

# A FUNCIONALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE: UM ENSAIO TEÓRICO SOBRE O INSTITUTO DA PROPRIEDADE E A SUA FUNÇÃO SOCIAL

Stenio Souza Marques<sup>1</sup>

## RESUMO

O presente artigo tem por fito analisar o Princípio da Função Social da Propriedade, previsto na Constituição Federal de 1988, bem como recuperar o seu conceito e a evolução histórica. Para a confecção deste trabalho adotou-se o método dogmático-jurídico, aplicável especificamente ao Direito, com a análise dos artigos pertinentes constantes na Carta Magna. O procedimento técnico baseou-se no manuseio de obras bibliográficas, cuja leitura possibilitou a análise de textos doutrinários, fichamentos temáticos e bibliográficos.

**Palavras – Chave:** Propriedade, Função Social, Constituição Federal de 1988.

## INTRODUÇÃO

Sabidamente, o Princípio da Função Social da Propriedade está previsto na Constituição Federal de 1988, no rol do Direitos e Garantias Fundamentais. Também está previsto no bojo dos Princípios da Ordem Econômica, conforme nota-se no artigo 170, inciso III da Carta Magna.

O presente trabalho tem por escopo tecer considerações acerca do Princípio da Função Social da Propriedade, recuperando a sua evolução histórica, culminando no conceito adotado nos dias atuais.

Justifica-se a elaboração da presente pesquisa tendo em vista o fato de que o conceito de Função Social da Propriedade, segundo a posição majoritária da doutrina, é vago,

---

<sup>1</sup> Advogado. Mestrando em Educação pela Universidade de Uberaba – UNIUBE. Especialista em Direito Processual Contemporâneo pela UNESP.

misterioso, abstrato, plástico, concedendo ao intérprete, ao legislador e ao magistrado, discricionariedade em sua interpretação e aplicação, podendo desencadear eventual insegurança jurídica, uma vez que pode oscilar de acordo com a doutrina e o sistema positivo de cada período histórico.

Para confirmar todo o acima exposto, utiliza-se do método dogmático-jurídico, aplicável especialmente no Direito, com a análise dos artigos pertinentes constantes na Carta Magna. O procedimento técnico utilizado baseou-se no manuseio de obras bibliográficas, cuja leitura possibilitou a análise de textos doutrinários, fichamentos temáticos e bibliográficos.

Inicia-se a pesquisa tratando sobre as considerações relativas ao instituto da propriedade e a sua evolução histórica, dando ênfase à necessidade de se incutir e rediscutir o caráter social da propriedade privada.

Dando continuidade à pesquisa, é abordado o conceito do Princípio da Função Social da Propriedade na Carta Magna de 1988, a importância da funcionalização da propriedade privada, além de comentários referentes à reestruturação do direito de propriedade.

Por derradeiro, são apresentadas as considerações finais.

## **1 CONSIDERAÇÕES ACERCA DO INSTITUTO DA PROPRIEDADE E SUA EVOLUÇÃO**

Sem dúvida alguma, a propriedade sempre ocupou posição de destaque na sociedade, sendo considerada, inclusive, um dos principais fundamentos da sociedade capitalista contemporânea.

De acordo com o festejado doutrinador Silvio Rodrigues<sup>2</sup>: “A propriedade figura-se enquanto o direito em torno do qual gravita a relação jurídica do Direito das Coisas, sendo, deste modo, a espinha dorsal do direito privado”.

A respeito da propriedade, César Fiuza<sup>3</sup> esclarece que trata-se de uma relação dinâmica e complexa, travada entre o dono e a coletividade, sendo que o proprietário é aquele que possui os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor reivindicar o bem, desde que respeitados os direitos da coletividade. Vejamos:

---

<sup>2</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil – direito das coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 76

<sup>3</sup> FUIZA, César. **Direito civil – curso completo**. 13. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2009. p. 752.

[...] situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados àqueles os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade.

Grande parte dos doutrinadores sustentam a tese de que a propriedade privada nasceu em Roma. O caráter absoluto e exclusivo era inerente à propriedade. Em um primeiro momento a propriedade era coletiva, explorada por homens que se beneficiavam de seus frutos sem que houvesse necessariamente qualquer igualdade distributiva. Provavelmente os indivíduos mais fracos trabalhavam mais e, em contrapartida, recebiam menos. Nesse contexto, José Neure Bertan<sup>4</sup> assinala que:

Paulatinamente, os homens, seguindo as leis da natureza, individualizaram a terra. Sabiam que a felicidade humana é impossível sem o direito a privacidade, à liberdade, à intimidade. E esses valores só se concretizaram com o direito a individualização, a distinção entre o meu e o teu. A partir de então o homem e mulher constituem família e procuram por um patrimônio que lhes dê conforto, segurança, amor e amizades. O modo de organização econômica e social tem como traços essenciais o direito de propriedade, as relações conjugais, a união de todos os homens para protegerem o patrimônio individual de cada integrante do grupo.

Segundo a definição analítica do Direito Romano, a propriedade trazia consigo um aspecto místico, ligada aos rituais religiosos. A propriedade do solo, por exemplo, somente podia ser adquirida por cidadãos romanos, e em solo romano.

O caráter místico foi perdido com a expansão romana. A propriedade passou a ser admitida fora dos muros das cidades. Em seguida o direito à propriedade foi ampliado e estendido a todos os habitantes do império, independentemente de sua origem.

A invasão bárbara e a queda do Império Romano geraram muita insegurança nos pequenos proprietários, os quais foram obrigados a entregar as suas terras aos grandes senhores, em troca de proteção. Assim, tornaram-se vassalos, vinculados aos grandes feudos.

Na Idade Média, o Feudalismo (séculos IX – XVI) produziu uma nova relação denominada servidão ou vassalagem. Neste sistema, o servo estava subordinado ao poderio do senhor feudal, o qual era o proprietário das terras, permanecendo vinculado à gleba. As porções de terra eram concedidas como forma de usufruto condicional a alguns beneficiários, os quais obrigavam-se a pagar os tributos, realizar prestações pessoais e, inclusive, militares.

---

<sup>4</sup> BERTAN, José Neure. **Propriedade privada e função social**. Curitiba: Juruá, 2008. p. 25.

Em seguida, a propriedade sobre tais feudos tornou-se perpétua e transmissível apenas pela linha masculina, uma herança do patriarcalismo. Os conceitos jurídicos mudaram. O território tornou-se uma demonstração de poder e o instituto da propriedade estava associado à soberania nacional.

Com o surgimento das primeiras cidades, por influência da troca de mercadorias e em seguida, do comércio, surgiu a burguesia, a qual incentivou o nascimento da monarquia absoluta e do Estado Nacional. Nesse momento iniciou-se a democratização da propriedade.

Mas somente a partir do século XVIII a escola do direito natural percebeu a necessidade de criar leis capazes para estabelecer o conceito e definir a propriedade. A Idade Média é fulminada com a Idade Moderna, quando então ocorreram incriveis transformações nas ciências, na Filosofia, nas artes, nas religiões e no pensamento social. Houve uma verdadeira efervescência de conceitos e alterações de crenças. No século XIX o individualismo perdeu força com as Revoluções, o desenvolvimento da indústria e com as doutrinas socializantes.

Importante ressaltar que a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão sustentava que a propriedade era um direito sagrado e inviolável. Por outro turno, a Revolução Francesa alicerçou o aspecto democrático da propriedade, na medida que defendia a abolição de privilégios e direitos perpétuos.

Sem dúvida alguma a propriedade metamorfoseou-se. A partir do século XIX a propriedade adquiriu sentido econômico, tendo em vista o seu alto valor de troca. Tornou-se, então, o principal instituto do direito privado. Afastou-se de sua natureza sagrada, perpétua, absoluta e exclusiva, quando, então, percebeu-se a necessidade de se incutir e rediscutir o sentido social da propriedade privada. A respeito do tema, Sílvio Rodrigues<sup>5</sup> leciona:

Talvez se possa dizer que a evolução histórica do direito de propriedade se manifesta, em linhas gerais, no sentido de uma incessante redução dos direitos do proprietário. Realmente, a despeito de se haver, acima, afirmado seu caráter absoluto, o domínio sempre sofreu restrições, e a evolução profunda que experimenta em nossos dias se marca por um considerável aumento das restrições. Ao lado das limitações voluntárias, tais como as servidões, o usufruto ou as cláusulas de inalienabilidade, ou impenhorabilidade, outras existem ou decorrem da própria natureza do direito de propriedade ou são impostas pela Lei. As primeiras, ou seja, as restrições derivadas da própria natureza do direito, se explicam através do recurso à noção de abuso de direito. O proprietário, no uso de seu direito, não pode ultrapassar determinados limites, pois se deles exorbita, estará

---

<sup>5</sup> RODRIGUES, Sílvio. op.cit. p 84.

abusando e o seu ato deixa de ser lícito (CC, art. 160, n. I, 2 parte). Porque os direitos são concedidos ao homem para serem utilizados dentro de sua finalidade. Assim, se tal utilização é abusiva, o comportamento excessivo do proprietário não alcança proteção no ordenamento jurídico que, ao contrário, impõe-lhe ônus de reparar o prejuízo causado. Portanto, o exercício do direito de propriedade encontra uma limitação em sua própria finalidade.

O ideário acerca do direito de propriedade vem sendo desenvolvido paulatinamente ao longo da história. Nos dias atuais, é inadequada a visão deste direito sob a ótica individualista e absoluta, de forma que ao proprietário não é permitido utilizar os eu bem de maneira egoísta e indiscriminada.

Neste contexto, os direitos de propriedade não podem ser exercidos em oposição aos anseios da sociedade. Há todo um arcabouço doutrinário-filosófico que sustenta a noção moderna de propriedade, fundamentado no solidarismo de Duguit, no espiritualismo dos neotomistas e, ainda que indiretamente, no marxismo (FIUZA, 2009).

A propriedade é antes de tudo, um bem social. Os proprietários devem atentar-se para que as suas ações reduzam as dificuldades dos povos, em especial nos países endividados e vítimas do capitalismo tardio (GOMES, 1994).

A respeito do tema, é preciso esclarecer que a discussão acerca da função social da propriedade não é algo recente. Na Idade Média já havia o pensamento no sentido de que a propriedade deveria ser utilizada de modo consciente, em prol do bem comum. A suma teológica de São Thomaz de Aquino assinalava que os bens disponíveis na terra pertencem a todos os seres humanos, sendo destinados provisoriamente à apreensão individual (BERTAN, 2008).

É incontestável o destaque alcançado pela propriedade, sobretudo nos dias atuais. Sem dúvida alguma a propriedade imóvel, a habitação e a utilização adequada da terra representam grandes desafios para este século. O crescimento populacional desordenado, a globalização, as crises nos sistemas produtivos e o empobrecimento das nações são fatores que revelam a urgência em se discutir, cada vez mais, o viés social da propriedade. Nessa linha de raciocínio, Silvio de Salvo Venosa<sup>6</sup> conclui: “Este novo século terá, sem dúvida, como desafio, situar devidamente a utilização social da propriedade”.

---

<sup>6</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p. 171.

## 2 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988

Conforme anteriormente demonstrado, a propriedade sempre foi alvo de investigações de estudiosos, doutrinadores, historiadores, sociólogos, economistas e muitos outros profissionais, os quais objetivavam delimitar o conceito de propriedade, determinar a sua origem, estabelecer os seus elementos, bem como acompanhar a sua evolução. Segundo Torres<sup>7</sup> “é um tema que desperta junto com a família e o contrato a atenção de todos, inclusive de leigos, mas se deve estar atento ao se buscar defini-la, porque não existe um conceito inflexível do direito de propriedade”.

Nesta esteira de raciocínio Pereira<sup>8</sup> pondera assinalando que a propriedade é um instituto dinâmico, em pleno desenvolvimento, sendo constantemente modificada por meio de injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas. Vejamos:

Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe delineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira, definitiva fase de seu desenvolvimento. Ao revés, envolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas. Nem se pode falar, a rigor, que a estrutura jurídica da propriedade, tal como se reflete em nosso Código, é a determinação de sua realidade sociológica, pois que aos nossos olhos e sem que alguém possa impedi-lo, ela está passando por transformações tão substanciais quanto aquelas que caracterizaram a criação da propriedade individual, ou que inspiraram a sua concepção feudal.

Ainda sobre o aspecto dinâmico da propriedade, merece destaque a observação feita por Pontes de Miranda<sup>9</sup>, ao sustentar que as relações entre proprietários e operários e proprietários e o Estado sempre mudaram e sempre irão mudar, sem que seja possível delimitar o que teremos no futuro. Vejamos:

As relações entre proprietários e operários, entre proprietários e o Estado, mudaram e continuam a mudar, sem que saibamos a forma mais ou menos duradouro, que irá tomar. O velho direito não serve mais; porque se não tivermos o material de fato rigorosamente estudados, de que se induza, será

---

<sup>7</sup> TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse – um confronto em torno da função social**. 2. ed. Rio de Janeiro. Lumem Júris, 2008. p. 117.

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 12 ed. Rio de Janeiro:Forense, 2004. p. 64.

<sup>9</sup> MIRANDA, Pontes de. **Sistema de ciência positiva do direito**. Tomo IV, atualizado por Vilson Rodrigues Alves. 1 ed. Rio de Janeiro, 2000. p. 286.

insegura e perigosa intervenção nas realidades, mesmo pouco acentuadas, da vida contemporânea.

A Função Social da Propriedade está presente no rol dos Direitos e Garantias Fundamentais, na Carta Magna de 1988, especificamente no capítulo I, nos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos (art. 5º, XXIII), conferindo-lhe o status de cláusula pétreia (art. 60, § 4º, IV). Ademais, o supracitado Princípio integra o rol dos Princípios da Ordem Econômica (art. 170, III), quando então foram previstos os requisitos para que a propriedade de bens imóveis, rurais ou urbanos, cumpra a sua função social.

O Princípio em voga preconiza, em linhas gerais, o dever de exercê-lo em benefício de outrem e não somente o de não o exercer em detrimento de outrem. Nessa vereda, leciona Grau<sup>10</sup>:

O Princípio da Função Social da Propriedade impõe ao proprietário – ou a quem detém o poder de controle, na empresa, o dever de exercê-lo em benefício de outrem e não, apenas, de não exercer em prejuízo de outrem. Isso significa que a Função Social da Propriedade atua como fonte de imposição de comportamentos positivos – prestação de fazer, portanto, e não, meramente, de não fazer – ao detentor do poder que deflui a propriedade. A Função Social da Propriedade atua como forma de imposição de comportamentos positivos – prestação de fazer, e não consiste meramente em uma abstenção, prestação de não fazer. O Princípio em tela passa a integrar o conceito jurídico-positivo de propriedade, de forma a determinar profundas alterações estruturais em sua interioridade.

Nesta linha de raciocínio, a função social da propriedade soma-se às quatro outras faculdades do direito de propriedade, quais sejam, usar, gozar, dispor e reivindicar. Assim, enquanto a função social é dinâmica, exercendo um papel de destaque sobre os demais, os outros quatro elementos estruturais são estáticos (FARIAS; ROSENVALD, 2008).

Tal Princípio corresponde a uma concepção ativa e comissiva do uso da propriedade. Determina que o titular do direito seja obrigado a fazer, a valer-se de seus poderes e faculdades tendo por fito o bem comum. Carvalho<sup>11</sup> doutrina:

Ao dispor que a propriedade atenderá a sua função social, o artigo 5, XXIII, da Constituição a desvincula da concepção individualista do século XVIII. A propriedade, sem deixar de ser privada, se socializou, com isso significando que deve oferecer à coletividade uma maior utilidade, dentro

---

<sup>10</sup> GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na constituição de 1988**. 13. ed. rev. atual. São Paulo, 2008. p. 246.

<sup>11</sup> CARVALHO, Kildare Gonçalves. op. cit. p. 801.

da concepção de que o social orienta o individual. O princípio incide sobre a estrutura e o conteúdo da propriedade, sobre a própria configuração do direito, e constitui elemento que qualifica a situação jurídica considerada, condicionando os modos de aquisição, uso, gozo e disposição dos bens. Não envolve, portanto, apenas limitação do exercício das faculdades do proprietário inerentes ao domínio. A função social da propriedade introduz, na esfera endógena do direito, um interesse que pode até mesmo não coincidir com o do proprietário, com o predomínio do social sobre o individual, fenômeno denominado socialidade.

Acerca do exposto alhures, Fiuza<sup>12</sup> esclarece que:

Segundo os publicistas, não se pode admitir a propriedade desvinculada da coletividade, à qual deverá servir. Propriedade maléfica não é situação jurídica. É situação antijurídica. Não haveria propriedade, mas antipropriedade. O exercício dos direitos deve ser útil à coletividade. É nesse sentido que se diz que todo direito deve ser útil, sob pena de ser proscrito do ordenamento jurídico. Matar não é direito, por ser algo maléfico. É antijurídico.

O direito de propriedade, conforme mencionado, está previsto no capítulo dos Direitos e Garantias Fundamentais. Cuida-se de um direito individual condicionado ao cumprimento de sua função social. A propriedade é concedida ao homem, mas não de modo irresponsável. Ela só é possível e juridicamente tutelada, quando cumprir a sua função social. Assim, a propriedade deixa de cumprir exclusivamente os interesses individuais de seu proprietário, e adquire uma postura solidária e que ressalta os valores do ordenamento jurídico atual.

A história mostra que a injustiça é inerente ao modo de produção capitalista, mormente do capitalismo periférico. Algumas providências constitucionais formam, agora, um conjunto de direitos sociais com mecanismos de concreção que, devidamente utilizados, podem tornar menos abstrata a promessa de justiça social. Esta é realmente uma determinante essencial, que impõe e obriga a que todas as demais regras da Constituição econômica sejam atendidas e operadas em função dela. Um regime de justiça social era aquele em que cada um deve poder dispor dos meios materiais para viver confortavelmente segundo as exigências de sua natureza física, espiritual e política. Não aceita as profundas desigualdades, a pobreza absoluta e a miséria. O reconhecimento dos direitos sociais, como instrumentos de tutela dos menos favorecidos, não teve, até aqui, a eficácia necessária para reequilibrar a posição de inferioridade que lhes impede o efetivo exercício das liberdades garantidas.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> FUIZA, César. op. cit. p. 763

<sup>13</sup> SILVA. José Afonso da. op. cit. p. 710.



Diante de todo o exposto infere-se que a propriedade é, antes de tudo, um bem social, de modo que os proprietários devem zelar para que as suas ações correspondam aos anseios sociais, diminuindo as dificuldades da coletividade, conferindo validade e real eficácia ao Princípio da Função Social da Propriedade.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Sabidamente Roma desenvolveu juridicamente os conceitos de propriedade como nenhum outro povo o fez. Em um primeiro momento a propriedade ostentava caráter de direito absoluto, exclusivo e essencialmente patriarcal.

Com a Expansão Romana, a propriedade perdeu o seu caráter místico. A invasão bárbara culminou a queda do Império Romano no Ocidente, e resultou em profunda instabilidade de modo que os pequenos proprietários se viram obrigados a entregar as suas terras aos grandes senhores, em troca de proteção.

Nos séculos IX e XVI, o Feudalismo criou uma nova forma de relação denominada servidão ou vassalagem, sistema pelo qual o servo submetia-se ao poder do senhor feudal (proprietário das terras) permanecendo vinculado à gleba.

As porções de terra eram concedidas como forma de usufruto condicional a certos beneficiários, os quais se obrigavam com os adimplementos dos tributos, prestações pessoais e, inclusive militares. O território, mais do que nunca, tornou-se sinônimo de poder e riqueza.

A partir do século XVIII, a escola do direito natural observou a necessidade de se criar leis capazes de definir a propriedade. A modernidade marcou o fim da Idade Média e ocorreram incontáveis mudanças nas Ciências, na Filosofia, na Arte e na Religião.

As Revoluções, o desenvolvimento industrial e as doutrinas socializantes fizeram com que o individualismo perdesse força no século XIX. Com a revolução Francesa buscou-se o caráter democrático da propriedade, abolindo os privilégios e cancelando os direitos perpétuos.

Conforme vimos, ao longo dos tempos o instituto da propriedade metamorfoseou-se. Desligou-se de sua natureza perpétua, absoluta, sagrada, mística e inatingível para assumir uma postura mais solidária e coletiva, que preserva o direito de seu titular, mantendo a propriedade privada, porém, com vistas aos anseios sociais.

Deste modo, pode-se concluir que a propriedade privada deve existir não somente em função de seu particular/proprietário, mas sim, corresponder aos interesses da coletividade, de maneira que os direitos inerentes à propriedade não podem ser exercidos em detrimento da sociedade. Indubitavelmente, tendo em vista o crescimento populacional e o empobrecimento geral das nações, este novo século terá como desafio situar devidamente a utilização social da propriedade.

A propriedade, sem deixar de ser privada, se socializou, com isso significando que deve oferecer à coletividade uma maior utilidade, dentro da concepção de que o social orienta o individual. O Princípio em tela, desdobramento da Dignidade Humana, incide diretamente sobre a estrutura e conteúdo da propriedade.

## REFERÊNCIAS

- BERTAN, José Neure. **Propriedade privada e função social**. Curitiba: Juruá, 2008.
- CARVALHO, Kildare Gonçalves. **Direito constitucional – teoria do estado e da constituição – direito constitucional positivo**. 15 ed. Rev. Atual. Belo Horizonte, 2009.
- FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2008.
- FUIZA, César. **Direito civil – curso completo**. 13. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 97.
- GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na constituição de 1988**. 13. ed. rev. atual. São Paulo, 2008.
- MIRANDA, Pontes de. **Sistema de ciência positiva do direito**. Tomo IV, atualizado por Wilson Rodrigues Alves. 1 ed. Rio de Janeiro, 2000.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 12 ed. Rio de Janeiro:Forense, 2004.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito civil – direito das coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição**. 6 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse – um confronto em torno da função social**. 2. ed. Rio de Janeiro. Lumem Júris, 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p. 171.