

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC
CURSO DE DIREITO

Larissa Neves Marques Radtke

**O DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO: DIREITO PÚBLICO OU PRIVADO?**

Santa Cruz do Sul
2026

Larissa Neves Marques Radtke

**O DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO: DIREITO PÚBLICO OU PRIVADO?**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de
Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul para
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Professor. Pós-Dr. Jorge Renato dos Reis

Santa Cruz do Sul

2026

Dedico este trabalho monográfico ao meu esposo, minha família e amigos.

*“tudo posso naquele que me fortalece”
(Filipenses 4:13)*

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me dar a oportunidade de cursar ensino superior em direito, sempre foi meu sonho e agora está cada dia mais perto de se tornar realidade. O caminho percorrido até aqui representa a graça, bondade e misericórdia de Deus sobre a minha vida, pois sem Ele não conseguiria.

Ainda, sem o apoio do meu amado esposo Giovane, que desde o início esteve comigo - sendo que no primeiro dia de aula me recepcionou na UNISC com um lindo buquê de rosas vermelhas - eu não conseguiria ter ido tão longe sozinha, obrigada por tudo!

Por fim, agradeço imensamente à minha família, especialmente meus pais Saul e Iara que sempre me apoiaram, para que eu conseguisse terminar meus estudos e concluir a graduação.

RESUMO

A presente monografia possui como foco tratar do direito de propriedade de bem imóvel no ordenamento jurídico brasileiro. Verifica-se o atual viés interpretativo da propriedade de bem imóvel no direito brasileiro, se manteve a sua interpretação privada ou se, em razão da sua função social, assumiu um viés público. Ainda, com objetivos específicos de estudar a história da propriedade imobiliária como instituto jurídico, verificar a proteção constitucional e infra constitucional da propriedade imobiliária no Direito Brasileiro e por fim, analisar a função social da propriedade imobiliária no Direito Brasileiro. Este trabalho foi dividido da seguinte forma: o primeiro capítulo aborda o direito de propriedade como instituto jurídico, por meio da definição e breve contextualização histórica, o segundo faz referência do direito de propriedade sob a ótica do ordenamento jurídico pátrio inaugurado pela constituição de 1988 e o terceiro, e último capítulo pretende-se apresentar a função social da propriedade imobiliária no direito brasileiro, quais os instrumentos jurídicos de implementação e analisar as jurisprudências do Supremo Tribunal Federal, cabe frisar que para a análise jurisprudencial, foram selecionadas cinco decisões dos Tribunais Superiores: ADI nº 2.213 MC/DF, AgInt na ACO nº 1.602/PE, RE nº 1.521.864/SP, RE nº 1.499.300/MG e ADI nº 5.547/DF. A seleção considerou julgados que abordam o direito de propriedade sob a perspectiva da função social, ainda que alguns não sejam recentes, apresentam relevante entendimento consolidado sobre a matéria. As decisões analisadas contribuem para reafirmar que o direito de propriedade não possui caráter absoluto, devendo atender aos princípios constitucionais e à sua função social. Por isso, se analisa: A propriedade de bem imóvel no direito brasileiro, em razão da sua função social, manteve seu viés privativo ou assumiu um caráter público? O método adotado para a realização do Trabalho de Curso é o método hipotético dedutivo, onde partindo-se de uma tese geral a respeito da natureza jurídica do instituto jurídico da propriedade imobiliária, e a partir de hipóteses levantadas, muito especialmente em razão do viés social atrelado ao seu conteúdo e conceito, buscar-se-á verificar a atual natureza jurídica deste importante instituto jurídico. É de fundamental relevância o estudo do tema, tendo em vista que o Direito de Propriedade é o principal instituto jurídico do direito privado brasileiro e, considerando que a função social da propriedade imobiliária está integrada ao seu conteúdo e ao próprio conceito,

há necessidade de se verificar como o direito pátrio, atualmente, tem regulado a propriedade imobiliária e se esta manteve a sua natureza privada ou assumiu um viés público. A partir do trabalho realizado, concluiu-se que a propriedade imobiliária, no direito brasileiro, mantém sua essência privada, contudo submetida a atender a função social, condicionando o exercício da utilização da propriedade pelo proprietário aos interesses da coletividade. Todavia, em decorrência da Constituição de 1988, o direito de propriedade não possui mais natureza absoluta, passando a sofrer limitações impostas pelo interesse público, e pela necessidade de cumprir a função social da propriedade.

Palavras-chaves: Direito de propriedade. Função social. Supremo Tribunal Federal.

ABSTRACT

This monograph focuses on the right to real property within the Brazilian legal system. It examines the current interpretive approach to real property in Brazilian law, determining whether its interpretation has remained private or, due to its social function, has taken on a public character. Furthermore, the specific objectives of this study are to examine the history of real property as a legal institution, to assess the constitutional and infra-constitutional protection of real property under Brazilian law, and, finally, to analyze the social function of real property in Brazilian law. This work is organized as follows: the first chapter addresses the right to property as a legal institution, through its definition and a brief historical context; the second chapter examines the right to property from the perspective of the Brazilian legal system established by the 1988 Constitution; and the third and final chapter aims to present the social function of real property in Brazilian law, identify the legal instruments for its implementation, and analyze the case law of the Federal Supreme Court; It should be noted that for the case law analysis, five decisions from the higher courts were selected: ADI No. 2,213 MC/DF, AgInt in ACO No. 1,602/PE, RE No. 1,521,864/SP, RE No. 1,499,300/MG, and ADI No. 5,547/DF. This selection includes court decisions that address property rights from the perspective of their social function; although some are not recent, they present a relevant and well-established understanding of the subject. The decisions analyzed help reaffirm that the right to property is not absolute and must comply with constitutional principles and its social function. Therefore, the following question is examined: Has real property ownership in Brazilian law, due to its social function, retained its private character or taken on a public character? The method adopted for this course paper is the hypothetical-deductive method, in which, starting from a general thesis regarding the legal nature of the legal institution of real property, and based on hypotheses raised—particularly in light of the social aspect linked to its content and concept—we will seek to verify the current legal nature of this important legal institution. The study of this topic is of fundamental importance, given that property law is the primary legal institution of Brazilian private law; and, considering that the social function of real property is integral to its substance and very concept, it is necessary to examine how Brazilian law currently regulates real property and whether it has retained its private nature or taken on a public character. Based on

this study, it was concluded that real property, under Brazilian law, retains its private essence, though it is subject to fulfilling a social function, thereby conditioning the owner's exercise of the right to use the property to the interests of the community. However, as a result of the 1988 Constitution, the right to property is no longer absolute in nature; it is now subject to limitations imposed by the public interest and by the need to fulfill the social function of property.

Keywords: Right to property. Social function. Federal Supreme Court.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 O DIREITO DE PROPRIEDADE COMO INSTITUTO JURÍDICO: DEFINIÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA	12
2.1 A evolução da propriedade na história.....	12
2.1.1 A propriedade no sistema feudal	15
2.1.2 O direito da propriedade na Idade Média.....	16
2.1.3 O direito de propriedade na Era Contemporânea.....	18
2.2 A abordagem do Instituto jurídico na Constituição Política dos Estados Unidos Mexicanos (1917) e na Constituição de Weimar (1919).....	19
2.3 As Constituições brasileiras de 1824 a 1967.....	22
 3. DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOB A ÓTICA DO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO INAUGURADO PELA CONSTITUIÇÃO DE 1988.....	26
3.1 A propriedade imobiliária com enfoque na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: Garantia (s) Fundamental (is) e Função Social...26	
3.2 A proteção infraconstitucional da propriedade imobiliária.....	31
3.3 O direito à propriedade no Código Civil Brasileiro de 2002.....	35
 4. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO: INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE IMPLEMENTAÇÃO E ANÁLISE DAS JURISPRUDÊNCIAS DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.....	40
4.1 A função social da propriedade.....	40
4.2 Instrumentos de Implementação da Função Social da Propriedade Imobiliária.....	44
4.3 Decisões do Supremo Tribunal Federal que versam sobre o direito de propriedade sob o viés da função social.....	48
 5. CONCLUSÃO.....	54
REFERÊNCIAS	56

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico trata sobre o direito de propriedade de bem imóvel no ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse contexto, objetiva-se, primeiramente, verificar o atual viés interpretativo da propriedade de bem imóvel no direito brasileiro, se manteve a sua interpretação privada ou se, em razão da sua função social, assumiu um viés público.

O questionamento central da presente pesquisa consiste em: A propriedade de bem imóvel no direito brasileiro, em razão da sua função social, manteve seu viés privativo ou assumiu um caráter público?

Ademais, como justificativa este trabalho apresenta o Direito de Propriedade como principal instituto jurídico do direito civil brasileiro e que a função social da propriedade imobiliária está integrada ao conteúdo e conceito da propriedade imobiliária há necessidade de se verificar como o direito pátrio, atualmente, tem regulado a propriedade, se manteve a sua natureza privada ou assumiu um viés público.

O método adotado para a realização do Trabalho de Curso será o método hipotético dedutivo, onde partindo-se de uma tese geral a respeito da natureza jurídica do instituto jurídico da propriedade imobiliária, e a partir de hipóteses levantadas, muito especialmente em razão do viés social atrelado ao seu conteúdo e conceito, buscar-se-á verificar a atual natureza jurídica deste importante instituto jurídico.

Desta maneira, o primeiro capítulo aborda o direito de propriedade como instituto jurídico, por meio da definição e breve contextualização histórica, das origens do conceito de propriedade, bem como a propriedade no sistema feudal, na idade moderna, e na era contemporânea, ainda traz a abordagem do instituto jurídico na constituição política dos Estados Unidos Mexicanos (1917) e na Constituição de Weimar (1919) e as constituições brasileiras de 1824 a 1967.

No segundo capítulo, faz referência do direito de propriedade sob a ótica do ordenamento jurídico pátrio inaugurado pela constituição de 1988, como a propriedade imobiliária é tratada na constituição da república federativa do Brasil de 1988, e nas legislações infraconstitucionais.

No terceiro capítulo, pretende-se apresentar a função social da propriedade imobiliária no direito brasileiro, quais os instrumentos jurídicos de implementação e

por fim, analisar as jurisprudências do Supremo Tribunal Federal, para então responder o problema de pesquisa.

Salienta-se que para a análise jurisprudencial do presente trabalho, foram selecionadas cinco decisões proferidas pelos Tribunais Superiores, quais sejam: Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.213 MC/DF, Agravo Interno na Ação Cível Originária nº 1.602/PE, Recurso Extraordinário nº 1.521.864/SP, Recurso Extraordinário nº 1.499.300/MG e Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.547/DF.

Os critérios utilizados para a seleção dos julgados consistiram, inicialmente, na análise preliminar das decisões que abordavam questões relacionadas ao direito de propriedade sob a perspectiva da função social da propriedade, considerando a evolução histórica e constitucional do instituto.

Embora parte dos julgados selecionados não sejam recentes, possuem elevada relevância jurídica, uma vez que tratam de entendimento já consolidado pelos Tribunais Superiores acerca das limitações impostas ao direito de propriedade em razão do interesse coletivo e do cumprimento da sua função social.

Dessa forma, as decisões analisadas contribuem para a compreensão da temática desenvolvida nesta monografia, pois reafirmam os fundamentos apresentados ao longo do estudo, demonstrando que o direito de propriedade, apesar de constituir garantia fundamental assegurada pela Constituição Federal de 1988, não possui caráter absoluto, devendo ser exercido em conformidade com sua função social e com os princípios que norteiam a ordem constitucional brasileira.

O estudo do aludido tema é fundamental, considerando que o direito de propriedade constitui garantia fundamental prevista na Constituição Federal. Contudo, o exercício desse direito deve atender aos interesses da coletividade, em observância ao princípio da função social da propriedade.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE COMO INSTITUTO JURÍDICO: DEFINIÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

O presente capítulo tem como objetivo abordar a evolução histórica do direito de propriedade imobiliária enquanto instituto jurídico, analisando suas transformações ao longo do tempo. Parte-se do modelo romano, passando pelo sistema feudal, examinam-se as mudanças ocorridas na Idade Moderna até alcançar a era contemporânea, em que novos paradigmas passam a integrar sua concepção enquanto instituto jurídico. Em seguida, analisar-se-á o direito à propriedade à luz da Constituição Política dos Estados Unidos Mexicanos (1917) e Constituição de Weimar (1919), e ainda nas Constituições brasileiras de 1824 até 1967.

2.1 A evolução da propriedade na história

Para melhor compreensão do instituto jurídico objeto deste estudo, mostra-se pertinente sua conceituação inicial. No sentido etimológico da palavra, tem-se que o vocábulo “propriedade” origina-se do latim “*proprietas*”, derivado de “*proprius*”, que significa, em suma, o que pertence a uma pessoa (MOKARZEL; TOLEDO, 2015).

Nesse contexto, De Plácido e Silva (2006) discorre com mais afinco sobre a etimologia do termo, quando define que *propriedade* tem origem no latim *proprietas*, derivado de *proprius*, vocábulo que remete àquilo que é particular, peculiar ou próprio, ainda, refere-se à qualidade inerente e inseparável de uma coisa, caracterizando um atributo permanente que lhe pertence.

Além disso, a etimologia da palavra também está relacionada à expressão *prope*, que significa “junto de” ou “perto de”, reforçando a ideia de vínculo intrínseco entre a coisa e suas características. Por fim, De Plácido e Silva (2006, p. 1115), frisa que:

na linguagem, em sentido comum, propriedade, sem fugir ao sentido originário, é a condição em que se encontra a coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa. É, assim, a pertinência exclusiva da coisa, atribuída à pessoa. Nesta razão é que, extensivamente, aplica-se mesmo propriedade para designar a própria coisa, ou o bem que pertence exclusivamente a alguém. Propriedade. Mas, conceituada como instituição jurídica, é compreendida como o próprio direito exclusivo ou o poder absoluto e exclusivo que, em caráter permanente, se tem sobre a coisa que nos pertence.

Sob a ótica de Souza (2007), o direito de propriedade sempre constituiu para o

seu titular fonte de poder e riqueza. Por outro lado, Pereira e Werle (2015) entendem que a propriedade é um instituto de grande relevância para o sistema jurídico mundial, assumindo especial importância no ordenamento jurídico brasileiro, pois obteve várias alterações no decorrer da história.

Considerando as adaptações impostas pelas diferentes épocas, a evolução do Direito e a própria construção histórica do instituto da propriedade, verifica-se que este representa um dos pilares fundamentais da organização jurídica, econômica e social. Ao longo da história, o conceito de propriedade sofreu significativas transformações, acompanhando as mudanças políticas, econômicas e culturais de cada período (PEREIRA; WERLE, 2015).

Nesse contexto, deixou de ser concebida como um direito absoluto para assumir uma dimensão voltada ao interesse coletivo. Assim, a ordem jurídica passou a reconhecer que o exercício do direito de propriedade deve observar sua função social, conciliando os interesses individuais com as necessidades da coletividade (PEREIRA; WERLE, 2015).

Segundo entendimento de Tavares (2012, p. 695):

verifica-se-á que, historicamente, caminhou-se de uma concepção coletiva da propriedade, considerada como bem comum de todos, para a ideia de direito individualista e absoluto até se alcançar a concepção atual de que, embora assegurada individualmente, a propriedade deverá atender a sua função social. Houve, pois, historicamente, uma relativização desse direito (de propriedade), que deixou de considerar-se absoluto. Essa mudança de concepção caminhou paralelamente ao deslocamento do instituto do Direito Privado para o Direito Público. Houve a constitucionalização do direito de propriedade e a consequente explicitação constitucional do conteúdo desse direito.

Veja-se que na antiguidade, os povos da Babilônia regulamentaram a propriedade através do Código de Hamurabi (em 2.300 a.C., aproximadamente), por meio do qual dispunham sobre a compra e venda de bens, móveis ou imóveis. Com isso, no art. 6º havia a determinação da proteção severa do bem patrimonial (TAVARES, 2012).

No império romano não se falava em propriedade, mas sim em 'propriedades', já que as diferentes classes sociais detinham distintos tipos de propriedades, a saber: *quiritária*, *pretoriana*, *peregrina* e *provincial*. Ademais, cada um desses tipos de propriedade possuía requisitos, fundamentos e atribuições específicas, sendo a propriedade quiritária considerada a mais nobre entre elas (SOUZA, 2007).

Contudo, mesmo tendo diferentes tipos de propriedade, o seu titular exercia um direito absoluto sobre o bem, podendo dispor como bem entender. Contudo, nem todos possuíam propriedades:

no Direito Romano, nem todas as pessoas detinham capacidade para possuir patrimônio. Era necessário que a pessoa fosse um pater famílias. Os escravos, a mulher e os filhos sob o pátrio poder não possuíam patrimônio. (VENOSA, 2013, p. 306).

À época, não se discutia qualquer concepção de função social. Esta preocupação aparece muitos séculos depois, por influência do cristianismo. Perante a forte influência cristã, a noção materialista da propriedade é formada de maneira mais humanística, o qual, é vista como um bem que suscita para o titular direitos, deveres e obrigações morais (SOUZA, 2007).

Isto posto, durante os séculos XVII a concepção de propriedade da época Romana não ficou estático, diferente disso, esteve em contínuo desenvolvimento, juntamente com as evoluções na política, na sociedade e até culturais.

De acordo com Zakka (2007) a configuração dogmática do direito absoluto de propriedade, essencialmente individualista, exclusivo, perpétuo e oponível *erga omnes* do Direito Romano, com o passar dos anos, tornou-se paradigma da percepção da propriedade, que por tanto tempo permaneceu no ocidente.

Em vários fragmentos dos diversos escritos romanos, já era possível encontrar uma diferença, principalmente nos escritos de Gaio, da sociedade Romana, diretamente no direito processual, por meio das ações reais para a defesa dos poderes de senhorio sobre as coisas e ações pessoais para a defesa da conduta de uma determinada pessoa. Esta diferenciação, foi muito útil para o ponto de partida, para que os romanistas do período medieval criassem a separação dos direitos pessoais e dos direitos reais (ZAKKA, 2007).

Ademais, a evolução histórica do direito de propriedade, demonstra que nem sempre assumiu feições públicas, muito pelo contrário, a essência do instituto, no passar dos tempos, foi marcada pelo caráter privalístico, individual, sendo compreendido como um direito individual perante todos os demais interesses, o qual, o seu titular não deveria ceder (REIS, 2002).

Conforme entendimento de Souza (2007) em Roma o proprietário gozava, do mais alto prestígio, sendo que, no mundo romano, a propriedade ficava no centro do

sistema, girando-lhe ao redor toda a ordem econômica e jurídica.

Sendo assim, a propriedade era o direito do qual emanavam, praticamente todos os poderes daqueles que ditavam os rumos de Roma. E deste poder que a riqueza era criada.

2.1.1 A propriedade no sistema feudal

Segundo Souza (2007) uma nova sociedade estava surgindo na Europa Ocidental, cuja nascente de toda riqueza e força de produção originava-se da terra e da propriedade imobiliária. A vista disso, aqueles velhos proprietários do império romano, que amealharam a propriedade de vastas áreas de terras, agora eram senhores com posse absoluta de suas terras. Consequentemente, dos “micro-estados” que se formavam naquele tempo.

O feudalismo designa o regime resultante do enfraquecimento do poder central, unindo autoridade e propriedade da terra, estabelecendo entre vassalos e suseranos uma relação de dependência. Em vigor durante toda a Idade Média, iniciou-se com o comunicado do Imperador Aureliano, a todas as cidades do Império Romano, de que não contassem mais com a ajuda do poder central para conter as invasões bárbaras. (De Plácido e Silva, 2006, p.608).

O senhor feudal, tinha exclusividade sobre suas terras, podendo explorar o quanto quisesse e da maneira que entendesse necessária. A propriedade da terra era sinônimo de poder e de riqueza, para ele e para a sua família, não importando a qualidade da vida dos que moravam em seus feudos, os denominados vassalos (SOUZA, 2007).

“A sua propriedade não gerava apenas os frutos naturais (da terra), mas geravam, também o direito do senhor feudal cobrar altos e variados impostos de todos aqueles que quisessem residir e trabalhar em determinado feudo” (SOUZA, 2007, p. 2587).

Os feudos, nesse contexto, sustentavam a estrutura de dominação e acúmulo de bens dos senhores feudais. Mais uma vez, a propriedade privada exercia papel fundamental na organização social daquela época, sendo usada, novamente, como critério para selecionar os líderes políticos da época (SOUZA, 2007).

Outrossim, deste sistema feudal, naturalmente, uns se sobressaíram mais que

outros. Sendo que, alguns senhores feudais, aumentaram muito mais seus feudos, adquirindo os feudos dos vizinhos ou simplesmente apossando-se por meio de várias guerras que ocorreram na Europa naquele tempo, o que acabou originando alguns dos Estados Modernos europeus (SOUZA, 2007).

Zakka (2007), define que essa concepção medieval de propriedade, que tinha o centro no domínio efetivo da terra como forma de manter os laços pessoais de subordinação entre os senhores e os vassallos e/ou servos, como forma de demonstrar o poder político, exauriu com o surgimento e o crescimento da burguesia, das ideias individualistas e, especialmente com o trabalho dos doutrinadores na Idade Moderna.

2.1.2 O direito da propriedade na Idade Moderna

De acordo com Santos (2021) a noção medieval da propriedade teve enorme alteração, oriunda da ideologia liberal, principalmente com o término dos encargos sobre a terra. Como consequência, por causa do individualismo, a burguesia rebelou-se contra os privilégios dos nobres e do clero, revogando por definitivo os direitos feudais e a servidão.

Reis (2002) frisa que a Revolução Francesa teve grande importância para as alterações sociais, e principalmente referente ao direito de propriedade:

o advento da Revolução Francesa, marco da Idade Moderna, como movimento que intentava abolir as diferenciações sociais, propugnados por uma nova ordem lastreada na igualdade e na legalidade, trouxe os princípios do liberalismo, como substitutos do combatido despotismo da época feudal. Os direitos individuais representavam a proteção da pessoa humana como detentora de direitos sagrados, dentre estes direitos, destacava-se o da propriedade.

Em decorrência do período das grandes navegações e descobertas de terras, incentivou o crescimento das modificações no âmbito do instituto da propriedade, porque com as novas terras e descobertas no novo mundo, estas propriedades foram consideradas pertencentes aos reis de Espanha e Portugal (TAVARES, 2012).

Outrossim, neste período, o Renascimento e a Reforma Protestante, que valorizavam a ciência e a razão humana, contribuíram grandemente para o sumiço dos antigos valores medievais, e, portanto, do sistema feudal. Logo, os iluministas

protegiam a ideia de que, ao dono, era necessário ser garantido o livre uso e disposição dos seus bens (SANTOS, 2021).

Nesse momento, o declínio da nobreza era evidente, considerando que o sistema absolutista vigente estava em declínio perante a sociedade, justamente por não conseguir atender os anseios então manifestados. A perda de prestígio e de poder econômico da nobreza ocorreu em paralelo à ascensão da classe burguesa, que, naquele momento, impulsionava o comércio, consolidava relações mercantis e promovia a sistematização da atividade agrícola (PEREIRA; WERLE, 2015).

Além disso, o surgimento e a expansão das cidades contribuíram para a formação de um cenário propício à ascensão de uma nova era, inaugurada com a Revolução Francesa (1789), “levando em consideração que a Revolução Francesa foi berço do constitucionalismo mundial” (PEREIRA; WERLE, 2015, p. 4).

Portanto, resta nítido que com o término do sistema feudal e o início da nova “era” de formação e organização da estrutura da sociedade, a propriedade é a base da economia, sendo destaque na organização social e contribuindo para que a ordem social gire em volta dela (PEREIRA; WERLE, 2015).

Segundo Comparato (1997, local. 3), “na concepção prevalecente em todo o século XIX, a propriedade figurou como o instituto central do Direito privado, em torno do qual gravitariam todos os bens, em contraposição às pessoas”.

Ainda, conforme entendimento de Zakka (2007) as alterações políticas, sociais e jurídicas favoreciam a autonomia privada, na mesma medida em que todas as pessoas eram formalmente iguais, visto que, podiam contratar livremente, porque obtinham autonomia para estabelecer ou não um contrato e, naquela hipótese, sobre o que contratar.

Apesar de, que a autonomia privada se fazia necessária para a garantia do acesso e da livre circulação dos bens, observa-se, que não eram suficientes para firmar a segurança jurídica necessária, para proporcionar a exclusividade dos poderes dos proprietários e distanciar interferências alheias na liberdade para exercer o direito de propriedade (ZAKKA, 2007).

Com isso, com o passar do tempo ocorreu uma grandiosa readequação ao direito de propriedade, quando se fala em posituação da função social da propriedade nas Constituições ao redor do Mundo, a exemplo: Constituição de Weimar (1919) e do México (1917), o qual, o proprietário obtinha o chamado poder-dever em relação às

suas propriedades (SANTOS, 2021).

Por conseguinte, atualmente o conceito de direito de propriedade dispõe de uma consideração maior, principalmente por causa da dignidade humana com a utilização social da propriedade.

2.1.3 O direito de propriedade na Era Contemporânea

A época mais recente da história, constata-se que o direito de propriedade, assumiu uma nova conotação, com designação para o viés social, em contrapartida à característica que na sua essência era estritamente individualista (TAVARES, 2012).

A transição da Idade Moderna para a Era Contemporânea por profundas transformações sociais, políticas e econômicas, culminando na Revolução Francesa, movimento que tinha por lema a “*Liberdade, igualdade, fraternidade*” em nome do qual a burguesia combateu o absolutismo dos reis e inaugurou o Estado Liberal (KUNDE; ADOLFO, 2014).

Nesse contexto, o Iluminismo exerce importância significativa quando da transição da idade moderna para a idade contemporânea que inicia na revolução francesa, em decorrência das ideias inovadoras e racionais (ROSA, 2016).

Salienta-se ainda que o Código Civil Francês (Código Napoleônico) de 1804 “reconhecia a propriedade como um direito inviolável e absoluto, evidenciando seu viés altamente individualista”, o qual qualificava a propriedade como “sagrada” (PEREIRA; WERLE, 2015).

É oportuno frisar, que a Constituição mexicana de 1917 e a Constituição de Weimar de 1919, trouxeram uma nova perspectiva para a conceituação do direito de propriedade, deixando a antiga ideia de apenas um direito, passando a ser tratada também como uma obrigação, no sentido que a propriedade obriga seu proprietário a mantê-la. Assim, explicava o art. 153 da Constituição de Weimar (ALEMANHA, 1919): “a propriedade obriga. Seu uso deve, ao mesmo tempo, servir ao bem-estar social” (ASSIS, 2008).

Posteriormente, com o advento da Primeira Guerra Mundial houve uma crise do Estado Liberal, eclodindo muitas ideias contrárias ao movimento liberal e dos Estados Totalitários, o que, objetivava represar as liberdades individuais.

Ademais, após o término da Segunda Guerra Mundial - onde os direitos humanos

foram severamente violados – proclamou-se em 1945, por intermédio da Nações Unidas, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que foi um marco significativo na evolução dos direitos humanos, especialmente pelo fato de trazer a garantia sobre o direito de propriedade, como se denota do disposto no artigo 17, “1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros. 2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade” (ASSIS, 2008).

Dessa maneira, com a difusão da propriedade, a utilização total da propriedade passa a ter um viés subjetivo, considerando a exigência que o proprietário use a propriedade, a fim, de obter a função social (ASSIS, 2008).

Logo, de acordo com Assis (2008), a Constituição Portuguesa de 1976, arrola o direito de propriedade no rol dos direitos econômicos, sociais e culturais, mais precisamente no art. 62:

a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição. 2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização (PORTUGAL, 1976).

Posto isso, foi retirado dos direitos e liberdades individuais, transferindo para uma nova visão e dimensão deste direito, que passa a ser um meio de trabalho voltado para questão de distribuição.

Assim, é visível a constatação que um novo viés constitucional ao conceito de propriedade, o qual, relativiza o direito de propriedade frente aos novos direitos sociais que se tornam constitucionalizados, e que forcem o Estado a criar uma ação positiva para a sua promoção (ASSIS, 2008)

Diante do exposto, Assis (2008), declara que uma inovação do modelo estatal é formada, sendo que este modelo presume que o Estado não seja mais omissor na defesa dos direitos fundamentais, porém promova por meio das políticas e serviços públicos.

Nesta senda, o direito de propriedade, mesmo que seja considerado uma garantia fundamental, adquire uma nova dimensão e carece reformular-se à evolução da sociedade e política que irá levar a adaptação dos textos constitucionais.

2.2 A abordagem do instituto jurídico na Constituição Política dos Estados Unidos Mexicanos (1917) e na Constituição de Weimar (1919)

Após a Primeira Guerra Mundial, houve uma crise econômica em várias partes do mundo, inclusive refletindo na queda da bolsa de valores de Nova Iorque (1929), com isso, a sociedade ansiava por uma intervenção do Estado na economia predominantemente capitalista vigente. Esta instabilidade mundial em razão dos acontecimentos sociais que recém haviam passados, acabou gerando o declínio dos principais regimes políticos vigentes e, como consequência, uma mudança na forma que alguns Estados se organizavam (PEREIRA, 2015).

Como bem pontua Pereira (2015, p. 24-25):

a necessidade de uma mudança drástica na atuação do Estado fez com que figurasse nas Constituições do Século XX a promulgação de um leque de normas para efetivação de direitos sociais, econômicos e culturais. Este movimento teve início com a Constituição Mexicana de 1917 e atingiu seu ápice na Constituição Social Democrata Alemã de 1919 – a Constituição de Weimar – dominando as demais Constituições surgidas após a Segunda Guerra Mundial.

A Constituição de Weimar e a Constituição Mexicana trouxeram algumas diretrizes para o uso da propriedade, todavia como uma das inúmeras inovações trazidas pelos constituintes, ambas elevaram a teoria da função social da propriedade à princípio jurídico constitucional, consagrando que o objetivo da propriedade deve ser satisfazer o bem da coletividade (MACHADO, 2014).

A Constituição Mexicana de 1917 foi promulgada em 5 de fevereiro daquele ano pela Assembleia Constituinte, instalada na cidade de Querétaro, cujos trabalhos ocorreram entre 1º de dezembro de 1916 e 31 de janeiro de 1917. A Assembleia Constituinte, convocada por Venustiano Carranza, na condição de Primeiro-Chefe do Exército Constitucionalista, foi encarregada da elaboração de uma nova Carta Política, que viria a substituir a Constituição Mexicana de 1857 (ANDRADE, 2021, p. 390).

O México é reconhecido como o berço do constitucionalismo social, tendo em vista que o primeiro momento de sua institucionalização formal ocorreu com a promulgação da Constituição de 1917, diploma que inaugurou a positivação de direitos sociais no constitucionalismo contemporâneo (BONAVIDES, 2017, p. 58).

Sob esta influência de elevar a função social, a Constituição Mexicana de 1917, foi a pioneira em posicionar o princípio da função social da propriedade, com previsão no parágrafo 3º do art. 27 (MÉXICO, 1917).

A aludida Constituição trouxe inovações ao consignar direitos sociais e normas

programáticas, formando as bases para o Estado com viés mais assistencialista. Este aumento da gama de direitos assistenciais, surgiu da coroação dos ideais políticos que estavam envoltos da Revolução Mexicana, na qual, setores populares colidiram com os grandes centros de poder que existiam na época, qual sejam, a Igreja Católica, os grandes latifundiários e o capitalismo exacerbado (ANDRADE, 2021).

Após dois anos, foi promulgada em 11 de agosto de 1919 a Constituição de Weimar, a qual, foi concebida no contexto do Pós Primeira Guerra Mundial, período marcado por profunda instabilidade política, econômica e social na Alemanha, decorrente tanto da derrota militar quanto das severas imposições estabelecidas pelas nações vencedoras por meio do Tratado de Versalhes (AUAD, 2008, p.337-338).

Sendo o marco mais forte referente a positivação da função social da propriedade, o qual, no artigo 153 previu que: “a propriedade será garantida pela Constituição. Sua natureza e limites serão definidos por lei”, (ALEMANHA,1919).

Tal como afirmam Mendes e Branco (2012, p. 368-369):

já sob o império da Constituição de Weimar passou-se a admitir que a garantir do direito de propriedade deveria abranger não só a propriedade sobre bens móveis ou imóveis, mas também os demais valores patrimoniais, incluídas aqui as diversas situações de índole patrimonial, decorrentes de relações de direito privado ou não. **Essa mudança da função social da propriedade foi fundamental para o abandono da ideia da necessária identificação entre o conceito civilístico e o conceito constitucional de propriedade.** (grifo nosso).

Nesse sentido, pode-se afirmar: “que o conceito constitucional de proteção ao direito de propriedade transcende a concepção privalística estrita, abarcando outros valores, como as pretensões e as participações societárias” (MENDES; BRANCO, 2012, p.369).

Ademais, aquela Carta Magna Alemã, estava dividida em duas partes, o qual, a primeira tratava da estrutura administrativa do “Reich” e dos Poderes Estatais e a segunda dispunha do conteúdo sobre direitos e as obrigações do povo alemão.

Foi justamente, estas alterações drásticas, que causaram alvoroço, porque trouxe à tona, a inserção social das classes mais excluídas da sociedade.

Como bem, salienta Herman Heller citado por Auad (2008, p. 339). “que a Constituição alemã, de 1919, seria um caminho de transição pacífica para a construção do Estado Social, de bases marxistas, o qual superaria definitivamente o

modo de produção capitalista”.

Tal como exposto por Auad (2008, p.339):

no modelo de Weimar, a efetivação de direitos sociais tornou-se uma responsabilidade do Estado de natureza constitucional, possível de ser cobrada institucionalmente. A abertura do Parlamento à participação política das classes sociais menos privilegiadas, as quais passaram a exigir direitos de igualdade com mais força, em contraposição aos interesses da elite econômica dominante, que reivindicava manutenção de seu status quo, transformou o Poder Legislativo em alvo de severas críticas.

Mesmo que a vigência da Constituição de Weimar não tenha sido longa, representou um marco em relação ao reconhecimento histórico dos direitos sociais como direitos fundamentais e complementares aos direitos civis e políticos, inspirando outras constituições ao redor do mundo, em especial a do Brasil de 1934 (AUAD, 2008).

Segundo narrado por Auad (2008), legislador ao elaborar Weimar deixa claro a preocupação em prever um sistema de direitos sociais, principalmente em relação a proteção da propriedade, todavia, afirma que pode ser limitado pela lei. O que resta nítido, a importância do papel histórico dessa Constituição para que fossem reconhecidos direitos que em um dado momento da histórica ficaram adormecidos nas constituições.

2.3 As Constituições brasileiras de 1824 até 1967

Antes de adentrar na concepção do direito de propriedade na constituição de 1988, é importante enfatizar que houve inúmeras alterações conceituais deste direito ao transcorrer do tempo. Por isso, a seguir será apresentado de forma sucinta a evolução deste conceito e como foi remodelado nas constituições anteriores.

É nítido pelo explanado em seguida que as Constituições Brasileiras, tiveram uma grande preocupação em proteger o direito de propriedade.

A Constituição Política do Império do Brasil que foi outorgada em 25 de março 1824, foi a primeira a tratar do direito de propriedade, mesmo que a concepção da propriedade era diferente da atual, pode-se dizer que era a forma mais clássica de conceituar, pois estava diretamente relacionada à noção de um direito abstrato com um caráter contínuo, excepcionada pela possibilidade da desapropriação, com a previsão de indenização (FERREIRA, 2007).

O assunto foi incluído no título 8º (Das Disposições Gerais, e Garantias dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros), o qual, trazia uma visão bastante liberal, conforme disposto 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. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização (BRASIL, 1824).

Nas palavras de Ferreira (2007) as constituições anteriores tiveram influência da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, que afirmaram que a propriedade era direito inviolável, consoante disposto no art. 17, “a propriedade é um direito inviolável e sagrado; ninguém pode ser dela privado, exceto quando a necessidade pública, legalmente constatada, o exigir de maneira evidente, sob a condição de uma justa e prévia indenização”, (FRANÇA, 1789).

Importa-se, afirmar que tanto a Constituição de 1824, como a de 1891, trataram o direito de propriedade de forma semelhante, como um direito pleno.

Ambas influenciadas pelas Constituições liberais Americana de 1787 e Francesa de 1789, as quais, procederam da mesma forma com o direito de propriedade em toda a sua plenitude (FERREIRA, 2007).

Na Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1891, em seu art. 72, parágrafo 17, garantia em termos parecidos, o direito de propriedade firmado pelo individualismo, “o direito de propriedade mante-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia” (FERREIRA, 2007).

Por outro lado, é necessário lembrar de forma sucinta, que houve criação de instrumentos normativos infraconstitucionais que estiveram em vigor depois das constituições de 1824 e 1891, como a Lei de Terras de 1850 e o Código Civil de 1916, ambos inovaram ao tratar da relação jurídica do direito de propriedade (ASSIS, 2008).

Foi na Constituição de 1934 que aconteceu uma mudança radical na concepção do direito de propriedade, haja vista, que não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo.

Assim, dispunha o art. 113 da Carta Constitucional:

a Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

17) 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 (BRASIL, 1934).

Muito embora, a regulamentação por lei disposta no artigo 113 nunca tenha existido, esta constituição, elucidou tendência à mudança do capitalismo, advinda pelas Constituições Mexicana (1917) e de Weimar (1919) (MACHADO, 2014).

Nesta senda, Assis (2008) retrata que a Constituição de 1937, limita por completo o direito de propriedade, mantendo centralizado esta concepção e a disciplina desse direito no presidente da República. Em decorrência da implementação do Estado Novo ou Era Vargas, o qual, foi o regime instaurado no Brasil, em seguida do Golpe de Getúlio Vargas, que vigorou entre 1937 e 1946.

No art. 122, parágrafo 14, da Constituição de 1937, fica evidente que o direito de propriedade não poderia se contrapor ao interesse social, instituindo a possível desapropriação, que seria regulamentada por leis inferiores, como por exemplo o Decreto-Lei n. 3.365/1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública (ASSIS, 2008).

Com a deposição do presidente Getúlio Vargas em 1945, iniciou-se o processo de redemocratização do país, resultando na Constituição de 1946, que no art. 141, parágrafo 16, estabelece que “é garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro [...]” (BRASIL, 1946).

Desta forma, inova no que se refere ao conceito do direito de propriedade, invocando uma nova perspectiva que trata do aspecto formal e material da vontade popular, principalmente quando no aludido artigo, remonta a possibilidade da desapropriação pelo interesse social. Embora o parágrafo 16 do art. 141 da Constituição de 1946 condicione o direito de propriedade à sua individualização, o art. 147 avança ao vincular a propriedade ao bem-estar social: “o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art.

141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos (ASSIS, 2008).

Por fim, foi apenas na Constituição de 1967 que surge pela primeira vez o termo “*função social da propriedade*” (no artigo 157, inciso III), mesmo sendo centralizadora e autoritária, moderniza o direito de propriedade, transferindo-o como princípio da ordem econômica e social, contudo o vínculo entre a propriedade urbana e a função social se potencializa apenas na Constituição Federal de 1988 (ROSA, 2016).

Ambos os textos das constituições (1967 – 1969), incluíram mesmo que de forma sucinta, a função social da propriedade como princípio de fundamentação da ordem econômica e social, entretanto não classificando como uma garantia fundamental do cidadão, disposição basilar da Constituição de 1988, cuja temática será melhor esplanada no próximo capítulo.

3 DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOB A ÓTICA DO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO INAUGURADO PELA CONSTITUIÇÃO DE 1988

Este capítulo tem como objetivo abordar o direito de propriedade sob a ótica do ordenamento jurídico brasileiro, partindo da constituição de 1988. Inicia-se explanando a propriedade imobiliária na Constituição Federal de 1988, em seguida demonstrando a proteção infraconstitucionais da propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro e por fim, como o Código Civil Brasileiro dispõe sobre o direito da propriedade imobiliária.

3.1 A propriedade imobiliária com enfoque na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: Garantia(s) Fundamental(ais) e Função Social

A propriedade imobiliária, sob a ótica da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, é concebida simultaneamente como direito fundamental e condicionado ao atendimento da função social. Como relata Reis (p. 62, 2002), que “o Direito de Propriedade Urbana no Brasil, hoje, embora mantenha a sua característica individual, é, porém, qualificado pela função social”.

“O direito de propriedade é a expressão jurídica da propriedade. Revela o poder atribuído pela Constituição para o indivíduo usar, gozar e dispor da coisa” (BULOS, 2009, p.247).

Como expressam Mendes e Branco (2012, p. 369):

o conceito de propriedade sofreu profunda alteração no século passado. A propriedade privada tradicional perdeu muito do seu significado como elemento fundamento destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social. Como observado por Hesse, base da subsistência e do poder de autodeterminação do homem moderno não é mais a propriedade privada em sentido tradicional, mas o próprio trabalho e o sistema previdenciário e assistencial instituído e gerido pelo Estado.

Ainda, o direito de propriedade, mesmo que concebido como uma forma de relação entre uma *pessoa* e uma *coisa*, de caráter extremamente absoluto, natural e imprescritível. Com o passar dos tempos, chegou-se à conclusão de que esta teoria era um absurdo, pois entre uma *pessoa* e uma *coisa* não deve haver uma relação jurídica, que só funciona entre pessoas (SILVA, 2009).

Em conformidade ao entendimento de José Afonso da Silva (2009, p. 271):

[...] passou-se a entender o direito de propriedade como uma relação entre um indivíduo (sujeito ativo) e um sujeito passivo universal integrado por todas as pessoas, o qual tem o dever de respeitá-lo, abstendo-se de violá-lo, e assim o direito de propriedade se revela como um modo de imputação jurídica de uma coisa a um sujeito². Mas aí se manifesta uma visão muito parcial do regime jurídico da propriedade: uma perspectiva civilista, que não alcança a complexidade do tema, que é resultante de um complexo de normas jurídicas de Direito Público e de Direito Privado, e que pode interessar como relação jurídica e como instituição jurídica.

A perspectiva do direito de propriedade, na Constituição Federal, é mais ampla do disposto no Código Civil, tendo em vista, com o desenvolvimento da civilização, os bens que interessam para o homem, não possuem limitação aos corpóreos, auxiliando para a extensão da proteção constitucional a este direito (ZAKKA, 2007).

O direito de propriedade, é um direito importante de caráter individual, contudo, este direito individual está condicionado ao bem-estar da sociedade, na forma que a propriedade deverá atender a sua função social (JÚNIOR, 2008).

Nesta senda, não é contraditório alegar que a Constituição (principalmente de 1988), só irá garantir o direito de propriedade se atender a função social, motivo pelo qual, o Estado Social, para proporcionar o bem-estar social, em algumas hipóteses poderá intervir na propriedade privada, caso estiver sendo usada contra o bem comum da coletividade (JÚNIOR, 2008).

O referido direito configura-se como elemento central na estrutura funcional do Estado, estando diretamente relacionado à sua organização e, por conseguinte, à própria base jurídica da sociedade. Nesse sentido, justifica-se sua elevação ao status constitucional, uma vez que não se trata de simples direito individual de natureza estritamente privada. Ao contrário, consiste em um instituto jurídico de maior amplitude, fundamentado em um conjunto sistemático de normas constitucionais que disciplinam a propriedade (BULOS, 2009).

Cabe salientar, que o direito à propriedade não possui revestimento de caráter absoluto, porque existe restrição ao seu uso, considerando que deve cumprir a função social que lhe é inerente.

Como bem pontua José Afonso da Silva (2009, p. 270):

o regime jurídico da propriedade tem seu fundamento na Constituição. Esta garante o direito de propriedade, desde que este atenda à sua função social.

Se diz: *é garantido o direito de propriedade* (art. 5º, XXII), *e a propriedade atenderá a sua função social* (art. 5º, XXIII), não há como escapar ao sentido de que só garante o direito da propriedade que atenda sua função social. A própria Constituição dá consequência a isso quando autoriza a desapropriação, com pagamento mediante título, de propriedade que não cumpra sua função social (arts. 182, § 4º, e 184). Existem outras normas constitucionais que interferem com a propriedade mediante provisões especiais (arts. 5º, XXIV a XXX, 170, II e III, 176, 177 e 178, 182, 183, 184, 185, 186, 191 e 222, grifo nosso).

Na Constituição Federal de 1988, o direito de propriedade é tratado como direito fundamental, devendo atender a sua função social, no artigo 5º, XXII e XXIII. Bem como a propriedade privada e a função social da propriedade como princípio da ordem econômica conforme disposto no artigo 170, II e III.

Esse conjunto de normas constitucionais relativas à propriedade indica que ela já não pode ser entendida como um direito estritamente individual, nem como uma simples instituição do Direito Privado. Por essa razão, deveria ser tratada exclusivamente como parte da ordem econômica, ou seja, como um instituto voltado à regulação das relações econômicas, a exemplo do que ocorre nas Constituições da Itália no art. 4º e de Portugal no art. 62 (SILVA, 2009).

A função social da propriedade, visa destinar economicamente a utilidade da propriedade, em favor do interesse público, objetivando otimizar o uso da propriedade, para que não traga prejuízo ao progresso e a satisfação da sociedade. Isso foi resultado das inúmeras modificações que o direito de propriedade teve ao longo do tempo, por meio destas alterações a propriedade não pôde ficar de forma estática e como direito absoluto (ROSA, 2016; BULOS, 2009).

Cabe frisar as palavras de Vicente Paulo e Marcelo Alexandrino quanto ao assunto:

a propriedade privada era considerada um dos mais importantes direitos fundamentais na época do Liberalismo Clássico. Era o direito de propriedade, então, visto como um direito absoluto - consubstanciado nos poderes de usar, fruir, dispor da coisa (jus utendi, jus fruendi e jus abutendi), bem como reivindicá-la de quem indevidamente a possuísse - e oponível a todas as demais pessoas que de alguma forma não respeitassem o domínio do proprietário. No âmbito do nosso Direito Constitucional positivo, não mais é cabível essa concepção da propriedade como um direito absoluto. Deveras, nossa Constituição consagra o Brasil como um Estado Democrático Social de Direito, o que implica afirmar que também a propriedade deve atender a uma função social. Essa exigência está explicitada logo no inciso XXIII do art. 5.º, e reiterada no inciso III do art. 170 (que estabelece os princípios fundamentais de nossa ordem econômica). (PAULO; ALEXANDRINO, 2015, p.152)

Rosa (2016) afirma que a garantia insculpida na Constituição sobre a propriedade está submetida a um processo intenso para relativizar sua interpretação de acordo com os parâmetros determinados pela legislação ordinária. Em decorrência disso, a Carta Magna constantemente está em processo de alterações em face das modificações sociais, cabendo ao intérprete a função de localizar a harmonia perfeita entre suas normas e a realidade social e política, para que se encontre o melhor sentido da norma jurídica.

Na contemporaneidade, observa-se que o direito de propriedade, até o final do século XVIII, era concebido como um direito de natureza eminentemente subjetiva, voltado à proteção dos interesses individuais do proprietário. Entretanto, com as transformações sociais, econômicas e jurídicas, esse instituto passou a assumir uma nova configuração, deixando de atender exclusivamente aos interesses particulares para incorporar uma destinação social, condicionando o exercício do direito de propriedade ao atendimento do interesse coletivo (ROSA, 2016)

Como verbaliza Rosa (2016) uma nova ideia foi surgindo, de que propriedade deve atender a função social, objetivando a perda do caráter absoluto e intangível, para uma situação objetiva, impondo deveres aos proprietários para o uso adequado da propriedade, sob risco de sofrer sanções administrativas, caso por exemplo mantenha a propriedade improdutiva, colidindo com o disposto no art.186 da Constituição Federal de 1988.

Quando a propriedade desatende a função social, pode ensejar a intervenção do Estado no domínio privado: como a desapropriação, por interesse social. Outrossim, o direito de propriedade terá que ceder quando for pertinente à tutela do interesse público, em casos que ocorrem a desapropriação por utilidade ou necessidade pública, quando requisitada administrativamente, com amparo nos artigos 5º, XXV e art. 139, VII da Constituição de 1988 (ROSA, 2016).

De acordo com Rosa (2016) caso a propriedade seja utilizada de forma que traga prejuízo à sociedade, o Estado possui poder para impor sua perda, em ambas as esferas (penal ou administrativa).

Por fim, como estudado por Rosa (2016), o direito de propriedade não é um direito absoluto, mesmo que tenha a exigência “genérica” de que a propriedade deve atender a uma função social, há inúmeras situações em que o interesse público pode justificar a imposição das mais variadas limitações ao direito de propriedade.

A mais importante, está disposta no art. 5º inciso XXIV, que elenca a forma de intervenção do Estado na propriedade pela desapropriação, ao menos um destes três princípios: necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, precisa ocorrer para efetivar a desapropriação. Vejamos:

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

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação **por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social**, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição (BRASIL, 1988, grifo nosso).

Do ponto de vista do doutrinador De Plácido e Silva (2006), o qual, indica que a desapropriação consiste em um ato administrativo praticado pelo Poder Público por meio do qual o direito de propriedade de um particular sobre determinado bem é extinto, mediante transferência compulsória para o domínio público, desde que observados os requisitos legais e assegurada a devida indenização.

Trata-se de uma limitação constitucionalmente autorizada ao direito de propriedade, fundamentada na supremacia do interesse público sobre o privado. Assim, a desapropriação não representa uma violação ao patrimônio do proprietário, mas uma conversão compulsória da titularidade do bem, justificada por razões de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social, visando à promoção do bem-estar coletivo (De Plácido e Silva, 2006).

Sendo assim, pode-se afirmar que a desapropriação constitui uma das mais expressivas formas de intervenção estatal na propriedade, caracterizando-se pela transferência compulsória do bem em atendimento ao interesse público, podendo incidir tanto sobre bens privados quanto, excepcionalmente, sobre bens públicos, nos termos da legislação aplicável (ANDRADE, 2017).

Portanto, resta evidente que o direito de propriedade constitui uma garantia fundamental assegurada pela Constituição Federal de 1988. Todavia, por não possuir caráter absoluto, admite restrições impostas pelo ordenamento jurídico, dentre as quais se destaca a desapropriação, instrumento de intervenção estatal que autoriza a transferência compulsória da propriedade, desde que presentes os pressupostos constitucionais e legais, em atendimento ao interesse público e mediante justa e

prévia indenização, quando exigida.

3.2 A proteção infraconstitucional da propriedade imobiliária

Além da proteção constitucional acima mencionada, no ordenamento jurídico brasileiro o direito à propriedade imobiliária também recebe amparo por leis infraconstitucionais, tais como: Lei das Terras (Lei nº 601/1850), Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), Lei da Reforma Agrária (Lei nº 8.629/1993), Lei 10.406/2002 (Código Civil) e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), as quais serão tratadas de forma sucinta a seguir.

A Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, conhecida popularmente como Lei das Terras, elaborada durante o período imperial (1822-1889), foi a pioneira a tratar da propriedade privada, a qual, disponha que as terras devolutas seriam adquiridas por meio da compra (PODELESKI, 2009).

As terras brasileiras, ao longo de toda a história sempre foram alvo de interesses tanto nacional quanto internacional, com início no Brasil Colônia (1530 – 1822). Todo este domínio que estava sendo formado pelos proprietários de terras, necessitava de uma legislação que trouxessem as devidas regulamentações para a estrutura fundiária, que fossem contribuir para o desenvolvimento da economia e a construção do Estado Nacional (PODELESKI, 2009).

No período imperial, já existiam as concessões de Sesmarias e Colonização, as quais, se eram transferidas através das terras públicas, na condição de fosse cultivada, e caso não fosse cumprido este requisito, poderia ser devolvida a Coroa, em razão de estar em desconformidade com esta “lei” (PODELESKI, 2009).

Com a devolução destas terras à Coroa, foi denominadas “terras devolutas”, porque foram consideradas não ocupadas, incorporando o patrimônio público. Mesmo que público tivesse vários significados, principalmente em relação as terras, que eram utilizadas em benefício de interesses de uma elite dominante e/ou as pessoas influentes.

Como salienta Podeleski (2009, p. 47):

esta posição jurídica de “público” pode ter diferentes interpretações, pois “público” pode significar tanto “para todos” como algo “do Estado”. No Império podemos observar que este patrimônio público - as terras - era usado em benefício de interesses de uma elite dominante ou “[...] pessoas influentes [...] para a obtenção posterior de títulos definitivos de domínio particular sobre as glebas”.

Com a Lei de terras de 1850, concebeu-se uma padronização do sistema legal de ocupação da terra, tal processo promoveu a mercantilização da propriedade privada da terra, resultando na formação de títulos jurídicos mais seguros e aptos à circulação patrimonial (OLIVEIRA, 2021).

Nesse sentido, pode-se afirmar com Oliveira (2021, p.12) que:

a lei 601/1850 foi idealizada como uma forma de reprimir os posseiros legais, identificar as chamadas terras devolutas que o governo poderia vender para brasileiros ou europeus que tivessem dinheiro para comprá-las e forçar os povos indígenas a desistirem de seus extensos territórios.

De resto, a Lei de Terra de 1850, contribuiu para a evolução do direito de propriedade no Brasil, porque promoveu a transição de um sistema fundiário fundamentado predominantemente no sistema das Sesmarias e ocupações informais em um modelo mais formal e juridicamente estruturado. Tendo em vista, que estabeleceu a compra como principal forma de aquisição das terras devolutas, a referida lei fortaleceu a concepção da terra/propriedade como bem patrimonial (PODELESKI, 2009).

Desse modo, a Lei de Terras colaborou para a consolidação da propriedade privada no ordenamento jurídico brasileiro, mesmo que na época não reforçou o acesso à titularidade fundiária.

Em contrapartida, a Lei nº 6.015/73, conhecida como a Lei dos Registros Públicos, é a lei federal que disciplina a forma como serão feitos os registros públicos como, por exemplo, registro civil de pessoas naturais e jurídicas, registro de imóveis e de títulos e documentos no Brasil.

A lei supracitada, disciplina a forma como serão feitos os registros públicos como, por exemplo, registro civil de pessoas naturais e jurídicas, registro de imóveis e de títulos e documentos no Brasil. Consoante dispõe na própria legislação, os serviços de registros públicos destinam-se a assegurar autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos (MENDES, 2022).

À vista disso, conforme disciplina Mendes (2022):

a Lei de Registros Públicos surge justamente no contexto de dar segurança jurídica aos negócios e atos jurídicos. Isso porque, os registros públicos ganham maior relevância quando trata-se de proteção patrimonial já que são utilizados para dar validade a alguns atos jurídicos cuja forma de registro público está prevista em lei.

O direito de propriedade imobiliária não se realiza plenamente apenas com a existência do título, mas depende do registro imobiliário para que produza efeitos perante terceiros. Assim, a Lei de Registros Públicos funciona como um instrumento de concretização, uma vez que o ordenamento brasileiro adota o registro como requisito fundamental para a aquisição e constituição de um imóvel (MENDES, 2022).

Da mesma forma no sistema jurídico brasileiro a Lei nº 8.629/1993, conhecida como a Lei da Reforma Agrária, regulamenta os dispositivos constitucionais sobre a desapropriação, tendo em vista, a relação direta e essencial com o direito de propriedade, pois, mostra que a propriedade não é um direito absoluto. O principal objetivo da Reforma Agrária é reorganizar a estrutura fundiária brasileira, o qual, permite que a terra cumpra sua função social e atenda ao interesse coletivo (Lima, *et al.*, 2025).

Nesse contexto, na esfera agrária, a função social da propriedade é um princípio fundamental, que determina ao dono da propriedade rural, a obrigação de utilizar a terra de forma que seja produtiva. Ademais, a terra não deverá ser improdutiva ou usada para que prejudique a sociedade (Lima, *et al.*, 2025).

Como bem frisa Lima (*et al.*, 2025, p. 5):

dessa forma, a função social da propriedade rural, em razão de legitimar a intervenção do Estado em propriedades que não cumprem o seu papel social, torna-se um dos pilares da Reforma Agrária, resultando na desapropriação de terras para fins de redistribuição. Importa ressaltar que, em consonância com o disposto no artigo 186 da Constituição Federal de 1988, é competência da União a desapropriação de imóvel rural. Não obstante, o proprietário anterior não será prejudicado, haja visto que a desapropriação se efetiva mediante prévia e justa indenização.

Outrossim, a Lei 10.406/2002 (Código Civil) está alinhado ao fundamento basilar da Carta Magna, o qual propicia, a partir dos artigos 1.228 e seguintes, como obter o exercício do direito de propriedade, aferindo ao seu detentor a escolha de usar, gozar e dispor da coisa, e reaver o bem a quem o detenha sem direito.

Foi a partir de todos os conceitos de propriedade criados ao longo do tempo, por meio das construções de diversos juristas, que foi definido a propriedade, nas palavras de Tartuce (2015, p.702):

[...] pode-se definir a propriedade como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido

no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato Constitucional.

Por outro lado, a primeira Constituição a fazer menção a questão urbana foi a de 1988, que firmou a existência e fixou os objetivos do direito urbanístico. Contudo os artigos 182 e 183 da aludida Constituição não tinham ainda sido regulamentados, mesmo que havia sido delineado a clareza do campo temático, faltava a devida lei que traria as disposições necessárias para a efetivação destes artigos (SUNDFELD, 2014).

Mesmo que o direito urbanístico tenha sido constitucionalizado em 1988, ainda assim apenas com a surgimento do Estatuto da Cidade que se consolidou a sistemática deste direito. Não convém subestimar os efeitos imediatos do Estatuto, considerando que ainda é um conjunto normativo intermediário, contudo é através dele que várias definições foram surgindo (SUNDFELD, 2014).

Todos os âmbitos da sociedade precisam de leis para serem regulamentados, quanto às políticas urbanas, é na Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade que se encontra esta regulamentação.

Diversamente da propriedade rural, cujos elementos caracterizadores da função social foram expressamente definidos pela Constituição Federal, a função social da propriedade urbana é aferida a partir da conformidade do imóvel com as diretrizes de ordenação territorial e com as normas de uso e ocupação do solo urbano, além de sua efetiva destinação, (GIACOBBO; CRUZ, 2019).

Nessa perspectiva, os requisitos, parâmetros e deveres inerentes ao cumprimento da função social da propriedade urbana podem variar conforme a disciplina urbanística adotada por cada município, desde que respeitados os parâmetros gerais estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), (GIACOBBO; CRUZ, 2019).

Quanto ao tema de políticas urbanas, o Estatuto da cidade, foi um dos maiores avanços legislativos, mesmo após um longo processo de tramitação, foi aprovada e atualmente é um símbolo de inovação e progresso, principalmente no que refere a construções de cidades sustentáveis (MALDANER; SANTIN, 2015).

Nas palavras de Lira (2014, p. 266):

esse diploma legal está profundamente penetrado pela função social da propriedade, sendo fundamental a consideração desse princípio para a efetividade da implementação dele. O Estatuto da Cidade é, hoje, um dos pilares fundamentais do direito urbanístico.

Com princípios basilares como o planejamento participativo e a função social da propriedade, com intuito de melhorar o bem coletivo que engloba a proteção ambiental e o bem-estar e a segurança de todos os cidadãos.

O referido estatuto regulamentou vários instrumentos urbanísticos com definição de áreas prioritárias para a efetivação da função social da propriedade urbana, mediante a utilização de instrumentos jurídico-urbanísticos como o Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação-sanção pelo Poder Público municipal (GIACOBBO; CRUZ, 2019).

Como bem pontuam Maldaner e Santin (2015, p. 6):

o Estatuto da Cidade surge como uma tentativa de minimizar os graves problemas observados, que são decorrentes da rápida e desordenada ocupação do espaço, como por exemplo, a formação de periferias, e também é uma tentativa de democratizar a gestão das cidades brasileiras. Esse Estatuto é a esperança de mudança do cenário urbano brasileiro, pois através de seus instrumentos, ele reforça a atuação do poder público na busca de cidades mais democráticas, equitativas e sustentáveis.

Portanto, esta lei foi de extrema importância para os avanços que são vistos na sociedade atualmente, tendo em vista, que disciplinou ainda mais a função social da propriedade, o que evidencia sua importância no ordenamento jurídico Pátrio.

Diante do exposto, o ordenamento jurídico brasileiro reconhece o direito à propriedade, entretanto, direciona o aludido direito ao cumprimento de sua função social. Dessa maneira, a propriedade rural deve ser utilizada de forma produtiva e em favor da coletividade, devendo atender a função social.

3.3 O direito à propriedade no Código Civil Brasileiro de 2002

No âmbito do direito constitucional, a propriedade é tratada como um direito fundamental, por conseguinte é fortemente discutida para que seja efetivada na sociedade, de forma ampla e que traga dignidade para as pessoas.

Para muitos doutrinadores, é difícil conceituar a propriedade, já que possui vários

significados. Todavia em simples palavras, a propriedade aponta como a relação jurídica de apropriação de algum bem corpóreo ou incorpóreo, sendo que, em muitos casos, pode receber a denominação de domínio, especialmente quando faz referências às coisas corpóreas (ZAKKA, 2007).

No direito civil, a propriedade é tratada com a base do direito constitucional, mas o conceito acaba sendo mais ampliado, considerando que o direito de propriedade é o poder jurídico atribuído por lei ao sujeito de direitos para usar, gozar e dispor de um bem, que pode ser corpóreo ou incorpóreo, podendo se necessário, reivindicá-lo de quem injustamente o detenha, observando as limitações determinadas em lei (TÓRTOLA, 2012).

Destarte, no Código Civil de 2002, não restou definido a propriedade nem a posse, o Código trata apenas dos atributos da propriedade: que possuidor é todo aquele que tem, de fato, o exercício pleno ou não dos poderes inerentes à propriedade (PINTO, 2013).

A referida norma jurídica, “abraçou o conceito de propriedade como relação jurídica complexa, carregada de direito e deveres e voltada à vocação primordial de atender a função social” (GODOY, *et al.*, 2020, p.1167).

Diniz assevera (2002, p.732), que “a propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicar de quem injustamente o detenha”.

Sendo assim, independe se o sujeito de direitos for brasileiro ou estrangeiro que mantém residência no país, para ambos é assegurado o direito de propriedade. Já que a constituição dispõe da premissa da isonomia (igualdade), no art. 5º, *caput*, o qual dispõe:

todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes (BRASIL, 1988, grifo nosso).

Todavia, a Lei 5.709/71 faz distinção aos estrangeiros, impondo limites a aquisição de propriedade rurais, principalmente sendo próximas das áreas de fronteiras (TÓRTOLA, 2012).

Ademais, a propriedade no direito civil possui quatro atributos básicos que estão previstos no *caput* do art. 1.228 do Código Civil, do qual, o texto é o seguinte: “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”, (BRASIL, 1916).

Dessa maneira, salienta-se o ponto de vista de Magalhães (2013, p. 68), que “quem for proprietário da coisa estará investido dos meios necessários, outorgados por lei, para que possa se defender de qualquer tipo de lesão ou ameaça ao bom exercício de seu direito de propriedade”.

Perante isso, o texto do parágrafo 1º do artigo 1.228 do Código Civil, dispõe que o direito de propriedade deverá ser exercido em conformidade com suas finalidades econômicas e sociais, O que reforça, que o direito de propriedade necessita exercer o princípio da função social da propriedade, com previsão na Constituição Federal de 1988 (MAGALHÃES, 2013).

A propriedade deixou de ser um direito absoluto para se tornar um direito com deveres sociais.

Há limitação ao direito de propriedade com o escopo de coibir abusos e impedir que seja exercido, acarretando prejuízo ao bem-estar social. Com isso se possibilita o desempenho da função econômico-social da propriedade, preconizada constitucionalmente, criando condições para que ela seja economicamente útil e produtiva, atendendo o desenvolvimento econômico e os reclamos de justiça social. O direito de propriedade deve, ao ser exercido, conjugar os interesses do proprietário, da sociedade e do Estado, afastando o individualismo e o uso abusivo do domínio (DINIZ, 2002, p. 733).

É notório que o dispositivo expõe diferenças significativas quando comparado ao art. 524 do Código Civil de 1916, cujo *caput* disponha: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua” (BRASIL, 1916).

Uma vez que, não é mais previsto a existência de direitos relativos ao uso, fruição e disposição da coisa, mas faculdades jurídicas, o que resultou em emolir o sentido do texto legal.

Nesta senda, é necessário apresentar a explicação específica acerca desses atributos, para que haja maior compreensão do conceito do direito de propriedade na perspectiva do direito civil brasileiro, o qual, será aprofundado pelo entendimento do doutrinador Flávio Tartuce, o qual trata da matéria de forma cristalina e de fácil compreensão, vejamos:

- A) Faculdade de gozar ou fruir da coisa (antigo *ius fruendi*) – trata-se da faculdade de retirar os frutos da coisa, que podem ser naturais, industriais ou civis (os frutos civis são os rendimentos) [...]
- B) Direito de reivindicar a coisa contra quem injustamente a possua ou a

detenha (*ius vindicandi*) – esse direito será exercido por meio de ação petítória, fundada na propriedade, sendo a mais comum a ação reivindicatória, principal ação real fundada no domínio (*rei vindicatio*) [...]

C) Faculdade de usar a coisa, de acordo com as normas que regem o ordenamento jurídico (antigo *ius utendi*) – esse atributo encontra limites na CF/1988, no CC/2002 (v.g., regras quanto à vizinhança) e em leis específicas, caso do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

D) Faculdade de dispor da coisa (antigo *ius disponendi*), seja por atos intervivos ou mortis causa – como atos de disposição podem ser mencionados a compra e venda, a doação e o testamento (TARTUCE, 2015, p. 703).

Percebe-se que se determinada pessoa obtiver a totalidade dos atributos relativos à propriedade acima descritos, conseqüentemente possuirá a chamada, propriedade plena, não obstante se obter apenas um dos atributos, haverá apenas a posse. Cabe salientar que, os atributos podem ser disseminados entre pessoas diferentes, o que, resultará na propriedade restrita (TARTUCE, 2015).

É mister frisar, que como já relatado inicialmente, ainda tem o conceito de domínio, que para muitos é sinônimo de propriedade, porém, há vários entendimentos contrários, como lecionam Farias e Rosendal (2015, p. 704):

o domínio é instrumentalizado pelo direito de propriedade. Ele consiste na titularidade do bem. Aquele se refere ao conteúdo interno da propriedade. O domínio, como vínculo real entre o titular e a coisa, é absoluto. Mas, a propriedade é relativa, posto ser intersubjetiva e orientada à funcionalização do bem pela imposição de deveres positivos e negativos de seu titular perante a coletividade. Um existe em decorrência do outro. Cuida-se de conceitos complementares e comunicantes que precisam ser apartados, pois em várias situações o proprietário – detentor da titularidade formal – não será aquele que exerce o domínio usucapião antes do registro; promessa de compra e venda após a quitação).

Não obstante, a propriedade revela um caráter exclusivo e ilimitado, podendo compreender que dentro do âmbito da norma jurídica, é permitido seu movimento e desenvolvimento. Entretanto, “o domínio é exclusivo, pois seu titular tem o direito de afastar daquilo que é seu a ação de qualquer outra pessoa, ante o princípio de que uma mesma coisa não pode pertencer com exclusividade a duas ou mais pessoas”, (DINIZ, 2002, p.739).

Compreende-se, portanto que “o direito de propriedade não é concedido ou reconhecido em razão da função social, mas deve ser exercido de acordo com esta. A função social constitui-se, então, em título justificativo dos poderes do titular da propriedade” (GOMES, 2007).

Mesmo com todos os atributos necessário para possuir a propriedade plena e/ou

domínio, conforme elucidado acima, ainda assim, a propriedade deve cumprir a sua função social:

para cumprir sua função, a propriedade deve produzir, de modo a contribuir para a melhoria de condições, não só de seu titular, mas de todos, em respeito ao objetivo constitucional de construir uma sociedade justa e solidária. A propriedade que não cumpre sua função social não pode ser tutelada pelo ordenamento, que submete os interesses patrimoniais aos princípios fundamentais (GOMES, 2007, local. 4).

O direito de propriedade é garantido pela Constituição de 1988, desde que exerça a função social. No texto constitucional é determinada a funcionalidade da propriedade, quando estabelece a dignidade da pessoa humana como fundamento e aponta como objetivo da justiça social (GOMES, 2007).

Portanto, vislumbra-se que o direito de propriedade, no ordenamento jurídico brasileiro, constitui instituto de relevante importância jurídica, econômica e social, cujo exercício deve observar não apenas a titularidade formal, mas também os fins constitucionais e infraconstitucionais que o orientam. Assim, sua compreensão exige uma análise conjunta entre o Direito Constitucional e o Direito Civil, evidenciando sua função social perante a propriedade.

4 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO: INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE IMPLEMENTAÇÃO E ANÁLISE DAS JURISPRUDÊNCIAS DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Este capítulo tem a finalidade de tratar da função social da propriedade, partindo do contexto histórico até a disposição na Constituição Federativa de 1988. Logo após, será demonstrado os instrumentos jurídicos de implementação da função Social da propriedade imobiliária e por fim, as decisões judiciais do Supremo Tribunal Federal que versam sobre o direito de propriedade sob o viés da função social.

4.1 A Função Social da Propriedade

Ao tratar o tema da função social da propriedade, exige aprofundar no entendimento do grande pensador do século XIX León Duguit (1859-1928). Mesmo que antigamente já havia indícios de alterações da expressão função da propriedade, encontrada similitudes nas teorias de Santo Tomás de Aquino, Santo Ambrósio, e de grandes pensadores como Augusto Comte mas foi León Duguit quem se atribui a releitura da conceituação de propriedade (RODRIGUES, 2003; ABREU, 2016).

Salienta-se a visão de Nero (2015), sobre a temática, que informa sobre a decadência das velhas concepções da propriedade, são muito mais relevantes quanto ao direito individual, o qual, contém em nome do interesse geral.

A decadência das antigas concepções é muito mais acentuada quanto ao direito individual de propriedade: ele é contido em nome do interesse geral, despedaçado em favor dos usuários da coisa, atacado por todos os lados, e, portanto, destrona-se o proprietário, que deixa de ser o que parecia — monarca absoluto e inviolável — segundo a Declaração de 1789 e o Código Napoleão. A decadência da propriedade ocorre em todos os aspectos; mas não só da propriedade, senão também do contrato e da responsabilidade por danos — as duas outras colunas da ordem liberal e individualista do século XIX (NERO, p. 85, 2015).

Para responder ao absolutismo de direito, Duguit e Comte elaboraram teorias que asseguravam, em sentido oposto, a questão sobre a relatividade dos direitos e a criação do direito-função, em que os direitos confirmados passam a ter uma utilidade social (SCAFF; PINHEIRO; SÁ, 2023).

Nesse contexto, frisa-se o desenvolvimento da teoria jurídica do direito social

dentro do realismo de Duguit, o qual fundamentava que:

o direito é encarado de modo unitário, ainda que a distinção entre direito público e direito privado seja mantida, porque se baseia no modo de sanção do direito –com o monopólio do poder de constrangimento pelo Estado, as sanções de direito público assumem um caráter particular–, não no fundamento, que é comum a ambos (SCAFF; PINHEIRO; SÁ, p. 9, 2023)

Outrossim, como bem pontua Nero (p. 85, 2015), que León Duguit, “vislumbrou, dentre as transformações do direito privado napoleônico, a passagem da propriedade-direito subjetivo para a propriedade-função social”. O que contribuiu para as mudanças de vasta amplitude inesperada do conceito de propriedade, com olhar para o direito social.

Na obra de Duguit, o Direito Social é concebido na associação à noção de que todas as instituições jurídicas se formaram em resposta a necessidade econômica-social, evoluindo de acordo com as modificações dessas necessidades, esta evolução acontece em sentido social, onde os institutos jurídicos devem se socializar de maneira que abandonam a ideia de direitos individuais e se transformam em funções sociais (SCAFF; PINHEIRO; SÁ, 2023).

Conforme entendimento de Duguit citado por Abreu (p. 181, 2016):

o instituto da propriedade foi criado pela necessidade econômica e, desde então, passa por mudanças. E essa evolução requer uma socialização da propriedade. A propriedade não deve ser vista como direito subjetivo do proprietário, mas como uma função social, que produz riqueza não só para o indivíduo, mas para toda a comunidade. Deixa de ser um direito do indivíduo para tornar-se funcionalizada. O proprietário passa a ter o dever e o poder de usar a propriedade não só para satisfação de suas necessidades individuais, mas também coletivas.

Ainda, pode-se afirmar que esta teoria é a precursora da concepção do direito de propriedade fundamenta-se no seu condicionamento à função social e ao bem-estar coletivo, de modo que o proprietário deixa de ser compreendido como mero titular de um direito subjetivo, passando a ser reconhecido como detentor de uma riqueza socialmente útil, cujo exercício deve atender não apenas a interesses individuais, mas também às demandas da coletividade (SCAFF; PINHEIRO; SÁ, 2023).

Este compilado de ideias de León Duguit se consolidou com a inclusão na Constituição de Weimar do princípio dos direitos sociais. Principalmente, quanto ao conceito de direito de propriedade, que se revestiu de inovadores significados, que

manifestariam não apenas um direito, contudo, um direito-dever (RODRIGUES, 2003).

Ademais, salienta Rodrigues (p. 77, 2016) que:

o pensamento de Léon Duguit entende a propriedade como uma instituição jurídica que, atendendo a uma necessidade econômica, transforma a propriedade em função social, deixando, assim, de ser um direito individual para se transformar em uma função. O ponto primordial da teoria defendida por Duguit é a negativa dos direitos subjetivos do indivíduo sem que, com isso, se negue a existência da propriedade.

Dado que Duguit, procurou fazer o rompimento da concepção individualista do direito de propriedade, o qual trouxe a preocupação com a função social com a coletividade, acabou atraindo críticas cruéis para a sua época, “por afirmar que a propriedade é função social e não mais pertencente ao direito subjetivo do proprietário” (ABREU, p. 181, 2016).

Todavia, Duguit não propôs a abolição da propriedade privada, mas criticava o abuso e a inércia em seu exercício, defendendo que o uso do bem atenda à sua função social, em benefício também da coletividade (ABREU, 2016).

Neste sentido, disciplina Marino (p. 4, 2024):

a idéia de função social de propriedade, portanto, é aquela que acaba por atribuir à propriedade uma noção de utilidade não só para o proprietário enquanto titular da faculdade de usar, gozar e dispor, além do direito de reivindicá-la, mas, também, para toda a coletividade, daí representar um poder/dever, ou, ainda, um verdadeiro complexo de direitos e deveres, cujas consequências são significativas.

Conforme o passar dos anos, salienta Abreu (2016) que na era da pós-modernidade a conceituação do direito de propriedade sofreu alterações drásticas, principalmente por causa das ideais de Duguit, as quais foram retomadas, originando a “funcionalização do direito subjetivo da propriedade”, que continuava com o viés subjetivo, contudo, agora acrescia-se mais um elemento considerado principal: a função social da propriedade.

O assunto da função social da propriedade, especialmente a imobiliária, a qual, é o objeto de estudo nesta pesquisa, remonta as transformações significativas que ocorreram no decorrer da história, como bem pontuado até o momento (BESERRA, 2019).

Acerca da nova conceituação moderna do direito de propriedade, bem como, a função social, atentou-se às normas fundadas de acordo com o contexto social e

econômico (BESERRA, 2019).

Mesmo que, consoante compreensão de Beserra (2019), a ideia ainda é motivo de discussões, nem sempre permeou os ideários das sociedades, inúmeras Constituições mencionam à função social da propriedade, todavia, ainda há resistência à aplicabilidade deste princípio, tanto em relação ao proprietário, ao Poder Judiciário e da sociedade como um todo.

Na esfera nacional, tal interpretação passa a ser alterada com a promulgação da Constituição de Federal de 1988, em que a função social da propriedade se torna conteúdo de ordem constitucional prevista em vários dispositivos.

No primeiro deles, o artigo 5º, inciso XXIII, a propriedade foi inserida no Título II (Dos Direitos e Garantias Fundamentais) como um direito e garantia fundamental devendo ser observada a sua Função Social e em seguida o artigo 170, que aborda a Função Social da Propriedade, desta vez explicitado no Capítulo I (Dos princípios gerais da Atividade Econômica e Financeira) do Título VII (Da Ordem Econômica e Financeira).

À vista disso, de acordo com Corominas e Carriço (2016), a Constituição Federal 1988, não dispõe do conceito do direito à propriedade imobiliária, simplesmente delimita seu exercício, em vista dos direitos fundamentais, impulsionando o intérprete do direito a buscar uma interpretação a partir de uma visão global e sistêmica do ordenamento jurídico.

Corroborando com o tema, Corominas e Carriço (p. 9, 2016) dispõem que:

o conceito legal de propriedade não foi prescrito por norma infraconstitucional, apenas sendo descrito o seu conteúdo, ao qual foram fornecidos elementos para que se pudesse compreendê-lo. Diante das premissas traçadas pela Constituição Federal sobre o direito de propriedade, bem como pelas disposições constantes da legislação e conclusões doutrinárias e jurisprudenciais é que se pode chegar a uma conclusão do conceito de propriedade.

Entretanto, foi com a Constituição de 1967 que o direito de propriedade permaneceu como direito fundamental, passando a prever expressamente a função social da propriedade como princípio da ordem econômica e social. (COROMINAS; CARRIÇO, 2016).

A antiga ideia da propriedade como um direito absoluto, inalterado e individual, se transformou, com o advento da Carta Magna de 1988, isto posto, foi a partir da recente norma constitucional, que o direito de propriedade perdeu o caráter do poder

ilimitado do proprietário, para se configurar como um instituto vinculado à promoção do bem comum e da justiça social (DOMINGUES; SILVA JUNIOR; RÊGO, 2026).

A Constituição Federal de 1988, preservou intacto o conceito de propriedade adotado pelo Código de Napoleão e Código Civil de 1916, que conceituava a propriedade como absoluta.

Porém, como disciplina Corominas e Carriço (p.11, 2016), “percebe-se que o constituinte acrescentou um elemento ao conceito de propriedade ao dispor, no inciso XXIII, do citado artigo 5º, que “a propriedade atenderá sua função social”.

Diante do exposto, resta cristalino que houve a evolução do direito de propriedade, o qual, reflete em profundas transformações sociais, econômicas e, principalmente jurídica ao longo da história. Sobretudo a partir das contribuições de Léon Duguit, que rompeu com a concepção individualista clássica ao atribuir à propriedade uma dimensão funcional voltada ao interesse coletivo.

Nesse sentido, a consolidação da função social da propriedade, especialmente no ordenamento jurídico brasileiro com a Constituição Federal de 1988, evidencia a superação do caráter absoluto do direito de propriedade, passando este a ser condicionado ao atendimento de finalidades sociais e ao bem-estar comum.

Assim, a propriedade deixa de ser compreendida apenas como prerrogativa individual para se firmar como um instituto jurídico de natureza complexa, que envolve direitos e deveres, exigindo do proprietário uma atuação compatível com as demandas da coletividade e com os princípios constitucionais que orientam a ordem social e econômica.

4.2 Instrumentos jurídicos de implementação da função social da propriedade imobiliária

Considerando que o direito de propriedade não possui mais caráter absoluto, tendo em vista, que é apontado como direito natural e valorizado pela Constituição da República de 1988, o Estado é incumbido de promover o melhor uso do bem imóvel, com intuito de atender o viés constitucional da função social da propriedade (OLIVEIRA; VERSOLA, 2017).

Por causa disso, são elaborados os principais fundamentos legais e instrumentos jurídicos, utilizados pela administração pública para tornar a propriedade

um elemento funcional, ou seja, as legislações autorizam o poder público a fazer a intervenção sobre bens quando está em desacordo com o princípio da função social da propriedade, insculpido no art. 5º, XXIII, da Carta Magna (OLIVEIRA; VERSOLA, 2017).

Através da Constituição Federal de 1988, que foi possível redimensionar a ordem jurídico-urbanística no país. Isso porque, houve conquistas no campo jurídico que inseriram mecanismos de manejo do solo urbano, os quais, caracterizam direito à cidade para todos, com ênfase no princípio fundamental da política e desenvolvimento urbano (SIQUEIRA, 2014).

Tudo isso foi concebido com o objetivo de efetivar a função social da propriedade no ordenamento jurídico pátrio, a qual, até então, não havia recebido tratamento de grande ênfase nas Constituições brasileiras anteriores. Nesse contexto, a Constituição Federal de 1988 consolidou e efetivou instrumentos de política urbana.

Nesta senda, a Constituição de 1988, estabelece que a propriedade será socialmente funcional, respeitando, o princípio da dignidade da pessoa humana, colaborar para o desenvolvimento nacional, para erradicar a pobreza e as desigualdades sociais que ainda têm na sociedade (SIQUEIRA, 2014).

Ainda, segundo a definição constitucional, toda a propriedade urbana deverá cumprir a função social, quando cumprir às exigências fundamentais para a ordem da cidade, com disposição expressa no plano diretor, o qual, é um mecanismo basilar da política para desenvolver e expandir a zona urbanística (SIQUEIRA, 2014).

Conforme bem observa Siqueira (p. 9, 2014):

a Constituição Federal de 1988 consagrou os instrumentos urbanísticos, visando à ordenação das cidades, através do controle do solo urbano. Tal preocupação do legislador originário foi impedir a concentração de terra urbana com objetivos especulativos. A especulação imobiliária ocasiona o uso inadequado do solo urbano e gera uma segregação residencial (que passa pelo preço do solo urbano) na periferia.

É oportuno salientar, que o sistema jurídico pátrio, elenca as ferramentas de Política/Gestão Urbana, para que seja efetivado a função social da propriedade por meio das seguintes penalidades constitucionais: o parcelamento, edificação e utilização compulsória (PEUC); o IPTU Progressivo no Tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (desapropriação-sanção). Outrossim, os aludidos dispositivos constitucionais foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade,

Lei 10.257/2001.

Os dispositivos foram inseridos no artigo 182, §4º, da Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade nos artigos 5º, 7º e 8º, os quais, trouxeram a regulamentação desses instrumentos com maior nuances e detalhes.

Não há dúvidas que no arcabouço jurídico nacional o PEUC é um instituto jurídico, que permite ao poder municipal exigir o uso adequado de imóveis urbanos ociosos, com ou sem utilização. Somado a isso, tem o intuito de restringir a retenção especulativa do imóvel urbano; fomentar a ordem territorial e democratizar o acesso à terra, visando favorecer sua disponibilização (BRAJATO; DENALDI, 2008).

Ademais, essa imposição coercitiva, o qual, é estabelecida pelo Poder Público Municipal, aos donos de imóveis da zona urbana, fundamenta-se no direito de propriedade, onde a função social não poderá ser desempenhada com exclusividade em atender a individualidade, mas ao favor do coletivo (DENALDI, *et al.*, 2017).

Nesta linha ressaltam Brajato e Denaldi (2008), que o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é um instrumento da política urbana voltado à efetivação da função social da propriedade, promovendo o adequado ordenamento territorial, a ocupação de áreas com infraestrutura e a ampliação do acesso à habitação de interesse social, especialmente quando utilizado em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, como as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social).

Como frisado, o PEUC é um instrumento fortemente utilizado para efetivar a função social da propriedade, com viés coletivo e não individual, muito embora ainda pouco conhecido e utilizado, ainda pode gerar a progressão do IPTU no tempo, como dispõe o artigo 182, § 4, inciso II, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016) [...]

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (BRASIL, 1988, grifo nosso).

O IPTU (imposto sobre propriedade predial e territorial urbana) é um tributo fiscal, que se destina à arrecadação de recursos para o município. Todavia, este tributo passa a exercer função extrafiscal quando a progressividade temporal das alíquotas busca desestimular a manutenção de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado dentro da área delimitada pelo plano diretor (SIQUEIRA, 2014).

Como salienta Filho citado por Siqueira (2006, p. 87), “configura-se como sanção aplicada ao proprietário que não cumpriu a imposição urbanística inicial de edificar ou de parcelar o imóvel”.

Outrossim, o IPTU progressivo no tempo, possui caráter sancionatório, sendo aplicado quando o dono do imóvel urbano, após a notificação pelo Município, acaba não cumprindo a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim, de obter a função social da propriedade (SIQUEIRA, 2014).

Ademais, quando o imóvel não cumpre a sua função social, a Constituição Federal, ainda prevê a desapropriação-sanção, que seria o último instrumento utilizado quando a propriedade não atende a sua função, em favor do coletivo (MACEDO, 2012).

Cumprir frisar que a desapropriação é a forma mais suprema de intervenção do Estado na propriedade privada, cuja finalidade possui origem administrativa, em favor do interesse público, e é regida pela garantia jurídica constitucional e regulamentada por normas jurídicas infraconstitucionais (MACEDO, 2012).

Como relata Macedo (2012), em consonância com o art. 182, §4º, III, da Constituição Federal e regulamentado pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade, após o decurso de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha promovido o adequado parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, poderá o Município proceder à desapropriação-sanção, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Inclusive, é uma forma de desapropriação urbanística sancionatória, como salienta a doutrina, Carvalho Filho (p. 629, 2005) aduz que:

essa forma expropriatória é prevista como a que pode ser adotada a título de penalização ao proprietário do solo urbano que não atender à exigência de promover o adequado aproveitamento de sua propriedade ao plano diretor municipal.

Em suma, a Constituição Federal de 1988 institui ainda a desapropriação rural

sancionatória no artigo 184, *caput*, *in verbis*:

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 (BRASIL, 1988).

Enfatiza-se, que o imóvel rural cuja desapropriação objetiva o interesse social, possui finalidade vinculada a reforma agrária, o qual, a indenização será paga 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 (MACEDO, 2012).

Face o exposto, verifica-se que a Constituição Federal de 1988, promoveu significativa transformação no direito de propriedade ao condicioná-lo ao cumprimento da função social, afastando seu caráter absoluto e individualista.

Nesse contexto, os instrumentos urbanísticos previstos na Carta Magna quanto no Estatuto da Cidade, como: o parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), IPTU progressivo no tempo e desapropriação-sanção, revelam-se que são ferramentas essenciais para assegurar o uso adequado do solo urbano e a combater a retenção especulativa da propriedade.

Portanto, resta evidente que o Estado quando atua na propriedade privada não constitui mera limitação ao direito individual, mas concretiza a promoção do interesse coletivo e efetiva a função social da propriedade.

4.3 Decisões judiciais do Supremo Tribunal Federal que versam sobre o direito de propriedade sob o viés da função social

Neste tópico, será apresentado o que tange a jurisprudência adotada no Supremo Tribunal Federal sobre o direito de propriedade sob o viés da função social, o objetivo será evidenciar o que se expressiu no decorrer deste capítulo ao exhibir alguns julgados.

Cabe lembrar, que após a promulgação da Constituição Federal de 1988, passou-se a refletir com maior intensidade sobre o direito de propriedade, a fim de, atender a função social. Em decorrência, dessas transformações o modo como os tribunais analisam questões envolvendo este tema foi alterado.

Assim, verifica-se que o direito de propriedade se consolidou ao longo da história como um importante instituto jurídico, sendo amplamente debatido e disciplinado por diversos ordenamentos. No Brasil, a Constituição Federal de 1988 elevou-o à categoria de direito fundamental, condicionando seu exercício ao cumprimento da função social.

Por isso, é oportuno transcrever trecho da decisão da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.213 MC/DF, para corroborar ao antes mencionado, a qual, tornou-se um precedente muito utilizado para fundamentação das decisões posteriores.

O caráter relativo do direito de propriedade. o direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5º, XXIII), legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição da República (Brasil, 2004, p. 03).

Neste julgado, restou evidente que a propriedade deve cumprir a função social, considerando que o direito de propriedade não possui mais revestimento de caráter absoluto, recaindo sobre este direito a referida “hipoteca social”, que seria quando há o descumprimento da função social que é inerente, legitima a intervenção do Estado na esfera dominial privada.

Ademais, o Supremo Tribunal Federal (STF), no julgamento do Agravo Interno na Ação Cível Originária n.º 1.602/PE, manifestou-se acerca da matéria em debate, tecendo considerações relevantes que contribuem para o aprofundamento da temática até então analisada, razão pela qual se colaciona trecho do referido julgado:

nesse ponto, insta esclarecer que dois valores garantidos constitucionalmente colocam-se em tensão: o direito de propriedade (dimensão patrimonial) e a função social exercida por esse mesmo bem, tendo em vista estar afetado à prestação de serviço público do ensino fundamental (dimensão existencial ou funcional). No entanto, em que pese o Estado realizar no imóvel atividade essencial à população local, não há como esperar do agente público federal que deixe de cumprir os comandos legais e administrativos no sentido da regularização da posse e uso do bem público. Sendo assim, as posições jurídicas do Estado de Pernambuco e do INSS devem ser interpretadas à luz da função social da propriedade/posse, em cotejo com o exercício do serviço público da rede estadual de ensino, de sorte que não haja a perpetuação de desigualdades, tampouco se ocasione o esvaziamento do conteúdo econômico do direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, inclusive aos Entes públicos [...] (BRASIL, 2021, p. 17-18).

A partir dessa ponderação entre o direito de propriedade e a sua função social, o julgado prossegue demonstrando que a própria Constituição Federal não concebe o direito de propriedade como uma garantia absoluta. Ao contrário, evidencia que seu exercício deve ser interpretado em consonância com os valores constitucionais e com os interesses coletivos, especialmente quando estiver em jogo a concretização de direitos fundamentais e a prestação de serviços públicos essenciais.

Ao final do julgado, o STF teve a consideração de reiterar os pontos que envolvem o direito de propriedade principalmente em relação à incidência dos princípios da função social da propriedade e que o conceito constitucional de proteção ao direito de propriedade transcende à concepção privatística estrita, envolvendo a coletividade, o qual dispôs:

nossa Lei Maior, a par de consagrar a garantia institucional do direito de propriedade no art. 5º, XXII (é garantido o direito de propriedade), estabeleceu, logo no inciso seguinte, que a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII, da CF). A função social da propriedade – e, portanto, sua vinculação a um determinado fim social – assume relevo no estabelecimento da conformação ou limitação do direito. Assim, essencial para a definição e qualificação da propriedade passa a ser a “utilidade privada” do direito patrimonial, isto é, a relação desse direito patrimonial com o titular. **Desse modo, o conceito constitucional de proteção ao direito de propriedade transcende à concepção privatística estrita, abarcando outros valores não só de índole patrimonial. Essa orientação permite que se confira proteção constitucional não só à propriedade privada em sentido estrito mas, fundamentalmente, às demais relações daí advindas, pois o direito de propriedade acaba por ter relação com outros direitos, tais como a dignidade da pessoa humana, a liberdade de profissão, o direito adquirido, a liberdade de construir, e, no caso em análise, também com a prestação de serviços públicos essenciais à coletividade (BRASIL, 2021, p. 17-18, grifo nosso).**

Outrossim, a forma como o constituinte abordou o direito de propriedade da Constituição Federal de 1988, impõe o controle do cumprimento da função social da propriedade, como bem frisado nos artigos abaixo:

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

[...]

XXIII– a propriedade atenderá a sua função social;

[...]

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:
[...]

III– função social da propriedade (BRASIL, 1988, grifo nosso).

Ademais, a ementa do Recurso Extraordinário nº 1.521.864/SP ratifica que direito à propriedade, embora fundamental, não é absoluto e encontra seu limite na função social (art. 5º, XXII e XXIII, CF), o qual, a administração pública pode utilizar de meios adequados para obter o resultado almejado, colaciona-se a aludida ementa:

direito administrativo e outras matérias de direito público. Agravo regimental no recurso extraordinário com agravo. Função social da propriedade. Política urbana. Dever de fiscalização. Omissão inconstitucional. Intervenção judicial. Responsabilidade compartilhada. Requalificação de imóvel. Reintegração de posse. Agravo interno não provido. [...] b) Condenar os proprietários do imóvel na obrigação de adotar as providências e implementar as medidas de requalificação de segurança previstas no Relatório de Visita de Requalificação de Segurança nº COMDEC - 050/PORT.353/18, cujo cumprimento da obrigação ficará suspenso e só será exigível a partir da efetiva reintegração de posse, a ser comprovada nos autos[...] **6. O direito à propriedade não é absoluto e encontra seu limite na função social, conforme o artigo 5º, XXII e XXIII, da CF/1988. Os proprietários podem ser exigidos a realizar obras no imóvel, porém, enquanto não detiverem o controle físico do bem, a obrigação de requalificar subsiste, mas sua exigibilidade fica condicionada à efetiva retomada da posse.** (BRASIL, 2025, grifo nosso). (BRASIL, 2025, grifo nosso).

Ao enfrentar essa controvérsia, a Suprema Corte passa a analisar os limites do exercício do direito de propriedade à luz da Constituição Federal, ressaltando que esse direito não possui caráter absoluto. Nesse contexto, o julgamento evidencia que a exigibilidade das obrigações impostas ao proprietário deve observar as circunstâncias fáticas do caso concreto, especialmente quando o titular não detém a posse efetiva do imóvel, em observância aos princípios da proporcionalidade e da função social da propriedade.

Diante disso, mostra-se pertinente transcrever trecho da decisão proferida no Recurso Extraordinário nº 1.499.300/MG de relatoria do ministro Dias Toffoli com o propósito de reforçar o entendimento anteriormente apresentado:

com efeito, em consonância com a função social da propriedade, a Constituição da República de 1998 tutela o direito fundamental à proteção do patrimônio histórico material e imaterial brasileiro, conferindo, para tanto, mediante cláusula normativa aberta, um conjunto de instrumentos à disposição do Poder Público, cuja disciplina é confiada à competência legislativa concorrente (art. 24, VII, CRFB), e suplementar (art. 30, II, CRFB), além de determinar, de maneira expressa e nos moldes da lei, a punição aos danos e ameaças a tais bens [...] (BRASIL, 2025, p. 8).

A jurisprudência acima demonstra que a função social da propriedade também compreende a proteção do patrimônio histórico e cultural. Dessa forma, o direito de propriedade deve ser exercido em harmonia com o interesse coletivo, cabendo ao Poder Público adotar medidas para preservar esses bens e responsabilizar eventuais danos à sua integridade.

Embora o objeto desta pesquisa não seja a função social da propriedade rural, cumpre destacar que tanto a propriedade imobiliária urbana quanto a rural estão submetidas ao cumprimento desse princípio constitucional. A Constituição Federal estabelece critérios específicos para cada modalidade, considerando suas particularidades e finalidades, mas ambas devem atender aos interesses da coletividade, em conformidade com o disposto nos artigos 182, § 2º, e 186 da Carta Magna.

Outrossim, na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.547/DF foram apresentadas considerações grandiosas quanto a matéria, colaciona-se o julgado:

[...] III - função social da propriedade; [...] “A expressão função social corresponde a limitações, em sentido largo, impostas ao conteúdo do direito de propriedade. Tais restrições dão nova feição no direito e na época contemporânea constituem matéria de vasto estudo, especialmente na seara do direito administrativo. “A expressão função social corresponde a limitações, em sentido largo, impostas ao conteúdo do direito de propriedade. Tais restrições dão nova feição no direito e na época contemporânea constituem matéria de vasto estudo, especialmente na seara do direito administrativo. [...] A função social da propriedade corresponde a limitação fixadas no interesse público e tem por finalidade instituir um conceito dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estático, representando uma projeção da reação antiindividualista. O fundamento da função propriedade é eliminar da propriedade privada o que há de eliminável.” (BRASIL, 2020, p. 10-11, grifo nosso)

A jurisprudência supracitada reafirma que a função social da propriedade constitui um princípio estruturante da ordem constitucional brasileira, devendo ser interpretada em conjunto com a proteção ao meio ambiente e os demais valores consagrados pela Constituição Federal.

Nesse contexto, o Supremo Tribunal Federal reconhece que o direito de propriedade não possui caráter absoluto, estando condicionado ao atendimento dos interesses da coletividade. Assim, o exercício da propriedade deve conciliar sua finalidade econômica, social e ambiental, de modo que o descumprimento de sua função social pode ensejar a aplicação de medidas restritivas, inclusive a

desapropriação por interesse social, em observância aos princípios da justiça social e da dignidade da pessoa humana.

Diante de todo o exposto, é inegável que a temática do direito de propriedade possui relevante tratamento no sistema jurídico pátrio, especialmente diante da ênfase conferida pela Constituição Federal de 1988 ao cumprimento da função social da propriedade.

‘Todavia, a partir da promulgação da Carta Magna, o direito de propriedade deixou de apresentar caráter absoluto, passando a sofrer limitações decorrentes do interesse público e da necessidade de observância de sua finalidade social, de modo a harmonizar o exercício do direito individual com os interesses da coletividade.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho buscou abordar a temática do direito de propriedade de bem imóvel e sua função social no ordenamento jurídico brasileiro, considerando que o direito de propriedade é um dos principais institutos do direito civil brasileiro e que a função social integra o conceito de propriedade imobiliária, torna-se necessário analisar se o ordenamento jurídico brasileiro manteve sua natureza privada ou passou a adotar um viés público.

Ademais, era necessário verificar se o atual viés interpretativo da propriedade de bem imóvel no direito brasileiro, se manteve a sua interpretação privada ou, se em razão da sua função social, assumiu um viés público, constatou-se que o direito de propriedade no ordenamento pátrio originalmente é privativo, contudo, necessita atender a função social da propriedade, em favor da coletividade.

Outrossim, como demonstrado no decorrer desta monografia, a história do direito de propriedade imobiliária como instituto jurídico ao longo da história, teve inúmeras modificações, até chegar ao conceito que hoje firmou-se no ordenamento jurídico brasileiro, principalmente quanto a proteção constitucional e infraconstitucional da propriedade imobiliária no Direito Brasileiro e função social da propriedade em favor de atender a função social.

A vista disso, inicialmente o direito de propriedade tinha caráter absoluto, privativo, individual, entretanto, houve alterações principalmente sociais ao redor do mundo, que alteraram este instituto, tornando-se ainda privativo, mas com intuito de atender a função social da propriedade em favor do coletivo.

A proteção constitucional e infraconstitucional da propriedade imobiliária no Direito Brasileiro teve alterações no decorrer do tempo, especialmente em razão das Constituições de Weimar e Mexicana, onde foi instituído que a propriedade deveria ter o viés social, o que, resultou na interferência das constituições brasileiras, onde na Constituições de 1964 iniciou-se a tratar de forma diferente do direito a propriedade, mas na Constituição de 1988 que a propriedade se passou a ser direito fundamental e ter que atender a função social em favor da coletividade, podendo sofrer sanções, caso não seja feito desta forma.

O trabalho tinha como problemática “A propriedade de bem imóvel no direito brasileiro, em razão da sua função social, manteve seu viés privativo ou assumiu um

caráter público?”, conclui-se que o direito de propriedade imobiliária do ordenamento brasileiro, mesmo com as modificações históricas e sociais, manteve o caráter privativo, o qual, o proprietário tem ainda o direito de gozar, dispor, usar, reaver a propriedade conforme a sua necessidade, o que é garantido pelo Código Civil e ainda a Constituição Federal de 1988, efetivou este direito como fundamental.

Contudo, mesmo tendo o caráter privativo, ainda não é absoluto considerando que a propriedade precisa atender a função social, caso não ocorra o Estado pode intervir, utilizando dos instrumentos que foram apresentados no capítulo 3, como por exemplo a Desapropriação-sanção.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Natascha Gomes Moreira. O MAPEAMENTO CONCEITUAL DA PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, Minas Gerais, v.2, n.1, p. 174-194, Jan/Jun. 2016. DOI: <https://doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2526-0243/2016.v2i1.582>. e-ISSN: 2526-0243. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/582>. Acesso em: 23 abril. 2026.
- ALEMANHA. [Constituição (1919)]. **Constituição de Weimar**. Weimar, 11 ago. 1919. Disponível em: https://en.wikisource.org/wiki/Weimar_constitution. Acesso em: 27 mar. 2026.
- ANDRADE, Letícia Queiroz de. **Desapropriação: aspectos gerais**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/113/edicao-1/desapropriacao:-aspectos-gerais>. Acesso em: 27 mar. 2026.
- ANDRADE, Otávio Morato de. A Constituição Mexicana de 1917- Do Estado Liberal a proteção social. **Revista Direitos, Trabalho e Política Social**, Cuiabá, v. 7, n.12, jan./jun. 2021, p. 381-408. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/rdtps/issue/view/657>. Acesso em: 30 mar. 2026.
- ASSIS. Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 103 p. 781 - 791 jan./dez. 2008. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 10 out. 2025.
- AUAD, Denise. Os direitos sociais na Constituição de Weimar como paradigma do modelo de proteção social da atual Constituição Federal brasileira. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, v. 103, p. 337-355, jan./dez. 2008. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67809/70417>. Acesso em: 25 mar. 2026.
- BONAVIDES, Paulo. O pioneirismo da Constituição do México de 1917. In: FIX-ZAMUDIO, Héctor; MAC-GREGOR, Eduardo Ferrer (Coord.). **Influencia extranjera y transcendência internacional (derecho comparado)**. Ciudad de México: Secretaría de Cultura, INEHRM, Senado de la República, Universidad Nacional Autónoma de México, IJ, 2017. p. 57-67. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4430/34.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2026.
- BRAJATO, Dânia; DENALDI, Rosana. A aplicação do PEUC: notas sobre a estratégia espaço-temporal de notificação. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU**, Belo Horizonte: Fórum, v. 4, n. 7, p. 179–208, 2008. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/brajato-2008>. Acesso em: 04 maio. 2026.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Império do Brasil. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm.
 Acesso em: 26 fev. 2026.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm.
 Acesso em: 26 fev. 2026

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934**. Brasília, DF: Presidência da República, [1935].
 Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm.
 Acesso em: 26 fev. 2026.

BRASIL. [Constituição (1937)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm
 Acesso em: 26 fev. 2026.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm.
 Acesso em: 26 fev. 2026.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República do Brasil**. Brasília, DF: Presidente da República [1969]. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm.
 Acesso em: 26 fev. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.
 Acesso em: 26 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 04 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 29 abril. 2026.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 27 mar. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Ação Direta De Inconstitucionalidade** nº 2213 MC / DF - DISTRITO FEDERAL. [...] A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - IMPORTÂNCIA DO PROCESSO DE REFORMA AGRÁRIA - NECESSIDADE DE NEUTRALIZAR O ESBULHO POSSESSÓRIO PRATICADO CONTRA BENS PÚBLICOS E CONTRA A PROPRIEDADE PRIVADA - A PRIMAZIA DAS LEIS E DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA NO ESTADO DEMOCRÁTICO DE DIREITO. - O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5º, XXIII), [...]. Relator: Min. Celso Mello, 04 de abril de 2002. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur13775/false>. Acesso em: 11 maio.2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Ação Direta de Inconstitucionalidade** nº 5.5547/DF. Ação direta de inconstitucionalidade. Resolução conama nº 458/2013. Cabimento. Ofensa direta. Ato normativo primário, geral e abstrato. Proteção do meio ambiente. Direito fundamental. Princípios da proteção e da precaução. Função socioambiental da propriedade. Proibição do retrocesso. Princípios da prevenção e da precaução. Inexistência de ofensa. Relator: Min. Edson Fachin, 22 set.2020. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur433144/false>. Acesso em: 15 maio. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Agravo Interno na Ação Cível Originária** nº 1.602/PE. Agravo interno em ação cível originária. 2. Administrativo e processual civil. 3. Ação de imissão na posse. 4. Cessão de uso concedida, a título gratuito, pelo INSS ao Estado de Pernambuco para o desenvolvimento de serviços educacionais nos idos de 1955. 5. Indenização/Taxa de ocupação prevista na Lei 9.702/1998. Não cabimento. 6. Incidência dos princípios da função social da propriedade, da boa-fé e da continuidade da prestação dos serviços públicos [...]. Relator: Min. Gilmar Mendes, 29 mar. de 2021. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur443531/false>. Acesso em: 11 maio.2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Recurso Extraordinário Com Agravo** nº 1499300/MG. Direito constitucional e administrativo. Segundo agravo regimental em recurso extraordinário. Restrições ao direito de propriedade aplicadas a pretexto de tombamento. Violação dos arts. 5º, inciso XXII; e 216, § 1º, da CF. Necessidade de observância do devido processo legal. Jurisprudência da Corte. Agravo regimental não provido. I. Caso em exame 1. Trata-se de agravo regimental contra decisão de provimento do recurso extraordinário interposto pela Igreja Universal do Reino de Deus, com a consequente improcedência da ação civil pública ajuizada na origem. II. Questão em discussão [...]. Relator: Min. Dias Toffoli, 19 ago. 2025. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur541615/false>. Acesso em: 15 maio. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Recurso Extraordinário** nº 1521864/SP. [...] o direito à propriedade não é absoluto e encontra seu limite na função social, conforme o artigo 5º, XXII e XXIII, da CF/1988 [...]. Relator: Min. Flávio Dino, 17 nov.2025. Disponível em:

<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur548421/false>. Acesso em: 15 maio. 2026.

BESERRA, Mariana de Vasconcelos Pinheiro. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE X INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO URBANO: Breves reflexões. *In*. Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - XVIII ENAPUR, 27 a 31 de maio de 2019, Natal. **Anais eletrônicos**. Disponível em: <https://anpur.org.br/enanpur-xviii/>. Acesso em: 24 abril. 2026.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Direito constitucional ao alcance de todos**. São Paulo: Saraiva, 2009.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 13. ed. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2005.

COMPARATO, F. K. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. **Revista CEJ**, v. 1, n. 3, p. 92-99, 12 dez. 1997. Disponível em: <https://revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/123>. Acesso em: 04 abril. 2026.

COROMINAS, Vivian Valverde; CARRIÇO, José Marques. A Evolução do Direito de Propriedade e a Função Social da Propriedade. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Florianópolis, Brasil, v. 2, n. 2, p. 1–21, jul/dez, 2016. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-989X/2016.v2i2.1317. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/1317>. Acesso em: 24 abr. 2026.

DENALDI, Rosana. *et.al*. A aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC). **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [S. l.], v. 9, n. 2, 2017. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/Urbe/article/view/22088>. Acesso em: 4 maio. 2026.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 8.ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10-1-2002, São Paulo: Saraiva, 2002.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

FERREIRA, Simone Nunes. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Revista Jurídica da Presidência**. Rev. Jur., Brasília, v. 8, n. 83, p.180-192, fev./mar., 2007. ISSN 2236-3545. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/407>. Acesso em: 10 nov. 2025.

FILHO, José dos Santos Carvalho. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Júris, 2006 - 2ª Edição.

FRANÇA. **Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 26 de agosto de 1789**. Paris, 1789. Disponível em: <https://abres.org.br/wp->

content/uploads/2019/11/declaracao_dos_direitos_do_homem_e_do_cidadao_de_26_08_1789.pdf. Acesso em: 27 mar. 2026.

GIACOBBO, Guilherme Estima.; CRUZ, Arthur Votto. **O impasse da política urbana e o direito à cidade: o desafio dos governos locais na definição e fiscalização da função social da propriedade urbana.** In: XVI SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 2019, Santa Cruz do Sul. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/19548>. Acesso em: 30 mar. 2026.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *et al.* **Código Civil comentado.** 14. ed. Barueri: Manole, 2020.

GOMES, Daniela Vasconcellos. A noção de propriedade no direito civil contemporâneo. **Revista de Doutrina TRF-4.** 18. Ed., 2007. Disponível em: https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/Edicao018/Daniela_Gomes.htm. Acesso em: 01 abril. 2026.

JÚNIOR, Dirley da Cunha. **Curso de Direito Constitucional.** Salvador: Juspodivm, 2008.

KUNDE, Bárbara Michele Moraes.; ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. **Efetividade da função social e ambiental da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.** In: XI SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA; VII MOSTRA DE TRABALHOS JURÍDICOS CIENTÍFICOS, 2014, Santa Cruz do Sul. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/11695>. Acesso em: 30 mar. 2026.

LIMA, Raffa Hemanuel Maciel; LIMA JÚNIOR, Luciano Calsing; SOUZA, Marcos Paulo Araújo; BRAGA, Renato Gonçalves. OS DESAFIOS E A CONTROVÉRSIA DA LEI DA REFORMA AGRÁRIA. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, [S. l.], v. 11, n. 6, p. 2903–2916, 2025. DOI: 10.51891/rease.v11i6.19959. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/19959>. Acesso em: 27 mar. 2026.

LIRA, Ricardo Pereira. Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária / Urban Law, City's Statute and Agrarian Regularization. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 261–276, 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/10493>. Acesso em: 15 mar. 2026

MACEDO, Tatiana Bandeira de Camargo. Trabalho escravo em terras economicamente produtivas: a possibilidade de desapropriação-sanção. **Revista de Doutrina da 4ª Região**, Porto Alegre, n. 48, jun. 2012. Disponível em: https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao049/Tatiana_Macedo.html> Acesso em: 06 maio 2026.

MACHADO, Socorro Bezerra dos Santos. **Propriedade privada e função social: o regime jurídico da propriedade urbana no brasil.** Programa de Pós-Graduação

em Direito. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Sul de Minas, Pouso Alegre - Minas Gerais, 2014. Disponível em: <file:///C:/Users/User/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc/livros/PROPRIEDADE%20PRIVADA%20E%20FUN%C3%87%C3%83O%20SOCIAL%20O%20REGIME%20JUR%C3%8DDICO%20DA%20PROPRIEDADE%20URBANA%20NO%20BRASIL%20%20SOCORRO%20BEZERRA%20DOS%20SANTOS%20MACHADO.pdf>. Acesso em: 05 mar.2026.

MAGALHÃES, Lúcia Regina Esteves de. **Direitos Reais na Atualidade**. Curso de Direitos Reais (Série de aperfeiçoamento de Magistrados, 16), p. 63-74, 2013, ISBN 978-85-99559-19-2. Disponível em: <https://emerj.tjrj.jus.br/files/pages/publicacoes/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/seriemagistrado16.html>. Acesso em: 31 mar. 2026.

MALDANER, Talissa.; SANTIN, Janaína Rigo. **A importância do estatuto da cidade na busca por cidades mais justas**. In: XII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 2015, Santa Cruz do Sul. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13065>. Acesso em: 20 mar. 2026.

MARINO, Marcelo Giannobile. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E SUAS CONSEQUÊNCIAS. **Revista Acadêmica Online**, [S. l.], v. 10, n. 49, p. e1205, 2024. Disponível em: <https://revistaacademicaonline.com/index.php/rao/article/view/1205>. Acesso em: 24 abr. 2026.

MENDES, G. F.; BRANCO, P. G. G. **Curso de direito constitucional**. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MENDES, Marta. **Principais artigos e aplicações da Lei de Registros Públicos (6.015/73)**. Aurum [S.l.], 07 nov. 2022. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/lei-6015/>. Acesso em: 01 mar. 2026.

NERO, J. A. S. D. O SIGNIFICADO JURÍDICO DA EXPRESSÃO "FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE". **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, [S. l.], v. 3, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/689>. Acesso em: 24 abr. 2026.

OLIVEIRA, B. H. D de; VERSOLA, H. L. Princípio da função social da propriedade frente à reforma agrária. **REVISTA ELETRÔNICA DE ESTUDOS E DA SOCIEDADE - UNIFEG**, edição atual, v.6, n.1, p.1-57, 2017. ISSN: 2316-6223. Disponível em: <https://www.unifeg.edu.br/revista/artigos-docentes-ed-anteriores.html>. Acesso em: 29 abr. 2026.

OLIVEIRA, Vitor Vecchi de. **A lei de terras de 1850 e sua interrelação com a consolidação do Estado nacional**. Trabalho de conclusão de graduação (curso de direito) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Porto Alegre/RS, repositório online, 2021. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/237791>. Acesso em: 31 mar.2026.

(ONU). **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Paris, 10 dez. 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 27 mar. 2026.

PAULO, Vicente; ALEXANDRINO, Marcelo. **Direito Constitucional Descomplicado**. 14. ed. São Paulo: Método, 2015.

PEREIRA, Monique. **A possível reinterpretação da função social da propriedade no Brasil a partir do giro decolonial do novo constitucionalismo latino-americano**. Programa de Pós-Graduação em Direito. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2015. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11624/1607>. Acesso em: 03 mar.2026.

PEREIRA, Monique.; WERLE, Caroline Cristiane. **A evolução do instituto da propriedade sob o prisma da constitucionalização do direito privado: das limitações do estado liberal e individual à sua função social**. In: XII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 2015, Santa Cruz do Sul. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13071>. Acesso em: 30 mar. 2026.

PINHEIRO, L.G.L; SÁ, J.D.M; SCAFF, L.C.M. Função social da propriedade e justiça distributiva: entre o funcionalismo de Duguit e a justiça como equidade em Rawls. **Revista Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 12 n. 2, p. 1-24, set/2023. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.18868350>. e-ISSN 2316-8374. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/892>. Acesso em: 23 abril. 2026.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. **Direito de Propriedade**. Curso de Direitos Reais (Série de aperfeiçoamento de Magistrados, 16), p. 75-86, 2013, ISBN 978-85-99559-19-2. Disponível em: <https://emerj.tjrj.jus.br/files/pages/publicacoes/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/seriemagistrado16.html>. Acesso em: 31 mar. 2026.

PORTUGAL. **Constituição da República Portuguesa de 1976**. Lisboa: Assembleia da República, 1976. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Legislacao/paginas/constituicaorepublicaportuguesa.aspx>. Acesso em: 27 mar. 2026.

REIS, Jorge Renato dos. A propriedade urbana no Brasil. **Revista do Direito**. n. 17, jan./jun.2002, p. 57-78, ISSN 0104-9496.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PRIVADA – NOTAS SOBRE A SUA EVOLUÇÃO CONCEITUAL. **THEMIS: Revista da Esmec**, [S. l.], v. 3, n. 2, p. 59–90, 2016. DOI: 10.56256/themis.v3i2.296. Disponível em: <https://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/296>. Acesso em: 23 abr. 2026.

ROSA, Marcia Eliza Da. **Direito de propriedade e a Constituição Federal de 1988**. Monografia apresentada como requisito para conclusão do Curso de Pós-

Graduação Lato Sensu - Instituto Brasiliense de Direito Público - IDP, Brasília, 2016. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/3654>. Acesso em: 01 nov. 2025.

SANTOS, Felipe Dias Dos. **A proteção do direito de propriedade ao longo da história**. Instituto Brasileiro de Direito, 2021. Disponível em: <https://www.ibijus.com/blog/944-a-protecao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-da-historia>. Acesso em: 12 out. 2025.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 26. Ed. Rio de Janeiro: Forense. 2006.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 33. Ed. e atualizada. São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2009.

SILVA JUNIOR, A. T. da; RÊGO, D. B. R.; DOMINGUES, R. de A. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS. **REVISTA FOCO**, [S. l.], v. 19, n. 1, p. e11253, 2026. DOI: 10.54751/revistafoco.v19n1-057. Disponível em: <https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/11253>. Acesso em: 24 abr. 2026.

SIQUEIRA, Helen Carneiro Manhães. OS INSTRUMENTOS COERCITIVOS PARA A EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. In. XII Seminário de Integração, 29 e 30 de outubro de 2014. **Anais eletrônicos**. Disponível em: <https://seminariodeintegracao.ucam-campos.br/edicao-2014/>. Acesso em: 29 abril. 2026.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. **Do Direito De Propriedade Ao Dever Da Propriedade**. Congresso Nacional do CONPEDI (16.: 2007 : Belo Horizonte, MG) Anais do XVI, p. 2581-2592, 2007. Disponível em: http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/_integra_bh.pdf. Acesso em: 12 out. 2025.

SUNDFELD, Carlos Ari. **O estatuto da cidade e suas diretrizes gerais**. São Paulo: Malheiros Editores, p. 44-60, 1ª ed., 2002; 2ª ed., 2006; 3ª ed., 2010; e 4ª ed., 2014. Disponível em: <file:///C:/Users/User/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc/livros/O%20ESTATUTO%20DA%20CIDADE%20E%20SUAS%20DIRETRIZES%20GERAIS%20Carlos%20Ari%20Sundfeld.pdf>. Acesso em: 28 fev. 2026.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 5. ed. Volume único. São Paulo: Método, 2015.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. 10.ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012.

TOLEDO, Cláudia Mansani Queda de; MOKARZEL, Carolina Baracat. A Relação entre o Direito de Propriedade e o Direito à Moradia na Constituição Federal de 1988. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Florianópolis, Brasil, v. 1, n. 1, p. 105–127, 2015. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-989X/2015.v1i1.57. Disponível em:

<https://indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/57>. Acesso em: 23 mar. 2026.

TÓRTOLA, Elissandra Roberta. O direito de propriedade em face da preservação ambiental. **Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo**. Acervo. Seção artigos: v. 01, 2012, p. 150-169. Disponível em: https://es.mpsp.mp.br/revista_esmp/index.php/RJESMPSP/article/view/22. Acesso em: 10 mar. 2026.

ZAKKA, Rogério Marcus. **O direito de propriedade: (análise sob a ótica de sua convivência com a função social)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC), São Paulo, 2007. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/7814>. Acesso em: 01 nov. 2025.