de Oliveira LEITE¹.

O desenvolvimento do trabalho é feito em três capítulos.

No primeiro, apresenta-se o capítulo histórico, buscando analisar a maneira como a propriedade se originou e tem sido compreendida. Neste capítulo, estudamos o conceito clássico da propriedade, ou seja, a propriedade em Roma e na Idade Média; as transformações decorrentes da Revolução Burguesa, do surgimento do liberalismo e do marxismo e, também, da Revolução Russa. Analisam-se, ainda, as diversas teorias que buscam fundamentar o domínio e, também, a natureza jurídica do direito de propriedade e os elementos constitutivos do mesmo.

O segundo capítulo cuida, primeiramente, do conceito de propriedade no Código Civil Brasileiro e das limitações impostas ao direito de propriedade. Em seguida, realiza-se breve estudo sobre a construção da doutrina da função social da

¹ LEITE, Eduardo de Oliveira. A monografia jurídica. 2 ed., Porto Alegre: Fabris, 1987. 240 p.

propriedade, partindo-se, então, para a análise da mesma no direito brasileiro, abordando a forma como a propriedade tem sido garantida, principalmente, no âmbito constitucional.

O terceiro capítulo, aborda-se, inicialmente, os direitos subjetivos, pois que a compreensão do conteúdo da função social da propriedade (além de um estudo preliminar a respeito do próprio conceito de propriedade, objeto do primeiro capítulo) requer a análise destes, categoria maior, à qual se subsume o direito de propriedade (e nele o exercício da função social). Em seguida, a função social da propriedade propriamente dita a questão da aplicabilidade da norma constitucional. Como é consabido, um dos principais argumentos contrários à função social da propriedade é a falta de eficácia da norma e isato não pode prosperar.

Enfim, com esta monografia pretende-se, modestamente, estudar o conceito de propriedade, bem como o direito que a garante, tendo por base a exigência constitucional do cumprimento da função social.

CAPÍTULO I

1.1 BREVE HISTÓRICO DA EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE

Para que se entenda a doutrina da função social da propriedade é necessário o estudo do próprio conceito de propriedade e sua evolução histórica, pois, conforme ensina Norberto BOBBIO²:

“a definição corrente de um termo explica o significado que lhe reconhece uma determinada sociedade, num determinado momento histórico.”

² BOBBIO, Norberto, MATTEUCCI, Nicola, PASQUINO, Gianfranco. Trad. de Carmem C. Varriale *et al.* Dicionário de Política. Brasília: Universitária, 1995, p. 1.021.

Impossível a análise dos problemas jurídicos sem a observância de seu desenvolvimento através dos tempos³. Daí porque somente através da análise histórica da propriedade poderemos entender a sua concepção atual, especialmente com relação à função social.

No entanto, definir propriedade não é tarefa fácil, sua origem é tema polêmico e diversas são as teorias que tentam explicá-la.

1.1.1 A PROPRIEDADE NAS SOCIEDADES PRIMITIVAS

Autores afirmam que nas sociedades pré-estatais, a propriedade estava vinculada ao interesse da coletividade.

A propriedade, nos primórdios da civilização, começou por ser coletiva, transformando-se, paulatinamente, em propriedade individual.⁴

As tribos primitivas eram nômades, não conheciam a propriedade da terra. Com o tempo, o homem se tornou sedentário e, com o desenvolvimento da atividade agrícola, surgiu a propriedade, a princípio coletiva. A terra pertencia a toda comunidade, que ali plantava seus alimentos.

Posteriormente, o plantio passou a ser realizado por grupos, geralmente por

³ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 1993, v. 4, p. 85.

⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. São Paulo: Saraiva, 1994, v. 3, p. 85.

uma ou mais famílias e, gradativamente, a propriedade vai deixando de ser coletiva - de toda a tribo -, para ser particular, privada - pertencente à família. O titular da propriedade não era a pessoa física, era a *gens*, a família.⁵

1.1.2 A PROPRIEDADE EM ROMA

Apesar de muitos autores afirmarem que a propriedade privada era conhecida pelos povos da antigüidade clássica (hebreus, assírios, gregos, em que a propriedade privada estava associada à família), é em Roma, ou a partir de Roma, que se pode estudar melhor de que maneira se deu a formação e evolução da propriedade privada tal qual conhecemos.⁶ É em Roma que se encontra a raiz histórica da propriedade.⁷

A organização inicial de Roma se baseava na religião. A família formava a *gens*, onde o *pater familias* possuía direito de vida e morte sobre sua esposa, filhos e escravos. Foi sob essa organização social que a concepção de propriedade foi se formando.

⁵ WALD, Arnold. Direito da Coisas. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991. p.15

⁶ Para José Cretella Jr, “o Direito Romano, que floresceu por mais de mil anos, é como um vasto campo de observação, verdadeiro laboratório do direito. Nenhum outro povo da Antigüidade construiu um monumento tão completo e sistemático como o legado jurídico romano, haja vista que todo estudo do direito comparado em nossa época é fundamentado em institutos que remontam o Direito Romano.” CRETELLA JR, José. Curso de Direito Romano. 8º ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 10).

⁷ DINIZ, M. H. Op. cit., p. 85.

Ensina Maria Helena DINIZ⁸:

“Preponderava, em Roma, o sentido individualista da propriedade, apesar de terem se desenvolvido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do *pater familias*.”

Surge em Roma a chamada *propriedade quiritária*, que pressupunha o concurso de vários requisitos, como a capacidade processual, privativa do cidadão romano, a idoneidade da coisa e o modo de aquisição, que deveria ser conforme o *JUS CIVILE*.⁹

Pode-se dizer que a forma quiritária da propriedade era peculiar do cidadão romano, recaindo sobre bens em solo itálico, que dependia da nacionalidade do titular e do modo formalista e de atos solenes da sua transmissão.

Essa propriedade era, inicialmente, a única forma de propriedade

⁸ DINIZ, M. H. Op. cit., p.85.

⁹ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 85 - 86.

reconhecida e dotada de garantia eficaz, pois o proprietário dispunha da ação de reivindicação de posse (*rei vindicatio*).¹⁰

Ao lado da propriedade quirítária, que foi perdendo importância, surge, a propriedade bonitária ou pretoriana ou de JUSTINIANO, que fora introduzida pelo pretor nas propriedades que eram transferidas com vícios de forma, impedindo que os adquirentes tivessem o domínio. Essa propriedade era provisória, consolidando-se ao fim de dois anos.

Como ensina Washington de Barros MONTEIRO¹¹, na propriedade bonitária faltavam alguns dos requisitos da propriedade quirítária. Apesar disso, começou esta a ser amparada pelo pretor, de tal sorte que, afinal, JUSTINIANO fundiu, numa só, as duas modalidades, pondo assim, termo às confusões existentes e sancionado, destarte, ordem de coisa já consagrada no tempo.

No Direito Romano, o direito de propriedade se ergueu com base nos *jus utendi, jus fruendi, jus abutendi*.¹² (Direito de usar, fruir e abusar da coisa)

Maria Helena DINIZ¹³ descreve a evolução da propriedade privada no direito romano:

“A propriedade coletiva foi dando lugar à privada, passando pelas seguintes etapas, que

¹⁰ *idem*

¹¹ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 86.

¹² *Jus utendi* é o direito de usar a coisa como lhe aprouver, construindo sobre o terreno, etc. *Jus fruendi* é o direito de aproveitar os frutos e produtos da coisa. *Jus abutendi* é o direito de dispor da coisa da melhor forma que lhe aprouver, inclusive destruindo-a.

¹³ DINIZ, M. H. Op. cit., 85 - 86

Hahnemann GUIMARÃES assim resume: 1º) propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2º) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de serem trocados com outras pessoas; 3º) propriedade dos meios de trabalho e de produção; e 4º) propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto.”

1.1.3 A PROPRIEDADE NA IDADE MÉDIA

Com as invasões bárbaras e a queda do Império Romano do Ocidente, nasce um novo regime de propriedade, que dará origem ao modo de produção feudal.

Na Idade Média há uma identificação, uma confusão, entre o Público e o Privado. A propriedade encontra-se nas mãos do senhor feudal, que detém, também, a jurisdição política.

Segundo Norberto BOBBIO¹⁴:

“De fato, não existindo uma autoridade central dotada de um poder efetivo, reina em todos os níveis aquela ‘confusão da soberania e da propriedade’ (Guizot) que é típica do feudalismo: o proprietário de terras assume

¹⁴ BOBBIO, N. Dicionário de Política. Op. cit., p. 1033.

poderes políticos sobre os camponeses que trabalham nas suas terras, impondo uma série de limitações, inclusive às suas liberdades pessoais.”

Há, segundo Arnold WALD¹⁵, uma fragmentação do poder político. O domínio da terra se dá em três esferas: o domínio eminente, exercido pelo Estado; o domínio direto, do senhor, proprietário da terra; e o domínio útil, exercido pelo vassalo.

Nessa época surge o pensamento de São Tomaz de AQUINO, que afirma ser o direito de propriedade um direito natural. O homem, para garantir sua sobrevivência, tem um direito natural ao apossamento dos bens materiais e disto resulta o direito de propriedade, que tem como limite o bem comum, já que todos os homens têm tal direito.

Afirma o pensador na “*Summa Theologica*”:

“Quanto ao nosso direito de usar as coisas é preciso que as consideremos como bens da coletividade, de tal forma que as devemos utilizar para suprir a necessidade dos outros.”¹⁶

Essa idéia, de que o exercício do direito de propriedade deve estar relacionado ao interesse coletivo, caracteriza a chamada doutrina tomista que, com o declínio do feudalismo, ficará adormecida.

¹⁵ WALD, A. Op. cit.

¹⁶ PEREIRA, Rosalinda P. C. Rodrigues. Revista de Direito Civil Imobiliário, Agrário e Empresarial. Vol. 17, nº 65 (julho e setembro de 1991), p. 65.

1.1.4 A PROPRIEDADE NA IDADE MODERNA

1.1.4.1 O LIBERALISMO

O surgimento do comércio, o início das grandes navegações e a descoberta do novo mundo, sua colonização e exploração, anunciam o fim da economia baseada na agricultura e na supremacia econômica, social e política da propriedade imobiliária.

O pensamento liberal passa a fundamentar propriedade na própria liberdade humana, sendo por muitos considerada como reflexo da mesma. Manoel Gonçalves FILHO¹⁷ explica o pensamento do pensador liberal John LOCKE:

“(...) Para o célebre pensador inglês, John LOCKE, tudo o que a natureza dá é de todos, mas o que se alcança com o trabalho e pelo esforço não pertence a todos. (...) O homem é livre tanto para aplicar seu trabalho e esforço, quanto para nada fazer. Se aplica seu trabalho na produção de alguma coisa, é justo que detenha para si essa coisa.”

¹⁷ GONÇALVES FILHO, Manoel. *A Propriedade e sua função social*. *Revista de Direito Agrário*, São Paulo, nº8, p. 31-35, 2º sem. 1982.

Aliás, conhecido é o raciocínio desenvolvido por LOCKE sobre a passagem do estado de natureza para o estado real. Ao contrário de Thomas HOBBS, que associa o estado de natureza ao caos, John LOCKE entende que o estado de natureza não é nem bom, nem mau. Segundo seu raciocínio, seria algo suportável, onde, no entanto, os homens sentiriam falta de três coisas:

“Em primeiro lugar, de leis objetivas, que discriminassem o que era de um e o que era de outro. Em segundo lugar, de árbitros ou juizes imparciais que decidissem os conflitos sobre o que é de um e o que é de outro, sobre a propriedade. Em terceiro lugar, faltaria aos homens, no estado de natureza, uma força organizada que, coercitivamente, impusesse as decisões dos árbitros e, em consequência, fizesse valer as leis que atribuem e discriminam a propriedade.”¹⁸

Entendiam os liberais que a sociedade era regida por leis naturais e as leis positivas deviam apenas exteriorizá-las, jamais modificá-las. Assim, de acordo com a ordem natural, o homem tinha o direito de utilizar de toda sua propriedade, sem ônus ou limitação impostas pelo Estado.

¹⁸ GONÇALVES FILHO, M. Op. cit., p. 31-35.

No campo econômico, os fisiocratas, pregavam a liberdade de iniciativa e a propriedade passa a ser instrumento para o exercício da atividade econômica.

Em razão disso, da identificação entre propriedade e liberdade, valor supremo do pensamento liberal, surge, ou melhor, renasce a concepção individualista da propriedade.¹⁹

Em 1789, a Declaração Universal dos Direitos do Homem proclama a propriedade como inviolável e sagrada.

Nessa mesma época, o Código Civil Francês consagra, no seu art. 544, a doutrina liberal e burguesa, consolidando a propriedade como um direito pessoal, ilimitado e absoluto.²⁰

Como reação a esse pensamento surgiram doutrinas apontando a propriedade privada como a grande responsável pelo desequilíbrio social.

1.1.4.2 O MARXISMO E A REVOLUÇÃO RUSSA DE 1917

Marx, na metade do século XIX, na sua obra "O Capital", denunciou os excessos do capitalismo, apontando a propriedade privada dos meios de produção

¹⁹ Na verdade, resgata-se o conceito do Direito Romano, com a diferença que na propriedade romana havia certa subordinação do indivíduo às necessidades sociais, aos interesses da sociedade.

²⁰ Vários Códigos no mundo adotaram a concepção do Código Napoleônico, inclusive o Código Civil Brasileiro, de 1916.

como um dos fatores da exploração do homem e das injustiças sociais, motivo pelo qual pregava sua abolição, propondo a coletivização dos mesmos como solução.

Para BOBBIO²¹:

“A Revolução Russa assinalou um novo sistema econômico-social e apregoou, pelo menos em princípio, a supressão da propriedade privada dos meios de produção.”

1.1.5 A PROPRIEDADE NO ÚLTIMO SÉCULO

No final do século passado e início deste, Leon DUGUIT²², professor de Direito Constitucional da Faculdade de Direito de Bordéus, na França, partindo do positivismo de August Comte, afirma que a propriedade é, em si, uma função social.

Para este pensador, todo indivíduo tem a obrigação de cumprir, na sociedade, uma certa função social, que decorre do lugar que ocupa. Dessa forma, o proprietário, pelo fato de possuir a propriedade, tem que cumprir a finalidade social que lhe é implícita, e somente assim estará socialmente protegido, de forma que, se o homem não utiliza a propriedade, ou utiliza mal, se contraria o interesse do correto

²¹ BOBBIO, N. *et al.* Dicionário de Política. Op. Cit., p. 1034.

²² Foi na 6ª Palestra que pronunciou em 1911 na Faculdade de Buenos Aires, reunidas posteriormente no livro “As transformações gerais do Direito Privado desde o Código de Napoleão”, que o Professor de Direito Constitucional da Universidade de Bordeus, na França, desenvolveu a tese de que a propriedade deixa de ser um direito para passar a ser uma função social. (*In.*: PEREIRA, P. R., op. cit, p. 109, nota nº 18)

aproveitamento, seu direito não deve permanecer.²³

Também nessa época a Igreja retoma a teoria tomista, de São Tomaz de AQUINO, e passa a defender que a propriedade tem, em si, uma função social.

As Encíclicas Papais do início deste século restauram a doutrina tradicional cristã, onde a propriedade é um direito natural, sendo papel do Estado defendê-lo e protegê-lo, mas com a ressalva de que seu uso está, e deve sempre estar, condicionado aos interesses da coletividade, de modo que o direito de propriedade é um direito que importa em obrigação.

A concentração financeira de acentua e, no segundo pós-guerra, as grandes sociedades estendem suas atividades pelo mundo. Nos Estados Unidos tal fenômeno se torna mais acentuado e, em 1962, as 100 maiores sociedades americanas controlam 58% dos terrenos, edifícios e instalações do país²⁴.

Ocorre, nesse momento, separação entre propriedade e controle. Há uma pulverização do capital entre milhares de acionistas, que passam a se manter à margem do processo decisório, do controle.

Concomitantemente, cresce, na Europa, a propriedade pública dos bens de produção, ou seja, o Estado têm a propriedade mas não o controle, que fica na mãos dos *managers públicos*.

²³ Duguit pretendeu, de certa forma, abolir a noção de direito de propriedade. Ocorre que a função social não exclui o direito, ao contrário, faz parte do seu próprio conceito, "norteia" o uso da propriedade.

²⁴ BOBBIO, N. *et al.* Dicionário de Política. Op. Cit., p. 1035.

O Estado passa, então, a ser o protagonista de inúmeras atividades produtivas e a Administração Pública passa a assumir responsabilidades cada vez maiores para com o interesse social, sua finalidade.

No campo jurídico e ideológico vai-se impondo o conceito de que a propriedade de um bem, especialmente quando instrumental, só é legítima se cumprir função social.²⁵

Atualmente, diversas são as constituições que estabelecem, de forma expressa, a necessidade do cumprimento da função social.

1.2 O FUNDAMENTO JURÍDICO DA PROPRIEDADE

Diversas são as teorias que tentam demonstrar qual o fundamento jurídico do direito de propriedade e justificar sua existência.

1.2.1 TEORIA DA OCUPAÇÃO

É a mais antiga teoria para justificação do direito de propriedade. Para os seus adeptos é a ocupação das coisas pelo homem transforma o simples objeto da

²⁵ BOBBIO, N. *et al.* Dicionário de Política. Op. Cit., p. 1035

natureza em valor econômico e cultural, alargando, assim, o domínio do homem sobre a natureza.

Segundo a maioria dos doutrinadores, dentre os quais W. De Barros MONTEIRO²⁶, essa concepção afirma apenas um fato, não sendo suficiente para a construção de uma doutrina. Isto porque, segundo este autor, a propriedade só pode surgir sob o império da legislação que já pressupunha a propriedade individual, que a organize devidamente e estabelecendo a ocupação como um dos modos de sua aquisição. Ou seja, a ocupação, modo de aquisição da propriedade, não basta para justificar o direito de propriedade uma vez que ao se estabelecer os modos de aquisição de um direito pressupõem-se, necessariamente, a preexistência desse mesmo direito.

Ademais, atualmente, a aplicação desta seria inócua, pois que, salvo raras exceções, inexitem coisas sem dono.

1.2.2 TEORIA DA LEI

Defende que a propriedade é concessão do direito positivo, ou seja, o direito de propriedade encontra seu fundamento na lei que o consagra. Existe porque a lei o criou e, da mesma forma, o garante.

²⁶ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 86

Esta teoria, apoiada por diversos pensadores do século XVIII e do início do século XIX, tais como HOBBS, BENTHAM E MONTESQUIEU, é considerada por diversos doutrinadores bastante frágil e insuficiente, pois não se pode fundar a propriedade - o direito de propriedade - apenas na vontade do legislador, pois assim como criou, poderia ser levado a suprimi-la. Deve-se, reconhecer ao legislador apenas o poder de regular o exercício desse direito.²⁷

1.2.3 TEORIA DA ESPECIFICAÇÃO

Denominada por alguns de Teoria do Trabalho, foi preconizada por economistas, dentre os quais LOCKE. Para esses teóricos, o trabalho constitui título legítimo da propriedade, uma vez que é considerado o único criador de bens. Segundo essa concepção, não é a mera apropriação dos bens da natureza que justifica o domínio do homem, mas a transformação desse objeto através do trabalho do homem, ou seja, é a transformação da matéria bruta, pelo trabalho do homem, que serve de fundamento ao domínio.

W. De Barros MONTEIRO²⁸, citando PLANIOL, diz que essa concepção é falsa e nega o próprio direito de propriedade. Primeiro, é falsa, porque o trabalho deve ter por recompensa o salário e não a coisa produzida. Segundo, nega o direito de

²⁷ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 84.

²⁸ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 86.

propriedade, porque se o trabalhador se tornasse proprietário do que produziu, o trabalho de diversas pessoas sobre a mesma coisa, ocasionaria espoliações sucessivas ou justaposição de múltiplas propriedades sobre o mesmo objeto.

1.2.4 TEORIA DA NATUREZA HUMANA

Para esta teoria, defendida pelos partidários do direito natural, a propriedade é inerente à própria natureza do homem, sendo condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade:

“Constitui expressão e garantia da individualidade humana, pressuposto e instrumento do nosso desenvolvimento intelectual e moral.”²⁹

Essa é a doutrina da Igreja Católica, para quem:

“a propriedade, ou melhor, o direito de propriedade privada foi concedido ao homem pela natureza, isto é, pelo próprio criador para

²⁹ Laurent *apud*, MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 84.

que possa prover as suas necessidades e as de sua família.”³⁰

Para Maria Helena DINIZ³¹, é o instinto da conservação que leva o homem a se apropriar de bens, transformando seus atos de apropriação em direitos que, como autênticos interesses, são assegurados pela sociedade, através das normas jurídicas, fazendo com que a defesa da propriedade se constitua na própria defesa da sociedade.

Segundo Silvio RODRIGUES³² existe uma preocupação de ordem prática em se defender tal concepção pois:

”examinando a história da Humanidade, verifica-se que a propriedade privada só raramente deixou de existir, pois afora sociedades extremamente atrasadas, todos os agrupamentos humanos a reconhecem. Aliás, mesmo nessas comunidades primitivas a noção de domínio se apresenta. Apenas seu titular não é o indivíduo, mas o agrupamento familiar ou o *clã*. (...) Em se sustentando ser a propriedade inerente à natureza do homem, retira-se da competência do legislador o poder de aboli-la. Admitida tal concepção, será não só inútil, como, igualmente, perigoso, suprimir a

³⁰ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 84

³¹ DINIZ, M. H. Op. cit., p. 88.

³² RODRIGUES, S. Op. cit., p. 81.

propriedade privada, pois não se contraria a natureza impunemente.”

No entanto, muitos doutrinadores defendem ser esta a corrente mais sólida a respeito do fundamento da propriedade e, quiçá, do próprio direito de propriedade. Dentre estes, podemos citar W. De Barros MONTEIRO e Maria Helena DINIZ.

1.3 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é o direito real por excelência e o mais sólido de todos os direitos subjetivos. Sobre a propriedade se ergueu praticamente todo o direito privado, exercendo, também, influência no direito público.

Afirma, a doutrina, que o direito de propriedade é um direito *absoluto, exclusivo e perpétuo*.

Cunha GONÇALVES, citado por Silvio RODRIGUES³³, ensina que:

“o direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva, efetivamente exerce numa coisa determinada, em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto

³³ GONÇALVES, Cunha *apud* RODRIGUES, S. Op. cit., p. 77 e 78.

sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar.”

Grande parte dos autores atribuem tais características em razão do conceito de direito de propriedade atribuído pelo Código Napoleônico, no seu art. 544:

“La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements”. (“A propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos.”)

O direito de propriedade é absoluto na medida que o proprietário tem o poder de usar e desfrutar da coisa da maneira como lhe aprouver. No entanto, o caráter absoluto deve ser entendido dentro do âmbito de aplicação da norma jurídica. O proprietário, ao dispor da coisa, está sujeito a certas limitações, restrições legais, contidas no próprio ordenamento jurídico, impostas no interesse público ou pela coexistência para com o direito de propriedade dos demais indivíduos, que é caso, por exemplo, das restrições em face do direito de vizinhança.

A exclusividade do direito de propriedade deve-se ao fato de que a titularidade desse direito só pode ser atribuída a uma pessoa, ou seja, a mesma coisa

não pode pertencer a duas pessoas de forma total e simultânea. O direito de um, sobre determinado bem, exclui, necessariamente, o do outro.

Poder-se-ia pensar na existência de um choque entre a característica da exclusividade e a idéia de condomínio. É preciso que se entenda, que ainda no condomínio o direito de propriedade é um só. O que ocorre é uma subdivisão, entre vários consortes, mas os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito de propriedade. O condomínio é, na verdade, uma divisão abstrata da propriedade, onde cada condômino possui uma quota ideal do bem.

A terceira característica, o caráter perpétuo da propriedade, diz respeito ao fato de que a propriedade só se extingue pela vontade do seu dono ou por disposição de lei. Assim, em princípio, a propriedade não se extingue pelo não uso, subsiste independente do seu exercício.

1.4 ELEMENTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

São elementos do direito de propriedade o direito de usar, gozar e dispor da coisa de maneira absoluta, exclusiva e perpétua, bem como de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a detenha.

Para grande parte dos estudiosos dos Direitos Reais, o direito de propriedade se ergueu, desde o Direito Romano, sob três pilares básicos: *Jus Utendi*, *Jus Fruendi* e *Jus Abutendi*.

1.4.1 O *JUS UTENDI*

O *jus utendi* é o direito que o proprietário tem de usar a coisa como lhe aprouver. O direito de usar, segundo Washington de Barros MONTEIRO, compreende o de exigir da coisa todos os serviços que ela pode prestar sem alterar sua substância³⁴. O *jus utendi* é, segundo Maria Helena DINIZ³⁵:

“o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais, a fim de se evitar o abuso do direito, limitando-se ao bem-estar da coletividade.”

1.4.2 O *JUS FRUENDI*

O *jus fruendi* é o direito de aproveitar os frutos, o direito de gozar. Consiste na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa. É o direito de gozar da

³⁴ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 91.

³⁵ DINIZ, M. H. Op. cit., p. 90 e 91

coisa ou explorá-la economicamente.³⁶ Como regra geral, os frutos e os produtos da coisa pertencem a ao seu proprietário (art. 528 do Código Civil, que determina que o dono do principal será também o dono do acessório: “os frutos e seus produtos pertencem, ainda quando separados, ao proprietário, salvo se, por motivo jurídico, especial, houverem de caber a outrem”).

1.4.3 O *JUS ABUTENDI*

O *jus abutendi*, o direito de dispor da coisa, considerado por muitos autores o mais importante dos elementos constitutivos do direito de propriedade, refere-se ao poder de consumir a coisa, de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), de gravá-la com ônus (hipoteca, penhor, anticrese, etc.) e de submetê-la ao serviço de outrem.

1.4.4 A *REI VINDICATIO*

Por último, o direito de reivindicar a coisa de quem injustamente a detenha. É a chamada *rei vindicatio*, que é o poder que o proprietário possui de promover ação para reaver o seu bem que se encontra, injustamente, na posse de outrem. Decorre do direito de seqüela, característica dos direitos reais.

³⁶ *idem*, p. 91.

CAPÍTULO II

2.1 O CONCEITO DE PROPRIEDADE NO CÓDIGO CIVIL

O art. 524 do Código Civil Brasileiro, promulgado em 1916, afirma que “a lei assegura ao proprietário direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.”

Observa-se que o legislador, ao conceituar o direito de propriedade, o faz de maneira indireta e o reveste de um caráter e intangível, afirmando que consiste na fruição plena e exclusiva, por uma pessoa, de determinado bem corpóreo.³⁷

³⁷ BASTOS, Celso Ribeiro, MARTINS, Ives Gandra. Comentários à Constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. São Paulo: Saraiva, 1989. p. 118.

2.2 AS LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

No entanto, o direito de propriedade já não se reveste com as características descritas acima, ao menos não na sua plenitude:

“Está sujeito, na atualidade, a numerosas limitações, impostas no interesse público e no interesse privado, inclusive nos princípios da justiça e do bem comum. Várias disposições constitucionais, administrativas, militares, penais e civis restringem o seu exercício, de tal modo que se pode afirmar ser totalmente impossível a completa enumeração de todas.”³⁸

Na verdade, hoje, ao analisarmos o direito de propriedade já não podemos mais fazê-lo exclusivamente sob a ótica do direito privado. O direito de propriedade está além disso uma vez que interfere, também, na esfera pública:

“no direito moderno, o primado do interesse coletivo ou público vem influenciando sobremaneira no conceito de propriedade.”³⁹

Maria Sylvia Zanella DI PIETRO⁴⁰ afirma:

“Sabe-se que a propriedade é o *direito individual* que assegura ao seu titular uma série de poderes cujo

³⁸ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 97.

³⁹ DINIZ, M. H. Op. cit., p. 171

⁴⁰ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1992. p. 95.

conteúdo constitui objeto do direito civil (...). Não podem, no entanto, esses poderes ser exercidos ilimitadamente, porque coexistem com direitos alheios, de igual natureza, e porque existem interesses públicos maiores, cuja tutela incumbe ao poder público exercer, ainda que em prejuízo de interesses individuais. Encontra-se aqui na esfera do poder de polícia do Estado, ponto em que o estudo da propriedade sai da órbita do direito privado e passa a constituir objeto do direito público e a submeter-se a *regime derogatório e exorbitante do direito comum*.”

Na lição de Silvio RODRIGUES⁴¹, a evolução histórica do direito de propriedade demonstra que o domínio, a despeito de seu caráter absoluto, diversas vezes afirmado pela doutrina, sempre sofreu restrições e a evolução profunda que apresenta em nossos dias é marcada exatamente pelo aumento das mesmas.

Segundo José Afonso da SILVA⁴², três são as espécies de limitações: as restrições, que limitam o caráter absoluto da propriedade; as servidões (e outras formas de utilização da propriedade alheia), que limitam o caráter exclusivo; e a desapropriação, que limita o caráter perpétuo.

Já Washington de Barros MONTEIRO⁴³ elenca as restrições mais importantes da seguinte forma:

⁴¹ RODRIGUES, S. Op. cit., p. 84.

⁴² SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 9ª ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

⁴³ MONTEIRO, W. B. Op. cit., p. 96 - 100.

1. Restrições Constitucionais: São aquelas que decorrem de norma constitucional, tais como a desapropriação por necessidade ou utilidade pública e por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro; o preceito segundo o qual as jazidas, minas e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo para efeito de exploração ou aproveitamento industrial; etc.

2. Restrições Administrativas: Essas restrições são, segundo o autor, as mais numerosas, elencando dentre as principais, o Decreto-Lei nº 25, de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional; os Códigos de Minas; Florestal; de Caça e de Pesca; o Decreto-Lei nº 8938, de 1946, que impõe limitações aos proprietários urbanos, etc.

3. Restrições de natureza militar: São, também, bastante numerosas e referem-se, principalmente, a questões relativas à defesa do país.

4. Limitações decorrentes da Lei Eleitoral: O Código Eleitoral, Lei nº 4737, de 1965, determina, no art. 135, 3º, que a propriedade particular deve ser cedida obrigatória e gratuitamente para o funcionamento das mesas receptoras, nos dias de eleição, sendo que a desobediência constitui infração eleitoral.

5. Restrições decorrentes da Lei Penal: Um dos efeitos da condenação, conforme art. 91, n II, do Código Penal, é a perda, em favor da União, dos instrumentos do crime, do respectivo produto ou de outro bem, ou valor, que auferido com a prática

do crime.

6. Restrições decorrentes da Lei Civil: Como exemplos temos: as restrições decorrentes do direito de vizinhança (CC, art. 554 - 588); as servidões prediais (art. 695 - 712), as disposições que protegem a família como as que impossibilitam doações do cônjuge adúltero ao seu cúmplice; as disposições contidas na Lei n 8245/91, Lei do Inquilinato, que protegem o inquilino, só permitindo a retomada do prédio locado, pelo proprietário, em casos restritos e expressos em lei; etc.

Maria Helena DINIZ⁴⁴ diferencia as limitações legais do direito de propriedade das restrições à propriedade em razão do interesse social. As primeiras, segundo a autora, são as contidas em leis especiais que têm por objetivo proteger não só interesse público, social ou coletivo, mas também o interesse privado considerado em função da necessidade social de coexistência pacífica.

Já as restrições à propriedade em razão do interesse social pressupõem, necessariamente, a idéia de subordinação do direito de propriedade privada aos interesses públicos e, também, às conveniências sociais. Essas, ensina a autora, pertencem ao direito público e são limitações imprescindíveis não só ao bem-estar coletivo, mas também, à segurança da ordem econômica e jurídica do país.⁴⁵ Na verdade, pertencendo ao direito público, passa a constituir o próprio conceito de domínio, passa a integrar a estrutura legal da propriedade, atingindo-a em toda sua

⁴⁴ DINIZ, M. H. Op. cit., p. 173.

⁴⁵ idem

extensão.

Então, conclui a autora:

“As limitações ao domínio em razão do interesse privado inspiram-se no princípio da relatividade dos direitos e no propósito de sua coexistência harmônica e pacífica, fundando-se no próprio interesse do titular do bem ou de terceiro a quem ele pretenda beneficiar, não afetando dessa forma a extensão do exercício do titular do direito de propriedade. Caracteriza-se por sua bilateralidade, ante o vínculo que estabelece, situando-se, portanto, no campo do direito civil. (...)”

As restrições em razão do interesse social, pertencendo à seara do direito público: constitucional, administrativo, penal etc., passam a ser partes integrantes da estruturação legal do domínio, atingindo-o em toda sua extensão ou em parte dela. Como não estabelecem vínculos recíprocos, têm por características a sua unilateralidade, sacrificando os interesses particulares sob o fundamento de que devem subordinar-se ao interesse público.”⁴⁶

⁴⁶ DINIZ, M. H. Op. cit., p. 173.

Para Silvio RODRIGUES⁴⁷, as limitações ao direito de propriedade ou são voluntárias, tais como o usufruto ou as cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade; ou decorrem da própria natureza do direito de propriedade; ou são impostas em lei, estas últimas as mais importantes, segundo o autor.

As restrições decorrentes da natureza do direito de propriedade são explicadas através da noção de abuso de direito. Segundo o autor, o proprietário, no uso do seu direito, não pode ultrapassar determinados “limites”, pois se deles exorbitar, estará indo além do seu direito, abusando do mesmo, fazendo com que seu ato deixe de ser lícito (CC, art. 160, nº I, 2ª parte) e, conseqüentemente, deixa de ter a proteção do ordenamento jurídico. Assim, o exercício do direito encontra limites na sua própria finalidade, de modo que seu comportamento excessivo, além de não ter a proteção legal, impõe, ao proprietário, o ônus de reparar o prejuízo causado, se houver.⁴⁸ Isso ocorre, segundo o autor:

“Porque os direitos são concedidos ao homem para serem utilizados dentro de sua finalidade.”⁴⁹

Dentre as restrições legais o autor cita as servidões legais, as sucessivas Leis do Inquilinato, o Código de Minas, enfim todas os dispositivos legais que expressamente limitam o direito de propriedade.

⁴⁷RODRIGUES, S. Op. cit., p. 84.

⁴⁸RODRIGUES, S. Op. cit., p. 84.

⁴⁹idem

2.3 A CONSTRUÇÃO DA DOCTRINA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O princípio segundo o qual a propriedade deve exercer uma *função social* surgiu, primeiramente, com ARISTÓTELES. Contestando a idéia de Platão que, em “A República”, defendeu uma organização social onde os bens pertenciam a todos os seus membros; Aristóteles, em sua obra “Política”, defendeu que os bens existem para a satisfação das necessidades dos homens, contudo essa não é sua única finalidade, uma vez que devem, também, satisfazer as necessidades da coletividade.

Posteriormente, Santo Tomáz de AQUINO⁵⁰ (século VIII) utilizou-se das idéias do pensador grego nas “*Summa Contra Gentiles*” e “*Summa Theologica*”, onde afirmou que :

“(...) o homem para garantir a sua própria sobrevivência, tem um direito natural ao apossamento dos bens materiais, logo o direito de propriedade resulta desse direito natural de apropriação dos bens na luta pela sobrevivência, contudo esse direito de

⁵⁰ PEREIRA, R. R.. Op. cit., p. 108.

propriedade é limitado pelo bem comum, é limitado pelo direito que têm todos os homens de viver condignamente.”

As encíclicas papais, por diversas vezes, repetiram as idéias de Santo Tomás de AQUINO, atribuindo à propriedade uma função social.

Após a Revolução Francesa, o Código Napoleônico, que serve de modelo para a legislação de diversos países, dentre as quais para o Código Civil Brasileiro de 1916, em vigor até hoje, consagra a doutrina liberal e burguesa e consolida a propriedade como um direito pessoal, ilimitado e absoluto:

“A propriedade da terra, atendendo aos ideais burgueses e urbanos, foi regida sem levar consideração sua natureza específica, o que impediu a formação de direito rural e passou a gerar o desequilíbrio fundiário.”

“Os proprietários, embutidos do poder absoluto (...), começaram a acumular cada vez mais terras, provocando a formação de inúmeros latifúndios (...).”⁵¹

O direito de propriedade visto sob a ótica individualista, acaba por gerar reações e diversas doutrinas surgiram identificando a propriedade privada como a grande responsável pelas injustiças sociais.

⁵¹ PEREIRA, R. R. Ob. cit., p. 109.

Karl MARX, em 1848, em "O Capital", denuncia os excessos do regime capitalista, propondo a extinção da propriedade privada dos meios de produção, considerada por ele como a causadora do desequilíbrio social, da exploração do homem e da geração da miséria.

A Igreja, por outro lado, segue defendendo a função social da propriedade, dando orientação cristã à mesma, mas combate as idéias materialistas de MARX, defendendo que a propriedade privada, inclusive a dos meios de produção, como um direito natural que o próprio Estado deve respeitar e proteger, não podendo, sob nenhum pretexto, suprimir.

Passa-se, assim, a discutir o direito de propriedade tal qual se apresenta. Busca-se uma redefinição do mesmo. O que se pretende é uma nova roupagem e não limitações. Propugna-se um direito de propriedade que esteja além da pessoa do proprietário, que alcance toda a sociedade; que deixe de estar apenas na esfera do privado, do indivíduo, para encontrar-se no âmbito do público e da coletividade.

Inegável a contribuição dos positivistas, para a formação da doutrina da função social da propriedade. Segundo Manoel Gonçalves FILHO⁵², doutor em direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Paris, Augusto COMTE, um dos precursores do positivismo, associava, já no final do século passado, a propriedade ao cumprimento de uma função social, afirmando:

⁵² GONÇALVES FILHO, M. Op. cit., p.33.

“em todo estado normal da humanidade, qualquer cidadão constitui realmente um funcionário público, cujas atribuições mais ou menos definidas determinam a um tempo as obrigações e as pretensões. Este princípio universal deve certamente se estender à propriedade, em que o positivismo vê principalmente uma indispensável função social (..)”

Surge, então, no desdobrar desses ensinamentos, a lição clássica Léon DUGUIT, que tem como um dos seus marcos inaugurais, as palestras proferidas, em 1.911, na Faculdade de Buenos Aires, por este eminente Professor de Direito Constitucional da Faculdade de Direito de Bordéus, na França.

DEGUIT⁵³ desenvolveu a teoria segundo a qual a propriedade, especialmente a propriedade rural, deixa de ser um direito subjetivo do indivíduo para tornar-se uma função social. Segundo este autor:

“Todo indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade, certa função, em razão direta do lugar que nela ocupa. Por conseguinte, o possuidor da riqueza, pelo fato de possuí-la, pode realizar certo trabalho que somente ele pode cumprir. Só ele pode aumentar a riqueza geral e assegurar a satisfação das necessidades gerais, ao fazer valer o capital

⁵³ PEREIRA, R. R. Op. cit., p. 109.

que possui. Está, pois, obrigado socialmente a cumprir esta tarefa, e só no caso de que a cumpra, será socialmente protegido. A propriedade já não é um direito subjetivo do proprietário. É a função social do possuidor da riqueza.”

A grande crítica à teoria de DEGUIT deve-se ao fato de que pretendeu abolir a noção de direito de propriedade em face da função social, defendia que a propriedade deixava de ser um direito para se transformar em uma função enquanto que, na verdade, isto não ocorre. A propriedade é, de fato, um direito. O que ocorre é que este direito traz, segundo a *teoria da função social da propriedade*, na sua própria estrutura, a necessidade do cumprimento de uma função social.

Sem dúvida alguma a Igreja em muito contribuiu para a formulação da teoria da função social.

Reacendendo a idéia do bem comum, defendeu, a Igreja, que a propriedade é um direito que comporta, intrinsecamente, uma função social, é um direito que se exerce em proveito próprio e, ao mesmo tempo, em proveito dos outros, ou seja, o exercício do direito de propriedade deve levar em conta tanto o indivíduo, quanto a comunidade. Assim,

“(…) a Igreja reafirma a autenticidade do direito de propriedade e proclama que a

propriedade não é uma função social, mas tem uma função social.”⁵⁴

Essa idéia, de que a propriedade é um direito natural que o Estado deve respeitar e proteger desde que condicionando seu uso ao interesse da coletividade, por ser a propriedade um direito que comporta em obrigações, esteve presente em diversas Encíclicas Papais. A *Mater et Magistra*, do Papa João XXIII, assim estabelecia:

“Não basta afirmar o caráter natural do direito da propriedade particular, inclusive dos meios de produção, se ao mesmo tempo não se empregar todo esforço para que o uso desse direito seja difundido entre todas as classes dos cidadãos.”⁵⁵

O Código Social da Igreja, redigido em Maleines, na Bélgica, pelo grupo presidido pelo Cardeal Desiderio MERCIER⁵⁶, afirma, em seu capítulo IV que:

“(…) os homens receberam o direito de propriedade privada, com o fim de que cada qual possa prover a sua sobrevivência e a dos seus e para que, graças a esta instituição, os bens terrestres cumpram efetivamente a sua missão provincial de prover as necessidades essenciais de toda

⁵⁴PEREIRA, R. R. Op. cit., p. 109.

⁵⁵ PEREIRA, R. R. Op. cit., p. 110.

⁵⁶ *apud* ROCHA, Acyr de Lima. A Desapropriação Agrária. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1989, p. 17. Tese de Doutorado em Direito.

espécie humana. O direito de propriedade tem, portanto, duplo aspecto: um individual e privado, outro social e público.”

A doutrina da função social da propriedade foi, dessa forma, ganhando força e se concretizando no mundo e nas legislações, sendo, hoje, praticamente impossível estudar a propriedade sem abordar o aspecto do cumprimento de uma função social.

2.4 A Propriedade nas Constituições do Brasil

Até a Constituição Brasileira de 1967 inexistia menção expressa do constituinte à função social da propriedade.

Na verdade, para que se compreenda o estudo da propriedade do Direito Brasileiro é necessário um breve estudo sobre como se desenvolveu a questão fundiária no Brasil.

Segundo Augusto de Souza COELHO⁵⁷, a análise da evolução do direito de propriedade no âmbito luso-brasileiro tem início, necessariamente, na Lei das Sesmarias ou Lei do Pão, promulgada por D. Fernando, em Portugal, no ano 1375 e, posteriormente, modificada por D. João. Segundo essa lei, o proprietário que não lavrasse suas terras deveria cedê-las a quem quisesse fazê-lo.

⁵⁷ BITTAR, Carlos Alberto (org.). *A Propriedade Rural na Nova Constituição*. In.: BITTAR, Carlos Alberto. *A Propriedade e os Direitos Reais na Constituição de 1988*. São Paulo: Saraiva, 1991, p.135.

O escopo do Regime Sesmarialista, em Portugal, era estimular o cultivo das terras por seus proprietários, ou por terceiros arrendatários, buscava-se estimular a pequena propriedade, para que se tornasse produtiva⁵⁸.

Após o descobrimento do Brasil, no ano 1548, a Coroa Portuguesa introduziu no país o sistema das Capitâneas Hereditárias, que foi a primeira forma de distribuição de terras, sendo o território nacional distribuído entre doze donatários que tinham a obrigação de administrá-las e defendê-las, obrigação transferida, posteriormente, ao seu filho primogênito.

O sistema das Capitâneas não logrou êxito e apenas duas capitâneas prosperaram. Remanesceu, então, o Regime Sesmarial, que fora aqui introduzido sem nenhum critério, uma vez que os existentes na legislação portuguesa, foram suprimidos no Regimento de Tomé de Souza. Enquanto o que o objetivo das sesmarias, em Portugal, era estimular a pequena propriedade, a finalidade, no Brasil, por determinação econômica da Metrópole, era a construção dos engenhos destinados à produção de cana de açúcar, de modo que, desde essa época, pode-se observar a formação de enormes latifúndios.

A partir de 1822, a concessão das sesmarias foi suspensa. Passa a vigor, no Brasil, o Regime de Posse de Terras Devolutas, que firmou-se como meio legítimo para a aquisição da propriedade rural, fazendo com que a invasão e o conflito se tornasse comum.

⁵⁸ *idem*, p. 136.

Em 1850, foi promulgada a Lei nº 601, a primeira Lei de Terras, que instituiu quatro princípios fundamentais⁵⁹:

1) proibiu a alienação ou a transmissão do domínio pleno de terras devolutas, exceto por compra e venda, ou seja, a Lei de Terras pôe fim às concessões gratuitas e à simples posse, pois determina que a aquisição só se dará através da compra. Como exceção a este princípio a Lei estabelecia que as áreas situadas nos limites com países estrangeiros poderiam ser concedidas gratuitamente.

2) Expediu títulos aos sesmeiros que tivessem cumprido integralmente as condições impostas;

3) Permitiu a aquisição do domínio de terras devolutas com a revalidação de cartas de sesmarias, se a eficácia das cartas dependesse apenas de alguma condição, tais como: demarcação, confirmação, etc., ou seja, deveria estar cumprido o requisito de cultivo efetivo e morada habitual.

4) Permitiu a aquisição do domínio de terras devolutas, legitimando as respectivas posses anteriores à Lei, desde que mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante.

A Lei de Terras estabeleceu, ainda, a obrigatoriedade de todos os proprietários e simples ocupantes (posseiros) declarar a área por eles ocupada, a fim de que fosse organizado um registro.

⁵⁹ *idem*, p. 137.

A Constituição Imperial, de 25 de março de 1824, garantia a propriedade em toda sua plenitude, admitindo, como única exceção, a necessidade de utilização do bem particular em benefício do bem comum. Neste caso, determinava fosse o particular indenizado:

“Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis , e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte:

(...)

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda sua plenitude. SE o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado no valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.”⁶⁰

Com a promulgação da República, em 1889, a Lei de Terras deixa de vigorar, no entanto, o latifúndio continuou em processo permanente de solidificação, já que a Constituição Republicana manteve a propriedade como um direito pleno e absoluto, muito embora já determinasse certa limitação aos proprietários de minas:

“Art. 72. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no

⁶⁰ CAMPANHOLE, Antonio. Constituições do Brasil. São Paulo: Editora Atlas, 1992, 10ª ed., p. 765 e 766.

paíz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade nos termos seguintes:

(...)

17. O direito de propriedade mantém-se em toda a plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indemnização prévia.⁶¹

A Constituição de 1934, promulgada em 16 de julho daquele ano, garantia o direito a propriedade proibindo seu exercício contra o interesse social ou coletivo. Garantia, também, prévia e justa indenização para o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública. Foi a primeira constituição a fazer referência às relações entre a propriedade e a função social:

“Art. 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paíz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á subsistência, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes:

(...)

*17) É garantido o direito de propriedade, **que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo**, na fórmula que*

⁶¹ *idem*, p. 704 e 705.

*a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo imminente, como guerra ou comomoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público exija, ressalvado o direito a indenização ulterior.*⁶²

Em 1937, a Constituição estabelecia que o conteúdo e os limites do direito de propriedade seriam definidos na lei que regulassem o seu exercício:

“Art. 112. A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no país o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos tremos seguintes:

(...)

*14 - O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e seus limites serão definidos nas leis que lhe regularem o exercício.*⁶³

A Constituição de 1946 foi a primeira a condicionar o uso da propriedade ao bem-estar social. Assim estabelecia sobre o direito de propriedade:

“Art. 141. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no

⁶² *idem*, p. 652 - 653.

⁶³ *idem*, p. 556 - 557.

país a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.”

*“Art. 147. **O uso da propriedade será concionado ao bem-estar social.** A Lei poderá promover, com observância do disposto no art. 141, 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.”⁶⁴*

A Constituição de 1967 estabelece:

“Art. 150. A constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

⁶⁴ CAMPANHOLE, A. Op. cit., p.446 - 447.

(...)

22. *É garantido o direito à propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, VI, 1º⁶⁵. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.*⁶⁶

Além de ter sido a primeira constituição brasileira a estabelecer a possibilidade de desapropriação por interesse social, a Constituição de 1967 foi a primeira a mencionar a função social da propriedade, inserindo-a dentre os princípios da ordem econômica e social ao determinar, no art. 157:

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

(...)

III - função social da propriedade

(...)⁶⁷

⁶⁵ O art. 157, 1º da Constituição Brasileira de 1967 estabelecia que: “Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas.”

⁶⁶ CAMPANHOLE, A. Op. cit., p. 365 - 366.

⁶⁷ idem, p. 370.

A Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969, manteve inalterado os artigos da Constituição de 1967 que dispunham sobre a propriedade e foram acima transcritos.

2.5 O Estatuto da Terra

Em 1964, após o golpe militar, é promulgada a Lei nº 4.504. Segundo Mauro Antônio PREZOTTO⁶⁸, o Estatuto da Terra surgiu como forma de eliminar os conflitos sociais surgidos da luta pela terra, através de uma legislação reformista, que garantia o privilégio da classe dos grandes proprietários, através do *slogan* da empresa rural e da realização da reforma agrária em zonas pioneiras (floresta amazônica, margens de rodovias federais, etc.), como forma de eliminar os focos de luta camponesa em outras regiões.

Na verdade, em que pese as críticas ao Estatuto da Terra, inegável é a sua importância ao estudarmos a *função social da propriedade*, uma vez que foi, de fato, a primeira lei brasileira a estabelecer que a propriedade deve atender à função social, delimitando, inclusive, quando isto ocorre.

Assim determina o art. 2º da Lei 4.504/64:

“Art. 2º. É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da

⁶⁸ PREZOTTO, Mauro Antônio. Desapropriação por Interesse Social, para fins de Reforma Agrária. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 1997, p. 19. Monografia apresentada no Curso de graduação em Direito.

terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

1º - A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

a) favorece o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;

b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;

c) assegura a conservação dos recursos naturais;

d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.

(...),⁶⁹

Tratou, ainda, o Estatuto da Terra, de classificar o imóvel de acordo com seu tamanho, finalidade, etc. Assim, classificou os imóveis em: propriedade familiar, latifúndio, minifúndio e empresa rural.

Hoje, não mais subsiste esta classificação. No entanto, é oportuno lembrar que o Decreto-Lei nº 55.891/65, que regulamentou parte do Estatuto da Terra, estabeleceu dentre os requisitos da empresa rural que a área utilizada representasse porcentagem igual ou superior a 50% da área agricultável, sendo que, posteriormente, o Decreto nº 72.106/73 inovou ainda mais na matéria, aumentando o índice para 70%.

⁶⁹ Lei nº 4.504/64, *in.*: Legislação Informatizada Saraiva, CD-Rom nº 10, jun-jul/95.

2.6 A Constituição Federal de 1988

Em 5 de outubro de 1988 foi promulgada a atual Constituição Brasileira, que inseriu a função social da propriedade no capítulo “Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos”, cláusula pétrea do Pergaminho segundo dispõe o art. 60, IV, do mesmo. O art. 5º, inciso XXII garante o direito de propriedade e, o inciso XXIII, determina que a propriedade atenderá a sua função social. Este o texto constitucional:

“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 segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

(...)”

“Art. 60 - A Constituição poderá ser emendada mediante proposta:

(...)

4º. Não será objeto de deliberação a proposta de emenda tendente a abolir:

(...)

IV - os direitos e garantias individuais.”⁷⁰

⁷⁰ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. 3ª ed. São Paulo: Revista dos

Em 1988, o constituinte fez clara opção pela moderna concepção do instituto da propriedade. Diversos são os artigos, além do citado anteriormente que tratam da função social. O art. 170, por exemplo, ao dispor sobre a ordem econômica, estabelece a função social da propriedade como um dos princípios a serem observados:

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

(...)

II - propriedade privada

III - função social da propriedade

(...)⁷¹

Ao estabelecer, como elementos balizadores da ordem econômica, a propriedade privada e, ao seu lado, a função social da propriedade, o constituinte demonstrou que persiste, entre nós, a concepção filosófica do liberalismo, em que a propriedade é inerente ao homem, mas, por outro lado, submete a propriedade aos limites impostos pela ordem pública, ao cumprimento de sua função social. Permanecem, então, os núcleos básicos do instituto da propriedade, que permitem aos seus titulares a plena fruição das coisas, mas sempre diante da subsunção aos princípios e às regras estabelecidas pelo sistema constitucional vigente.⁷²

Tribunais, 1996.

⁷¹ idem.

⁷² BITTAR, C. A. Op. cit. p. 03 - 04.

Ora, não se pode contemplar os princípios constitucionais como meros enunciados normativos. Clara está a eleição destes, pelo constituinte, como norteadores dos fundamentos da ordem econômica, de modo que com base neles compreender e interpretar as demais normas.

A propriedade privada deve ser dimensionada à luz de todo o conjunto das normas constitucionais, pois não equivale a qualquer concepção ideológica eleita pelos agentes públicos ou privados, devendo ser entendida a partir da pauta valorativa e principiológica imanente ao texto constitucional.

Deve-se observar, ainda, que a Constituição prevê expressamente a hipótese de desapropriação para fins de reforma de imóveis rurais que não estejam cumprindo sua função social:

“Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

(...)”⁷³

Com relação à função social da propriedade rural, o art. 186 estabelece:

⁷³ *idem.*

“Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus 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.”⁷⁴

Assim, pelo exposto neste capítulo, não há que se ter dúvidas sobre a evolução da propriedade e da teoria da função social, hoje parte do próprio texto constitucional, inclusive dentre os princípios basilares da ordem econômica.

Não há, portanto, como estudar o direito de propriedade sem a análise constitucional. Impensável, inserir o estudo da propriedade apenas no direito privado, pois as normas de direito público interferem diretamente no próprio conceito de propriedade.

⁷⁴ *idem.*

CAPÍTULO III

3.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE NA CATEGORIA DOS DIREITOS SUBJETIVOS

Segundo Roger Raupp RIOS⁷⁵, juiz de direito do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, a análise da função social da propriedade exige o estudo, ainda que breve, do direito subjetivo, visto que o direito de propriedade insere-se nesta categoria e só dessa forma é possível que se compreenda, adequadamente, a cláusula da função social.

⁷⁵ RIOS, Roger Raupp. A função social da propriedade e desapropriação para fins de reforma agrária. In: PAULSEN, Leandro (org). Desapropriação e Reforma Agrária. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997. p.17.

Na definição de P. R. Tavares PAES⁷⁶, o direito subjetivo é uma faculdade conferida pelo direito objetivo. Ao direito como regra de conduta se contrapõe o direito subjetivo - que são faculdades jurídicas - que consiste em prerrogativa reconhecida pelo direito objetivo em relação à pessoa, ou seja, é a ordem jurídica que garante o direito subjetivo.

De Plácido e SILVA⁷⁷ ensina que o direito subjetivo é composto por quatro elementos: *sujeito*, que é o titular do direito; *objeto*, que é a coisa sobre a qual recai o direito ou a incidência do próprio direito; *relação jurídica*, que é o laço que, sob garantia legal submete o objeto ao sujeito; e *coação social* ou *proteção coação* que garante o direito e decorre, também, da garantia legal.

Discussões existem a respeito dos direitos subjetivos, se pré-existiam ao direito objetivo ou se são projeções do mesmo.

Heinrich DERNBURG, citado por Hans KELSEN⁷⁸, assim escreve:

“Os direitos em sentido subjetivo existiam historicamente já muito antes de uma ordem estadual auto consciente ter sido elaborada. Eles fundavam-se na personalidade dos indivíduos e no respeito que eles conseguiram obter e impor pela sua pessoa e pelos seus bens. Somente através da abstração é que mais tarde se deveria extrair

⁷⁶ PAES, P. R. Tavares. Introdução ao Estudo do Direito. São Paulo: Editora Rvista dos Tribunais, 1983. p. 06.

⁷⁷ SILVA, De Plácido. Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro: Forense, 1991. v. 2, p. 95 - 96.

⁷⁸ KELSEN, Hans. Trad. João Baptista Machado. Teoria Pura do Direito. 3 ed. São Paulo: Martins Forense, 1991. p. 142 e 143.

gradualmente da concepção de direitos subjetivos preexistentes o conceito de ordem jurídica. É, portanto, uma concepção in-histórica e incorreta aquela segunda a qual os direitos em sentido subjetivo não são mais do que projeções do Direito em sentido objetivo.”

Por outro lado, KELSEN⁷⁹ conclui:

“Se se afasta a hipótese dos direitos naturais e se reconhecem apenas os direitos estabelecidos por uma ordem jurídica positiva, então verifica-se que um direito subjetivo pressupõe um correspondente dever jurídico, é mesmo um dever jurídico.”

Neste mesmo sentido, escreveu Pontes de MIRANDA⁸⁰:

“é erro dizer-se que os direitos subjetivos existiram antes do direito objetivo, e ainda o é afirmar-se que forma simultâneos (...). É a incidência da regra jurídica que dá a alguém o poder de ser sujeito de direito, cria a capacidade de direito (...). Ser sujeito de direito é *posterius*, porque é a realização deste direito.”

Assim, em que pese a divergência doutrinária, adotaremos a concepção

⁷⁹ *idem*, p. 143.

⁸⁰ MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado. 4ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983. v. 5.

segundo a qual os direitos subjetivos existem a partir do ordenamento jurídico. Especificamente no que diz respeito à propriedade, Thomas COOLEY⁸¹ ensina:

“a propriedade é tudo o que é reconhecido por lei como tal, e nada mais o pode ser. A propriedade e a lei nasceram juntas e juntas morreram. Antes das leis não existia propriedade; suprimidas as leis, desaparecerá, também, a propriedade.”

A moderna concepção dos direitos subjetivos tem entendido que se caracterizam, principalmente, por serem uma relação jurídica complexa onde conjugam-se, simultaneamente, poder e dever. Vislumbra-se, no conteúdo do direito de propriedade, um núcleo positivo (prática pelo proprietário dos atos de senhorio) e um negativo (abstenção dos demais sobre a coisa, é o direito do proprietário de excluir as intromissões de terceiros). Esses núcleos coexistem, então, com o dever do titular do direito de exercer o mesmo segundo os interesses sociais, uma vez que a norma positiva assim determina, ao estabelecer que a propriedade atenderá a sua função social.

Ressalte-se, contudo, que este dever, imposto pelo ordenamento jurídico, não é, de forma alguma, um gravame ao direito do proprietário. É, na verdade, parte do seu conteúdo, posto que não há mais como se perceber o exercício desse direito sem que se atenda a função social.

⁸¹ COOLEY, Thomas. Principais Gerias de Direito Constitucional dos Estados Unidos da América do Norte. *In.*: RIOS, Roger Raupp. op. cit., p. 18.

Roger Raupp RIOS⁸² *apud* Martin WOLFF esclarece:

“a norma que determina a função social da propriedade não é só um princípio pragmático dirigido ao legislador, nem se limita a conceder a este faculdade de impor ao proprietário deveres de prestação de interesse público. Essa disposição se dirige diretamente ao proprietário e lhe obriga a exercer seu direito, ou seja, a usar a coisa, quando assim lhe exige o bem comum, e lhe obriga, ademais, neste exercício, a deixar-se guiar não só por seus interesses privados, mas também pelo da comunidade.”

E, continua o magistrado⁸³:

“Advirta-se que o dever intrínseco, consubstanciado na função social da propriedade, não se confunde, de modo algum, com técnicas jurídicas limitativas do exercício dos direitos. Estamos diante, isto sim, de elemento essencial e definidor do próprio direito subjetivo. As limitações implicam em mera abstenção do titular do direito: os deveres, diversamente, caracterizam-se como encargos ínsitos ao próprio direito, orientando e determinando seu exercício, de modo positivo.”

⁸² RIOS, R. R. Op. cit., p. 19.

⁸³ RIOS, R. R. Op. cit., p. 19 - 20.

Por fim, cabe dizer que, atualmente, a propriedade só pode ser compreendida, de forma adequada, se presente a função social. Tem-se o direito de propriedade como um poder-dever ou, para alguns, poder-função.

O titular do direito, o proprietário, tem, portanto, o poder-dever de dar ao imóvel destinação determinada ou, melhor dizendo, deve vinculá-la ao cumprimento de sua função social, pois que, a não realização dessa função gera a carência de legitimação à titularidade e ao exercício desse direito.

3.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Discute-se na doutrina se o direito de propriedade só é garantido se cumprida a função social. José Afonso da SILVA⁸⁴, eminente constitucionalista brasileiro, afirma que sim:

“(...) não há como escapar ao sentido de que só é garantido o direito de propriedade que atende sua função social (...)”

Já Celso Antônio Bandeira de MELO⁸⁵, ensina que:

⁸⁴ SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1994, p. 244

⁸⁵ MELO, Celso Antônio Bandeira de. Novos Aspectos da Função Social da Propriedade. Revista de Direito Público n° 84.

“ao lume do direito positivo constitucional, a propriedade ainda está configurada como um direito que deve cumprir uma função social e não como sendo um direito para e simplesmente uma função social, isto é, não é um direito protegido tão só na medida em que realiza tal função.”

Talvez o ideal fosse alcançar um equilíbrio entre a idéia de que não há proteção do ordenamento jurídico à propriedade que não cumpre sua função social e o que considera a proteção integral, ainda que não verificada a referida função.

Isto porque, de um lado não se pode mais conceber a propriedade sem o exercício da função social, pois que, clara é a imposição legal ao determinar que **“a propriedade deverá atender a sua função social”** (art. 5º, XXIII), de modo que, admitir a total garantia da propriedade que atende à função social, seria considerar o texto constitucional letra morta.

De outro lado, afirmar que toda e qualquer propriedade que não cumpra com sua função social não teria garantia alguma do ordenamento seria o mesmo que afirmar que as mesmas poderiam ser desapropriadas sem qualquer indenização, o que expressamente proibido pela legislação brasileira, já que a própria constituição determina, no art. 184, que: **“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.”**

Verifica-se, então, que não se pode afirmar a existência de plena garantia, uma vez que a desapropriação do imóvel que não cumpre a sua função social, nem, tampouco, a inexistência da proteção jurídica, pois o texto legal condiciona a desapropriação à prévia e justa indenização, o que é, sem dúvida, proteção do proprietário. Até porque, se assim não fosse, estar-se-ia gerando a insegurança jurídica, pois sempre que se entendesse que o imóvel não cumpre sua função social, o mesmo seria, simplesmente, “perdido”, desapropriado sem qualquer indenização.⁸⁶

Celso Antônio Bandeira de MELO⁸⁷ nos lembra, ainda, que não cabe no direito brasileiro considerar, como fazem os espanhóis e italianos, o direito de propriedade e o direito de usar a propriedade, como distintos e autônomos. Ou seja, não se pode considerar que o direito de construir, por exemplo, seja meramente decorrente da concessão do Poder Público, constituindo algo diverso do direito de propriedade.

Ora, ao declarar garantido o direito de propriedade, o legislador constituinte assegurou, também, todos os reflexos da propriedade, ou seja, subentende-se na palavra “propriedade” a possibilidade de usar, gozar e dispor da coisa. (Art. 5º, XXII) Ou seja, o direito de usar o bem, nele edificar e dele dispor são expressões do inseparáveis do direito de propriedade pois, como já vimos, são seu próprio conteúdo.

⁸⁶ Não cabe, aqui, a discussão a respeito do quantum das indenizações, que por diversas vezes são motivos críticas. É verdade que a desapropriação decorrente do cumprimento da função social devesse, talvez, ser um pouco inferior àquela, por exemplo, do imóvel desapropriado para a construção da via pública, pois esta, não descumpriu o ordenamento, enquanto àquela contrariou, sobremaneira, não apenas a norma mas também os princípios constitucionais, princípios basilares do direito pátrio e sobre os quais devem repousar a segurança jurídica.

⁸⁷ MELO, C. A., *Novos Aspectos da Função Social da Propriedade*. Op. cit., p. 42.

Ao mesmo tempo, há que ter em mente que a função social da propriedade é princípio fundamental da ordem econômica e social e, portanto, todo conteúdo do direito de propriedade, garantido constitucionalmente, deve cumprir a determinação legal. Ou seja:

“a propriedade e todas as suas expressões – o uso, o gozo e a disposição do bem – devem ser regulados de maneira tal que se sujeitem às conveniências sociais e que se alinhem nesta destinação, de tal modo que a propriedade cumpra efetivamente sua função social.”⁸⁸

Imprimir à propriedade uma função social tem, segundo Manoel Gonçalves FILHO⁸⁹, um aspecto negativo e outro, positivo.

O aspecto negativo refere-se ao fato que a partir do momento em que se afirma a função social da propriedade nega-se, quase que por completo a concepção absoluta da propriedade, já analisada anteriormente e, correta ou incorretamente, relacionada ao direito romano. Nega-se, com a afirmação da função social, a concepção segundo a qual a propriedade foi posta quase que como um capricho do proprietário, onde praticamente inexistia qualquer menção ao interesse geral, coletivo.

O núcleo positivo, segundo o autor, duas consequências: em primeiro lugar a afirmação de que o proprietário tem obrigações para com a sociedade e, em

⁸⁸ *idem.*

⁸⁹ GONÇALVES FILHO, M. *Op cit.*

segundo, a exigência de que a propriedade seja disciplina e regulada sempre tendo por base a exigência do efetivo cumprimento da função social.

Com relação às obrigações do proprietário vale lembrar que o direito de propriedade deve cumprir uma função, mas não existe apenas para isto. O cumprimento da função social faz parte do seu conteúdo mas este não se esgota aí.

O proprietário tem, de fato, obrigações sociais, no entanto, essas obrigações não podem extrapolar os limites da lei. Daí a necessidade de que a legislação regule o direito de propriedade sem deixar de lado a exigência do cumprimento da função social. Se assim não for, o ordenamento corre o risco de gerar a insegurança jurídica e, também, antinomias, conflito, entre suas normas.

BANDEIRA DE MELO⁹⁰ questiona como se deve compreender, de fato, a função social da propriedade. Explica o festejado jurista que perante a imposição constitucional de que a ordem econômica e social realize o princípio da “função social da propriedade”, cabem, em tese, distintas concepções da “função social”.

Na primeira, considera que a função social da propriedade consiste em que a propriedade deve cumprir um destino economicamente útil, produtivo e de maneira a canalizar as potencialidades para um determinado fim, ou seja, que não se faça uso do bem em desacordo com sua utilidade precípua, pois dessa forma, estar-se-ia indo contra aos interesses da coletividade.

⁹⁰ MELO, C. A. *Novos Aspectos da Função Social da Propriedade*. Op. cit., p. 43 e 44.

Nesta acepção, segundo o autor, não se coloca em pauta exigências de uma ordem social mais justa em relação aos economicamente hipossuficientes, nem, tampouco, se coloca a temática de um maior equilíbrio dentre os diversos segmentos da sociedade, ou seja, não há preocupação com a chamada Justiça Distributiva. Aqui, função social da propriedade é entendida como a necessidade de que o uso da propriedade responda à plena utilização, mas em momento algum se afirma que a finalidade deve ser o interesse coletivo.

Neste sentido foi a Lei nº 610, de 1850, que, conforme estudado anteriormente, privilegiava, nas revalidações de propriedade e legitimações de posse, a efetiva utilização da terra. Da mesma compreensão a Lei nº 4504/64 e suas modificações posteriores, que excluíram as empresas rurais das desapropriações por interesse social, previstas na Constituição da época, por serem as mesmas imóveis economicamente aproveitados.

A outra concepção coloca que a função social da propriedade deve ser entendida como um modo de alcançar a finalidade proposta no art. 170⁹¹ da Constituição Federal, assegurar a todos uma existência digna conforme os ditâmes da justiça social.

Este modo de compreender a função social da propriedade atribui um conteúdo vinculado à Justiça Social, ou seja, comprometido com a construção de uma

⁹¹ “Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditâmens da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade (...).”

sociedade mais igualitária e menos desequilibrada, fazendo com que o acesso e o uso da propriedade sejam orientados neste sentido. Penso que esta foi a concepção do legislador constituinte que previu, inclusive, a possibilidade de desapropriação, para fins de reforma agrária, da propriedade que não cumprisse com sua função social. Além disso, determinou, no art. 186⁹², requisitos que a propriedade rural deve obedecer para cumprir sua função social e, ainda que tenha remetido para lei ordinária os critérios e graus a serem observados, facilmente constata-se que o legislador não se limitou ao requisito do aproveitamento do solo, estabeleceu também, a utilização dos recursos naturais disponíveis, a preservação do meio ambiente, a observância da legislação que regulam as relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

No entanto, ainda que se entenda a função social da propriedade da maneira mais restrita, vincunlando-a tão só ao destino produtivo do bem, diversas seriam as providências possíveis de serem adotadas a fim de conformá-las ao proveito coletivo. Como exemplo, a instituição de uma pesada e progressiva tributação sobre imóveis rurais e urbanos ociosos ou insatisfatoriamente utilizados e a proteção legal a posses produtivas sobre imóveis rústicos inaproveitados por seus titulares ou sobre terrenos urbanos estocados para a valorização e não edificados.

⁹² “Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus 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.”

Dessa forma, pode-se dizer que, ainda que a função social da propriedade seja concebida através de uma visão atrelada tão somente à sua aplicação útil, é possível encontrar alternativas que, ao menos, sejam um agravame aos que recusam cumprir, de fato, a função social. Assim ensina CELSO ANTÔNIO⁹³:

“É verdade que o sistema legal não pode negar proteção à propriedade alheia de um destino social útil, pena de transmutar a propriedade em mera função social, ao invés de reconhecê-la como um direito que deve ajustar a tal função, mas sem dúvida pode agravar os que recusam a tal submissão, estimulando-os, pois, a se vergarem ao intento constitucional.”

Ressalte-se, ainda, que a função social da propriedade não consiste apenas em proibições do uso antisocial da propriedade, é plenamente possível a existência de normas que imponham, ao proprietário, comportamento ativo, sempre observado, principalmente no que tange às obrigações de fazer, os limites da lei, sob pena de se aumentar as injustiças e os desajustes sociais.

Celso BASTOS⁹⁴ vai mais longe, e afirma:

“Parece cabível, por exemplo, a previsão de obrigações de construir, impostas aos proprietários de terrenos ociosos, ou a de

⁹³ MELO, C. A. B. *Novos Aspectos da Função Social da Propriedade*. Op. cit., p. 44.

⁹⁴ *idem*

colocá-los no mercado em prazo fixo, ou mesmo sujeitar a empreendimentos de remodelação urbanos, à moda do que se estabelece no Direito Espanhol”

Em que pese a observação do ilustre jurista, não saberia dizer até onde pode o Estado interferir, dessa forma, na esfera privada, ainda que seja pacífico o entendimento de que os interesses sociais e de ordem pública devem se sobrepor àquela.

Roger Raupp RIOS⁹⁵, no entanto, assegura que:

“Não há, como pretendem alguns autores, o que questionar da possível ofensa à autonomia privada pois, no exercício da atividade econômica, informada pelos fundamentos, finalidade e princípios inscritos no artigo 170 da Constituição da República, há imprescindível e inafastável espaço para a autonomia privada; no entanto, no preenchimento dessa esfera, por parte dos sujeitos privados, o ordenamento jurídico requer a observância desses temperamentos, de onde surge a legitimidade constitucional da legislação que afeioe compulsoriamente os atos privados instrumentalizadores do processo econômico a esses fins.”

⁹⁵ RIOS, R. R.. Op. cit., . p.32.

3.3 A APLICABILIDADE DA NORMA CONSTITUCIONAL

Cabe, por fim, esclarecer que o princípio que consagra a função social da propriedade não é norma programática, é, ao revés, de aplicabilidade imediata.

É comum, ao tratar desse tema, surgirem objeções quanto à eficácia jurídica das normas constitucionais instauradoras da função social da propriedade e, dentre os argumentos, invoca-se os da mediata aplicabilidade dessas normas e da ausência de definição legal da função social da propriedade, o que impossibilitaria sua aplicação, os quais, evidentemente não devem prosperar.

A própria Constituição estabelece, no parágrafo primeiro do artigo quinto, que:

“as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicabilidade imediata”.

Além disso, nos lembra Vívian Josete Pantaleão CAMINHA⁹⁶, juíza de direito da Justiça Federal da 4ª Região:

“ainda que ausente fosse a disposição constitucional, a regra é auto-aplicável, independentemente de qualquer

⁹⁶ CAMINHA, Vivian Josete Pataleão. A garantia do devido processo legal. In: PAULSEN, Leandro (org). Desapropriação e Reforma Agrária. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997. p.42.

regulamentação, pelo princípio da imediata incidência das regras constitucionais, lembrado por Pontes de Miranda (1987, tomo VI, p. 385). Nesse diapasão, a doutrina de J. J. Gomes Canotilho. Outrossim, admitir-se a necessidade de lei infraconstitucional como pressuposto da eficácia da regra constitucional em apreço seria ofensa ao elementar princípio da hierarquia das normas, caso de patente inconstitucionalidade, pois norma de caráter inferior, e omissão do legislador, negaria o comando constitucional.”

Já com relação ao segundo argumento, o da falta de definição legal, este, do mesmo modo, não merece prosseguir, principalmente em razão da Lei n.º 8.629/93, que estabeleceu, no seu artigo 9º: “A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos (...)”, praticamente uma repetição do art. 186, da Constituição Federal.

Fundamento do Direito Agrário Brasileiro, a função social da propriedade deve ser vista como parte integrante do conceito de direito de propriedade. A função social da propriedade é um dos princípios sobre os quais deve guiar-se a ordem econômica, buscando construir uma sociedade livre, justa e solidária, garantindo o desenvolvimento nacional, erradicando a pobreza e a marginalização e reduzindo as desigualdades sociais e regionais, promovendo o bem de todos segundo os ditames da

justiça social, objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, elencados no art. 3º da sua Constituição Federal.

Desse modo, fundamental é repensar o direito de propriedade, cujo conceito deve contemplar a exigência do cumprimento da função social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade começou coletiva e foi se tornando, paulatinamente, individual. As tribos primitivas eram nômades e desconheciam a propriedade da terra. Com o passar do tempo, o homem tornou-se sedentário, desenvolveu a agricultura e a propriedade passou por vários estágios, deixando de ser coletiva para se tornar, aos poucos, conforme dito, individual.

O direito de propriedade, que tem sua origem, principalmente, no fenômeno da apropriação privada e coletiva dos bens e sua distribuição, vai se desenvolvendo como um direito absoluto.

Surgem diversas doutrinas tentando romper com o caráter individual e absolutista do direito de propriedade.

Na verdade, já na era pré-cristã se tem registros de disputas em torno da propriedade, como nos demonstra a citação do profeta Isaías:

“Ai dos que juntam casa a casa, dos que acrescentam campo a campo, até que não haja mais espaço disponível (...)” (Is. 5, 8-10).

Por volta do final do século passado nasce a doutrina da função social da propriedade, que passa a afirmar que o conteúdo do direito de propriedade tem, no seu núcleo, a exigência do cumprimento da função social. Alguns afirmam, até mesmo, que o direito só deveria ser garantido se a função social fosse cumprida.

A Constituição Brasileira de 1934 proibia o uso contra o interesse social, sendo a primeira constituição a relacionar a propriedade com função social.

O constituinte de 1967 fez, pela primeira vez, menção expressa à função social da propriedade.

Em 1988, o constituinte fez clara opção pela moderna concepção do direito de propriedade. Ao estabelecer, como elementos balizadores da ordem econômica, a propriedade privada e, ao seu lado, a função social da propriedade, o constituinte demonstrou que persiste, entre nós, a concepção filosófica do liberalismo, em que a propriedade é inerente ao homem, mas, por outro lado, submete a propriedade aos limites impostos pela ordem pública, ao cumprimento de sua função social.

Discute-se na doutrina como se deve entender a função social da propriedade, existindo, em tese, basicamente duas acepções distintas.

De uma lado compreende-se, a função social da propriedade, apenas como

a destinação economicamente útil que deve ser dada à propriedade, ou seja, que a propriedade deve ter um destino econômico e produtivo, sendo este o cumprimento da função social.

De outro lado, a compreensão de que a função social é um modo de se alcançar a finalidade proposta no artigo 170 da Constituição Federal, assegurar a todos existência digna conforme os ditames da justiça social. Nesta acepção, a função social possui um conteúdo vinculado à Justiça Social, comprometido com a construção de uma sociedade igualitária, propiciando que o acesso e o uso da propriedade sejam direcionados neste sentido, sempre em busca de uma ordem social mais justa em relação aos hipossuficientes. Penso ter sido esta a concepção do legislador constituinte que previu, inclusive, a possibilidade de desapropriação, para fins de reforma agrária, da propriedade que não cumprisse sua função social.

Ressalte-se, contudo, que ainda que se entenda a função social da propriedade da maneira mais restritiva, vinculando-a apenas a um destino economicamente útil, inúmeras alternativas podem ser adotadas a fim de assegurar à propriedade o cumprimento da função social. Dentre essas alternativas, podemos citar, a instituição de uma progressiva tributação sobre os imóveis ociosos ou insatisfatoriamente utilizados, a proteção legal à posses produtivas sobre imóveis rústicos inproveitados por sus titulares, etc.

De fato, não se pode mais conceber a propriedade sem a exigência do cumprimento da função social, sob pena de considerarmos o texto constitucional letra

morta. Contudo, não se pode afirmar, como pretendem alguns, que o direito de propriedade só é garantido na medida em que a função social é cumprida, isto porque a propriedade está configurada, no direito constitucional positivo, como um direito que deve cumprir uma função social e não como um direito existente apenas para o exercício de uma função, de forma que não pode ser protegido apenas se realizar esta.

O que se pode dizer é que a propriedade que não cumpre a função social não tem plena garantia, uma vez que está previsto no próprio ordenamento a possibilidade de desapropriação deste imóvel, mas, ao mesmo tempo, impensável afirmar que inexistente garantia, pois que o texto legal condiciona a desapropriação à prévia e justa indenização que é, sem dúvida, uma forma de proteção ao proprietário.

Por fim, é fundamental que se compreenda que a norma constitucional que determina o cumprimento da função social não é norma programática, tendo, portanto, aplicação imediata.

Em primeiro lugar, porque a própria Constituição determina que as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais (onde se insere o inciso XXIII, do art. 5º, que estabelece sobre a função social) tem aplicabilidade imediata.

Em segundo, porque ainda que ausente a disposição constitucional, o princípio da imediata incidência das regras constitucionais nos leva a concluir que a regra é auto-aplicável independente de qualquer regulamentação. Até porque, a

exigência de lei infraconstitucional como pressuposto da eficácia da norma constitucional é ofensa ao princípio elementar do direito positivo da hierarquia das normas.

Assim, não há que se ter dúvida quanto a eficácia da norma constitucional, pois que normas de caráter inferior não podem, de forma alguma, negar a determinação constitucional.

O estudo demonstrou que é fundamental, em nossos dias, repensar o direito de propriedade, cujo conceito deve contemplar a exigência do cumprimento da função social.

Como já foi dito anteriormente, fundamento do Direito Agrário Brasileiro, a função social da propriedade deve ser vista como parte integrante do conceito de direito de propriedade. A função social da propriedade é um dos princípios sobre os quais deve guiar-se a ordem econômica, buscando construir uma sociedade livre, justa e solidária, garantindo o desenvolvimento nacional, erradicando a pobreza e a marginalização e reduzindo as desigualdades sociais e regionais, promovendo o bem de todos segundo os ditames da justiça social, objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, elencados no art. 3º da sua Constituição Federal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BASTOS, Celso Antônio Ribeiro, **MARTINS**, Ives Gandra. Comentários à Constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. São Paulo: Saraiva, 1.889. v. 2. 620 p.

BITTAR, Carlos Alberto (org.). A Propriedade Rural na Nova Constituição. In.: **BITTAR**, Carlos Alberto. A Propriedade e os Direitos Reais na Constituição de 1988. São Paulo: Saraiva, 1.991. 170 p.

BOBBIO, Norberto, **MATTEUCCI**, Nicola, **PASQUINO**, Gianfranco. Trad. de Carmem C. Varriale *et al.* Dicionário de Política. Brasília: Universitária, 1.995. 1.318 p.

BRASIL. Constituição (1.988). Constituição da República Federativa do Brasil. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1.996.

CAMINHA, Vivian Josete Pataleão. A garantia do devido processo legal. In: **PAULSEN**, Leandro (org). Desapropriação e Reforma Agrária. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1.997. 203 p..

CAMPANHOLE, Antonio. Constituições do Brasil. 10ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 1.992. 820 p.

CRETELLA JR, José. Curso de Direito Romano. 8º ed. Rio de Janeiro: Forense, 1.983.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 1.993. v. 4. 425 p..

_____. Código Civil Anotado. São Paulo: Saraiva, 1.995. 1.172 p.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1.992. 479 p.

DUGUIT, Léon. Fundamentos do Direito. São Paulo: Ícone, 1996. 80 p.

GONÇALVES FILHO, Manoel. A Propriedade e sua função social. Revista de Direito Agrário, São Paulo, nº8, 2º sem. 1.982.

- GRAU**, Eros Roberto. A Ordem Econômica na Constituição de 1.988 (interpretação e crítica). São Paulo: Revista dos Tribunais, 1.990. 336 p.
- KELSEN**, Hans. Trad. João Baptista Machado. Teoria Pura do Direito. 3 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1.991. 371p.
- Lei nº 4.504/64**, *in.*: Legislação Informatizada Saraiva, CD-Rom nº 10, jun-jul/95.
- LEITE**, Eduardo de Oliveira. A monografia jurídica. 2 ed., Porto Alegre: Fabris, 1.987. 240 p.
- MIRANDA**, Pontes de. Tratado de Direito Privado. 4ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1.983. v. 5.
- MELO. CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE**. Novos Aspectos da Função Social da Propriedade. Revista de Direito Público nº 84.
- MONTEIRO**, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. São Paulo: Saraiva, 1.994. v. 3. 446 p.
- MOREIRA**, Aroldo. A propriedade sob diferentes conceitos. Rio de Janeiro: Forense, 1.986. 108 p.
- PAES**, P. R. Tavares. Introdução ao Estudo do Direito. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1.983. 155 p.
-

- PASOLD**, Cesar Luiz. Função Social do Estado Contemporâneo. Florianópolis: Estudantil, 1988. 104 p.
- PAULSEN**, Leandro (org). Desapropriação e Reforma Agrária. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1.997. 203 p.
- PEREIRA**, Rosalinda P. C. Rodrigues. Revista de Direito Civil Imobiliário, Agrário e Empresarial. vol. 17, nº 65 (julho e setembro de 1.991).
- PREZOTTO**, Mauro Antônio. Desapropriação por Interesse Social, para fins de Reforma Agrária. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 1.997. Monografia apresentada no Curso de graduação em Direito. 81 p.
- RIOS**, Roger Raupp. A função social da propriedade e desapropriação para fins de reforma agrária. In: PAULSEN, Leandro (org). Desapropriação e Reforma Agrária. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1.997. 203 p.
- ROCHA**, Acyr de Lima. A Desapropriação Agrária. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1.989, p. 17. Tese de Doutorado em Direito. 289 p.
- RODRIGUES**, Silvio. Direito Civil. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 1.993. v. 5. 423 p.
- SILVA**, De Plácido. Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro: Forense, 1.991. v. 2. 526 p..
-

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 9ª ed. São Paulo: Malheiros, 1.994. 768 p.

WALD, Arnold. Direito da Coisas. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1.991.