



A Função Social da Propriedade no Direito Brasileiro

The Social Function of Property in Brazilian Law

Raí Renan de Castro Barros

Inácio da Costa e Silva Neto

Resumo: O presente estudo tem como objetivo analisar a evolução do conceito de propriedade, destacando a transição de uma visão individualista para a adoção de sua função social, especialmente após a Constituição de 1988. A partir de uma abordagem histórica, são discutidos os aspectos doutrinários e normativos que envolvem a função social da propriedade, enfatizando a necessidade de que esse direito seja exercido em consonância com o interesse coletivo e social. Além disso, o estudo explora o impacto desse princípio na posse, argumentando que o descumprimento da função social pode desqualificar tanto a posse quanto o próprio direito de propriedade. Conclui-se que a função social da propriedade se consolidou como um critério central no direito brasileiro, orientando a proteção jurídica e equilibrando direitos individuais com as necessidades da sociedade.

Palavras-chave: função social da propriedade; liberalismo; constitucionalização; posse; interesse coletivo.

Abstract: This study aims to analyze the evolution of the concept of property, highlighting the transition from an individualistic view to the adoption of its social function, especially after the 1988 Constitution. Through a historical approach, the doctrinal and normative aspects involving the social function of property are discussed, emphasizing the need for this right to be exercised in accordance with collective and social interests. Furthermore, the article explores the impact of this principle on possession, arguing that the failure to fulfill the social function may disqualify both possession and the property right itself. It concludes that the social function of property has become a central criterion in Brazilian law, guiding legal protection and balancing individual rights with societal needs.

Keywords: social function of property; liberalism; constitutionalization; possession; collective interest.

INTRODUÇÃO

A função social da propriedade é um tema que tem ganhado relevância crescente no cenário jurídico, especialmente a partir da Constituição de 1988, que elevou o princípio à condição de fundamento essencial para o exercício do direito de propriedade. Historicamente, o conceito de propriedade sempre esteve atrelado a uma visão individualista, sendo considerado um direito absoluto e inquestionável. No entanto, com as transformações sociais, políticas e econômicas ao longo dos séculos, essa concepção foi progressivamente sendo alterada para incorporar a ideia de que a propriedade deve servir não apenas aos interesses particulares do proprietário, mas também ao bem-estar coletivo.

No Brasil, o Código Civil de 2002, já influenciado pela atual Constituição, consolidou essa visão ao estabelecer que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, o que reforça

a importância de que seu exercício seja de forma responsável e comprometida com o interesse público. Isso inclui obrigações relacionadas ao uso sustentável da terra, à proteção ambiental, ao equilíbrio ecológico e à promoção de políticas de desenvolvimento urbano e rural que respeitem os direitos fundamentais da coletividade.

Este estudo tem como objetivo analisar a evolução do conceito de propriedade ao longo do tempo, desde suas origens no direito romano, passando pela influência do liberalismo, até a consolidação da função social no direito contemporâneo. A partir de uma abordagem histórica e doutrinária, será discutido como o princípio da função social impacta não apenas o direito de propriedade, mas também a posse, transformando a forma como esses direitos são exercidos e protegidos. Além disso, serão exploradas as repercussões desse princípio no ordenamento jurídico infraconstitucional, bem como suas implicações práticas na tutela da posse. Ao final, busca-se compreender como a função social da propriedade se tornou um critério central para a proteção jurídica e para o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos no Brasil atual.

CONCEPÇÕES DE PROPRIEDADE

A concepção de propriedade remonta às origens da Humanidade, e passou por profundas transformações ao longo da história, refletindo as mudanças nos valores sociais, políticos e econômicos de cada geração. A propriedade tem sido um dos pilares fundamentais das relações sociais e jurídicas desde os tempos antigos, e para entender sua função social no contexto contemporâneo, é essencial compreender as diversas concepções e conceitos que prevaleceram ao longo do tempo.

Segundo Clóvis Bevilacqua (1946, p. 115):

Os homens primitivos, naturalmente, se consideravam senhores daquilo de que se apoderavam, para satisfazer as próprias necessidades, pois que até em animais se observa esse sentimento. Mas sobre as coisas móveis de uso, e não destinadas ao consumo imediato, como armas e instrumentos de caça e pesca, é que já se manifestava uma projeção da personalidade, sobre o mundo externo, ligando o objeto ao sujeito.

É certo, no entanto, que a origem da propriedade não é uniforme, variando conforme fatores geográficos, culturais e históricos. Alguns povos, como os chineses, jamais consolidaram plenamente a ideia de propriedade privada, enquanto a civilização ocidental enraizou a ideia da propriedade individual como um direito subjetivo (Pereira, 1961, p. 11).

No Ocidente, pode-se afirmar que o direito romano foi o berço do conceito jurídico moderno de propriedade, influenciado pelo contexto da cultura individualista ocidental.

A Propriedade em Roma

De início, Roma não reconhece a propriedade individual sobre bens imóveis. Foi a partir da promulgação da lei das XII Tábuas que a propriedade imobiliária passou a ser um direito dos cidadãos romanos (Mendes, 1994).

O fundamento da propriedade romana é tema de reflexão por Gonçalves (1979), segundo o qual o conceito de propriedade individual se estruturou na liberdade individual, sendo a expressão mais viva da independência do cidadão-proprietário. Em seu raio de ação, o proprietário agia como um legislador, não tolerando intervenções limitadoras por parte do Estado. A propriedade seria, então, um direito ilimitado sobre a coisa no espaço e no tempo, tal qual uma verdadeira soberania territorial.

Mendes (1994) destaca que essa afirmação do caráter ilimitado da propriedade deve ser encarada como um dado teórico-doutrinário, já que, desde os romanos, o absolutismo da propriedade é condicionado às limitações legais, em especial o direito de vizinhança.

O conceito de propriedade no direito romano evoluiu em três fases principais: arcaica, clássica e pós-clássica. Inicialmente, durante o período arcaico, a propriedade estava vinculada ao pátrio poder (*patria potestas*), e não existia como um conceito distinto. A propriedade fazia parte do poder familiar e não havia uma relação direta entre o titular e o objeto.

Quanto a este período, Gonçalves (1979, p. 16-17) afirma que:

(...) o que não resta dúvida é que a casa, o horto, as vinhas, o 'heredium', enfim, como vinha denominado nas XII Tábuas, em seguida a evolução da propriedade familiar, ficou sendo, ainda nas origens da Cidade, propriedade individual do patriarca.

Foi apenas na segunda metade da República, no período clássico, que surgiu o *dominium*, conceito abstrato de propriedade, que passou a ser regulamentado pelo *ius civile* como propriedade *quiritária*. A respeito desta, podemos afirmar que assim se denomina por ser exclusiva dos *quiritas*, os verdadeiros cidadãos romanos. Ademais, era condicionada à natureza do objeto e ao modo formalista de aquisição, devendo ser cancelada pelo *ius civile*, o direito próprio da cidade de Roma. Em conclusão, afirma-se que suas características fundamentais eram ser absoluta, exclusiva e perpétua (Mendes, 1994).

O autor ainda afirma que:

Nos finais da República e sob o Alto Império, haviam ainda outros tipos de propriedade, denominados inferiores, como a dos peregrinos (dos estrangeiros fixados no Império) e a propriedade provincial (que incidia sobre bens localizados fora da Itália). John Gilissen, ressalta, entretanto, que "(...) todas estas distinções desaparecem, de resto, progressivamente no Baixo Império, tendo sido, portanto, a concepção individualista da propriedade quiritária aquela que se estendeu a todo Império

romano e a que os juristas da Baixa Idade Média e, sobretudo, dos sécs. XVII e XVIII encontrarão nos textos de Direito Romano para sobre eles construir a teoria moderna da propriedade individualista (Mendes, 1994, p. 97).

Fica claro, portanto, que a evolução do conceito de propriedade no direito romano reflete uma progressiva formalização e individualização do direito sobre bens, especialmente imóveis. Inicialmente, a propriedade estava associada ao pátrio poder, sem um conceito próprio, mas ao longo do tempo, o *dominium* quiritário consolidou a noção de uma propriedade absoluta, exclusiva e perpétua, embora condicionada por limitações legais, como o direito de vizinhança. No Baixo Império, a concepção individualista da propriedade *quiritária* se expandiu por todo o império, influenciando fortemente o desenvolvimento das teorias modernas de propriedade na Europa, especialmente nos séculos XVII e XVIII.

Propriedade Feudal

A Idade Média trouxe transformações significativas no conceito de propriedade. Durante esse período, a terra se tornou o principal ativo econômico, com formas de posse variadas, como os alódios e as tenências, que incluíam os feudos e os censos. A propriedade, que inicialmente era vista de forma unitária no direito romano, passou a ser fragmentada, com a divisão entre domínio direto e útil. Esse processo foi influenciado pelo renascimento do direito romano e pela filosofia cristã, que condicionava a propriedade à repartição das riquezas. Esse processo levou a uma nova estrutura de propriedade, em que o controle sobre a terra estava vinculado sobretudo a poderes políticos, além de direitos de posse complexo e interdependentes.

Gonçalves (1979, p. 25), afirma que a propriedade na época medieval é caracterizada por três fatores:

(...) em primeiro lugar, a identificação do poder político com o domínio, através de mais acentuada junção da soberania à propriedade, em seguida a supremacia conferida aos imóveis, transformada a terra no elemento primordial do sistema da feudalidade, em razão das próprias exigências orgânicas da produção, toda ela fundada nos proventos da agricultura. Por último, uma acentuada fragmentação do domínio é observada, nesse período, consequência natural da nova estruturação econômica, que superestimara a propriedade imobiliária, emprestando-lhe uma nova feição, que quebraria aquele princípio unitário estabelecido pelo Direito Romano.

No século X, já estavam presentes os principais elementos do regime de propriedade que prevaleceria até o século XVIII. Esta era dividida em diferentes formas, como os alódios e as tenências. Os alódios eram terras de propriedade plena, enquanto as tenências eram posses precárias, nas quais o tenente tinha o direito de uso e usufruto de terras alheias. Os feudos, uma forma de tenência, tinham caráter militar e político, enquanto os censos, também um tipo de tenência,

eram de natureza econômica, permitindo o cultivo da terra em troca de pagamentos em dinheiro ou produtos (Mendes, 1994).

Gilissen (1988, p. 642) esclarece a divisão de terras e relação da propriedade na idade média:

(...) encontra-se no ducado de Brabante, feudo que o duque tem do Imperador; o duque de Brabante concedeu esta parcela a um dos seus vassalos (A), a um título de feudo; este pode, por sua vez, ter concedido uma parte do seu feudo a um dos seus vassalos (B), como subfeudo, e assim por diante. Por fim, o último dos vassalos da hierarquia feudal concedeu a parcela em censo a um homem (D), para que este a cultive mediante pagamento de um censo. Assim, o Imperador, o duque, o vassalo A, o vassalo B, o vassalo C, o censitário D, tem cada um direito real em relação àquela parcela. Todos estes direitos reais são hereditários, perpétuos, oponíveis a terceiros, mas nenhum corresponde à noção de propriedade quiritária do Direito Romano.

Em síntese, o ducado de Brabante se caracteriza como um feudo, no qual existiam vários alódios. Estes proprietários alodiais, por sua vez, possuíam o poder de conceder no todo ou em parte seu alódio em feudo ou censo.

Mendes (1994) destaca que só no século XIII foi elaborada a divisão do domínio de uma perspectiva teórica-doutrinária, a partir da qual se admitiu a fragmentação do direito de propriedade, com a separação entre o domínio direto ou iminente do senhor alodial e o domínio útil do tenente. Segundo o autor, foi do século X ao XVIII que houve uma transformação gradual no regime de propriedade, com uma mudança significativa: a propriedade passou das mãos dos senhores alodiais para os tenentes. Influenciados pelo direito romano, o direito de propriedade foi dividido em domínio direto (dos senhores) e domínio útil (dos tenentes). Com o tempo, os direitos dos tenentes tornaram-se hereditários e, posteriormente, alienáveis. No século XIV, os costumes consolidaram o tenente como o verdadeiro proprietário, enquanto os direitos dos senhores se reduziram a uma espécie de servidão sobre a terra.

A Propriedade no Liberalismo

Um dos principais pilares do liberalismo é a ideia de que as ações que afetam diretamente e primeiramente apenas o indivíduo não dizem respeito a outros, nem ao Estado. A partir do conceito de propriedade sobre si mesmo, alguns liberais argumentam que outros direitos do ser humano decorrem, como a liberdade de consciência, o livre desenvolvimento da personalidade e a liberdade de associação, já que a associação deve ser sempre voluntária (Mill, 2011).

Nessa linha, considerando a estrutura política que se instalava, baseada no individualismo absoluto, a recuperação da sociedade romana seguiu a conveniência daquela estrutura político-econômica proposta.

A propriedade liberal foi formada com base em três pilares principais: o pensamento filosófico, a dogmática jurídica (ou ciência do Direito) e o direito positivo. O pensamento filosófico desenvolveu teorias para justificar a propriedade de acordo com os ideais do Liberalismo. A dogmática jurídica absorveu essas ideias e o Direito Romano, sistematizando o conceito de propriedade como um direito subjetivo patrimonial. O direito positivo, por sua vez, consolidou a propriedade como um direito natural e amplamente aceito no mundo ocidental. Esses três aspectos se complementam e refletem as características da sociedade liberal, moldada pelo individualismo da época (Mendes, 1994).

Sem a pretensão de grande aprofundamento nos aspectos históricos relacionados, é relevante sublinhar que o consenso entre os estudiosos indica que o deslocamento da propriedade feudal para a liberal, no aspecto jurídico-normativo, efetivou-se com a Revolução Francesa, de 1789, retornando às origens da propriedade individual concebida pelo direito romano. Isso não impediu outros países de manterem o sistema anterior, sobretudo os da Europa Central e Oriental, que mantiveram a propriedade medieval durante o século XIX. A Inglaterra, por exemplo, só rompeu com o sistema feudal com a promulgação de grandes leis em 1922 e 1925 (*Real property law*), permanecendo, no entanto, o regime anglo-saxão dos bens impregnado da terminologia medieval (Gilissen, 1988).

O que é importante anotar, neste aspecto, é que, sob a perspectiva da Ciência do Direito e no contexto histórico liberal, o conceito de propriedade se alicerça na ideia de autonomia privada, em linha com o movimento encabeçado pelo Código Napoleônico de 1804, que em seu artigo 544 define a propriedade nos termos da propriedade *quiritária* romana, possibilitando o direito de uso e gozo das coisas de forma absoluta, perpétua e exclusiva.

Alguns autores vão além, estabelecendo uma relação muito próxima do conceito de propriedade e liberdade negocial, dentro deste raciocínio, Larenz (*apud* Prata, 1982, p. 15) afirma que:

(...) o indivíduo só pode existir, socialmente, como personalidade quando lhe seja reconhecida pelos outros não apenas a sua esfera da personalidade e da propriedade, mas também, quando além disso, possa em princípio regular por si mesmo as suas questões pessoais e, na medida em que com isso seja afetada outra pessoa, possa regulamentar as suas relações com ela em caráter juridicamente obrigatório mediante um acordo livremente estabelecido.

Por consequência disso, uma vez declarado livre o trabalhador, ou seja, reconhecida sua propriedade sobre sua própria força de trabalho, torna-se necessário reconhecer sua personalidade jurídica e capacidade negocial, para que ele possa firmar o contrato que formaliza essa relação de forma mediada e obrigatória (Prata, 1982).

Isso é, sem dúvidas, consequência da implantação do sistema capitalista de produção, vertente econômica do liberalismo, que levou a mudanças no conteúdo

do direito de propriedade, que na era pré-capitalista, caracterizava-se como direito ao uso ou consumo, distinguindo-se da propriedade capitalista-liberal, de natureza absoluta e constituída pelas faculdades de uso, gozo e disposição, além de sua ilimitação temporal.

No entanto, como visto anteriormente, é certo que desde o Direito Romano a propriedade encontrava limitações, tanto no âmbito do direito de vizinhança quanto limitações de ordem pública, incluindo aí a expropriação, que segundo Prata (1982, p. 159) “representa um momento histórico da evolução do conflito entre os valores individuais subjacentes à propriedade privada e a progressiva imposição de necessidades sociais com eles conflitantes”.

Pode-se afirmar, portanto, que o liberalismo moldou profundamente o conceito de propriedade, baseando-se na ideia de autonomia privada e no reconhecimento da propriedade sobre si mesmo, o que trouxe consigo direitos como a liberdade de consciência e de associação. A propriedade, influenciada por estes ideais filosóficos e jurídicos do liberalismo, passou a ser concebida como um direito absoluto, exclusivo e perpétuo, refletindo o individualismo da época e a consolidação do capitalismo. No entanto, desde o Direito Romano, a propriedade sempre encontrou certas limitações, como o direito de vizinhança e o interesse público, demonstrando que, mesmo no contexto liberal, a propriedade não era um direito completamente ilimitado. Essas transformações históricas, especialmente a partir da Revolução Francesa, marcaram a transição do sistema feudal para o liberal, destacando a importância do direito de propriedade no contexto jurídico e econômico moderno.

O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL E SUA FUNÇÃO SOCIAL

Em nosso país, o direito de propriedade está presente em todas as cartas constitucionais desde a Constituição Política do Império do Brasil de 1824, como não poderia deixar de ser, já que sua concepção como a entendemos hoje é o resultado de uma evolução daquele conceito teórico criado para dar suporte aos direitos da burguesia, que, como nova classe dominante, buscava se afirmar no plano jurídico e econômico, especialmente no que diz respeito à propriedade de imóveis (Cunha e Cavalcanti, 2012).

E de fato, inspirada pelas ideias liberais predominantes na época, a Constituição Política do Império do Brasil basicamente repetiu sua predecessora, como se nota a seguir:

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. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude (Brasil, 1824).

A Constituição Republicana do Brasil de 1891 manteve a ideologia liberalista quando o assunto é propriedade, explicada pela natureza da classe dominante no período, composta por grandes proprietários de terras, que naturalmente tinham todo interesse na manutenção da intangibilidade da propriedade privada.

Em que pese essa influência clara do liberalismo e individualismo nas suas duas primeiras Constituições, o Estado brasileiro nunca conferiu aos proprietários direitos ilimitados. Em outras palavras, mesmo em um contexto histórico favorável, o Direito Constitucional pátrio jamais tratou a propriedade como uma garantia completamente intocável, sempre existindo a possibilidade de relativização, especialmente por meio da desapropriação (Cunha e Cavalcanti, 2012).

As transformações na concepção de propriedade e sua função social vieram como resultado da intensa exploração do homem pelo homem nas décadas posteriores às revoluções liberais. A expansão da Revolução Industrial, no final do século XVIII e início do XIX, exemplifica bem essa situação. Como destacou Paulo Bonavides (1996), esse cenário de exploração tornava urgente a necessidade de superar o conceito de liberdade tal como era definido pelo liberalismo da época.

Esse novo ritmo de contestações teóricas à propriedade privada, sobretudo com a emergência do socialismo, levou a uma migração da ideia individualista predominante para uma concepção social. Aponta-se também como causa o fenômeno da urbanização, já que com a maior parte da população vivendo em zonas rurais, não se via a necessidade de relativização dos direitos individuais, dado o caráter descentralizado de uma sociedade fragmentada. Com a aglomeração nos centros urbanos.

Essa é a tese defendida por Cunha e Cavalcante (2012), sustentados em dados da Organização das Nações Unidas, que mostram que a proporção global da população urbana cresceu de ínfimos 13% (aproximadamente 220 milhões de pessoas) em 1900 para 29% (aproximadamente 732 milhões) em 1950. Além disso, a estimativa para 2005 é que essa proporção tenha atingido os 49% (ou 3,2 bilhões de pessoas), quadruplicando o total de 1950.¹

Foi com a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934, que se promoveu o fim do tratamento individualista à propriedade, exigindo-se seu exercício não mais em sua plenitude, como nos textos anteriores, mas em consonância com o interesse social ou coletivo. É o que se colhe do item 17 do artigo 113 da mencionada Carta:

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

¹ UNITED NATIONS. *Department of Economic and Social Affairs - Population division. World urbanization prospects: the 2005 revision.*

Nota-se, portanto, que a função social passa a integrar o conceito da propriedade em si, fenômeno que, segundo Barroso (2007), encontra guarida em diversas constituições posteriores, como as Constituições da República Italiana (1947), República Federal da Alemanha (1949), do Reino da Espanha (1978) e da República Federativa do Brasil (1988), cartas magnas consideradas pelo autor como pioneiras no movimento denominado neoconstitucionalismo.

A Função Social da Propriedade na Constituição de 1988

A Constituição Federal de 1988 não se omitiu quanto à positivação da união entre o conceito de propriedade e sua função social.

A Carta Magna, alçando a garantia ao direito de propriedade entre os direitos e garantias individuais, o faz para, logo em seguida, cravar sua função social como um de seus fundamentos para seu exercício (incisos XXII e XXIII do artigo 5º):

Art. 5º - [...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá à sua função social;

Veja-se que o legislador constitucional consagrou a propriedade e sua função social também quando elege os princípios da ordem econômica brasileira, nos termos do artigo 170, incisos II e III:

Art. 170 – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: II – a propriedade privada; III – função social da propriedade; VI – a defesa do meio ambiente;

Nesse mesmo sentido, o texto da lei maior prevê outras situações em que o princípio da função social da propriedade irradia sobre diversas áreas e situações, como quando trata dos impostos cuja instituição compete aos Municípios, prevendo o IPTU progressivo para assegurar o cumprimento da função social dos imóveis urbanos (art. 156, I, § 1º); ou ao legislar sobre a política urbana, nos termos do artigo 182 e incisos, além do tratamento dado à política agrícola e fundiária e da reforma agrária, constante nos artigos 184, 185 e 186.

Desse modo, fica claro que na atual ordem jurídico-constitucional, a função social integra o conteúdo da própria concepção de propriedade, cujo direito deve ser exercido no contexto do interesse coletivo.

Portanto, o clássico direito de uso, gozo e disposição não pode se desgarrar do interesse da sociedade, sendo imprescindível e obrigatório o uso racional da propriedade e dos recursos ambientais integrantes, extrapolando as limitações impostas classicamente, como o direito de vizinhança, ao visar o bem-estar geral.

Sobre a expressão função social, Benjamin (1997) esclarece que, inicialmente, sob a forte influência de uma visão individualista já superada, argumentou-se que

a função social da propriedade se limitava a restrições negativas (não fazer). Posteriormente, passou-se a reconhecer que esse princípio opera principalmente por meio de obrigações positivas impostas ao proprietário. A função social da propriedade, mais do que apenas aceita, exige a criação de regras que imponham ao proprietário deveres de ação, na forma de comportamentos ativos voltados para o benefício social.

Nessa linha, a função social da propriedade deve ser entendida como uma situação jurídica complexa, envolvendo direitos e deveres tanto ativos quanto passivos, que modificam o direito subjetivo de propriedade. O ordenamento jurídico reconhece que o exercício desses direitos não pode ser protegido apenas para satisfazer os interesses do proprietário. Assim, sua função torna-se social, gerando as seguintes consequências: a) é legitimada a proibição do proprietário de exercer certas faculdades; b) o proprietário é obrigado a cumprir certos direitos fundamentais relacionados à sua propriedade; e c) cria-se um conjunto de condições que regulam como o proprietário pode exercer seus poderes sobre o bem (Gomes, 1999).

A Repercussão da Função Social da Propriedade no Âmbito Infraconstitucional

O direito civil não escapou ao fenômeno da constitucionalização, tendo suas regras e princípios tradicionais sido influenciados pelos valores e paradigmas constitucionais, que ganham cada vez mais força e emanam seus efeitos em todas as áreas do direito.

Nesse sentido, é natural que a aplicação e interpretação do direito das coisas deva levar em consideração o princípio constitucional da função social da propriedade, que perde os contornos individualista outrora predominante.

Seguindo essa corrente, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.228, assim estabeleceu:

Art. 1228 - O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º - São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou

interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

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

§ 5º - No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (Brasil, 2002).

Nota-se que o disposto no § 1º se vincula ao princípio fundamental a um meio ambiente sadio e equilibrado (art. 225 da CF/88), enquanto no § 3º encontra-se as formas previstas de intervenção do Estado na propriedade privada.

Por sua vez, os parágrafos 4º e 5º do art. 1228 conferiram ao magistrado o poder de converter uma ação petitória, de natureza real, em uma ação expropriatória ou indenizatória. A doutrina discute a natureza jurídica desse novo instituto, com diferentes interpretações, incluindo a ideia de que se trata de uma espécie de usucapião coletivo, uma forma de desapropriação judicial, um novo instituto chamado posse-trabalho ou uma forma especial de desapropriação.

Além disso, é importante anotar o destaque de Didier (2008) acerca da repercussão da consagração constitucional da função social da propriedade no regramento infraconstitucional de tutela processual da posse. Afinal, o cumprimento da função social da propriedade pressupõe que o proprietário possua a coisa. Ou seja, a posse é o instrumento por meio do qual se concretiza o direito de propriedade, de modo que o princípio da função social diz respeito mais ao fenômeno possessório que ao direito de propriedade em si.

O autor justifica o raciocínio tendo em vista que:

Ao possuidor, cuja posse não esteja em conformidade com os deveres que lhe são constitucionalmente impostos, não é deferida a tutela processual da posse. A justificativa é elementar: se a tutela processual da posse serve à tutela do titular do domínio, se esse domínio não é digno de proteção jurídica, porquanto em desacordo com o “modelo constitucional do direito de propriedade”, não poderá receber proteção o instrumento de realização desse mesmo direito: a posse. Fala-se, então, em uma função social da posse.

Sobre o tema, Becker (2000) afirma que nas ações possessórias, o não cumprimento da função social desqualificaria a posse; e tanto nas ações possessórias quanto nas petitórias, a comprovação da propriedade não seria suficiente apenas com o título, sendo também necessário demonstrar o cumprimento da função social.

Em conclusão, o processo de constitucionalização do direito civil trouxe profundas mudanças na concepção e aplicação do direito de propriedade ao incorporar o princípio da função social. O Código Civil de 2002 reflete essa transformação na medida em que exige para o seu exercício o alinhamento com as finalidades econômicas e sociais, além de impor limitações ambientais e coletivas. A posse, como meio de concretização do domínio sobre o bem, também deve cumprir sua função social, sendo que o descumprimento dessa exigência pode desqualificar tanto a posse quanto o próprio direito de propriedade. Assim, a função social torna-se um critério central para a proteção jurídica da propriedade e da posse, orientando a interpretação e aplicação das normas em conformidade com os valores constitucionais atualmente vigentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste estudo, foi possível observar que a função social da propriedade no direito brasileiro representa uma mudança paradigmática em relação ao conceito tradicional de propriedade privada, historicamente baseado em premissas individualistas e absolutistas. A partir da Constituição Federal de 1988, seguida pelo Código Civil de 2002, o exercício da propriedade passou a ser compreendido como um direito que deve ser exercido em harmonia com os interesses coletivos e sociais.

Essa transformação pode ser observada no fenômeno da constitucionalização do direito civil, que absorveu valores contemporâneos, como a sustentabilidade ambiental, o equilíbrio econômico e a justiça social. A propriedade, portanto, não é mais vista como um direito absoluto do proprietário, mas como um direito condicionado à sua função social. Essa evolução exige o atendimento de interesses maiores, sob pena de intervenção estatal por meio de mecanismos como a desapropriação e a regulação de posse.

Portanto, fica claro que a função social não se limita apenas à propriedade, mas também à posse, exigindo que esta seja exercida de forma responsável e em conformidade com o bem-estar social, sob pena de sua desqualificação. A partir dessa análise, conclui-se que a função social da propriedade se tornou um pilar fundamental no direito brasileiro, orientando a proteção jurídica e harmonizando os direitos individuais com as necessidades coletivas, refletindo o compromisso com a construção de uma sociedade mais justa e equilibrada.

REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís Roberto. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito (o triunfo tardio do Direito Constitucional no Brasil). **Revista Eletrônica da Reforma do Estado**, Salvador, v. 9, mar/abr/mai. 2007.

BECKER, Laércio. Função social da propriedade e Processo Civil. **Revista de Direito Processual Civil**. Curitiba: Gênese, 2000, n. 15.

BENJAMIN, Antônio Hermann. **Reflexões sobre a hipertrofia do direito de propriedade na tutela da reserva legal e das áreas de preservação permanente.** In: Anais do 2º Congresso Internacional de Direito Ambiental. São Paulo: Imprensa Oficial, 1997.

BEVILACQUA, Clovis. **Direito das Coisas.** 2a ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1946.

BONAVIDES, Paulo. **Do Estado liberal ao Estado social.** 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

CUNHA, Marcus Vinícius Ribeiro; Cavalcanti, Bernardo Moraes. A Ordem Econômica-Constitucional Brasileira E A Propriedade Privada: do liberalismo à função social. v. 1 n. 1 (2012): **Revista Jurídica Praxis Interdisciplinar.**

DIDIER Jr., Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. Revista dos Tribunais. **Revista de Processo: RePro**, v. 33, n. 161, p. 9-20, jul. 2008.

GILISSEN, John. **Introdução Histórica ao Direito.** Trad. A. M. Hespanha. Lisboa: Calouste, 1988.

GOMES, Orlando. Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

GONÇALVES, Aderbai da Cunha. **Da Propriedade Resolúvel.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

LARENZ, Karl., apud PRATA, Ana. **A Tutela Constitucional da Autonomia Privada.** Coimbra: Livraria Almedina, 1982.

MENDES, João Augusto Ribeiro. **O Conceito de Propriedade.** 1994. Dissertação (Mestrado em direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1994.

MILL, John Stuart. **Sobre a liberdade.** Ed. Especial. Tradução: Pedro Madeira. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade Horizontal.** Rio de Janeiro: Forense, 1961. P. 11

PRATA, Ana. **A Tutela Constitucional da Autonomia Privada.** Coimbra: Livraria Almedina, 1982.

REPÚBLICA Federativa do Brasil. **Constituição Política do Imperio do Brazil de 25 de março de 1824.**

UNITED NATIONS. **Department of Economic and Social Affairs - Population division.** World urbanization prospects: the 2005 revision.