

**UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI**

PRÓ-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO – ProPPEX

CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM CIÊNCIA JURÍDICA – CPCJ

PROGRAMA DE MESTRADO ACADÊMICO EM CIÊNCIA JURÍDICA – PMCJ

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO

LINHA DE PESQUISA: PRODUÇÃO E APLICAÇÃO DO DIREITO

**A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PRIVADA RURAL COM ENFOQUE  
PARA SUA FUNÇÃO SOCIAL**

**LOLA PERGHER**

**Itajaí (SC), agosto de 2008**

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI**

PRÓ-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO – ProPPEX

CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM CIÊNCIA JURÍDICA – CPCJ

PROGRAMA DE MESTRADO ACADÊMICO EM CIÊNCIA JURÍDICA – PMCJ

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO

LINHA DE PESQUISA: PRODUÇÃO E APLICAÇÃO DO DIREITO

**A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PRIVADA RURAL COM ENFOQUE  
PARA SUA FUNÇÃO SOCIAL**

Dissertação submetida à  
Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI,  
como requisito final à obtenção do título  
de Mestre em Ciência Jurídica.

**LOLA PERGHER**

**Orientador: Professor Doutor José Isaac Pilati**

**Itajaí (SC), agosto de 2008**

**Meus agradecimentos:**

Ao meu Orientador, Professor Doutor **José Isaac Pilati**, que soube transmitir seus conhecimentos de maneira simples e direta e que, com sua paciência e segurança, soube me dar a tranquilidade necessária para o desenvolvimento deste trabalho.

Aos meus Professores do Programa de Mestrado, que através de suas aulas transmitiram ensinamentos valiosos não somente para o conhecimento acadêmico, mas para toda a vida.

Aos meus colegas e amigos da Perdigão, que me incentivaram e auxiliaram, especialmente à Gerente, Silvia Eduarda Ribeiro Coelho, por seu apoio e compreensão, possibilitando as minhas ausências do trabalho em prol do meu aprimoramento acadêmico.

Aos meus amigos do Programa de Mestrado, em especial, Andréia Regis Vaz, Marcelo Gomes Silva, Marcelo Paulo Wacheleski, Mariza Schuster Bueno, Neri Luiz Cenci, Patrícia Pereira Sant Anna, Rodrigo Bueno Gusso, Sérgio Ricardo Fernandes de Aquino, Suzete Habitzreuter Hartke e Thiago Carriço de Oliveira, com os quais, em razão do estabelecimento da verdadeira amizade e compartilhamento, foi possível tornar ainda mais importante a realização do curso.

## DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação

Ao meu esposo, **Euripedes**, meu companheiro e incentivador em todos os momentos e que com seu amor, sua presença e sua paciência tem participação essencial na minha vida e nesta trajetória acadêmica.

Ao meu pai, **Jandir**, pela presença alegre, pelo seu caráter brilhante e por seus ensinamentos através de exemplos de simplicidade, honestidade e decisão.

À minha mãe, **Otilia**, pela dedicação, pelo amor incondicional, pela confiança e por ter me ensinado a buscar sempre crescimento pessoal.

À minha irmã, **Jussara**, pela fé inabalável, pelo carinho, pelo apoio e por ter me ensinado a ter atitudes positivas diante das dificuldades e ao meu cunhado **Valmir**, um exemplo de pai, de generosidade e dedicação.

Aos meus sobrinhos, **Rodolfo** e **Bárbara**, pela energia radiante, pela alegria contagiante e por suas existências darem maior sabor à minha vida.

## **DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, a Coordenação do Curso de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica, a Banca Examinadora e o Professor Orientador de qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Itajaí (SC), 31 de agosto de 2008.

LolaPergher  
Mestranda

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
-------------------------	-----------

### Capítulo 1

#### **A PROPRIEDADE DA TERRA: HISTÓRICO E CONCEITO**

1.1 ASPECTO HISTÓRICO DA ORIGEM DA PROPRIEDADE DA TERRA.....	15
1.2. A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO ROMANO E NO DIREITO MODERNO.....	19
1.3. CONCEITO DE PROPRIEDADE E DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	29

### Capítulo 2

#### **A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

2.1 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS.....	40
--	----

2.2	A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO CÓDIGO CIVIL .....	46
2.3	A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL NA LEGISLAÇÃO .....	50

### **Capítulo 3**

#### **A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

3.1	SIGNIFICADO E ALCANCE DO CONCEITO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	58
3.2	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL.....	63
3.3	LIMITAÇÕES DE USO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL E A APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL.....	70
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>77</b>
	<b>REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS .....</b>	<b>80</b>

## RESUMO

A presente dissertação trata da propriedade privada rural e a sua função social. O que pretende analisar é a evolução do conceito de direito de propriedade e seus reflexos na Constituição Federal do Brasil de 1988 e no Código Civil Brasileiro. Os ideais sociais mudaram o sentido do direito de propriedade, retirando o caráter exclusivamente individualista e transformando em uma propriedade com conteúdo mais humanitário, voltado para atendimento de sua função social, entendida como a atividade exercida no interesse não apenas do titular, mas, também, no interesse da sociedade. No Brasil, com exceção da Constituição do Império e da Constituição de 1891, as demais trazem claramente a preocupação e firme expressão do legislador de vedar a utilização contra o interesse social, declarando a função social da propriedade. No entanto, mesmo com essa evolução do conceito de direito de propriedade, o Estado reconhece e garante o direito de propriedade individual, deixando claro que o mesmo não é absoluto, tampouco ilimitado. O direito de propriedade é tratado (art. 5º. da Constituição Federal) como uma garantia constitucional, estabelecendo que a propriedade atenderá a função social. Assim, ao mesmo tempo em que se garante o direito de propriedade, o mesmo se submete ao cumprimento da função social. As normas legais impõem limitações ao uso da propriedade visando a proteção da terra, de recursos naturais, da flora, da fauna e de outros bens de utilidade comum. Com a evolução e a transformação da sociedade, especialmente após as guerras mundiais, percebeu-se que o direito de propriedade sofreu algumas limitações, podendo citar o direito de vizinhança e o direito ambiental, com vistas ao bem comum, ou seja, visando o interesse de toda a sociedade e não somente individual. A dissertação é desenvolvida em três capítulos e o método utilizado é o indutivo.

## **ABSTRACT**

This dissertation deals with rural private property ownership and its social function. It analyzes the evolution of the concept of right of ownership and its impact on the Brazilian Federal Constitution of 1988 and the Brazilian Civil Code. Social ideals have changed the meaning of the right of ownership, removing its exclusively individualistic nature and transforming it into an ownership with a more humanitarian content, dedicated to fulfilling a social function, understood as activity carried out not only in the interests of the owner, but also in the interests of society. In Brazil, with the exception of the Constitution of the Empire and the Constitution of 1891, the other constitutions show a clear concern and firm expression of the legislator to prohibit use which goes against social interests, thereby declaring the social function of ownership. However, even with this evolution in the concept of the right to ownership, the State recognizes and guarantees the right of individual ownership, though making it clear that this right is neither absolute nor unlimited. The right to ownership is treated (Article 5 of the Federal Constitution) as a constitutional guarantee, establishing that the ownership will serve a social function. Thus, while it guarantees the right of ownership, it also submits to the fulfilment of social function. The laws impose restrictions on the use of ownership, in order to protect the land, natural resources, flora, fauna and other assets of common use. With the development and transformation of society, especially following the two world wars, it has been observed that the right to ownership has suffered some limitations, such as the neighbourhood and environmental rights, aimed at the common good, seeking to serve the interests of the whole of society and not just individual interests. The dissertation is written in three chapters and uses the inductive method.

## INTRODUÇÃO

O objeto deste trabalho é o estudo da propriedade imobiliária rural ou agrária com enfoque para sua função social.

A pesquisa tem como objetivos, produzir uma Dissertação de Mestrado Acadêmico para obtenção do Título de Mestre em Ciência Jurídica pelo Curso de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica – CPCJ - da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, pesquisar acerca da evolução do conceito de direito de propriedade imobiliária e o cumprimento da sua função social e avaliar a harmonização entre o direito de propriedade imobiliária rural e a função social.

A pesquisa busca responder as seguintes hipóteses: o atendimento da função social da propriedade imobiliária rural pode caracterizar limitação de uso da propriedade, e, pode haver integração entre o direito de propriedade imobiliária rural e a função social da propriedade.

Para a investigação do objeto e como meio para atingir os objetivos propostos, a pesquisa foi realizada sob a base lógica do método indutivo, o qual, na dinâmica da investigação científica, possibilitará pesquisar, identificar e coleccionar partes desses fenômenos para que, ao final, se possa ter uma percepção geral sobre o objeto estudado tendo como ferramenta básica, do ponto de vista formal, a obra de PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito.** (2002. 243p.)

No processo investigatório são acionadas as técnicas do referente<sup>1</sup>, da categoria<sup>2</sup>, dos conceitos operacionais<sup>3</sup> e da pesquisa bibliográfica<sup>4</sup>.

Os conceitos operacionais das principais categorias serão apresentados no decorrer da exposição, quando da abordagem de cada um dos assuntos, para facilitar a compreensão do tema.

O relatório final da pesquisa está dividido em três capítulos. O primeiro capítulo está dividido em três subcapítulos e trata da Propriedade da Terra: Histórico e Conceito, apresentando um histórico da origem da propriedade da terra; um apanhado sobre a Propriedade Imobiliária no Direito Romano e no Direito Moderno, e, conceito sobre a Propriedade Imobiliária e o Direito de Propriedade. A intenção é demonstrar a evolução histórica da complicada relação homem-terra, de maneira que se possa conduzir a uma melhor compreensão sobre o significado atual da propriedade imobiliária, da sua função e da sua destinação.

No segundo capítulo aborda-se A Propriedade Imobiliária no Ordenamento Jurídico Brasileiro, dividido em três subcapítulos: A

---

<sup>1</sup> “explicação prévia do motivo, objeto e produto desejado, delimitando o alcance temático e de abordagem para uma atividade intelectual, especialmente para uma pesquisa”. PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da Pesquisa Jurídica**, *cit.*, especialmente p. 241.

<sup>2</sup> “palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou expressão de uma idéia”. PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da Pesquisa Jurídica**, *cit.*, especialmente p. 229.

<sup>3</sup> “definição estabelecida ou proposta para uma palavra ou expressão, com o propósito de que tal definição seja aceita para os efeitos das idéias expostas”. PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da Pesquisa Jurídica**, *cit.*, especialmente p. 229.

<sup>4</sup> “Técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas legais”. PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da Pesquisa Jurídica**, *cit.*, especialmente p. 240.

Propriedade Imobiliária nas Constituições Brasileiras; A Propriedade Imobiliária no Código Civil e A Propriedade Imobiliária Rural na Legislação. Procura-se fazer um apanhado, inicialmente histórico, das influências políticas sobre o direito de propriedade no Brasil, demonstrando a evolução legislativa e a atual legislação acerca da propriedade imobiliária, com especial destaque para a Propriedade Imobiliária Rural, que é o que mais nos interessa neste trabalho.

No capítulo terceiro, a atenção volta-se à Função Social da Propriedade Imobiliária. Serão três subcapítulos: Significado e Alcance do Conceito da Função Social da Propriedade; Função Social da Propriedade Rural e, por fim, Limitações de Uso da Propriedade Rural e a Aplicação da Função Social. Espera-se demonstrar neste último capítulo a função social da propriedade e o seu uso, transcendendo aos interesses individuais do proprietário, atendendo também aos interesses da coletividade, sem, com isso, extinguir o direito de propriedade ou praticar atividade inerente ao Estado.

Na última parte da pesquisa, apresentam-se, em síntese, as considerações finais referente ao tema abordado, firmando algumas conclusões e alguma sugestão que deseja agregar ao tema.

Para este trabalho entende-se por propriedade imobiliária rural o conceito de imóvel rural definido pela Lei 8.629, de 29 de fevereiro de 1993, ou seja: a área contínua, localizada fora da zona urbana e que se destine ou possa destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

Para conceituar função social adota-se o entendimento de Aristóteles, ou seja, a atividade exercida no interesse não apenas do sujeito que a executa, mas, também, no interesse da sociedade.

A área de concentração da pesquisa se enquadra nos Fundamentos do Direito Positivo e a Linha de Pesquisa é a Produção e Aplicação do Direito.

As fontes bibliográficas consultadas constam das Referências Bibliográficas relacionadas ao final.

## **Capítulo 1**

### **A PROPRIEDADE DA TERRA: HISTÓRICO E CONCEITO**

Esta pesquisa trata sobre o estudo da propriedade imobiliária ou propriedade da terra.

Há uma forte ligação dos seres humanos com a terra. O homem sempre usou do seu trabalho na terra para obter alimentos.

Assim, a terra sempre foi uma fonte de sustento e, através da apropriação da terra pelo homem, sob o regime de propriedade, o mesmo garante a sua sobrevivência e de sua família.

A propriedade imobiliária atual é, sem dúvida, fruto de um processo evolutivo do homem e de sua relação com a terra.

Para melhor compreensão do conceito de propriedade da terra é necessário um apanhado histórico da origem e evolução da propriedade, o que será apresentado nesta pesquisa.

Faz-se uma abordagem histórica, passando pela propriedade no direito romano e no direito moderno e, ao final deste capítulo, define-se propriedade imobiliária e direito de propriedade.

## 1.1 ASPECTO HISTÓRICO DA ORIGEM DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Foi com a evolução da humanidade que surgiu a propriedade da terra. Não se pode precisar exatamente em que período surgiu a propriedade da terra, contudo, é certo que em cada civilização, com culturas diferentes, houve idéias diferentes de propriedade.

Conhecendo esta dificuldade de se definir um marco da origem da propriedade da terra, será apresentado o pensamento de alguns autores que podem ajudar a perceber a origem e também a importância da propriedade da terra no processo de evolução da humanidade.

De acordo com ENGELS<sup>5</sup>, é possível destacar três épocas principais da pré-história da humanidade, apresentando a seguinte classificação:

*“Estado Selvagem.* – Período em que predomina a apropriação de produtos da natureza, prontos para ser utilizados; as produções artificiais do homem, são, sobretudo, destinadas a facilitar essa apropriação. *Barbárie* – Período em que aparecem a criação de gado e a agricultura, e se aprende a incrementar a produção da natureza por meio do trabalho humano. *Civilização* – Período em que o homem continua aprendendo a elaborar os produtos naturais, período da indústria propriamente dita e da arte.”

Ao estabelecer as três diferentes épocas da humanidade, ENGELS destaca que o homem, aos poucos e na medida da sua evolução e ocupação, foi se apoderando das terras e tornando-as agricultáveis e utilizando-as para pastorear

---

<sup>5</sup> ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do estado*, p. 28

seus rebanhos e desenvolver outras riquezas.

No limite do estado selvagem e a barbárie e, portanto, anteriormente à civilização, a propriedade imobiliária, na sua origem, pertenceu às gens<sup>6</sup> (agrupamento de várias famílias).

“IX – Barbárie e civilização

(...) Ao lado da riqueza em mercadorias e escravos, ao lado da riqueza em dinheiro, apareceu a riqueza em terras. A posse de parcelas do solo, concedida primitivamente pela gens e pela tribo aos indivíduos, fortalecera-se a tal ponto que a terra já podia ser transmitida por herança. (...) A propriedade livre e plena do solo significava não só a posse integral do mesmo, sem nenhuma restrição, como, ainda, a faculdade de aliená-lo. Esta faculdade não existiu quando o solo era propriedade da gens. Quando, porém, o obstáculo da propriedade suprema da gens e da tribo foi suprimido pelo novo proprietário, em caráter definitivo, se rompeu também o vínculo que unia indissolavelmente o proprietário ao solo. O que isto significava ensinou-lhe o dinheiro, que se inventou justamente ao tempo do advento da propriedade privada da terra. A terra, agora, podia tornar-se mercadoria, podia ser vendida ou penhorada. Logo que se introduziu a propriedade privada da terra, criou-se a hipoteca (...)”

Percebe-se, pelos apontamentos de ENGELS que a propriedade imobiliária, no estágio primitivo, teria nascido e era considerada comum e estava ligada à concepção de família.

Porém, com o passar dos tempos e passando a terra a ser vista como uma mercadoria, passível de ser negociada, perdeu o caráter comum e passou a ter proprietários individuais.

Contrariando esta posição de que a propriedade teria surgido coletiva,

---

<sup>6</sup> ALVES, José Carlos Moreira. Direito Romano, vol.I, p. 9.

GONÇALVES<sup>7</sup> afirma que:

A história documentada dos mais antigos povos do mundo não nos revela a existência de tal comunismo primitivo da terra. Pelo contrário, o que por toda a parte se verifica, na Ásia, na África e na Europa antigas, é que a propriedade da terra não era reconhecida a todos os entes humanos; em cada país eram dela excluídos os estrangeiros, os escravos e os membros da família, mulheres e filhos, que eram eles próprios objeto da propriedade do chefe ou *pater famílias*.

Afirma ARIMATÉA<sup>8</sup> que a noção de propriedade é tão antiga quanto o homem. Na Babilônia, as leis civis que datam de 5.000 anos antes da nossa era fazem menção à propriedade individual ao afirmar a possibilidade de um pastor passar sobre propriedade alheia e deixar seu rebanho pastar somente com autorização do dono da terra, sob pena de indenização. No Código de Hamurabi, do século XXI antes da era cristã já se mencionava o direito de propriedade, sem discipliná-lo.

A propriedade privada da terra só tem sentido quando o homem é considerado um ser sedentário. Assim, os povos nômades não atribuem importância à propriedade da terra, pois estão sempre em movimento.

Como o homem passou a se fixar na terra para nela lavrar e tirar seu sustento e de sua família, passou a desenvolver um sentimento de posse e o interesse de deter a terra como único dono, através da propriedade.

Contudo, não é tanto a terra que pertence ao homem, mas, antes o homem que pertence à terra.

Nesta linha de compreensão e vislumbrando a necessidade de contrapor-se ao individualismo exagerado, merece registro e destaque uma parte da palestra de Paolo Grossi sobre: A Propriedade e as Propriedades na Oficina do Historiador, apresentado na Conferência proferida em Siena, no outono de 1985, no âmbito do

---

<sup>7</sup> GONÇALVES, Luiz da Cunha. *Tratado de direito civil*, p. 181.

<sup>8</sup> ARIMATÉA, José Rodrigues. *O direito de propriedade limitações e restrições públicas*, p. 18.

Congresso Nacional da Sociedade Italiana de História do Direito, que teve por tema: “A propriedade e as propriedades”.

Grossi comenta<sup>9</sup>:

Ali havia brotado a intuição elementar de que era hora de olhar a relação entre homem e coisas não mais do alto do sujeito, mas sim pondo-se ao nível das coisas e observando de baixo tal relação, sem preconceitos individualistas e com disponibilidade total para ler as coisas sem lentes deformantes. E as coisas haviam revelado serem estruturas não genéricas mas específicas, com disposições específicas e diversificadas que exigiam diversas e peculiares construções jurídicas, se estas últimas quisessem ser congeniais e não aviltantes. A partir dos diversos estatutos dos bens se havia chegado à edificação de mais propriedades, cada uma das quais tinha uma fundação estrutural, isto é, na secreta realidade dos fatos naturais e econômicos. O que aqui importa notar é que, pela primeira vez após a ênfase do individualismo possessivo, operava-se um deslocamento do sujeito da noção de propriedade, tentava-se uma construção partindo de elementos objetivos e – conseqüentemente – relativizada.

Ao fazer esta importante observação Grossi destacou um momento de grande enfrentamento com o subjetivismo exacerbado do direito de propriedade, ou seja, tentou trazer ao mundo jurídico uma visão mais ampla, onde o bem não pode submeter-se as vontades arbitrárias e irracionais de seu dono.

---

<sup>9</sup> GROSSI, Paolo. História da propriedade e outros ensaios, p.4/5.

## 1.2 PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO ROMANO E NO DIREITO MODERNO

Não existem registros sobre o momento em que surge na sociedade romana o direito de propriedade da terra.

ARIMATÉA<sup>10</sup> afirma que na antiguidade, tanto nas sociedades gregas como nas sociedades itálicas, a religião, a família e a propriedade estavam ligadas de forma indelével. Segundo o referido autor, a idéia de propriedade privada estava encerrada na religião. Desta forma, cabia ao pai (*pater famílias*<sup>11</sup>) usar a propriedade em prol da família, assim como lhe era conferida a autoridade de preservação da religião.

Após essa concepção de propriedade comum e com a evolução da sociedade pode-se destacar o direito romano que, segundo FACHIN ao referir Tristão de Athayde lembra que “os romanos foram propriamente os criadores do direito de propriedade privado, do direito abstrato, do direito privado”.<sup>12</sup>

PEZZELLA<sup>13</sup> refere que Pietro Bonfante percebe a idéia coletivista da propriedade imobiliária romana em textos poéticos escritos por Virgílio, Ovídio e Vegovia, onde se relatam momentos da vida romana em que não existe a divisão das terras. No entanto, o próprio Bonfante reconhece que não se pode atribuir demasiado valor a estes textos, preferindo reconhecer a propriedade romana como familiar.

---

<sup>10</sup> ARIMATÉA, José Rodrigues. *O direito de propriedade limitações e restrições públicas*, p. 18/19.

<sup>11</sup> Pater famílias, era o termo utilizado pelos romanos para identificar o chefe do grupo familiar, sobre o qual recaía o poder sobre todos os bens e pessoas da família mas também a responsabilidade pela sua sobrevivência.

<sup>12</sup> FACHIN, Luis Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária)*, p. 14.

<sup>13</sup> PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. *Propriedade Privada no Direito Romano*, p.150

A propriedade imobiliária no Direito Romano era, em princípio, atribuída ao cidadão, representado pelo *pater familias*, que, de acordo com STEFANINI<sup>14</sup> enfeixava sobre sua pessoa todas as prerrogativas do Direito Privado.

De acordo com ALVES<sup>15</sup>, no período pré-clássico<sup>16</sup> os romanos conheceram uma espécie de propriedade: a propriedade quiritária (*ex iure Quiritium*) e no direito clássico surgiram outras três espécies de propriedade: a propriedade bonitária ou pretoriana, propriedade provincial e propriedade peregrina.

Na propriedade quiritária o seu titular era um cidadão romano ou um latino ou peregrino que tivesse o *ius commercii* e seu objeto era coisa móvel ou imóvel. Em se tratando de imóveis, somente os cidadãos situados na Itália ou nas províncias aonde se estendera o *ius Italicum* eram suscetíveis da propriedade quiritária. Não poderiam ser objeto de propriedade *ex iure Quiritium* os móveis ou imóveis de propriedade do povo romano e do imperador.

Na propriedade bonitária ou pretoriana o pretor protegia o adquirente de uma coisa que não houvesse ato formal de transferência realizado pelo vendedor, através da *exceptio rei uenditae et traditae* (exceção de coisa vendida e entregue), a fim de paralisar a ação de reivindicação proposta pelo vendedor ou contra terceiro a quem este tornasse a vender a coisa. Entretanto, o comprador deveria estar na posse da coisa.

A propriedade provincial se aplicava somente para imóveis situados nas províncias. Nas províncias o proprietário das terras era o povo romano (na província senatorial) ou o príncipe (na província imperial). Nessas terras os particulares poderiam deter somente a posse do imóvel mediante pagamento de determinada quantia ao povo romano ou ao príncipe.

Na propriedade peregrina verificava-se somente a posse da coisa e não

---

<sup>14</sup> STEFANINI, Luís de Lima. A propriedade no direito agrário, p. 7

<sup>15</sup> ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*, p.282

<sup>16</sup> O direito pré-clássico (das origens de Roma à Lei Aebutia, de data incerta, compreendida aproximadamente entre 149 e 126 a.C.), segundo ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. P. 68

era outorgada a propriedade quirítária, pois os peregrinos não tinham direito de ter a propriedade de coisas móveis e imóveis. Com o passar dos tempos o pretor peregrino (em Roma) e os governadores (nas províncias) foram conferindo aos peregrinos ações reais, semelhantes a propriedade quirítária.

No período de Justiniano (527 a 565) essas diferentes espécies de propriedade desapareceram e somente uma foi considerada, a qual era transferida pela *traditio* e estava sujeita ao pagamento de impostos e sobre ela pendiam limitações impostas pela administração pública.

De acordo com BERTAN<sup>17</sup>, no princípio do Direito Romano, a propriedade é um direito absoluto e exclusivo. Por viverem numa estrutura patriarcal, os romanos concediam todo o poder familiar ao *pater famílias*<sup>18</sup> e eram senhores absolutos da propriedade, podendo até destruí-la.

O mesmo autor afirma que a propriedade imobiliária em Roma tinha um caráter personalíssimo e individualista, configurando um direito absoluto, perpétuo e oponível *erga omnes* através da *rei vindicatio* e constituído (o direito de propriedade) pelo *jus utendi* (a coisa é colocada a serviço do titular), *jus fruendi* (percepção dos frutos) e *jus abutendi* (direito do proprietário de alienar, de doar, de consumir).

Segundo BERTAN<sup>19</sup> ao referir WEBER, pela *lex agraria*, a propriedade adquirida não podia ser transferida, nem mesmo aos sucessores, apenas se concedia o *uti frui licere*. Algumas terras não eram concedidas em troca de um foro periódico, mas em troca de um capital. Essas terras, adquiridas em leilão público, recebiam por vezes dupla distribuição, o que era motivo de grande confusão.

Acrescenta BERTAN que os romanos criaram colônias, normalmente com 300 colonos e lhes era dado terras para horta e pomar e o restante da terra era conservada em propriedade comunitária.

---

<sup>17</sup> BERTAN, José Neure. Propriedade privada & função social, p.33.

<sup>18</sup> Pater famílias, era o termo utilizado pelos romanos para identificar o chefe do grupo familiar, sobre o qual recaía o poder sobre todos os bens e pessoas da família mas também a responsabilidade pela sua sobrevivência.

<sup>19</sup> BERTAN, José Neure. Propriedade privada & função social, p. 22.

Desta forma, na sociedade romana percebeu-se que a terra era considerada das gens e determinados indivíduos recebiam uma porção de terras para cultivar. Encerrada a colheita a terra voltada a ser coletiva e não dividida.

Explica TANAJURA<sup>20</sup> que a terra cultivável era denominada *ager*. Havia a *ager desertus* (terrenos abandonados), *ager privatus* (objetos de propriedade privada) e *ager publicus* (terrenos cultiváveis pertencentes ao Estado Romano).

Esclarece, também, TANAJURA<sup>21</sup> a propriedade imobiliária agrária, em Roma, significava manifestação de detenção do poder político, social e econômico.

Durante a era imperial de Roma percebeu-se a exploração da terra, marcada pela cobrança de tributos.

Nesta fase as condições dos colonos eram desfavoráveis, conforme esclarece WEBER<sup>22</sup>:

A situação dos colonos, em especial nas fazendas privadas autônomas, era frequentemente precaríssima. Como vimos, eles estavam em substância vinculados à gleba e a conseqüência mais importante era a absoluta impossibilidade de abandonar a fazenda. Por outro lado, essa limitação da liberdade de movimento não era considerada, pois, como um direito significativo. No entanto, para os colonos, era muito mais importante o seguinte problema: a possibilidade de que devessem ser vinculados à gleba, inclusive contra a vontade do proprietário, com o que este não podia rejeitá-los como arrendatários livres normais nem tampouco aumentar-lhes o foro ao vencer o prazo de um período qualquer de arrendamento.

Havia previsão de quantidades máximas de prestações que o grande

---

<sup>20</sup> TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. Função Social da Propriedade Rural Com Destaque para a Terra, no Brasil Contemporâneo, p. 19

<sup>21</sup> TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. Função Social da Propriedade Rural Com Destaque para a Terra, no Brasil Contemporâneo, p. 19

<sup>22</sup> WEBER, Max. *História agrária romana*, p. 214-215.

arrendatário poderia exigir dos pequenos arrendatários. Foram criadas disposições para evitar a venda de colonos, à semelhança de escravos, vez que os colonos estavam vinculados à gleba e eram obrigados a nela permanecer.

Assim, os proprietários rurais estavam em situação confortável em relação aos colonos, pois tinham interesse em manter subordinados que trabalhassem por sua conta e risco e estivessem à disposição na época da colheita e do plantio.

Percebe-se, assim, que a fonte para a propriedade da terra estava vinculada ao trabalho. Antes mesmo de haver o instituto da propriedade, já se poderia utilizar a terra para plantar e colher e assim ocorreu a evolução da produção agrária.

Na medida em que as famílias, as tribos, os povos perceberam que somente o que plantavam e colhiam da terra que usavam não lhes era suficiente para suprir suas necessidades e que o uso comum não era mais possível, começaram a despertar para a necessidade da propriedade privada.

PEZZELLA leciona que com o surgimento de novas atividades econômicas e a produção agrícola em Roma ocorreu o aparecimento de uma nova expressão das relações com as coisas: *o dominium*<sup>23</sup>, ou seja, a relação da pessoa com as coisas.

Com o passar do tempo as formalidades para aquisição da propriedade em Roma foram acabando, especialmente porque todos os habitantes de Roma passaram a gozar da cidadania romana. Assim, o sentido da expressão *dominium* também mudou e a transmissão da propriedade não dependia mais da entrega material da coisa, mas por meio de documento notarial.

Quanto as leis agrárias de Roma pode-se citar que não se concebia terra agricultável em Roma, pois as classes sociais eram incomunicáveis.

---

<sup>23</sup> No entender de PEZZELLA, *dominium* pode ser entendido como a senhoria sobre a coisa, a partir da qual são exercidas uma série de faculdades hoje entendidas como propriedade.

Esclarece STEFANINI<sup>24</sup> o setor primário era alicerçado sobre o regime escravagista de produção assegurado pela classe patrimonial, os patrícios e a plebe era constituída de escravos alforriados, pequenos camponeses e desprezados da coluna militar que eram marginalizados na ordem jurídica e social. Desta forma, a agricultura era exercida por escravos, dirigida pelos *pater familiae* e coordenado pelas exigências do patriciado.

Prossegue STEFANINI<sup>25</sup> afirmando que o espírito das leis agrárias de Roma era de que as propriedades conquistadas em lutas expansionistas, tornadas públicas, deveriam ser asseguradas através da colonização romana, ocupada por particulares. Como os territórios conquistados pertenciam ao Estado, os particulares não tinham o domínio, somente a posse, chamada *precarium*.

A primeira lei romana que tratou da distribuição de terras foi a Lei Licínia Agrária, datada de 367 a.C., proposta por Licínio Stolon e Lúcio Sextio, tribunos da plebe.

Segundo STEFANINI<sup>26</sup> referida lei romana estabelecia que:

Nenhum cidadão poderia ser beneficiado com mais de 500 jeiras (125 hectares) de terras públicas, bem como ninguém poderia conservar nas pastagens públicas mais de 100 cabeças de gado de grande porte e 500 cabeças de gado de pequeno porte.

Das terras restituídas ao Estado, tomar-se-á o bastante para distribuir cada cidadão pobre sete jeiras (1 há e 74 a).

Os que continuarem ocupando terras públicas recolherão ao tesouro público 1/10 do produto da terra, 1/5 do fruto das oliveiras e da vinha e a contribuição devida para cada cabeça de gado.

Percebe-se, pelas disposições da primeira lei romana que ocorreu

---

<sup>24</sup> STEFANINI, Luís de Lima. A propriedade no Direito Agrário, p.11

<sup>25</sup> STEFANINI, Luís de Lima. A propriedade no direito agrário, p.12

<sup>26</sup> STEFANINI, Luís de Lima. A propriedade no direito agrário, p. 12

limitação de uso da propriedade rural, chocando com o já reconhecido direito real. O que se reconhecia, em verdade, era uma posse precária e onerosa da propriedade, pois até as benfeitorias não eram reconhecidas como de propriedade dos ocupantes da terra.

Sobreveio, então, em 133 a.C, a segunda lei romana, denominada Lei Semprônia Agrária, de autoria de Tibério Graco que, estabeleceu, em síntese que cada ocupante poderia conservar 500jeiras de terras e cada filho mais 250 jeiras, limitado a 1.000 jeiras. As terras de ações bélicas eram distribuídas por sorteio para cidadãos romanos ou aliados itálicos sob concessão perpétua, sob a condição de mantê-las em bom estado de cultivo, podendo o Estado retomar.

A terceira e última lei agrária romana de 122 a. C., de autoria de Caio Semprônio Graco, irmão de Tibério Graco, criou as colônias agrícolas em Tarento, Corinto e Cartago, repartindo as terras entre cidadãos romanos de pequenos recursos dispostos a fazer prosperar estas regiões.

De acordo com STEFANINI<sup>27</sup> estas colônias, mais tarde, foram o germe do regime feudal de produção e de agregação social, constituindo ricas e prósperas regiões agrícolas.

ARIMATÉA<sup>28</sup> esclarece que após a queda do Império Romano, com a invasão dos bárbaros, a propriedade da terra adquiriu natureza política, pois dela decorreu a soberania e a nobreza dos senhores feudais e do rei, favorecendo aos mesmos o direito de propriedade. Somente a partir do século XIX estas limitações e restrições ao direito de propriedade foram impostas em favor do bem comum.

Explica ARIMATÉA<sup>29</sup> que o feudalismo, vigorante por toda a Idade Média, baseava-se no domínio útil da terra conferido ao senhor feudal, detendo, o mesmo, poderes absolutos sobre a terra. Nessa fase do feudalismo surgiram pessoas

---

<sup>27</sup> STEFANINI, Luís de Lima. A propriedade no direito agrário, p. 16

<sup>28</sup> ARIMATÉA, José Rodrigues. *O direito de propriedade limitações e restrições públicas*, p. 22

<sup>29</sup> ARIMATÉA, José Rodrigues. *O direito de propriedade limitações e restrições públicas*, p. 22

dedicadas ao comércio, aos trabalhos manuais, os mercadores e os artesãos, os quais constituíram a burguesia, que promoveu a Revolução Francesa em 1789, com o objetivo de conquistar a liberdade econômica e igualdade política, marcando o início do Direito Moderno.

De acordo com WOLKMER<sup>30</sup>, o Estado Moderno decorre de um processo histórico que inicia nos séculos XII/XIV, estendo-se até o século XVIII, apresentando dois momentos: “o Estado Absolutista (soberano, monárquico e secularizado) e o Estado Liberal (capitalista, constitucional e representativo).

A Revolução Francesa consolidou o Estado Liberal e foi marcante na configuração da Propriedade Imobiliária no Direito Moderno, tendo adotado a concepção de propriedade descrita no artigo 19 da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, que assim estabelece:

“Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir evidentemente e sob condição de justa e prévia indenização.”<sup>31</sup>

A Revolução Francesa deu um novo tratamento jurídico ao direito de propriedade imobiliária, instituindo a propriedade “domínio” como direito real. Não se extinguiu o direito de propriedade imobiliária privada, muito ao contrário, foi marcante a concepção individualista, e tratou-se de determinar conseqüências para a sua supressão, ou seja, o Estado passa a suportar ônus em eventual reivindicação por interesse social.

Com a Revolução Francesa estabeleceu-se a conquista da liberdade, com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão e, inspirados nas idéias revolucionárias de liberdade, igualdade e fraternidade, vários países promoveram a independências de suas nações.

Um dos principais marcos de mudanças trazidos pela Revolução Francesa

---

<sup>30</sup> WOLKMER, Antonio Carlos. Elementos para uma Crítica do Estado, p.24-25

<sup>31</sup> ARIMATÉA, José Rodrigues. *O direito de propriedade limitações e restrições públicas*, p. 24

foi a propriedade imobiliária, com a extinção do regime feudal e dos encargos sobre a terra e o caráter individualista da propriedade.

Sobre o caráter individualista da propriedade imobiliária nos esclarece CAVEDON<sup>32</sup>:

Essa concepção individualista do Direito de Propriedade tem a sua fundamentação nos ideais burgueses marcados pela idéia da prioridade da liberdade individual e sua proteção contra a intervenção arbitrária do Estado, que formaram a base ideológica da Revolução Francesa.

Embora a Revolução Francesa apresentasse lema de liberdade e igualdade, verificou-se que essas duas categorias foram utilizadas de forma negativa, pois visava sempre a proteção individualista de um cidadão perante os outros.

CAVEDON<sup>33</sup> destaca, ao referir FERRO:

Esta concepção da propriedade revela, de forma incontestável, o caráter político e não social que marcou a revolução francesa, na medida em que respeitou o direito de propriedade em proveito da burguesia proprietária, preocupada em assegurar e legitimar a idéia de que cada um é dono daquilo que lhe pertence. Esta idéia, aliás, era fundamental para a nova ordem política que surgia, em razão de um dado histórico: a revolução nacionalizou as propriedades da Igreja e dos imigrantes e as vendeu como 'bens nacionais' a inúmeros compradores, que, por sua vez, tinham interesse em ver asseguradas as chamadas "propriedades atuais", sem serem incomodados pelos proprietários expropriados.

Assim, o Direito Moderno, marcado pela Revolução Francesa, exaltou o caráter individualista e absoluto da propriedade, especialmente em razão do interesse capitalista daquela época. Após a Revolução Francesa a burguesia

---

<sup>32</sup> CAVEDON, Fernanda de Salles. *Função Social e Ambiental da Propriedade*, p.20

<sup>33</sup> CAVEDON, Fernanda de Salles. *Função Social e Ambiental da Propriedade*, p.21

enfraquecida e desprestigiada passou a valer menos pelos seus títulos de nobreza e mais pelo seu patrimônio, passando, a propriedade privada a ser considerada um pilar da nova sociedade, entretanto, a propriedade privada não foi acessível ao povo em geral, mas somente à classe burguesa, que detinha condições materiais para tanto.

Afirma CRUZ<sup>34</sup> que “a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 consagrou a propriedade inviolável e sagrada e esta, juntamente com as constituições revolucionárias do mesmo período, impuseram limites e restrições ao Direito de Propriedade.”

Acrescenta CRUZ<sup>35</sup> que “somente após o fim da Primeira Guerra Mundial (1914/1918) os países europeus, principalmente, vincularam o uso e gozo da propriedade ao interesse social.”

---

<sup>34</sup> CRUZ, Paulo Márcio. *Fundamentos do Direito Constitucional*, p.231

<sup>35</sup> CRUZ, Paulo Márcio. *Fundamentos do Direito Constitucional*, p.231 e 232.

### 1.3 CONCEITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Após o breve relato da origem da propriedade imobiliária, é importante tratar do conceito de propriedade imobiliária e direito de propriedade imobiliária.

Leciona ESPÍNDOLA que “no direito romano clássico, o termo técnico para designar a propriedade era *dominium*, dizendo-se – *dominus* – o proprietário.”

Pelo mesmo autor, “somente mais tarde passou-se a utilizar a expressão *proprietas* como qualidade de ser própria, pertencer de modo exclusivo e absoluto ao proprietário da coisa e o *dominium* passou a exprimir o poder do proprietário sobre a coisa que lhe pertencia.”

HUME<sup>36</sup> considera a propriedade como uma “espécie de relação”, que produz uma conexão entre o indivíduo e a coisa, do mesmo modo relaciona a questão do poder, porque ser proprietário de algo significa que, pelas leis da sociedade, se tem o direito de gozar e dispor de todos os benefícios desta mesma propriedade, assim afirmando:

“Perciò La proprietà è una specie di casuazione Che autorizza La persona a produrre modificazioni nell’oggetto e suppone che La sua condizione sai migliorata ed alterata grazie ad esso”.

Para BOBBIO<sup>37</sup>, propriedade deriva do adjetivo latino *proprius* e significa: “que é de um indivíduo específico ou de um objeto específico (nesse caso, equivale a: típico daquele objeto, a ele pertencente), sendo apenas seu”.

---

<sup>36</sup> HUME, David. Saggi e Trattati morali letterari politici e economici, 852

<sup>37</sup> BOBBIO, Norberto. *Dicionário de política*, vol.2, p. 1021

BEVILÁQUA<sup>38</sup> conceitua propriedade como “...o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida psíquica e moral”.

PEREIRA<sup>39</sup> indica uma forma mais genérica e outra mais restrita de conceituar o direito de propriedade.

Na forma genérica, indica: “O direito de propriedade, em sentido genérico abrange todos os direitos que formam o nosso patrimônio, isto é, todos os direitos que podem ser reduzidos a valor pecuniário.”

Na forma restrita aponta que: “Domínio é direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidente e acessórios.”

ESPÍNOLA<sup>40</sup> destaca haver na doutrina atual dois conceitos de propriedade, sendo um em sentido estrito e técnico que compreende a propriedade das coisas imóveis e móveis e, em algumas legislações, os direitos autorais e outro, em sentido amplo, estendendo a propriedade a todo privado que proporciona ao titular uma situação de domínio.

Indica ESPÍNOLA<sup>41</sup> uma tendência atual de considerar a propriedade um direito natural, no sentido de ser inerente à natureza humana, indispensável à convivência social.

Neste sentido, de reconhecer a propriedade um direito natural, a Igreja católica tem se manifestado, através das encíclicas *Rerum Novarum* (1891) de Leão XIII e *Quadragesimo Anno* (1931) de Pio XII.

Para ARIMATÉIA<sup>42</sup>, “...o direito de propriedade é a faculdade de usar, gozar e dispor de uma coisa, de forma exclusiva e nos limites da lei. Acrescenta que

---

<sup>38</sup> BEVILÁQUA, Clovis. *Direito das Coisas*, p.111

<sup>39</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*, p. 97-98

<sup>40</sup> ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, Propriedade, Compropriedade ou Condomínio, Direitos Autorais*, p. 151

<sup>41</sup> ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, Propriedade, Compropriedade ou Condomínio, Direitos Autorais*, p. 153

<sup>42</sup> ARIMATÉIA, José Rodrigues. *O Direito de propriedade – Limitações e Restrições Públicas*, p. 31

o uso e o gozo da coisa não são absolutos, pois encontra limitações de ordem privada e pública e a faculdade de dispor da coisa encontra restrições de ordem legal e judicial, tais como a penhora e o arresto.”

Destaca, também, ARIMATÉIA<sup>43</sup> que “...a mais antiga teoria formulada sobre a natureza do direito de propriedade é a *teoria da ocupação*, pressupondo que o homem, ao ocupar o espaço ainda não ocupado por outro, estaria alargando o seu domínio sobre a natureza.”

Referida teoria da ocupação foi formulada por Grócio e seria considerado o proprietário o homem que primeiro ocupa um bem.

Para Grócio “a ocupação dos bens alargaria o domínio do homem sobre a natureza, convertendo os objetos da natureza em valores econômicos ou culturais, enriquecendo o patrimônio da nação.”

De outro lado, afirma ARIMATÉIA<sup>44</sup>, “existe a *teoria da lei*, apoiada por Montesquieu, que sustenta que a propriedade é uma criação do direito positivo, pois somente existe porque a lei a criou e lhe empresta a necessária proteção. Porém, esta teoria não se sustenta, pois a propriedade não pode ficar à mercê do legislador. Assim, a propriedade não é criada por lei, pois esta apenas disciplina o seu modo de aquisição, uso e limitações.”

Outra teoria é a *teoria da especificação ou do trabalho*, pela qual a propriedade se justifica pelo trabalho exercido sobre a coisa pelo homem, gerando bens, conferindo com isso a legitimidade à propriedade.

A teoria da especificação ou do trabalho encontrou adeptos na Inglaterra, no século XIX, ao tempo da Revolução Industrial, quando os comerciantes se opunham aos grandes proprietários de terras.

---

<sup>44</sup> ARIMATÉIA, José Rodrigues. O Direito de propriedade – Limitações e Restrições Públicas, p. 32

Por fim, indica ARIMATÉIA existir “a *teoria da natureza humana*, sendo esta a mais aceita e esclarecendo que a propriedade é inerente à natureza do homem, representando sua condição de existência, liberdade e evolução plenas. Afirma existir uma tendência natural das pessoas de delimitar uma determinada área e nesse espaço satisfazer seus desejos de existência e sua liberdade sem a concorrência alheia.”

Prossegue afirmando que nesta teoria entende-se que o homem necessita adaptar os recursos naturais às suas necessidades individuais, transformando as coisas que tenham valor econômico e esta transformação só é possível quando está sob o domínio do homem.

A encíclica *Quadragesimo anno*, do papa Pio XI traduz esta teoria, afirmando: “o direito de possuir bens individualmente não provém da lei dos homens, mas da natureza; a autoridade pública não pode aboli-lo, porém, somente regular o seu uso e acomodá-la ao bem do homem.”<sup>45</sup>

GODOY<sup>46</sup> indica o pensamento de Maria Helena Diniz sobre a teoria da natureza humana:

A propriedade é inerente à natureza do homem, sendo condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade. É o instituto da conservação que leva o homem a se apropriar de bens seja para saciar sua fome, seja para satisfazer suas variadas necessidades de ordem física e moral (...). O homem, como ser racional e eminentemente social, transforma seus atos de apropriação em direitos que, como autênticos interesses, são assegurados pela sociedade, mediante normas jurídicas, que garantem e promovem a defesa individual, pois é imprescindível que se defenda a propriedade individual para que a sociedade possa sobreviver. Sendo o homem elemento constitutivo da sociedade, a defesa

---

<sup>45</sup> ARIMATÉIA, José Rodrigues. *O Direito de propriedade – Limitações e Restrições Públicas*, p. 33

<sup>46</sup> GODOY, Luciano de Souza. *Direito Agrário Constitucional: o regime da propriedade*, p. 28.

<sup>46</sup> ARIMATÉIA, José Rodrigues. *O Direito de propriedade – Limitações e Restrições Públicas*

de sua propriedade constitui defesa da própria sociedade.

ARISTÓTELES manifesta o seguinte entendimento sobre a propriedade:

...

É preferível, pois, que os bens pertençam a particulares, mas que se tornem propriedade comum pelo uso que deles se faz.<sup>47</sup>

Pelo entendimento de Aristóteles resta claro que o mesmo não prescrevia a comunidade dos bens, muito ao contrário, entendia ele que as propriedades devem pertencer aos cidadãos.

Entendia, também, Aristóteles que a propriedade imóvel era instrumento essencial da vida, sob dois aspectos: o individual e o comum e, pois, uma forma de harmonização entre as esferas pública e privada.

O pensamento de Thomas Hobbes sobre a propriedade era de que o homem deveria sair do estado natural e constituir a sociedade civil.

Para HOBBS a propriedade tinha uma função social e política em que o Estado cria regras para o exercício do interesse geral, assim referindo<sup>48</sup>:

A natureza da justiça consiste no cumprimento dos pactos válidos, mas a validade dos pactos só começa com a instituição de um poder civil suficiente para obrigar os homens a cumpri-los, e é também só aí que começa a haver propriedade.

Para HOBBS, a Propriedade “é uma constituição do meu, do teu e do seu”, que se constitui como uma prerrogativa do poder soberano, tendo em vista que:

Pertence à soberania todo o poder de prescrever as regras através das quais

---

<sup>47</sup> ARISTÓTELES. A Política. p. 32

<sup>48</sup> HOBBS, Thomas. Leviatã ou Matéria, Forma e Poder de um Estado Eclesiástico e Civil, p.111

todo homem pode saber quais as ações que pode praticar, sem ser molestado por qualquer de seus concidadãos: é a isto que os homens chamam propriedade. Porque antes da constituição do poder soberano (conforme já foi mostrado) todos os homens tinham direito a todas as coisas, o que necessariamente provocava a guerra. Portanto esta propriedade, dado que é necessária à paz e depende do poder soberano, é um ato desse poder, tendo em vista a paz pública.

HOBBS entendia que o direito de propriedade concedido aos homens no Estado exclui sobre a mesma o direito de outros homens, mas não o direito do Estado de limitá-la no seu interesse.

HOBBS colocava a questão da propriedade individual como passo importante para que os indivíduos saíssem do estado natural e assim pudessem constituir a sociedade civil. Para HOBBS a propriedade tinha uma função política e econômica, em que o Estado cria as regras para o exercício do interesse geral e, como instituto econômico, proporciona aos indivíduos liberdade para as iniciativas individuais, entendendo que os limites do indivíduo são definidos pelo Estado, em que a vontade do soberano é sempre justa.<sup>49</sup>

Vale lembrar que Hobbes, ao assim conceituar a propriedade da terra, vivia em uma Europa de organizações burocráticas centralizadas e com capitalismo fundiário nascente.

Além disto, Hobbes assim expressava sua idéia sobre o primeiro ocupante da terra:

“...qualquer terra sobre a qual se estabelecia e da qual se fazia uso para o próprio bem e da família, pertencia-lhe em nome do direito do primeiro ocupante, se a havia encontrada desabitada, ou do direito de guerra se a havia conquistado com a força... quem não era proprietário de terra, mas era versado nas artes necessárias à vida do homem, vinha a habitar junto à família, para ser

---

<sup>49</sup> VIAL, Sandra Regina Martini. *Propriedade da Terra: análise sociojurídica*, p.72

protegido.”<sup>50</sup>

Ainda sobre a visão de Hobbes, a propriedade da terra era restrita aos senhores porque, no processo de conquista (ao qual os súditos não tinham acesso), a terra pertencia a quem a havia conquistado, podendo fazer o que lhe fosse conveniente, inclusive podendo dar aos súditos em troca de serviços prestados.

LOCKE entendia que o direito à propriedade imobiliária é anterior ao surgimento da sociedade civil e, portanto, revestia-se de um direito natural. Entendia LOCKE que ao trabalhar na terra e dela produzir frutos, passaria o mesmo a ter direito sobre a mesma.

Nesta linha de pensamento LOCKE<sup>51</sup> assim expôs:

Deus ordenava, e as necessidades obrigavam ao trabalho. Pertencia-lhe o que não fosse possível arrebatá-lo, estive onde estivesse. Daí se vê que dominar ou cultivar a terra e ter domínio estão intimamente ligados. Um deu direito a outro. Assim, Deus, mandando dominar, concedeu autoridade para a apropriação; e a condição da vida humana, que exige trabalho e material com que trabalhar, necessariamente introduziu a propriedade privada.

LOCKE entendia a direito de propriedade como direito natural, não passível de limitação ou intervenção do Estado, pois é anterior ao surgimento do Estado.

ROUSSEAU tem o mesmo entendimento de HOBBS sobre a propriedade quanto a origem da propriedade imobiliária a partir da instituição do Estado.

Para ROUSSEAU as coisas são inicialmente comuns, adquirindo-se a posse pela ocupação daquilo que é necessário à subsistência e, a partir do contrato social, a posse do primeiro ocupante adquire a feição de propriedade, garantida

---

<sup>50</sup> VIAL, Sandra Regina Martini. *Propriedade da Terra: análise sociojurídica*, p.74

<sup>51</sup> LOCKE, John. Carta Acerca da Tolerância; Segundo Tratado Sobre o Governo; Ensaio Acerca do Entendimento Humano, p. 48

pelas leis civis e instituído por ato positivo, delimitando-se o que é de cada um.

Assim esclarece ROUSSEAU<sup>52</sup>:

O direito do primeiro ocupante, embora mais real do que o do mais forte, só se torna um verdade direito depois de estabelecido o de propriedade. Todo o homem tem naturalmente direito a quanto lhe for necessário, mas o ato positivo, que o torna proprietário de qualquer bem, o afasta de tudo mais. Tomada a sua parte, deve a ela limitar-se, não gozando mais de direito algum à comunidade. Eis por que o direito de primeiro ocupante, tão frágil no estado de natureza, se torna respeitável para todos os homens civis.

Entende ROUSSEAU que o direito individual do proprietário está subordinado aos direitos da coletividade e, também, critica a instituição da propriedade das leis civis, por entender que surgiu como reflexo do acúmulo de bens e da necessidade de garanti-los, afastando a igualdade.

Para THOMAS MORE a propriedade imobiliária privada é contrária à igualdade e à Justiça, e grande causadora dos males do Estado, dentre os quais a ganância e a miséria. MORE propõe a abolição da propriedade imobiliária privada e a comunidade dos bens, assim referindo<sup>53</sup>:

A igualdade é, creio, impossível num Estado em que a posse é particular e absoluta; porque cada um se apóia em diversos títulos e direitos para atrair para si tudo quanto possa, e a riqueza nacional, por maior que seja, acaba por cair na posse de um reduzido número de indivíduos que deixam aos outros apenas indigência e miséria.

LÉON DUGUIT modificou o conceito da Propriedade a não considerar um

---

<sup>52</sup>ROUSSEAU, Jean-Jacques. Do contrato social, p. 44

<sup>53</sup>MORE, Thomas. A Utopia, p. 52

direito subjetivo de caráter individual, mas uma função social.

Para DUGUIT a Propriedade tem duas funções: satisfazer às necessidades particulares de seu possuidor e às necessidades sociais da coletividade. Não prega o retorno das formas coletivistas da propriedade, mas a conciliação dos interesses individuais do proprietário com os interesses da coletividade, esclarecendo que a condição de proprietário caracterizasse como um poder-dever.

Assim leciona DUGUIT<sup>54</sup>:

El sistema jurídico de la Declaración de los Derechos del hombre y del Código de Napoleón, descansa em la concepción metafísica del Derecho subjetivo. El sistema jurídico de los pueblos modernos tiende a establecerse sobre la comprobación del hecho de la función social imponiéndose a los individuos e a los grupos. El sistema jurídico civilista era de ordem metafísico; el nuevo sistema que se elabora es de orden realista.

Para David Hume a questão da propriedade não é vista como uma questão natural, ou seja, a propriedade não tem um fundamento originário na natureza, mas é o resultado dos artifícios humanos. A propriedade apresenta tantos e tão diferentes critérios que não pode ser apenas fruto de um instinto da natureza humana, contudo é artifício humano. Por isso, é fundamental que exista uma lei que possa regular a propriedade.<sup>55</sup>

VIAL<sup>56</sup> anota que HUME entendia a terra como o local de onde tudo provém, ou seja, das coisas úteis para a vida do homem, apontando para a utilidade da mesma, e disciplinando as várias formas de propriedade. Destaca, também, HUME que as regras que definem os limites da propriedade possam atender aos interesses da sociedade.

---

<sup>54</sup> DUGUIT, Leon. Las transformaciones del derecho – publico y privado. P. 173

<sup>55</sup> VIAL, Sandra Regina Martini. *Propriedade da Terra: análise sociojurídica*, p.114

<sup>56</sup> VIAL, Sandra Regina Martini. *Propriedade da Terra: análise sociojurídica*, p.113.

Assim, pelos relatos e pensamentos dos clássicos pode-se perceber que a grande maioria, especialmente Aristóteles, Hobbes, Rousseau, Duguit e Hume entendiam a necessidade da propriedade adequar-se ao interesses da coletividade. Entretanto, Locke entendia como direito natural, não passível de limitação ou intervenção do Estado e More pregava a extinção do direito de propriedade.

Ocorre que o pensamento predominante e que orientou as legislações contemporâneas foi de que o direito de propriedade deve atender a sua função social, caracterizada esta como um dever para com as necessidades da sociedade.

É necessário também traçar a diferenciação de direito de propriedade apresentada pelos civilistas clássicos e os constitucionalistas. Para os primeiros, o direito de propriedade é um direito subjetivo clássico e para os últimos, constitui-se em uma instituição com garantia constitucional.

O direito de propriedade teve seu maior reconhecimento a partir da formalização do registro da propriedade da terra no ordenamento jurídico.

Através da análise das constituições brasileiras, desde a época do Império, podemos perceber a preocupação e o reconhecimento do legislador com a propriedade imobiliária, assim como, a evolução do direito positivo.

No próximo capítulo será abordado sobre a propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, com enfoque para as diversas constituições do Brasil, no Código Civil. Também será abordado sobre a propriedade imobiliária rural na legislação brasileira.

## Capítulo 2

### A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, instituiu o registro da propriedade imobiliária, a cargo do Império e com o registro se estabeleceu o início do direito real. Assim surgiu no Brasil o reconhecimento da propriedade formalizada no direito brasileiro.

Além da formalização do registro dos imóveis, as diversas constituições brasileiras dispunham sobre o direito de propriedade e, em algumas, contendo a necessidade de atendimento da função social, inerente ao direito de propriedade.

É importante fazer um apanhado histórico para se verificar os avanços na legislação pátria, fazendo uma análise do ordenamento jurídico, entendendo este como “contexto de normas com relações particulares entre si”.<sup>57</sup>

Para tanto, necessário discorrer sobre as diversas constituições brasileiras, sobre o atual Código Civil, traçando paralelo com o Código Civil de 1916 e, por fim, fazer breve relato sobre a legislação agrária em vigor.

---

<sup>57</sup> BOBBIO, Norberto. Teoria do Ordenamento Jurídico. Trad. De Maria Celeste Cordeiro Leite dos Santos, e ed. Brasília: UnB, 1994, p.19

## 2.1 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS

A primeira Constituição do Brasil (Constituição Imperial) ou a Constituição Política do Império do Brasil de 25 de março de 1824, outorgada por Dom Pedro I, após determinar o fechamento da Assembléia Constituinte, consagrava o direito de propriedade na sua plenitude.

Determinou em seu art. 179, inciso XXII<sup>58</sup>:

...

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, 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 indenmisação

---

<sup>58</sup> BRASIL. Constituição Política do Império do Brasil de 25 de março de 1824. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008.

Restou claramente definida a única exceção da privação do direito de propriedade pela desapropriação, qual seja: para utilidade ou necessidade pública.

Após a Constituição de 1824 surgiu a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida Lei de Terras, a qual dispunha sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais, bem como por simples título de posse mansa e pacífica e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira.

A Lei de Terras regulou a relação entre o Estado e o proprietário de terras, que se mostrava necessário para a organização social e política do Estado Imperial daquela época.

PINTO<sup>59</sup>, ao referir-se à Lei de Terras, afirma que:

Não é possível pensar a Lei de Terras brasileira de 1850, sem analisar o contexto geral das mudanças sociais e políticas ocorridas nesta primeira metade do século. No cenário mundial, os países europeus, como França e Inglaterra, haviam sofrido um grande processo de modernização tanto política como econômica nestes últimos cinquenta anos: eram as grandes potências mundiais e viviam a euforia da sociedade capitalista. Nesse quadro, a historiadora Emília Viotti da Costa considera que o desenvolvimento capitalista autuou diretamente sobre o processo de reavaliação política de terras em diferentes partes do mundo. No século XIX, a terra passou a ser incorporada à economia comercial, mudando a relação do proprietário com este bem. A terra, nessa nova perspectiva, deveria transformar-se em uma valiosa mercadoria, capaz de gerar lucro tanto por seu caráter específico quanto pela sua capacidade de produzir outros bens. Procurava-se dar à terra um caráter mais comercial, e não apenas de *status* social, como fora típico nos engenhos do Brasil Colonial.

---

<sup>59</sup> PINTO, Carlos Ignácio. A Lei de Terras de 1850. Disponível no site <http://klepsidra.net>. Acesso em 9/6/2008

A Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891) permaneceu protegendo o direito de propriedade absoluto. Em seu artigo 72, parágrafo 17 assim estabelece<sup>60</sup>:

...

Art 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

...

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

Percebe-se que a Constituição de 1891 reconheceu o direito de propriedade imobiliária em toda a sua plenitude, prevendo a sua desapropriação por necessidade ou utilidade pública. Novamente o direito de propriedade considerado como sagrado.

Somente com o advento da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, em 16 de julho de 1934, a qual teve grande influência da Constituição alemã de 1919 (a da chamada República de Weimar) que estabelecia uma república federalista de executivo forte, é que se condiciona o direito de propriedade ao cumprimento da sua função social.

Assim estabelecia o art.113, inciso 17 da referida constituição<sup>61</sup>:

...

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no

---

<sup>60</sup> BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

<sup>61</sup> BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

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.

A posterior Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937, transformou o estado em autoritário e provocou um retrocesso na evolução do direito de propriedade, suprimindo a vinculação ao interesse social ou coletivo antes previsto na Constituição de 1934.

A Constituição de 1937 previu apenas a possibilidade de desapropriação ocorrer mediante indenização. Assim determinou o art.122, inciso 14<sup>62</sup>:

...

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

...

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

A Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, promulgada em 18 de setembro de 1946, logo após a II Guerra Mundial, foi um avanço da

---

<sup>62</sup> BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 10 de novembro de 1937. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

democracia, restaurando a necessidade de cumprimento da função social da propriedade, assim determinando no artigo 141, parágrafo 16 e artigo 147<sup>63</sup>:

...

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

...

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

...

Art 147 - O uso da propriedade será 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.

A Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967 estabeleceu no art. 150 o direito à propriedade e previu expressamente a necessidade de atendimento da função social da propriedade no seu art. 157, inciso III<sup>64</sup>

...

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

---

<sup>63</sup> BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

<sup>64</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 24 de janeiro de 1967. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

...

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

...

III - função social da propriedade;

A Emenda Constitucional n.1 de 17 de outubro de 1969 alterou o artigo 160 da Constituição da República Federativa do Brasil de 24 de janeiro de 1967, estabelecendo com clareza a função social da propriedade.

O art. 160 assim determinou<sup>65</sup>:

...

Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

E, finalmente, com o advento da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, promulgada em 5 de outubro de 1988, foram assegurados os direitos e garantias individuais e manteve a função social da propriedade entre os princípios de ordem econômica e social.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 não retirou a necessidade da propriedade atender a função social, estabelecendo em seu artigo 5º., incisos XXII e XXIII, no Título dos Direitos e Garantias Fundamentais, que<sup>66</sup>:

...

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a

---

<sup>65</sup> BRASIL. Emenda Constitucional n. 1 de 17 de outubro de 1997. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

<sup>66</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Prevê, também, a Constituição Federal de 1988, no Título da Ordem Econômica e Financeira, a garantia do direito de propriedade, assim estabelecendo seu art. 170, II e III <sup>67</sup>:

...

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

...

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade

Nota-se que a propriedade privada, reconhecida e assegurada constitucionalmente, é elevada a categoria de princípio, entretanto deve atender a sua função social.

Importante notar que a previsão constitucional de dever de atendimento da função social da propriedade não autoriza que qualquer pessoa possa violar o direito de um proprietário de terra com a justificativa de não atendimento da função social. Somente o Poder Público é que pode intervir no direito de propriedade quando o proprietário de terras não cumprir com suas obrigações constitucionais.

---

<sup>67</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

Neste sentido comenta CAVEDON<sup>68</sup> ao referir RADAHIE:

A única propriedade que merece proteção constitucional no Brasil, não é propriedade-simples; ao contrário é a propriedade-qualificada, pela circunstância de estar servindo ao alcance dos interesses de seu titular e também de utilidade social.

A Constituição Brasileira de 1988 estabelece no Capítulo III, da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária, mais especificamente em seu artigo 184, a faculdade do Poder Público de desapropriação por interesse social, assim estabelecendo<sup>69</sup>:

...

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.

Assim, percebe-se que a Constituição Federal do Brasil, ao estabelecer a funcionalidade social da propriedade e ao criar mecanismos de desapropriação e restrição de uso e gozo da propriedade, impôs a limitação ao direito de propriedade. Tal limitação ocorre quando desatende interesse da sociedade.

Neste sentido e complementando afirma CRUZ que:

O constitucionalismo social, e isto deve ser destacado, reconhece expressamente o Direito de Propriedade, que pode estar limitado, mas não radicalmente suprimido. O constitucionalismo social, note-se, tende a estender e distribuir a propriedade e não suprimi-la.

O direito de propriedade, pois, é um direito constitucional e fundamental,

---

<sup>68</sup> CAVEDON, Fernanda de Salles. *Função Social e Ambiental da Propriedade*, p. 65

<sup>69</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 15 de julho de 2008

estabelecido pelo regramento jurídico como um instrumento necessário para o desenvolvimento econômico, social e cultural.

Neste enfoque, destaca-se o disposto no art. 170 da Constituição Federal que a propriedade é garantida e reconhecida como um dos princípios gerais da atividade econômica.

## **2.2 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO CÓDIGO CIVIL**

A Constituição Imperial, de 1824, estabeleceu em seu artigo 179, inciso XVIII a organização de um Código Civil, fundado nas sólidas bases da justiça e da equidade, porém o referido Código efetivou-se quase um século depois. Até a entrada em vigor do Código Civil de 1916 vigoraram os diplomas legais portugueses.

Esclarece GODOY<sup>70</sup> que na época do Império foi contratado Teixeira de Freitas que fez um esboço do Código Civil em 1867, com diretrizes do Direito Romano, entretanto o trabalho não se transformou no Código Civil da época, pois o Império rompeu contrato com o autor.

Assim, o Código Civil de 1916 teve influência romanista existente no esboço, porém, teve inspiração maior nos Códigos Europeus do século XIX, especialmente o Código Civil Francês de 1804 e o Código Civil Alemão.

O Código Civil de 1916 elegeu como seus pilares: a família com base no casamento, o contrato baseado na autonomia privada das partes e a propriedade como direito individual.

Por imprimir uma forte concepção individualista, o Código de 1916 já se

---

<sup>70</sup> GODOY, Luciano de Souza. Direito Agrário Constitucional: o regime da propriedade, p.39.

<sup>70</sup> ARIMATÉIA, José Rodrigues. O Direito de propriedade – Limitações e Restrições Públicas

mostrava inadequado aos avanços da sociedade. Era necessário uma adequação do Código Civil para introduzir a função social da propriedade, já contemplada na Constituição Federal. Assim surgiu o novo Código Civil de 2002.

O Código Civil Brasileiro (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002), não definiu a propriedade ou o direito de propriedade, limitando-se a relacionar os direitos e os atributos do proprietário.

Determina o art. 1.228 do Código Civil, de 2002<sup>71</sup>:

Art. 1.228. 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.

Os parágrafos do art.1.228 prosseguem indicando os direitos e deveres do proprietário<sup>72</sup>:

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

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

§ 3º. O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado

---

<sup>71</sup> BRASIL. Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 20 de julho de 2008

<sup>72</sup> BRASIL. Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 20 de julho de 2008

consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

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

Nota-se que a propriedade é reconhecida, pelo Código Civil, entre a pessoa e as coisas, regulando as relações entre os particulares. Desta forma, as previsões do Código Civil, não são suficientes para uma análise abrangente sobre o direito de propriedade, devendo se socorrer do Direito Público.

Percebe-se, também, que o legislador preocupou-se em impor limites ao direito de propriedade, determinando, inclusive a forma de indenização em caso de perda da propriedade por interesse social e econômico relevante.

BERTAN esclarece que o atual Código Civil apresenta a função social da propriedade, citando Horinaka<sup>73</sup>:

Quanto à propriedade, outro dos três mais significativos pilares estruturais do Direito Civil – ao lado da família e do contrato – não parece restar mais dúvida, na atualidade, a respeito de que ela não é uma função social, mas que – isso sim – tem uma função social que lhe é inerente, significando que se encontrará o proprietário obrigado a dar uma determinada destinação social aos seus bens, concorrendo, assim, para a harmonização do uso da propriedade privada ao interesse social, mas sem o exagero da coletivização dos bens, *modus próprio* de outro regime ou sistema político-econômico, de natureza socialista.

---

<sup>73</sup> BERTAN, José Neure. Propriedade Privada & Função Social.p.121

De toda a sorte, o que se passa pelo cenário da pós-modernidade, enfim, é o mesmo este excepcional e indiscutivelmente real fenômeno que restringe e limita o exercício do direito de propriedade, pela faceta de suas diversas faculdades jurídicas, aparando arestas do individualismo tradicional, como diria Caio Mário da Silva Pereira, e bombardeando de todos os ângulos, o absolutismo do direito de propriedade.

É necessário, também, traçar a diferenciação de direito de propriedade apresentada pelos civilistas clássicos e os constitucionalistas. Para os primeiros, o direito de propriedade é um direito subjetivo clássico e, para os últimos, constitui-se em uma instituição com garantia constitucional.

O atual Código Civil estabelece que o direito de propriedade consiste nas faculdades de usar, gozar e dispor de um e reivindicá-lo de quem injustamente o possua. Entretanto, essas faculdades podem não estar todas no mesmo indivíduo e podem sofrer limitações legais.

O direito de propriedade é um direito real sobre um bem e sobre isto BORGES<sup>74</sup> nos esclarece ao citar Maria Helena Diniz:

O direito positivo brasileiro consagra a distinção entre direito real e direito pessoal feita pela teoria clássica ou realista; esta caracteriza o direito real como uma relação entre o homem e a coisa, que se estabelece diretamente e sem intermediário, contendo, portanto, três elementos: o sujeito ativo, a coisa e a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa e o direito pessoal, como uma relação entre pessoas, abrangendo tanto o sujeito ativo como o passivo e a prestação que ao primeiro deve o segundo.

Assim, o direito de propriedade é um direito oponível contra todos (erga omnes), portanto, de caráter absoluto, porém com observância das limitações legais.

Cabe transcrever importante esclarecimento de PEREIRA<sup>75</sup> acerca do

---

<sup>74</sup> BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. *Função Ambiental da Propriedade Rural*, p.65.

<sup>75</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, p. 64.

direito de propriedade:

Não existe um conceito inflexível do direito de propriedade. Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe que os lineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira, definitiva fase de seu desenvolvimento. Ao revés, evolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas.

Embora o instituto da propriedade tenha sido tratado como um princípio constitucional, não deixou de ser regulado pelo direito privado, entretanto, a legislação civil deve acompanhar as diretrizes constitucionais, é o que se observa com a atual previsão civilista.

De outro lado, o direito de propriedade não se restringe as normas do Direito Civil, mas, também, as normas administrativas, ambientais, urbanísticas e empresariais, todas relacionadas com a Constituição.

## 2.3 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL NA LEGISLAÇÃO

O conceito de imóvel rural é um pouco polêmico, vez que a Lei 8.629 e a Lei 4.504, ao definir o imóvel rural não se preocuparam com a sua localização, mas, com a sua destinação e, de outro lado, a Constituição Federal adota o critério da localização, considerando que o imóvel rural é aquele que não se encontra em zona urbana.

Assim determina o art. 4º, inciso I da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993<sup>76</sup>:

...

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I - Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

O artigo 4º da Lei 4.504, de 30 de dezembro de 1964 (Estatuto da Terra) definiu imóvel rural, para fins de reforma agrária, como<sup>77</sup>:

...

---

<sup>76</sup> BRASIL. Lei n. 8.629 de 25 de fevereiro de 1993. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 20 de julho de 2008

<sup>77</sup> BRASIL. Lei n. 4.504 de 30 de dezembro de 1964. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

Art. 4º. Para os efeitos desta lei, definem-se:

01 – “Imóvel Rural”, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 traz a definição de imóveis rurais e urbanos utilizando, para tanto, somente o critério da localização. Assim determina o art. 191 da Constituição<sup>78</sup>:

...

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Apesar deste impasse e por aceitar a premissa de que a principal característica da propriedade agrária é a produção, o Direito Agrário adota o conceito de imóvel rural ditado pela Lei 8.629, ou seja, da destinação.

De acordo com BORGES<sup>79</sup>, entende-se por Direito Agrário o conjunto sistemático de normas jurídicas que visam disciplinar as relações do homem com a terra, tendo em vista o progresso social e econômico do rurícola e o enriquecimento da comunidade.

O Direito Agrário Brasileiro determina que o conceito de imóvel rural traz consigo um critério de destinação (exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial) e não geográfico (localização).

---

<sup>78</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

<sup>79</sup> BORGES, Paulo Torminn. Institutos básicos de direito agrário, p. 17

Entretanto, em contraponto com esta determinação, a Constituição Federal estabelece de forma implícita a definição de imóveis rurais e urbanos, considerando o critério de localização no título Da Ordem Econômica e Financeira, nos capítulos Da Política Urbana e Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária.

De outro lado, o Código Tributário Nacional, adota o mesmo critério da Constituição Federal, ou seja, da localização do imóvel.

Estabelecem os artigos 29 e 32 do Código Tributário Nacional:

Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município.

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Para os efeitos deste trabalho, será considerada a conceituação de imóvel rural ditado pela Lei 8.629, considerando propriedade rural aquela com destinação voltada à exploração agrícola, pecuária e outras, pouco importando se estiver na cidade.

Como a propriedade rural visa a produção, a relação entre o Estado e o proprietário do imóvel rural deve ser estreita. Assim, o Poder Público deve estabelecer uma política agrícola (incentivo à produção) que incentive o proprietário a realizar a produção racional, ecologicamente equilibrada, respeitando os direitos trabalhistas e cumprindo a função social.

Com vistas ao atendimento do dever do Estado, dispõe o art.187 da

Constituição da República Federal do Brasil de 1988<sup>80</sup>:

...

Art.187. A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:

I – os instrumentos creditícios e fiscais;

II – os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização;

III – o incentivo à pesquisa e à tecnologia;

IV – a assistência técnica e extensão rural;

V – o seguro agrícola;

VI – o cooperativismo;

VII – a eletrificação rural e irrigação;

VIII – a habitação para o trabalhador rural.

§ 1º. Incluem-se no planejamento agrícola as atividades agroindustriais, agropecuárias, pesqueiras e florestais.

§ 2º. Serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária.

Sobre as ações do Governo, descritas acima, se destaca a facilitação do crédito agrícola, tais como a determinação para as instituições financeiras alongar o pagamento de dívidas oriundas de crédito rural. O seguro agrícola, muitas vezes atrelado ao financiamento agrícola também é importante para garantir a subsistência

---

<sup>80</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

do produtor rural no caso de quebra ou frustração da safra.

Quanto a assistência técnica e extensão rural o Governo deve destacar técnicos seus para visitar as propriedades rurais, conhecer o manejo adotado pelo produtor e auxiliar em novas técnicas ou no seu aprimoramento.

É dever do Estado estimular o cooperativismo, divulgando como se formam cooperativas e associações, pelas quais o produtor rural reunindo-se com outros pode obter ganhos variados.

Quanto a eletrificação e irrigação o Governo desempenha seu papel através da disponibilidade de energia elétrica e alocação de recursos e técnicas de irrigação para os produtores rurais.

A habitação ao trabalhador rural deve ser garantida pelo Governo, disponibilizando recursos do Sistema Financeiro da Habitação tal qual destina aos habitantes de áreas urbanas.

Essas ações que devem ser implementadas sempre pelo Poder Público em verdade representam os fundamentos constitucionais da cidadania e da dignidade da pessoa humana e auxiliam os produtores rurais produzir alimentos e matérias-primas para seu próprio sustento e renda e para toda a população.

Complementando a disposição constitucional do dever do Estado de definir e executar a política agrícola, foi editada a Lei n.8.171, de 17 de janeiro de 1991, parcialmente alterada pela Lei 9.272, de 03.05.1996, que regulou a política agrícola.

A referida Lei 8.171 estabelece em seu art.2º<sup>81</sup> .:

Art. 2º. ...

---

<sup>81</sup> BRASIL. Lei n. 8.171, de 17 de janeiro de 1991. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

I – a atividade agrícola compreende processos físicos, químicos e biológicos, onde os recursos naturais envolvidos devem ser utilizados e gerenciados, subordinando-se às normas e princípios de interesse público, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade;

II – o setor agrícola é constituído por segmentos como: produção, insumos, agroindústria, comércio, abastecimento e afins, os quais respondem diferentemente às políticas públicas e às forças de mercado;

III – como atividade econômica, a agricultura deve proporcionar, aos que a ela se dedicam, rentabilidade compatível com a de outros setores da economia;

IV – a produção agrícola ocorre em estabelecimentos rurais heterogêneos quanto à estrutura fundiária, condições edafoclimáticas, disponibilidade de infra-estrutura, capacidade empresarial, níveis tecnológicos e condições sociais, econômicas e culturais;

V – o processo de desenvolvimento agrícola deve proporcionar ao homem do campo o acesso aos serviços essenciais: saúde, educação, segurança pública, transporte, eletrificação, comunicação, habitação, saneamento, lazer e outros benefícios sociais.

Outro aspecto a ser citado a respeito de ações do Governo com relação a política agrícola é a cobrança do imposto territorial rural. O imposto territorial rural, disciplinado no art. 153, VI da Constituição Federal estabelece que as suas alíquotas serão fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas e não incidirá sobre pequenas glebas rurais<sup>82</sup>, definidas em lei, quando as explore, só ou com a sua família, o proprietário que não possua outro imóvel.

As alíquotas do imposto territorial rural são progressivas, ou seja, de acordo com a utilização do imóvel para a produção. A propriedade pouco aproveitada para a produção terá alíquota maior que outra de maior aproveitamento, visando

---

<sup>82</sup> De acordo com a Lei 9.393, de 19.12.1996 é considerada pequena gleba rural o imóvel com área igual ou inferior a 100 hectares, localizado em município da Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense; ou área igual ou inferior a 50 hectares se localizado em município do Polígono da Seca ou na Amazônia Oriental; e 30 hectares se em outro município, inclusive no centro-sul do Brasil.

incentivar a produção. Na determinação de área utilizável são desconsideradas as áreas de preservação permanente, reserva legal e as imprestáveis para exploração agrícola.

### **Capítulo 3**

## **A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

De acordo com MARQUES<sup>83</sup> foi Aristóteles, filósofo grego o primeiro a manifestar-se sobre a questão da função social, entendendo que aos bens se devia dar uma destinação social, para o que, a seu pensar, seria necessária a apropriação pessoal. Esta justificaria aquela, vale dizer, o homem tinha o direito de possuir bens e deles retirar a sua própria manutenção, mas também devia satisfazer aos outros.

A visão do filósofo ganhou força e notoriedade a partir da pregação pela Igreja Católica, através de Santo Tomás de Aquino, que disseminou o sentido do bem comum, entretanto, já se percebia esta preocupação nos tempos primitivos quando o homem conduzia o rebanho da coletividade já demonstrava a apropriação social dos bens.

A teoria da função social da propriedade deu à propriedade um conteúdo de humanização, entendendo que o uso da propriedade deve ocorrer não apenas no interesse do seu dono, mas, também no interesse da sociedade.

Neste sentido, a função social é vista como o atendimento a interesse ou

---

<sup>83</sup> MARQUES, Benedito Ferreira. Direito Agrário Brasileiro, p. 49

utilidade, correspondente à extensão do direito individual de propriedade do âmbito individualista para o de toda a sociedade.

Permanece assegurado o direito de propriedade, porém seu uso está condicionado a uma função social.

O legislador pátrio visou resguardar o interesse da coletividade ao estabelecer no art. 3º da Constituição Federal, como objetivos fundamentais da República, construir uma sociedade livre, justa e solidária e garantir o desenvolvimento nacional.

No Brasil, na época da colonização, havia preocupação com o cumprimento da função social, pois as obrigações dos sesmeiros eram de cultivar a terra, dando aproveitamento econômico.

Para melhor compreensão do tema, neste capítulo será abordado, primeiramente, o significado e o alcance da função social, em seguida as disposições constitucionais e legais sobre a função social da propriedade rural e ao final as limitações de uso da propriedade.

### **3.1 SIGNIFICADO E ALCANCE DO CONCEITO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

A expressão função social indica se tratar do resultado que se pretende obter com determinado agir ou atividade humana e de organizações, visando o atendimento de interesses que extrapolam os objetivos individuais.

Assim, é importante para a função social a conseqüência que determinada atividade provoca na sociedade.

Tratando-se de propriedade imobiliária, a necessidade de atendimento de sua função social está expressamente manifestada na Constituição Brasileira de 1988, no artigo 5º, XXIII, assim dispondo<sup>84</sup>:

...

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:

---

<sup>84</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

...

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Em razão da referida disposição constitucional o direito de propriedade imobiliária deixa de ter natureza absoluta e transforma-se em relativa, passando a ser atribuída uma nova relevância e determinadas condições para seu uso.

Assim, a atividade desenvolvida pelo dono da propriedade imobiliária não deve produzir resultados que visem exclusivamente atender seus interesses, mas, a sua atividade deve atender o bem comum. O proprietário do imóvel deve ter a consciência de sua responsabilidade e do seu papel para o convívio social.

FACHIN<sup>85</sup>, ao se referir à Função Social, aduz:

“A função social relaciona-se com o uso da propriedade, alterando, por conseguinte, alguns aspectos pertinentes a essa relação externa que é o seu exercício. E por uso da propriedade é possível apreender o modo com que são exercitadas as faculdades ou os poderes inerentes ao direito de propriedade.”

A Função Social da Propriedade Imobiliária visa o afastamento dos interesses exclusivamente privatísticos prejudiciais à coletividade, cabendo ao Estado estabelecer regras para a sua utilização em benefício comum.

De forma abrangente, a função social está interligada a idéia de uma harmonização dos interesses individuais com os interesses coletivos. A princípio parece não ser possível essa harmonização, porém, pelo comando constitucional a função social da propriedade corresponde a um poder-dever.

Assim, a ordem jurídica garante o direito de propriedade enquanto se preserva o bem (propriedade imobiliária), sua capacidade de riqueza e utilidade.

Com este mesmo entendimento esclarece COMPARATO<sup>86</sup>:

---

<sup>85</sup> FACHIN, Luiz Edson. *A Função Social da Posse e a Propriedade Contemporânea (Uma Perspectiva da Usucapião Imobiliária Rural)*, p.17

Tomando a função jurídica num sentido abstrato, como atividade dirigida a um fim e comportamento, veremos que o escopo perseguido pelo agente é sempre o interesse alheio, e não o próprio do titular do poder. E a função social se caracteriza pelo fato de ser desempenhada em benefício da coletividade.

TANAJURA<sup>87</sup> faz importante apanhado sobre os precursores da função social da propriedade, valendo transcrever:

Os positivistas do século passado e início deste se tornaram precursores da função social da propriedade. *Augusto Comte* apresentou a semente que *León Duguit* melhor elaborou em sua obra “Transformações gerais do direito privado desde o Código de Napoleão”, em 1912, em Paris. A idéia de *Duguit* é de uma propriedade – função, criticada por alguns autores que alegam que a propriedade “já contém” a função que a ela está jungida. Ou seja, o direito de propriedade é garantido pela ordem jurídica, todavia deve ser exercido à luz da função social que lhe é inerente. Para usar uma expressão metafórica, diz-se que o direito de propriedade é o corpo, e a função social é a alma, elementos inseparáveis, mas distintos, que se mantêm vivos enquanto ligados.

Ainda TANAJURA esclarece sobre a função social da propriedade:

No final do século XIX, surge a concepção da função social da propriedade. A função social da propriedade enquanto doutrina, surge inicialmente com a Igreja Católica expressa pelas encíclicas papais, inspiradas nos ensinamentos de *São Tomás de Aquino*, do século XIII, na “Suma Teológica”, na qual afirma que “os bens da terra foram destinados por Deus a todos os homens, sendo reservados, provisoriamente, à apreensão individual, e a utilização da propriedade deve visar o bem comum”.

A encíclica *Rerum Novarum* do ano de 1891, de Leão XIII, no mesmo sentido da *Suma Teológica* inspirada em *São Tomás de Aquino*, trata do direito universal de todos usarem os bens materiais:

---

<sup>86</sup> COMPARATO, Fábio Konder. Estado, empresa e função social, p. 41.

<sup>87</sup> TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. Função Social da Propriedade Rural Com Destaque para a Terra, no Brasil Contemporâneo, p. 20

“Os bens da terra foram criados por Deus para todos os homens. Todos e cada um dos homens têm um direito primário, fundamental, de usar solidariamente desses bens para se realizarem como pessoas. Qualquer outro direito, de propriedade, de livre comércio, de livre iniciativa, está subordinado àquele direito primordial. Assim a propriedade deve ser concebida como o direito de administrar os bens criados para o bem de todos e não pode atribuir-se o privilégio de reservar para o “feliz possidente” o domínio absoluto e ilimitado sobre a coisa.”<sup>88</sup>

No mesmo sentido, a encíclica *Mater et Magistra*, do Papa João XXIII:

“Nossos predecessores nunca deixaram igualmente de ensinar que no direito de propriedade privada está incluída uma função social. Segundo os planos de Deus, o conjunto de bens da terra destinam-se, antes de mais nada, a garantir a todos os homens um decente teor de vida.”<sup>89</sup>

Importante destacar passagem do Papa João Paulo II, em sua conferência inaugural de 28/1/1979, em Puebla:

“A propriedade não implica, por si só, a destinação exclusiva do bem possuído ao uso do possuidor. A propriedade é uma administração. É um poder estável de administrar e dispensar aos bens. O possuidor tem o direito de utilizar seus bens ao seu uso em primeiro lugar, a satisfação de suas próprias necessidades. Em segundo lugar, às necessidades pessoais com as carências dos outros. Os bens dos possuidores estão hipotecados às carências dos que não possuem. Na doutrina da Igreja a propriedade não se define pela alocação, mas pela RESPONSABILIDADE.”

O direito de propriedade, garantido constitucionalmente como um direito fundamental, revela-se como um direito individual que deve cumprir sua função social.

---

<sup>88</sup> TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. *Função Social da Propriedade Rural Com Destaque para a Terra, no Brasil Contemporâneo*, p.22

<sup>89</sup> TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. *Função Social da Propriedade Rural Com Destaque para a Terra, no Brasil Contemporâneo*, p. 23

Ao dono, enquanto detentor da propriedade imobiliária, são conferidos direitos sobre a mesma, que lhes são protegidos. No entanto, se não cumprir ou cumprir de forma a não atender sua função social, ou seja, se não cultiva a propriedade ou deixa que a mesma seja deteriorada ou arruinada, cabe a intervenção do poder público para assegurar a utilização adequada para o seu destino.

Esclarece CRUZ<sup>90</sup> que:

Esta subordinação da propriedade à sua função social possui diversas manifestações. A primeira delas é a que causa mais impacto no mundo atual e reside na generalizada criação de limites ao uso e disponibilidade da propriedade, de modo a permitir que o todo social esteja entre os seus objetivos. Exemplo deste fato são as limitações impostas ao uso do solo, típicas do planejamento urbano contemporâneo.

Além do mais, o constitucionalismo social contemporâneo tem sido traduzido por uma maior possibilidade dos poderes públicos de dispor, em casos determinados, da propriedade dos cidadãos.

O indivíduo não perde o seu direito de propriedade, entretanto, os direitos individuais não são mais considerados exclusivos do indivíduo, mas instrumentos para realização do coletivo. Assim, os direitos devem estar voltados para a realização de interesses e funções socialmente úteis.

---

<sup>90</sup> CRUZ, Paulo Márcio. *Fundamentos do Direito Constitucional*, p.232

### 3.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL

Especificamente com relação à propriedade imobiliária rural, a qual mais especialmente nos interessa neste trabalho, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 cuidou de estabelecer os requisitos para cumprir a função social da propriedade imobiliária rural, assim dispondo o seu art. 186<sup>91</sup>:

...

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

I – aproveitamento racional e adequado;

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

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

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

Ao estabelecer os quatro requisitos para atender a função social da propriedade rural, o Constituinte estabeleceu que os mesmos devem ser simultâneos.

Com relação ao primeiro requisito – aproveitamento racional e adequado –

---

<sup>91</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

é este o ponto mais importante sobre a propriedade agrária, vez que trata sobre o seu elemento fundamental – o de produção.

Assim, a propriedade imobiliária agrária, considerada bem de produção deve cumprir sua função social. Com esta orientação produtiva destaca-se o artigo 185 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988<sup>92</sup>:

...

Art.185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

II – a propriedade produtiva.

A Lei n. 8.629/93 estabelece as condições para ser considerada produtiva a propriedade.

O artigo 6º (da Lei 8.629/93) estabelece os graus de utilização e eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente. Estabelece que o grau de utilização da terra deverá ser igual ou superior a 80%, calculado entre a área utilizável e a área efetivamente em produção.

O artigo 7º (da Lei 8.629) afasta de desapropriação para fins de reforma agrária o imóvel que seja objeto de projeto técnico, elaborado pelo engenheiro agrônomo e obedecidos os prazos de implantação.

Com relação ao segundo requisito do artigo 186 da Constituição Federal, ou seja, a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, ressalta-se aqui a preocupação do Constituinte com a preservação ambiental, que deve ser a pedra básica da atividade agrária, reforçando a necessidade do meio ambiente<sup>93</sup> equilibrado.

---

<sup>92</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

<sup>93</sup> Meio ambiente, nos termos do art. 3º., inciso I, da Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, é “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.”

A Constituição Federal ao tratar do meio ambiente determinou a obrigação de sua proteção pelo Poder Público e pela coletividade, possibilitando uma abordagem geral, em uma verdadeira integração de todas as normas esparsas até então existentes, as quais visam a proteção de determinados bens ambientais.

Do texto constitucional cabe especial destaque ao disposto no caput do art. 225<sup>94</sup>, que assim estabelece:

“Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”

No parágrafo 1º do artigo 225 da Constituição Federal o constituinte determinou as incumbências do Poder Público para efetividade do direito protegido, revestindo-se, tais incumbências, em verdadeiros princípios constitucionais, cabendo transcrever:

§1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

- I – preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;
- II – preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético;
- III – definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;
- IV – exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;

---

<sup>94</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 23 de julho de 2008

V – controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente;

VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

VII – proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade.

O terceiro requisito para cumprimento da função social pela propriedade rural, disposto no artigo 186 da Constituição Federal, que trata sobre a observância das disposições que regulam as relações de trabalho, implica no dever de atender a legislação trabalhista e os contratos coletivos de trabalho.

Estabelece a Constituição Federal em seu artigo 7º, XXIX, letra b, que a ação para o trabalhador rural reclamar direitos trabalhistas prescreve em dois anos, após a extinção do contrato de trabalho.

Assim, o empregador rural que desatender suas obrigações trabalhistas estaria também desatendendo a função social da propriedade.

O quarto requisito a ser perseguido para atendimento da função social da propriedade rural é a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Este requisito, também de cunho social, visa harmonizar o interesse individual do proprietário com a coletividade. O imóvel rural, por ser da sua natureza um bem de produção deve ser utilizada de tal forma que possibilite tanto ao seu proprietário como as pessoas que trabalhem nele, condições para seu bem estar.

Assim, a exploração do imóvel deve ocorrer de maneira que possibilite a produção de alimentos e matérias-primas, que gerem riquezas em benefício do proprietário e da sociedade.

O Estatuto da Terra (Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964), da mesma forma que a Constituição Federal, tratou de estabelecer a função social da propriedade.

Estabelece o art. 2º da Lei 4.504<sup>95</sup>:

...

Art. 2º. É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei.

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

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que possuem e cultivam.

Como se verifica, a função social da propriedade rural para ser considerada satisfeita deve preencher os quatro requisitos acima, simultaneamente. Na ausência de qualquer um deles estará descaracterizada a função social.

Desta forma, se uma propriedade apresentar níveis elevados de produtividade e não estiver atendendo a conservação dos recursos naturais, não estará cumprindo sua função social.

A Lei 4.504 em seu art. 2º, parágrafos 2º, 3º e 4º tratou de estabelecer, também, as obrigações do Estado para acesso à propriedade da terra e velar pelo

---

<sup>95</sup> BRASIL. Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

cumprimento da função social<sup>96</sup>:

§ 2º. É dever do Poder Público:

a) promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais o aconselhem, em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei.

b) zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo.

§ 3º. A todo agricultor assiste o direito de permanecer na terra que cultive, dentro dos termos e limitações desta Lei, observadas, sempre que for o caso, as normas dos contratos de trabalho.

§ 4º. É assegurado às populações indígenas o direito à posse das terras que ocupam ou que lhes sejam atribuídas, de acordo com a legislação especial que disciplina o regime tutelar a que estão sujeitas.

Percebe-se que não somente o titular do direito de propriedade, mas também o Poder Público deve dar condições e velar pelo atendimento da função social da propriedade rural. Se tais condições não forem possibilitadas ao proprietário, estará o Estado descumprindo com sua obrigação.

Importante contribuição acerca da função social da propriedade rural nos traz JUNIOR<sup>97</sup> ao afirmar que:

A doutrina da função social da propriedade traz consigo o objetivo primordial de

---

<sup>96</sup> BRASIL. Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

<sup>97</sup> JUNIOR, Raimundo Alves de Campos. O Conflito entre o Direito de Propriedade e o Meio Ambiente e a Questão da Indenização das Áreas de Preservação Florestal, p.103

dar sentido mais amplo ao conceito econômico da propriedade, encarando-a como uma riqueza que se destina à produção de bens, para satisfação das necessidades sociais de se proprietário, de sua família e da comunidade envolvente, em oposição frontal ao arcaico conceito civilista de propriedade. Nesse passo, e a título de exemplo, tem-se que a mera detenção física, a vontade do dono da doutrina civilista, já não basta para que o homem conquiste a propriedade plena da terra rural, pois tudo isso sem o trabalho produtivo nada representa, de nada vale.

A Constituição Federal ao condicionar o uso da propriedade imobiliária ao atendimento da sua função sócio não determinou a socialização da mesma. Muito ao contrário, existe expressa garantia do direito de propriedade, entretanto, o uso da propriedade deve atender a função social.

Para STEFANINI<sup>98</sup> a função social da propriedade rural pode ser vista sob dois aspectos: o objetivo e o subjetivo, citando:

Sob o ângulo subjetivo, podemos constatar que a função social se realiza indiretamente, vazada no primado de que a terra está a serviço da livre produção privada. Assim, a função social, sob este ângulo, seria a faculdade-meio, que levaria a faina de produzir de acordo com o arbítrio do produtor, as iniciativas da demanda econômica e a resposta financeira que se apresenta. Sob este aspecto a sociedade beneficia-se indiretamente, em vista das determinantes e critérios privados da produção de bens.

Sob o aspecto objetivo, a função social perfaz-se diretamente sobre a produção, assentando o dever do produtor de criar os bens de acordo com as exigências sociais do Estado interferente, em vista de sua política de abastecimento do mercado, da distribuição de rendas e da gestão pública da economia da produção.

Percebe-se que sob os dois aspectos a função social é alcançada. A sintonia entre os dois aspectos da função social da propriedade rural deve ser

---

<sup>98</sup> STEFANINI, Luís de Lima. A propriedade no direito agrário, p.268

sempre buscada, através da harmonização dos dois interesses voltados à produção.

### **3.3 LIMITAÇÕES AO USO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL E A APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL**

As limitações ao direito de propriedade consistem nos condicionamentos que atingem os caracteres tradicionais desse direito. As limitações podem ser de direito privado (direito de vizinhança) ou de direito público (limitações urbanísticas).

As limitações ao uso da propriedade imobiliária já existiam desde tempos remotos.

Com a evolução da sociedade tratou-se de afastar o caráter exclusivamente individualista e absoluto<sup>99</sup> da propriedade, passando a imprimir à propriedade privada um conjunto de restrições para atendimento da sua função social.

As limitações mais típicas são as que atingem o exercício do direito ou estabelecem deveres para o proprietário.

Os limites do direito de propriedade se classificam em internos e externos. São internos quando antecedem o direito de propriedade e externos quando são consecutivos ao direito de propriedade.

De acordo com JUNIOR<sup>100</sup>, entre os limites internos tradicionais estão o respeito aos direitos dos outros proprietários (regras de vizinhança), a proteção à

---

<sup>99</sup> Absoluto no sentido de conferir liberdade total de dispor do bem legitimamente adquirido.

<sup>100</sup> JUNIOR, Raimundo Alves de Campos. O Conflito entre o Direito de Propriedade e o Meio Ambiente e a Questão da Indenização das Áreas de Preservação Florestal, p.151/152.

saúde pública e o resguardo de bons costumes.

Prossegue JUNIOR afirmando:

O princípio da função social incide sobre o conteúdo do direito de propriedade, compondo a estrutura ou limites internos do direito. Significa dizer que o cumprimento da função social, que no caso da propriedade rural é requisito, dentre outros, a utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente, é condição de legitimidade.

Neste sentido JUNIOR<sup>101</sup> apresenta esclarecimentos de Afonso da Silva:

A função social constitui o fundamento do regime jurídico da propriedade, não de limitações, obrigações e ônus que podem apoiar-se – e sempre se apoiaram – em outros títulos de intervenção, como a ordem pública ou a atividade de polícia. A função social, assinala Pedro Escibano Collado, introduziu, na esfera interna do direito de propriedade, um ‘interesse’ que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo caso, é estranho ao mesmo, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre seu próprio conteúdo.

Neste contexto, as limitações que esgotem o conteúdo econômico do direito ou aniquilem o direito dominial, tal qual ocorre nas áreas em que não se permite a exploração dos recursos naturais, essas são limitações de caráter externo.

Assim, há clara distinção entre a exigência constitucional de que a propriedade atenda a sua função e as limitações ou imposições legais para o exercício do direito de propriedade.

Segundo SILVA<sup>102</sup>:

---

<sup>101</sup> JUNIOR, Raimundo Alves de Campos. O Conflito entre o Direito de Propriedade e o Meio Ambiente e a Questão da Indenização das Áreas de Preservação Florestal, p.153.

A função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação à propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito, ao proprietário; aquela, à estrutura do direito mesmo, à propriedade.

São exemplos de previsões legais de limitação do direito de propriedade os abaixo mencionados:

- a) áreas de preservação permanente (art. 2º. da Lei 4.771/65);
- b) zona de amortecimento das estações ecológicas (art.2º. da Resolução Conama 13/90);
- c) área de reserva legal (art.16 da Lei 4.771/65).

Com relação à previsão legal da imposição de limites de proteção para áreas consideradas como de preservação permanente, quais sejam, matas ciliares, mananciais, entorno de lagos e lagoas, topo de morros, etc., a Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965 assim estabelece em seu art. 2º, inciso II.<sup>103</sup>:

...

Art. 2. Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:

1 – de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

2 – de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

---

<sup>102</sup> SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo, p.273

<sup>103</sup> BRASIL. Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

- 3 – de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros;
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
  - c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d'água”, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;
  - d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;
  - e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45º, equivalente a 100% na linha de maior declive;
  - f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
  - g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;
  - h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

A necessidade de destinação de áreas de preservação permanente representa limitação ao uso da propriedade rural e em casos de pequenas propriedades inviabilizam totalmente a sua exploração.

Embora exista a necessidade de preservação de áreas, tal previsão legal provocou uma drástica redução de áreas cultiváveis ou aproveitáveis, que impede o proprietário de usar sua propriedade, impondo limitação severa, causando reflexos sociais e econômicos, vez que o pequeno produtor deixa de produzir e migra para a zona urbana.

Há necessidade, assim, de imposição de critérios adequados, de acordo com a realidade fundiária de cada local, fundamentado em estudos técnico-científicos, que possam garantir o uso adequado da propriedade, preservando o meio ambiente, sem tolher totalmente a faculdade de usar o imóvel rural para a função

principal que lhe é inerente, a produção.

Quanto a imposição legal de não utilização de área próxima de unidades de conservação, assim estabelece a Resolução Conama n. 13/90 em seu art. 2º.<sup>104</sup>:

...

Art.2º - Nas áreas circundantes das Unidades de Conservação, num raio de dez quilômetros, qualquer atividade que possa afetar a biota, deverá ser obrigatoriamente licenciada pelo órgão ambiental competente.

A previsão contida na Resolução Conama representa, também, limitação de uso da propriedade.

A determinação na propriedade rural de áreas de reserva legal é imposta pelo art.16 da Lei 4.771/65, que assim estabelece<sup>105</sup>:

Art.16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em áreas de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

I – oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II – trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e

---

<sup>104</sup> BRASIL. Resolução Conama 13 de 06 de dezembro de 1990. Disponível em [WWW.mma.gov.br](http://WWW.mma.gov.br). Acesso em 23 de julho de 2008

<sup>105</sup> BRASIL. Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br). Acesso em 21 de julho de 2008

quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do p.7º. deste artigo;

III – vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV – vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

Em razão da legislação acima referida, a averbação e destinação de 20% (vinte por cento) da propriedade, no mínimo, representa uma quantidade bastante elevada, especialmente para as pequenas propriedades rurais, o que inviabiliza o uso do imóvel e seu aproveitamento econômico e conseqüentemente da atividade produtiva, que é a principal destinação que deve ser dada à propriedade rural.

Ao tratar das limitações de uso da propriedade, afirma RODRIGUES<sup>106</sup>:

Talvez se possa dizer que a evolução histórica do direito de propriedade se manifesta, em linhas gerais, no sentido de uma incessante redução dos direitos do proprietário. Realmente, a despeito de se haver, acima, afirmado seu caráter absoluto, o domínio sempre sofreu restrições, e a evolução profunda que experimenta em nossos dias se marca por um considerável aumento de tais restrições.

Ao lado das limitações voluntárias, tais como as servidões, o usufruto ou as cláusulas de inalienabilidade, ou impenhorabilidade, outras existem que ou decorrem da própria natureza do direito de propriedade ou são impostas pela lei.

As primeiras, ou seja, as restrições derivadas da própria natureza do direito, se explicam através do recurso à noção de abuso de direito. O proprietário, no uso de seu direito, não pode ultrapassar determinados limites, pois se deles exorbita, estará abusando e o seu ato deixa de ser lícito (CC, art. 160, n.I, 2ª. parte). Porque os direitos são concedidos ao homem para serem utilizados dentro de sua

---

<sup>106</sup> RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*, p.84-85.

finalidade. Assim, se tal utilização é abusiva, o comportamento excessivo do proprietário não alcança proteção do ordenamento jurídico que, ao contrário, impõe-lhe o ônus de reparar o prejuízo causado. Portanto, o exercício do direito encontra uma limitação em sua própria finalidade.

Vê-se, portanto, que o direito de propriedade está em transformação. Não se admite a propriedade privada da terra como algo exclusivo, ilimitado e absoluto, mas, se busca o uso adequado em benefício de toda a sociedade, ou seja, a sua função social.

De acordo com os preceitos constitucionais resta claro que o uso da propriedade deve atender à sua função social, ou seja, o bem comum. No entanto, não se pode confundir o bem comum com o interesse exclusivo da sociedade.

E neste sentido esclarece ARIMATÉIA<sup>107</sup>:

O bem comum inclui também o titular do direito de propriedade. A função social exige que o proprietário exerça o seu direito para alcançar fins individuais lícitos e concomitantemente atenda às exigências do bem comum. Por isso, lembra Carlos Ari Sundfeld, “... o proprietário não pode ser obrigado a desempenhar uma função no interesse exclusivo da sociedade. Se bem que tenha o dever – e, portanto, o poder – de utilizar a coisa para a satisfação das necessidades coletivas, não podendo ser privado do poder de fazê-lo em vista de necessidades individuais... a função social não é título para que o Poder Público se desonere de deveres seus, lançando-os aos particulares”.

A função social da propriedade não se constitui em limitação ao uso da propriedade, vez que incide sobre o conteúdo do direito de propriedade e não sobre o exercício da propriedade. É no exercício da propriedade que se encontram limitações.

---

<sup>107</sup> ARIMATÉIA, José Rodrigues. O Direito de propriedade – Limitações e Restrições Públicas, p. 51

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito de propriedade imobiliária, indiscutivelmente, permanece garantido pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, entretanto, está condicionado ao atendimento da sua função social, conforme estabelece o inciso XXIII do mesmo artigo.

A disposição constitucional revela um aspecto condicionante do interesse social.

Não se admite mais o caráter absoluto e incondicional do direito de propriedade. A partir da vigência da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e do Código Civil de 2002 não se concebe a idéia de o proprietário de imóvel usar, gozar e dispor ilimitadamente da propriedade.

O uso e o gozo da propriedade estão ligados ao atendimento da sua função social, porém, o direito de propriedade não se extingue em face da função social. Ao contrário, a função social informa os interesses sociais.

A importância do caráter social atribuído à propriedade imobiliária se reflete na obrigação do dono do imóvel praticar atividades que gerem resultados em benefícios próprios e também da sociedade. Portanto, não se trata de dever de

praticar qualquer função, mas uma função dirigida aos interesses sociais.

Quando se trata da propriedade imobiliária rural, a exigência da função social se torna mais evidente, pois a terra, por essência, é um bem de produção, necessária para a sobrevivência e manutenção do homem.

A atividade de cultivo da terra foi, desde o princípio, a forma com que o homem promoveu o seu sustento e da família, daí a grande importância da propriedade rural. A sua conservação é essencial para a vida e sustento do homem.

A função social da propriedade rural é cumprida quando atende os requisitos econômicos, sociais e ecológicos.

Os requisitos econômicos cuidam do atendimento da manutenção de níveis satisfatórios de produtividade, cujo objetivo maior é garantir que a propriedade seja utilizada por seu dono trazendo-lhe o seu sustento e também da comunidade.

Os requisitos sociais visam favorecer o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que na propriedade labutam, assim como de suas famílias e a observância das disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que possuem e cultivam a terra, bem como o atendimento das disposições das relações de trabalho e o bem-estar do proprietário, trazendo enfoque abrangente, pois aborda a dignidade da pessoa humana.

E os requisitos ecológicos, de conservação dos recursos naturais, indicam uma preocupação cada vez maior da coletividade quanto a necessidade da preservação do meio ambiente para manutenção e sobrevivência do ser humano.

Todos os três requisitos abordados e que encerram o propósito da função social da propriedade rural nos mostram que, bem mais do que a valorização dos institutos legais criados pelo homem para regular a sua vida em sociedade, é necessário, cada vez mais, ampliar a visão de “vida” em sociedade.

É certo que todas as ações do homem encontram-se ligadas de forma direta ou indireta com a terra. Da terra e da propriedade da mesma nascem as relações mercantis, trabalhistas, profissionais, enfim, o homem depende da terra para sua existência.

A instituição da propriedade do solo alcança, também, razões humanas afetivas. Ao criar a propriedade o homem pretendia garantir para si e para sua família maior segurança e coesão da família.

Da mesma forma, ao instituir a propriedade, o homem traçou determinadas regras de conduta para não ofender o direito do outro, impondo suas próprias limitações, necessárias para regular a vida em sociedade.

Em razão desta importância a legislação brasileira impôs determinadas limitações ao uso da propriedade e incluem tanto obrigações de fazer como de não fazer.

As limitações ao uso da propriedade, podendo citar a determinação de áreas de reserva legal e de preservação permanente, não se confundem com a função social da propriedade.

Assim, em resposta a uma das hipóteses apresentadas nesta pesquisa, pode-se afirmar que o atendimento da função social da propriedade imobiliária rural não caracteriza limitação do uso da propriedade. Em outras palavras, um determinado imóvel pode ter uma limitação de uso sem deixar de preencher os requisitos para atendimento da sua função social, ou seja, de cumprir os requisitos sociais, econômicos e ecológicos.

De outro lado e em resposta a outra hipótese formulada neste trabalho, pode haver integração entre o direito de propriedade imobiliária e a função social da

propriedade imobiliária. A função social não é vista como um elemento interno do direito de propriedade e também não limita o direito de propriedade.

O direito de propriedade deixou de ser inviolável e ilimitado. O exercício do direito de propriedade passou a se relacionar com um dever moral e um uso social do direito de propriedade.

Uma pergunta que se faz ao relacionar o direito de propriedade com a função social é: está em crise o instituto da propriedade? Certamente não, está em evolução, em busca de equilíbrio.

É possível haver equilíbrio entre o direito de propriedade e a função social, pois o direito de propriedade, embora de caráter individual deve ser usado de maneira consciente, em benefício do seu dono e da sociedade. Este equilíbrio não retira o direito de propriedade.

O atendimento da função social da propriedade imobiliária depende da conscientização das pessoas quanto a sua importância e conceito, no entanto, este é um processo de evolução pelo qual o homem está passando.

A partir do momento em que o homem tome consciência da importância da terra, do respeito que se deve dar à mesma e aos outros é que poderá, de fato, evoluir. A evolução referida é da consciência humana – um processo pelo qual estamos passando e chegaremos ao futuro.

## REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS

ARIMATÉIA, José Rodrigues. **O Direito de propriedade – limitações e restrições públicas**. São Paulo: Lemos & Cruz, 2003. 182 p.

ARISTÓTELES. **A Política**. Tradução Nestor Silveira Chaves. 15 ed. Rio de Janeiro: Ediouro Publicações, 1988, 187p.

BERTAN, José Neure. **Propriedade privada & função social**. Curitiba: Juruá, 2006. 156p.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Atualizado por José de Aguiar Dias, Vol. 1, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, s/d. 372p.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. Tradução de Maria Celeste Cordeiro Leite dos Santos. 5 ed. Brasília:Unb, 1994, 184p.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. **Função ambiental da propriedade rural**. São Paulo:LTR,1999. 229 p.

BRASIL. Constituição [1988]. Constituição da República Federativa do Brasil. 29. ed. atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_. Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 10 de novembro de 1937). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Constituição da República Federativa do Brasil (de 24 de janeiro de 1967). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Constituição da República Federativa do Brasil (de 24 de janeiro de 1967). Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 15 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Lei n. 4.504, de 30 de dezembro de 1964. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 20 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Lei n. 8.171, de 17 de janeiro de 1991. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 20 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 20 de julho de 2008.

\_\_\_\_. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em [WWW.planalto.gov.br](http://WWW.planalto.gov.br) Acesso em 20 de julho de 2008.

COMPARATO, Fábio Konder. **Estado, empresa e função social**. Revista dos Tribunais. São Paulo: Parma, ano 85, v. 732. out.1996. p. 38-46.

CRUZ, Paulo Márcio. **Fundamentos do direito constitucional**. 2 ed. (ano 2003), 4 tir./ Curitiba: Juruá,2006. 304p.

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 9. ed. rev. e atual. de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

DUGUIT, León. **Las transformaciones del derecho – publico y privado.** Trad. Adolfo G. Posada e Ramón Jaés. Buenos Aires: Editorial Heliasta, s/d. 268p.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do estado.** Tradução de Leandro Konder. 17 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. 215 p.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais.** Atualizado por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Bookseller, 2002. 566 p.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988. 102 p.

GODOY, Luciano de Souza. **Direito agrário constitucional: o regime da propriedade.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GONÇALVES, Luiz Cunha. **Tratado de direito civil.** 2 ed. São Paulo: Max Limonad, 1955. V.11

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** Atualização e notas de HUMBERTO Teodoro Júnior. 14 ed., Rio de Janeiro: Forense, 1999. 436 p.

GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios.** Tradução de Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Revisão técnica de Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. 146p.

HOBBS, Thomas. **Leviatã ou matéria, forma e poder de um estado eclesiástico e civil.** Trad. Alex Marins. São Paulo: Editora Martin Claret, 2005, 519p.

HUME, David (a cura di Mario Dal Pra e Emmanuele Ronchetti). **Saggi e trattati morali letterari politici e economici.** Torino: Unione Tipografica – Editrice Torinese, 1974.

LOCKE, John. **Carta acerca da tolerância; segundo tratado sobre o governo; ensaio acerca do entendimento humano.** Tradução Anoar Alex e E. Jacy Monteiro. 2 ed. São Paulo: Abril Cultural, 1978. 344p. (Os Pensadores).

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro.** 2. ed. ver. e atual. Goiânia: AB, 1998. 292 p.

MORE, Thomas. **A Utopia.** Trad. Luís de Andrade. Bauru: Edipro, 1994. 159p. (Série Clássicos)

PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito.** 7. ed. rev. atual. e ampl. Florianópolis: OAB/SC, 2002. 243 p.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, v.4, 1995.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas.** Vol. I, 5 ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1948, 518p.

PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. **Propriedade privada no direito romano**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1998.

PINTO, Carlos Ignácio. **A Lei de terras de 1850**. Disponível em <http://www.klepsidra.net>. Acesso em 9/6/2008

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**. 20.ed., v. V. São Paulo: Saraiva, 1993.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Do contrato social; ensaio sobre a origem das línguas; discurso sobre as ciências e as artes; discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. Trad. Lourdes Santos Machado. São Paulo: Abril Cultural, 1973. 440p. (Coleção Os Pensadores)

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 14 ed. Revista. São Paulo: Malheiros Editores, 1997.

STEFANINI, Luís de Lima. **A propriedade no direito agrário**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1978. 300 p.

TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. **Função social da propriedade rural: com destaque para a terra no Brasil contemporâneo**. São Paulo: LTr, 2000. 143 p.

VIAL, Sandra Regina Martini. **Propriedade da terra – análise sociojurídica**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003. 279 p.

WOLKMER, Antonio Carlos. **Elementos para uma crítica do estado**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1990, 64 p.



# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)