

FACULDADE LA SALLE DE LUCAS DO RIO VERDE - MT
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

JOCEANE CRISTIANE OLDERS VIDAL

Lucas do Rio Verde – MT
Setembro 2008

**FACULDADE LA SALLE DE LUCAS DO RIO VERDE - MT
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO**

JOCEANE CRISTIANE OLDERS DA ROSA VIDAL

Aluna do 8º Semestre do Curso de Direito da Universidade La Salle de Lucas do Rio Verde – MT, com residência na Av. Goiás, nº 699S, Bairro Alvorada, Lucas do Rio Verde/MT, fone: (65) 3549-2657, e-mail: joceanevidal@yahoo.com.br.

RESUMO

Este artigo tem por objetivo analisar o surgimento do instituto da função social da propriedade e o tratamento que passou a ser dado ao direito de propriedade após o surgimento do instituto. Coloca em confronto o direito individual da propriedade e interesse coletivo. Analisa, através de pesquisa bibliográfica, os entendimentos doutrinários referentes ao assunto. Conclui que a função social da propriedade é necessária para se obter justiça social e que passou a ser parte integrante do novo conceito de propriedade.

Palavras-chave: justiça social. Direito de propriedade. Função social. Individualismo. Limitação.

INTRODUÇÃO

O individualismo exacerbado e a crescente necessidade de preservar o bem-estar da coletividade, na tentativa de cada vez mais se obter uma sociedade com justiça social, assegurando a todos uma existência digna, fez surgir ao Estado a necessidade de interferir no direito de propriedade para impor regras aos proprietários no tocante a sua utilização, o que fez surgir o instituto da função social da propriedade.

A propriedade deverá ser utilizada de forma que não prejudique a coletividade, tais restrições ao uso estão previstas em lei e caso não sejam cumpridas o proprietário sofrerá uma série de sanções, sendo a mais grave a desapropriação.

A função social da propriedade nada mais é que a supremacia do interesse coletivo perante o privado.

Portanto, coloca-se em confronto dois valores de grande importância para qualquer ordenamento jurídico, o direito individual de propriedade x o interesse da coletividade.

Este trabalho foi desenvolvido por meio do método descritivo, e os dados foram levantados pela pesquisa bibliográfica em obras de especialistas e doutrinadores.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

Para entendermos a necessidade do instituto da função social da propriedade é necessário que antes analisemos a evolução histórica da propriedade.

A primeira forma de propriedade surgiu no direito romano, onde o indivíduo recebia uma porção de terra para ser cultivada e quando terminava a colheita deveria devolver a terra à coletividade.

Diante do costume de conceder sempre a mesma porção de terra ao mesmo indivíduo para ser cultivada, ano após ano, passou a surgir o interesse individual de propriedade.

Na Idade Média a propriedade passa a ser sinônimo de poder.

O Código Napoleônico conhecido como “código da propriedade”, em virtude da grande importância e prestígio que deu ao instituto da propriedade, procurou valorizar o imóvel, como sendo fonte de riqueza e símbolo de estabilidade do indivíduo.

O individualismo exagerado trazido pelo Código Napoleônico perdeu força no século XIX, com a revolução industrial e com as doutrinas socialistas, quando se passou a buscar um sentido social na propriedade.

No entanto, como bem observou Christiano Chaves de Farias, a história da propriedade é marcada pelo individualismo e, principalmente, egoísmo.

A história da propriedade é a história do egoísmo. Desde os primórdios, o indivíduo sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, era a busca por bens de consumo imediato; com o tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexa e plural. O verbo *ter* marca indelevelmente o direito subjetivo de propriedade, sendo inerente a qualquer ser humano, o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens¹.

O Código Civil de 1916, pela época em que foi elaborado, tinha uma concepção individualista da propriedade. Já o atual Código Civil, que entrou em vigor em 10 de janeiro de 2002, passou a contemplar a função social da propriedade, com base na Constituição Federal de 1988.

O *caput* do artigo 1.228, do atual Código Civil, preconiza que: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Embora o *caput* do artigo tenha dado ao proprietário o direito de usar e gozar da propriedade sem impor limites, estes foram impostos nos parágrafos do mesmo artigo, os

¹ FARIAS, Christiano Chaves de & ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p. 174.

quais decorrem do princípio da função social da propriedade, previsto na Constituição Federal em seu artigo 170, inciso III.

Além dos limites previstos nos parágrafos do artigo 1.228 do Código Civil, a propriedade sofre muitos outros previstos na Constituição Federal e em leis esparsas.

A necessidade de impor limites ao direito de propriedade faz-se necessário diante do atual momento em que a sociedade vive, com a crescente necessidade de se proteger o meio ambiente, com a necessidade de valorização do trabalho como condição da dignidade humana e a necessidade de repressão do ao abuso do poder econômico.

No entanto, cabe destacar que essas intervenções ocorrem no exercício do direito e não no direito em si. Respeita-se, a propriedade privada, ela é garantida, mas o seu exercício deve estar voltado para o bem comum.

Celso Ribeiro Bastos, que adota uma postura voltada para o liberalismo econômico, acredita que:

A gestão individual do objeto do domínio é a melhor forma de explorá-lo, gerando assim o bem social, como prova disso o autor destaca o fato dos países que mais se desenvolvem economicamente serem os que o fazem sob modalidade do capital privado. Assim, a exploração econômica da propriedade, por si só, atenderia aos objetivos sociais².

Com posicionamento contrário, José Afonso da Silva destaca que:

A função social da propriedade acabou por transformar todo o regime jurídico do instituto, modificando o conceito capitalista sem, entretanto, socializá-lo, mas condicionando a propriedade como um todo, inserindo um interesse que não necessariamente condiz com o do proprietário.

Em verdade, a função social consiste em uma série de encargos, ônus e estímulos, que formam um complexo de recursos que remetem o proprietário a direcionar o bem às finalidades comuns, como bem conceituou Cristiano Chaves Farias:

Em outros termos, a função social penetra na própria estrutura e substância do direito subjetivo, traduzindo-se em uma necessidade de atuação promocional por parte do proprietário, pautada no estímulo a obrigação de fazer, consistentes em implementação de medidas hábeis a impulsionar a exploração racional do bem, com a finalidade de satisfazer os seus anseios econômicos sem aviltar as demandas coletivas, promovendo o desenvolvimento econômico e social, de modo a alcançar o valor supremo no ordenamento jurídico: a Justiça.³

No entanto, cabe destacar que a propriedade é dividida, em rural e urbana, tendo cada qual seus requisitos para cumprir sua função social.

A propriedade urbana cumpre sua função social quando não vai de encontro as determinações do Código Civil e, ainda, quando atende aos requisitos do plano diretor da cidade a que pertence, conforme determina o artigo 182, § 2^a, da Constituição Federal:

² BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Celso Ribeiro Bastos, 2002.

³ FARIAS, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006, p. 207.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais e fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar social de seus habitantes.

(...)

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

Já a propriedade rural para cumprir sua função social, deve atender, simultaneamente, aos requisitos do artigo 186, da Constituição Federal:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Se a propriedade, tanto urbana quanto rural, for utilizada de acordo com a norma pertinente não será passível de medidas sancionatórias. Portanto, o direito de propriedade só é legitimado e passível de ser tutelado pelo direito quando não ocorre mau uso da propriedade.

Com isso, a propriedade fica condicionada a sua função social, logo o pressuposto para a tutela do direito de propriedade é justamente o cumprimento da função social, haja vista que o descumprimento leva à perda da proteção constitucional, ou seja, o descumprimento da função social afasta o direito do proprietário de munir-se, quando turbado ou esbulhado ou na iminência de qualquer ofensa, da proteção possessória.

Outrossim, a função social da propriedade trouxe a supremacia do interesse coletivo perante o privado, na tentativa de alcançar a justiça social.

CONCLUSÃO

Com o advento da função social da propriedade, a propriedade passou a ter outro sentido, deixando de ser vista pelo ângulo individualista para ser inserida no contexto da coletividade.

Diante disso, o direito de propriedade só poderá ser exercido desde que não seja prejudicial à coletividade.

Assim, o ordenamento jurídico primeiro protege os interesses difusos e coletivos para só depois ter lugar os interesses individuais do proprietário.

O que nos leva a concluir que a função social passou a ser parte integrante do novo conceito de propriedade, onde o proprietário terá seu direito de propriedade abrigado pela Constituição e leis esparsas, se der a sua propriedade uma função social.

REFERÊNCIAS

BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Celso Ribeiro Bastos, 2002.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas*. 18^a. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

FARIAS, Cristiano Chaves de & ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

SILVA, José Afonso da. *Comentário Contextual à Constituição*. 4.^a ed., São Paulo: Malheiros, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Direitos Reais*. 3.^a ed., São Paulo: Atlas, 2003.