

O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

ANDRÉ LUIS TABOSA DE OLIVEIRA¹
DIEGO PETTERSON BRANDÃO CEDRO²

Resumo: Trata-se neste trabalho do Direito Real de Propriedade, dissertando, principalmente sobre o aspecto da Função Social da Propriedade. Fazendo, inicialmente uma abordagem conceitual, bem como um breve relato sobre o histórico do direito de propriedade, desenvolvendo, posteriormente a idéia central do trabalho, qual seja uma abordagem sobre o tema da Função Social da Propriedade e finalmente concluindo sobre sua importância e aplicação na realidade prática da sociedade, bem como no atual contexto jurídico brasileiro.

Palavras-chave: *Direito de Propriedade. Função Social da Propriedade. Propriedade Urbana. Propriedade Rural.*

INTRODUÇÃO

Devido às desigualdades da vida dos homens, como virtudes, defeitos, aptidões, de uns serem mais poderosos que outros e uns invadirem a liberdade dos outros a propriedade torna-se uma instituição jurídica que certamente reflete nas diferenças humanas.

Contudo, o instituto da propriedade – como também da posse, com o passar dos tempos, tem apresentado mudanças no que diz respeito a sua realidade social - está concebendo, no seu íntimo, a importância da dignidade da pessoa humana para a busca de uma sociedade mais justa, desarraigando-se dos princípios individualistas de outros tempos.

De acordo com a Carta Magna, resta garantido como direito fundamental o direito de propriedade, mas essa propriedade deve atender a sua função social para merecer a garantia constitucional.

A preocupação da Constituição com a natureza jurídico-social da propriedade se torna importante, na medida em que esta representa não apenas um objeto de necessidade para o ser humano, mas também um fator de igualdade social, fundamento basilar da República Federativa do Brasil.

1 Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Graduado em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Promotor de Justiça do Estado do Ceará. E-mail: andretabosamp@gmail.com

2 Especialista em Direito Constitucional pela Faculdade de Direito Damásio de Jesus (DAMÁSIO EDUCACIONAL). Graduado em Direito pela Universidade de Fortaleza (UNIFOR). Professor de Direito Civil na Faculdade Luciano Feijão (FLF). Advogado com experiência na área de Direito Público e Privado, com ênfase em Direitos Fundamentais. E-mail: diegopetterson@hotmail.com

Nesse contexto, fala-se em função social da propriedade urbana e função social da propriedade rural.

O cumprimento da função social da propriedade urbana tem por finalidade atender principalmente os interesses da coletividade que vive em meio urbano social. É nesse sentido que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no seu plano diretor.

O cumprimento da função social da propriedade rural tem por finalidade promover a produção e integração da sociedade rural no processo de desenvolvimento social da nação e de uma melhor distribuição de terras, pautados principalmente na justiça e igualdade social.

Dessa forma, é que está inserida na sociedade a questão agrária e dos sem tetos que é manifestada através das reivindicações por terra e de reforma agrária, demonstrando as populações camponesas de um lado, e do outro, grandes proprietários de terras.

Inicialmente se faz uma reflexão sobre a propriedade, seu histórico, origem, conceito e desenvolvimento com o passar dos tempos, demonstrando como esta se constitui como direito e garantia fundamental para o ser humano, exigindo-se, entretanto, que esta atenda a função social a que se destina.

É, pois, nesse sentido que se pretende desenvolver este trabalho, abordando principalmente, o direito de propriedade e a sua função social.

BREVE HISTÓRICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Muito embora na origem das civilizações a ideia de propriedade tenha sido mais restrita apenas a equipamentos e utensílios de uso individual, como roupas, armas, redes e etc., no geral, o solo, as terras e o meio ambiente eram de uso comum do povo, como exemplo, as tribos indígenas, que coabitavam o mesmo espaço de terra no solo e a mesma oca.

Nada obstante, na era Romana preponderava uma concepção mais individualista de propriedade, ou seja, passou-se a cultivar a ideia mais restrita de propriedade, quer dizer, as coisas pertenciam a cada indivíduo em particular, e não mais ao povo, como objeto de seu uso comum. Nesse contexto, a ideia de propriedade coletiva foi dando lugar à ideia de propriedade privada.

Na idade média, já preponderava a idéia de propriedade privada. A partir de então, ensaiou-se uma organização jurídica em prol desse direito, que se consolidou no sistema feudal e só desapareceu do cenário jurídico com o advento da Revolução Francesa de 1789.

Hodiernamente, a configuração do direito de propriedade depende do regime político que rege um determinado Estado. A esse respeito, escreve Venosa (2003, p. 151):

[...] a história da propriedade é decorrência direta da organização política”, de modo que nas sociedades de organização primitiva, a propriedade é, por exemplo, coletiva. Fustel de Coulanges (s/d, p. 44) afirma, inclusive, que há “povos que nunca chegaram a instituir a propriedade privada entre si, e outras só demorada e penosamente a estabeleceram”; no entanto, na Grécia e na Itália “há três coisas que, desde as mais remotas eras, se encontram fundadas e estabelecidas solidamente pelas sociedades grega e italiana: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade”; coisas, aliás, que “apresentam entre si manifesta relação e que parecem terem mesmo sido inseparáveis.

De acordo com Beviláqua (1976, p. 116), no Brasil, antes da efetiva colonização, o que havia era apenas a propriedade individualizada de certos bens móveis, de forma que o direito de propriedade que existia sobre o solo era coletivizado. A partir da chegada dos europeus (notadamente os portugueses), a organização política dos colonizadores suplantou a dos povos indígenas; assim, passou a vigorar uma perspectiva individualista sobre o direito de propriedade.

No sistema republicano brasileiro, o ordenamento jurídico pátrio contemporâneo prevê o direito de propriedade regulado preliminarmente pela própria Carta Magna. A Constituição Federal, no seu artigo 5º, XXII, consolida e garante como direito fundamental o direito de propriedade, bem como a legislação infraconstitucional, a exemplo da lei substantiva civil, em seu artigo 1228 garantindo que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da sua coisa ou próprio bem, bem como outras diversas previsões legais que dissertam e regulamentam o direito de propriedade.

Nesse diapasão, é importante ressaltar, que não apenas a Lei Maior, mas também a ampla legislação infraconstitucional pátria, a exemplo do Código Civil Brasileiro, que acabamos de mencionar, tutelam o direito de propriedade.

A legislação brasileira contempla, ainda, o direito de ação, a fim de que sejam garantidos, judicial e extrajudicialmente, os meios para que se faça valer efetivamente esse direito, contra qualquer sujeito que o perturbe na sua integridade de exercício.

Nesse contexto, pode-se concluir que a propriedade essencialmente foi concebida não apenas pela lei, mas antes, pela própria natureza, ao ser humano, para que possa atender as suas necessidades existenciais e as de sua família, consagrando-se, historicamente como um direito fundamental, que remonta à própria existência do ser humano.

O DIREITO DE PROPRIEDADE

Etimologicamente, o termo propriedade vem do latim *proprius*, que quer dizer que é de uma pessoa específica, ou de um objeto, específico, que é de alguém exclusivamente.

Define-se propriedade como a relação que possa existir entre uma pessoa e um objeto, ou em relação a um direito.

A propriedade vem sendo compreendida como uma relação que existe entre o sujeito ativo (proprietário), e o sujeito passivo – universal, que abrangeria as demais pessoas (não proprietários).

Nesse contexto, são caracteres do direito de propriedade: o direito de uso, o direito de gozo e o direito de disposição em relação à própria coisa.

O direito de uso é o poder de usar a coisa e extrair dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância, como exemplo, morar em um imóvel.

O direito de gozo sobre uma coisa é o poder de além de usar naturalmente da coisa, poder obter algo mais. É poder mais que usar, como exemplo alugar o imóvel.

E o direito de disposição é o poder de além de usar e gozar da coisa, poder obter algo mais – poder praticar atos que impliquem, inclusive, na própria titularidade da coisa. É poder usar, gozar e dispor da própria coisa, como exemplo, vender o imóvel.

Portanto, o direito real de propriedade é o mais amplo direito de senhorio sobre uma coisa.

Nesse diapasão, o direito de propriedade e a sua inviolabilidade são direitos fundamentais garantidos pela própria Constituição Federal, portanto, cada brasileiro e os estrangeiros residentes no país, possuem o direito de ser proprietários, e esta propriedade deve ser respeitada pelas leis do país e por todos os cidadãos.

O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Atualmente o direito de propriedade está consagrado na Constituição da República Federativa do Brasil, como um direito e garantia fundamental.

No ordenamento jurídico brasileiro, não apenas a Lei Maior, mas também a sua ampla legislação infraconstitucional, garantem o direito de propriedade, exigindo, entretanto, para sua garantia, exercício e reconhecimento, determinados direitos e deveres do sujeito com a coisa e para com a coletividade.

Nesse contexto, a Lei Fundamental abarcou uma posição doutrinária que consagra a propriedade, não como um instituto único, mas como um conjunto de instituições diferenciadas, inter-relacionadas com as várias espécies de bens e de titulares.

A partir dessa premissa adotada pela Constituição, pode o intérprete mensurar não apenas a existência jurídica de uma propriedade, mas de diversas espécies de propriedade, cada uma delas com peculiaridades próprias como podemos observar adiante.

A propriedade em geral - artigo 5º, XXII da Constituição Federal:

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:

[...]

XXII - é garantido o direito de *propriedade*;

A propriedade urbana - artigo 182, §2º da Constituição Federal:

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

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

A propriedade rural - artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal:

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:

XXVI - a pequena *propriedade rural*, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

A propriedade pública – artigo 20, I a XI da Constituição Federal: “Art. 20. *São bens da União*: I – (...) a XI (...);”

A propriedade privada – artigo 1228 do Código Civil Brasileiro: “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.”

Nesse contexto, pode-se observar que o direito de propriedade resta consagrado e amplamente garantido pelo ordenamento jurídico brasileiro, que disserta não apenas acerca da existência ou não, mas também resguarda o seu titular de qualquer violação ou ameaça a esse direito, elencado para tanto, as medidas administrativas e judiciais pertinentes.

Contudo, nada obstante a existência e garantia do direito de propriedade, esse direito está limitado ao exercício de sua função social.

Nesse sentido, existe um limitador jurídico - legal e administrativo no direito de poder de usar, gozar e dispor da propriedade, este limite é a função social, ou seja, o interesse da sociedade vem em primeiro lugar, não descaracterizando o direito à propriedade, mas assegurando para que o interesse da sociedade prevaleça sobre o interesse particular.

Portanto, a Constituição Federal prevê em seu artigo 5º, caput e inciso, XXII, a garantia do direito geral de propriedade como um direito fundamental, mas no inciso seguinte, XXIII, declara que a propriedade atenderá a sua função social.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Para dissertarmos sobre o assunto ora em comento, necessário, inicialmente, conceituar o que significa função social.

Nesse sentido, tem-se que o termo função social deriva do princípio da igualdade. Na aplicação prática da vida social, quer dizer a igualdade em direitos, deveres, oportunidades e etc.

Nesse contexto, a idéia de função social da propriedade, remonta a idéia de fazer que a propriedade, mesmo que privada, seja vinculada ao benefício coletivo, servindo ao ser humano em suas necessidades básicas de existência, mas também contribuindo para o desenvolvimento econômico social do país, na medida em que apresenta como características intrínsecas, a produtividade e a valorização.

O fenômeno da função social da propriedade se originou com as Constituições do México de 1917 e da Alemanha de 1919 (Constituição de Weimar). A primeira estatui, no artigo 27:

A Nação terá, a todo tempo, o direito de impor à propriedade privada as determinações ditadas pelo interesse público (...), enquanto esta última chega a afirmar, no seu artigo 153 que “A propriedade obriga e o seu uso e exercício devem ao mesmo tempo representar uma função no interesse social”.

Na Constituição do Brasil o princípio da função social da propriedade surgiu pela primeira vez no ordenamento jurídico pátrio com a Constituição Federal de 1967.

O ordenamento jurídico brasileiro atual nos expressa dispositivos relativos não apenas a existência do direito de propriedade, mas também regulamenta acerca do seu exercício e dos deveres dos titulares desse direito com a própria coisa, bem como para com a coletividade.

É nesse sentido, que o legislador nos apresenta a função social da propriedade como limitador do direito de propriedade, dissertando no sentido de que é garantido o direito de propriedade, mas que a propriedade atenderá a sua função social. Vejamos, portanto, o art. 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal:

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:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Certo é que a propriedade deverá estar voltada para o bem geral, de toda a sociedade, e não apenas para o atendimento das necessidades do proprietário. É nesse sentido que a Convenção Americana de Direitos Humanos aprovada em 22 de novembro de 1969 na Conferência de São José da Costa Rica, estabelece que a lei pode subordinar o uso e o gozo dos bens da propriedade privada ao direito fundamental do ser humano e aos interesses da coletividade.

Para Antônio C. Vivanco, a função social da propriedade representaria nada mais nada menos que o reconhecimento de todo titular do domínio, de que por ser um membro da comunidade tem direitos e obrigações com relação aos demais membros, de maneira que se ele pode chegar a ser titular do domínio tem a obrigação de cumprir com o direito dos demais sujeitos, que consiste em não realizar ato algum que possa impedir ou obstaculizar o bem de ditos sujeitos, ou seja, da comunidade.

A Carta Magna, quando dispõe que a propriedade atenderá a sua função social reconhecendo o direito de propriedade, mas também limitando o reconhecimento desse direito ao atendimento da função social da propriedade, não negou o direito exclusivo do proprietário sobre a coisa, mas passou a exigir seu uso condicionando ao bem estar geral.

Ressalte-se, no momento em que a ordem jurídica reconhece que o exercício do direito de propriedade e que os poderes do proprietário não deveriam ser protegidos apenas para a satisfação de seu interesse, a função da propriedade deixa de ser exclusivamente privada e passa a ser social.

Portanto, o limite do direito de propriedade, previsto na Constituição Federal, é a sua função social.

Deste modo, se uma propriedade ociosa que está ali apenas aguardando uma valorização imobiliária, ou então, por capricho de seu proprietário esteja prejudicando o desenvolvimento local, ou a implantação de qualquer bem coletivo que venha a melhorar a qualidade de vida dos habitantes da região ou cidade, ou mesmo que venha a causar alguma ofensa ao meio ambiente, um dos direitos fundamentais bastante evidenciado na atualidade, poderá sofrer limitação do seu direito de propriedade, podendo, inclusive, ocorrer a desapropriação.

A desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular para o Poder Público, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro e, ainda, por desatendimento a normas do Plano Diretor (desapropriação sanção, art. 182, CF), com pagamento de títulos da dívida pública aprovada pelo Senado Federal.

Quer-se entender a função social da propriedade como possuindo uma importância pública e coletiva, pretendendo trazer ao direito privado algo exclusivo do direito público. O condicionamento do direito de propriedade ao interesse coletivo não se trata de extinguir a propriedade privada, mas de vinculá-la aos interesses outros que não os exclusivos do proprietário.

Em verdade, a função social da propriedade objetiva que todos tenham acesso à moradia; a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; a urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda; a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, e etc.

A função social da propriedade, portanto, tem sentido amplo constituindo-se ao mesmo tempo, um direito e um dever: o direito e poder de usar, gozar e dispor do seu próprio bem, mas também o dever de atender a função social da propriedade – interesses da coletividade.

Nesse sentido, todo indivíduo tem uma certa função, em razão do lugar existencial que ele ocupa na sociedade e que só será protegido se as suas funções forem cumpridas e que para isso fazem uso das terras. Nesse contexto, o proprietário tem poderes e direitos para com a coisa e com terceiros, mas também, em razão do princípio da função social da propriedade, o dever de satisfazer as necessidades sociais da coletividade.

José Afonso da Silva (1999) afirma, por sua vez, que o direito de propriedade não pode ser visto apenas como um direito individual, deve, pois atender, portanto a sua função social.

Nesse contexto, a propriedade não tem função social, mas é uma função social (Perlinger, 1970).

Nessa linha, também segue o pensamento do jurista Fábio Konder Comparato, o qual afirma que o indivíduo que não cumprir a função social da propriedade perderá as garantias de proteção da posse, referentes à propriedade. Alerta, ainda, para o fato de que: a aplicação das normas do Código Civil e do Código de Processo Civil deve ser feita de acordo com os mandamentos constitucionais, e não de modo cego e mecânico, sem atenção às circunstâncias de cada caso, que podem envolver o descumprimento de deveres fundamentais.

Conclui-se, portanto, que o ordenamento jurídico pátrio não poupou esforços no sentido de regulamentar o exercício absoluto do direito de propriedade e consagrou o princípio da função social da propriedade, como meio de limitar esse direito em atenção aos interesses da coletividade.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

A Constituição Federal disserta em seu artigo 182 §2º: “Cumpra sua função social a propriedade urbana quando satisfaz as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor”.

Para Toshio Mukai (2004), a propriedade urbana cumpre a função social quando atende o artigo 2º. do Estatuto da Cidade, ao afirmar que: “Essas exigências fundamentais estão consubstanciadas nas dezesseis diretrizes elencadas no artigo 2º. da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), diretrizes essas que, obrigatoriamente, deverão estar contidas nos Planos Diretores, segundo dispõe o artigo 39º da referida Lei.

Também o artigo 170, III, estabelece que um dos princípios gerais da atividade econômica é a “função social da propriedade”.

Segundo Elida Séguin (2002) a função social da propriedade urbana passa a estar atrelada ao aproveitamento e à destinação que o Plano Diretor lhe atribui.

Registre-se, ainda acerca das punições para o proprietário que descumpra o ordenamento legal, quais sejam: a propriedade responderá através da edificação compulsória, do IPTU progressivo, bem com da desapropriação-punição, etc.

O Plano Diretor é o instrumento norteador da concretização das funções sociais da propriedade urbana. Não é o único, já que nos municípios onde ele não é exigido, ficam valendo os princípios constitucionais genéricos (art. 5º, XIII, art. 182 CF), o Estatuto da Cidade, a legislação urbanística municipal e o ordenamento jurídico pátrio de um modo geral, a exemplo da Lei de Ocupação e Uso do Solo, Lei do Sistema Viário, Lei das Edificações, Código de Posturas, Código Sanitário, Código Florestal, todos de uma forma ou outra disciplinando o direito de propriedade para que ela cumpra sua função social na malha urbana.

Geralmente é o Plano Diretor, de acordo com a Constituição Federal, que vai definir o papel da propriedade na área urbana. Quanto ao modo de utilizá-la; quais as suas limitações, como e de que forma poderá ser utilizada, desde o seu aproveitamento nas três dimensões do espaço: área, altura e volume; se haverá restrições quanto às áreas verdes que a propriedade contém, fundos de vales, córregos, rios, em atenção ao meio ambiente e etc; quanto ao tráfego de veículos e pessoas, aproveitamento de seu espaço aéreo limitado ao cone aeronáutico, o espaço subterrâneo, em determinada dimensão limitado ao Poder Público, etc.

Nascimento (2004), afirma que imóvel urbano é aquele que se localiza na área urbana, a qual cabe a legislação municipal definir qual seja. Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, de acordo com o plano urbanístico aprovado por lei municipal.

Nesse sentido, a Constituição diz que a propriedade urbana estará cumprindo sua função social quando atende às exigências de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor (art. 182, § 2º), sendo a propriedade urbana, somente reconhecida pelo Poder Público, quando esta efetivamente está atender ao que exige dela o Plano Diretor a Constituição Federal e em sentido amplo, o ordenamento jurídico de um modo geral.

Nesse contexto, o conceito a função social da propriedade urbana pode ser ampliado, na medida em que no Estatuto da Cidade, se constitui uma Lei que “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (art. 1º, Parágrafo único).

Dessa forma, embora a propriedade urbana seja um bem particular, por força de Lei, fica limitada ao interesse social o direito do proprietário de usar, gozar e dispor do bem.

A Lei assegura o direito de propriedade, mas para que este direito seja reconhecido e protegido pelo Poder Público, a propriedade deve exercer uma função social no ambiente urbano.

Acima dos interesses pessoais, há os interesses de toda a comunidade, conforme assevera Ruy de Jesus Marçal Carneiro (1998).

Finalmente, pode-se concluir em relação à função social da propriedade, que nada obstante a função social da propriedade urbana esteja direcionada pelo plano diretor e pela lei municipal, antes disso, essa exigência – limitação ao direito de propriedade – já está resguardada pela nossa Lei Maior, a qual se refere genericamente ao princípio da função social da propriedade (Art. 5º, XXII e XXIII), devendo, portanto, ser atendida a função social da propriedade urbana independentemente de qualquer legislação infraconstitucional.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

A função social da propriedade rural, assim como em relação às demais espécies de propriedades e em sentido amplo, a propriedade em geral, está assegurada pela própria Constituição Federal, sendo que encontra profundo vínculo no Direito Agrário, que, de acordo com Paulo Torminn Borges: “é 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”.

A esse respeito, necessário registrar que a função social da propriedade rural estará satisfeita quando houver aproveitamento e adequada utilização dos recursos naturais, preservação do meio ambiente, meios de produção - observação das disposições de regulamentação do trabalho e exploração que favoreça o bem-estar de proprietários e trabalhadores e em geral o bem estar da coletividade.

Nesse sentido, a Constituição Federal dispõe expressamente em atenção a função social da propriedade rural:

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.

Nesse sentido, caso não seja atendida a função social da propriedade, o ordenamento jurídico brasileiro possibilita a desapropriação do imóvel rural para fins de reforma agrária.

Nada obstante, em consonância com o princípio da função social da propriedade de acordo com a nossa Lei Maior, são insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária – (Art. 185 da CF):

I - a pequena e média *propriedade rural*, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a *propriedade produtiva*

Parágrafo único: A lei garantirá tratamento especial à *propriedade produtiva* e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social. (Destaque nosso)

Nestes termos, conclui-se que o legislador, inteligentemente, em atenção ao princípio da função social da propriedade resolveu resguardar de maneira especial a pequena e média propriedade rural, quando o proprietária não possua outra, permitindo assim, o acesso, em parte, a justiça social, no que diz respeito ao direito a propriedade, bem como na realidade social, o acesso a igualdade em relação a divisão igualitária de terras.

Como também deu tratamento especial à terra produtiva, permitindo, assim, que esta atenda às necessidades básicas de subsistência do próprio ser humano, que sobrevive da produtividade que extrai da terra em zona rural, bem como contribui para o desenvolvimento econômico e social do país, na medida em que através da grande produção agrícola, possibilita o comércio e exportação dos frutos naturais da terra.

CONCLUSÕES

Ao término deste trabalho, podemos concluir que o direito de propriedade, além de verdadeiramente representar um direito fundamental, é uma garantia constitucional assegurado pela Carta Magna. Nada obstante, a própria Constituição ao mesmo tempo em que garante o direito de propriedade, limita e condiciona o reconhecimento desse direito ao cumprimento de sua função social.

Isso quer dizer, que o proprietário não apenas tem o direito a propriedade, mas também tem deveres para com a própria coisa, bem como para com a sociedade.

Isso porque, pode ocorrer de um proprietário ao exercer o seu direito de propriedade seguir de encontro aos direitos e garantias individuais e coletivos assegurados também pela nossa Lei Maior, aos cidadãos e à sociedade em geral.

Nesse sentido, o interesse da coletividade deve se sobrepor ao interesse individual, para que o mau uso da propriedade não cause prejuízo a toda sociedade.

Existe, portanto, um limite legal e administrativo no direito de usar, gozar e dispor da propriedade e esse limite é exatamente a função social da propriedade.

Nesse contexto, pode-se concluir que para se efetivar a função social da propriedade, seja urbana ou rural, tem-se uma tarefa muito difícil que necessita não apenas de um esforço do proprietário em particular, mas de um esforço coletivo, entre políticos, governantes, magistrados e principalmente da sociedade civil, não apenas por meio de movimentos sociais, mas pelo senso comum de cada indivíduo também é um ser humano pertencente à sociedade, e como tal é titular dos direitos fundamentais constantes no preâmbulo da Constituição da República Federativa do Brasil:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte
CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

THE TITLE AND ITS SOCIAL FUNCTION

Abstract: Treated - if this I work of the Right Real of Property , dissertate , principally above the appearance from Social role from Property. Doing , initially an approach esteemed , as well as a soon I relate above the historical of the right of property , by developing , at a later date the idea central of the I work qual he may be an approach above the theme from Social role from Property & finally completes on the subject of she sweats importance & application for real practice from society , as well as into the actual argument judicial Brazilian.

Keywords: *Right of Property. Social role from Property. Urban property. Rural property.*

REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil Reais**. 5ª ed. Coimbra editora, 2000.

BERNARDI, Jorge Luiz. **Funções Sociais da Cidade: conceitos e instrumentos**. Curitiba, 2006. Dissertação. (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Centro de Ciências Exatas e Tecnologia.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos de direito agrário**. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

CARNEIRO, Ruy Jesus Marçal. **Organização da Cidade – Planejamento Municipal, Plano Diretor, Urbanização**, São Paulo, Max Limonad, 1998.

COMPARATO, Fabio Konder. **Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade**. Publicação via internet (www.csf.gov/revista/numero3), setembro-dezembro, 1997.

COMTE, Auguste. **Coleção Grandes Cientistas Sociais**. Organizador José Albertino Rodrigues. São Paulo: Ática, 1989.

DUGUIT, Leon. **Fundamentos de direito**. Tradução de Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: LZN, 2003.

GARCIA, José Carlos Cal. **Linhas mestras da Constituição de 1988**. São Paulo: Saraiva, 2000.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Atualização de: Luiz Edson Fachin. 19ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

LÉPORE, Paulo Eduardo (2005). **Função social da propriedade**. http://www.revistajuridicaunicoc.com.br/midia/arquivos/ArquivoID_14.pdf.

MARTIGNETTI, G. Propriedade, in **Dicionário de Política**, Bobbio Norberto, Matteucci, Nicola, Pasquino, Gianfranco, Brasília, UNB, 1983.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 7ª ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

MUKAI, TOSHIO. **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte, Editora Fórum, 2004.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **A ordem econômica e financeira e a nova Constituição**. São Paulo: Aide, 2004.

PEREIRA, Luís Portella. **A função social da propriedade urbana**. Porto Alegre: Síntese, 2003.

PERLINGIERI, Pietro. **Introduzione allá problemática della proprietà**. Nápoles: ESI, 1970.

SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro, Forense, 2002.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 16ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1999.

VIVANCO, **Teoría do Derecho Agrario**, p. 200 *apud* Rafael Augusto de Mendonça Lima, **Direito Agrário**, Renovar, 1994, p. 73.

Recebido em 17/10/2014. Sugestão do Conselho Editorial.