

FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA - FACER

CURSO DE DIREITO

CÉLIO JOSÉ MARTINS

Associação Educativa Evangelica
BIBLIOTECA



**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO ORDENAMENTO
JURÍDICO BRASILEIRO**

RUBIATABA/GOIÁS

FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA - FACER

CURSO DE DIREITO

CÉLIO JOSÉ MARTINS



Associação Educativa Evangelica
BIBLIOTECA

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Monografia apresentada à FACER - Faculdade de Ciências e Educação de Rubiataba, como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Direito sob a orientação da professora, Roseane Cavalcante de Souza, Mestre em Direito Agrário.

30157
50001

Tombo nº	16055
Classif.:	
Ex.:	01
Origem:	dt
Data:	13/02/2010

RUBIATABA/GOIÁS

2009

FOLHA DE APROVAÇÃO

CÉLIO JOSÉ MARTINS ^{Associação Educativa Evangélica}
BIBLIOTECA

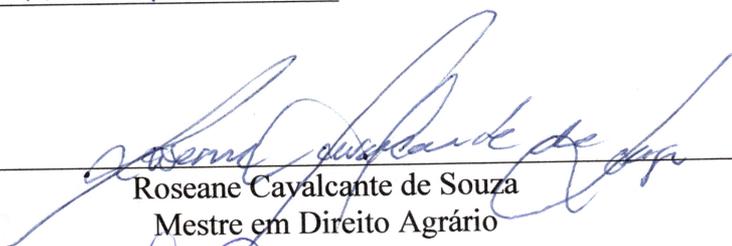
A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

COMISSÃO JULGADORA

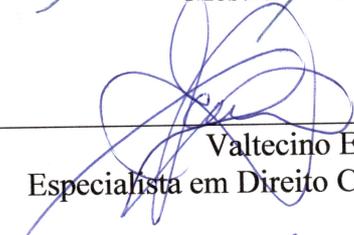
MONOGRAFIA PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE BACHAREL EM DIREITO
PELA FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA

RESULTADO: Aprovado

Orientador: _____


Roseane Cavalcante de Souza
Mestre em Direito Agrário

1º Examinador: _____


Valtecino Eufrásio Leal
Especialista em Direito Constitucional e Processual

2º Examinador: _____


Geruza Silva de Oliveira
Mestre em Sociologia

Rubiataba, 2009.

Dedico essa monografia à minha esposa, minhas filhas, meus pais, meus irmãos e sobrinhos, por sempre me acompanharem nessa caminhada.

AGRADECIMENTOS

Tenho em mim um agradecimento muito grande a todos os meus colegas por terem contribuído comigo, demonstrando companheirismo durante esta jornada.

Sou grato aos professores Hélio, Sebastião, Samuel, André, Roseane, Monalisa, José João, Leles, Luiz, Geruza, Fabiana, Eduardo, Eliana, Luciano, Fabrício, Rogério, Andréia e Eurival. Vocês me incentivaram e empenharam, sobremaneira, ao transmitir a mim seus conhecimentos, sanando assim minhas dúvidas. Foram atitudes de grande valia para minha aprendizagem. Vocês merecem minha eterna gratidão.

A terra não pode ser mera reserva de valor para os que especulam com o seu preço, porque só nela os homens encontram a vida.

Ulysses Guimarães

RESUMO: Nessa pesquisa é avaliada a propriedade a propriedade imóvel no ordenamento jurídico brasileiro, desde o surgimento do instituto, demonstrando sua evolução que a tornou relativa no tempo e espaço, buscando atender as necessidades reais da sociedade, nascendo então a função social da propriedade que por sua vez é analisada considerando as Constituições e posições doutrinárias sobre o tema, mostrando os direitos e garantias individuais, cláusula pétrea alcançada pelo referido instituto, em particular na Constituição d República Federativa do Brasil de 1988.

Palavras-chave: função social, propriedade imóvel, sociedade, garantia.

ABSTRACT: In this study evaluates the property to real property in the Brazilian legal system, since the emergence of the Institute, showing their evolution that made it on time and space, to meet the real needs of society, from which arose the social function of property which in time is analyzed considering the constitution and doctrinal positions on the subject, showing the individual rights and guarantees, clause stony achieved by that institute, particularly in the Constitution d Federative Republic of Brazil in 1988.

Key words: social function, real estate, society, security.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1 DA FORMAÇÃO DO CONCEITO DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMÓVEL.....	15
2 A FUNÇÃO SOCIAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMÓVEL DO PONTO DE VISTA PSICOLÓGICO, ÉTICO, SOCIAL, POLÍTICO E MORAL	22
3 QUANDO UMA PROPRIEDADE IMÓVEL CUMPRE VERDADEIRAMENTE SUA FUNÇÃO SOCIAL.....	30
4 A PREVISÃO DA GARANTIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL CONDICIONADA À SUA FUNÇÃO SOCIAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS...	35
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	45
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	47

LISTA DE ABREVIATURAS / SÍMBOLOS

§ – parágrafo

P. – página

Art. – artigo

CF – Constituição Federal

CC – Código Civil

Nº – número

LISTA DE SIGLAS

MST – Movimento dos Trabalhadores Sem Terra

INTRODUÇÃO

Elegeu-se para tema de monografia de final de curso o estudo e avaliação da função social da propriedade imóvel no ordenamento jurídico brasileiro, tendo como ponto de partida o surgimento do instituto da propriedade e sua evolução, a relativização do direito decorrente da propriedade no tempo e espaço, decorrente da necessidade de atender às situações atuais da sociedade, fortalecendo no contexto jurídico a função social da propriedade.

É analisado o instituto da propriedade imóvel no contexto nacional, considerando as constituições e as posições doutrinárias majoritárias sobre o tema, mostrando os direitos, garantias individuais e cláusula pétrea alcançada pelo referido instituto, em particular na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

A monografia compreende pesquisas nos instrumentos legais utilizados em nível constitucional e infraconstitucional representados por legislação especial, extravagante e de maneira especial os dispositivos que estão previstos e regulamentados no Código Civil Brasileiro de 2002, tudo a fim de que se possa garantir o entendimento da materialização da função social da propriedade.

Os objetivos específicos desta monografia é conhecer os conceitos de propriedade imóvel segundo diversos autores de ciências distintas nas quais o instituto é estudado, considerando tempo e espaço, para uma conclusão do conceito do direito de propriedade. Analisar a função social do direito de propriedade imóvel do ponto de vista político, ético, moral e psicológico, para então compreender quando uma propriedade imóvel cumpre verdadeiramente sua função social, demonstrando onde está prevista a garantia de propriedade imóvel condicionada à realização da sua função social, de maneira a analisar as consequências e abrangência do instituto.

O maior objetivo é demonstrar o que realmente é o direito de propriedade imóvel, onde ele nasceu, como se evoluiu e qual a sua realidade hoje, mostrando de maneira prioritária qual é, onde, como e quando emergiu a função social deste instituto.

Para chegar a estas conclusões de maneira inequívoca, foi necessário buscar a conceituação de propriedade desde os primórdios até a atualidade, isso nos leva a uma viagem no tempo, de maneira que se pode observar a relatividade do papel social da propriedade que se modifica conforme necessidade da sociedade.

É de notável importância conhecer o direito de propriedade imóvel e sua função, até mesmo na antiguidade surgiu registros no Código de Manu, de Hamurabi e no Velho Testamento com referências sobre a propriedade das terras.

O verdadeiro conceito de propriedade é político e possui fundamento social, para se compreender profundamente este instituto é necessário estudar todo um sistema em que está relacionado, não é suficiente o estudo isolado de artigos ou códigos que tratem do assunto, é indispensável uma interpretação sistemática constitucional social que demonstre e garanta os direitos fundamentais sociais.

Hoje, após vários estudos, observa-se que o direito de propriedade não mais pode ser visto como um direito individual. A regra do direito é individual e social ao mesmo tempo, permanente e mutável. A função social da propriedade trouxe consigo no âmbito interno do direito de propriedade, um interesse que nem sempre é o mesmo do proprietário, porém sempre se sobreporá a este, é através deste entendimento que se deve analisar este direito perante a Constituição, pois só assim poderá compreender seu verdadeiro sentido e meta.

Se olharmos o direito de propriedade privada de maneira limitada, chegaremos à conclusão ilusória que este é subordinado ao direito civil, deixando de lado o entendimento no âmbito público, em especial o constitucional, que trata de maneira igual o instituto estudado. É preciso avaliar e criticar a propriedade como um todo, compreendendo seu novo conceito que demonstra sua função dando sentido mais amplo ao conceito econômico de propriedade. A propriedade tem origem a partir da sedentarização do homem e é discutida tanto por filósofos, religiosos, historiadores e economistas, quanto por juristas, isso porque ela é um direito positivo, advindo da formação de um Estado e conseqüente pacto social, sem esquecer que também é vista como um direito natural, que nasce da atividade individual da pessoa.

Surgida no ordenamento jurídico brasileiro após a edição do Código Civil Brasileiro de 1916, a função social da propriedade recebeu importantes contribuições da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Nem bem analisadas as implicações da atual Constituição em relação à antiga legislação civil, surgiu então o novo Código Civil Brasileiro (Lei 10.406, de 10/01/2002), que promoveu significativas mudanças acerca da matéria. Logo, é oportuno estudar as inovações obtidas e os problemas que surgiram com a recente concretização do instituto.

Durante o processo constituinte de 87, mostraram entusiasmo ao discutir sobre uma noção da função social da propriedade imóvel rural. Anterior à Constituição da República Federativa do Brasil de 1998, o Estatuto da Terra em seu artigo 2º § 1º definia a função social da propriedade imóvel rural a partir de quatro princípios, *in verbis*:

a) produtividade; b) observação da legislação trabalhista; c) preservação ambiental e; d) garantia da saúde daqueles que trabalham na terra. Sendo assim, conseqüentemente, aquela propriedade rural que não observasse os quatro princípios simultaneamente, seria objeto de desapropriação, vez que o interesse social é superior ao interesse individual.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu artigo 5º, incisos XXII a XXIV, faz sua alusão à garantia de propriedade, condicionada, contudo, à realização da função social, *in verbis*:

XXII – é garantido o direito de propriedade;
XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;
XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou por utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta constituição.

Do texto constitucional observa-se primeiramente, que os incisos acima mencionados não especificam o conceito de propriedade, estendendo assim para qualquer propriedade, seja imobiliária, seja de meios de produção, de bens de consumo e porque não de bens intelectuais.

A funcionalização da propriedade introduz critério de valoração de sua própria titularidade

que passa a exigir atuações positivas de seu titular, a fim de adequar-se à tarefa que dele se espera perante a sociedade. O princípio da função social consiste na obrigação condicionante do exercício da propriedade a interesses que transcendem a vontade do proprietário, de modo a satisfazer indiretamente às necessidades dos demais membros da comunidade. Toda lei deve ser interpretada de maneira que condiga com a interpretação constitucional da qual retira validade.

A corrente doutrinária civilista majoritária vincula os direitos reais à natureza econômica decorrente do proveito do homem sobre os diversos bens disponíveis. O termo contemporâneo 'função social da propriedade', tem sua fonte nas mais remotas fontes de Direito Privado. Quando o homem da forma mais frugal possível, conduzia o rebanho de ovelhas da coletividade já demonstrava a forma genuína de apropriação social dos bens, que foi sendo ao longo do tempo substituída pelo caráter individualista, sem afastar a idéia de utilidade, de exploração adequada, presente nas concepções de função social que chegaram até os dias atuais.

Com o fim de se obter uma bagagem teórica mais fundamentada e concisa, o tipo de pesquisa realizada para a confecção da presente monografia foi a pesquisa bibliográfica que se consolidou através de busca e consulta a doutrinas, jurisprudências, artigos, revistas, dentre outros, lançando-se mão das argumentações e opiniões, expressas por diversos autores, como complemento e orientação ao estudo proposto.

Foi intuito que as contradições se transcendessem, dando origem a novas contradições que passaram a requerer soluções. Foi utilizado no desenvolvimento do estudo o método dialético, onde os fatos foram considerados dentro do contexto social, político e econômico.

Por fim, seguindo a linha de uma monografia científica, ela traz á tona uma teorização prévia com a colocação de um problema e as hipóteses das quais se lançou mão para tentar resolvê-lo, realizando-se uma pesquisa e levantando posteriormente conclusões. A monografia é de compilação, vez que tendeu traçar uma organização lógica e harmônica de várias opiniões de diferentes autores, muitas até antagônicas, sendo estas discutidas e contrapostas também como a opinião do monografista que expôs suas ideias e, ao final, levantou conclusões sobre os pontos mais relevantes.

1 DA FORMAÇÃO DO CONCEITO DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMÓVEL

O conceito de propriedade imóvel tem sofrido mutações no decorrer da história da humanidade. Tamanhas são as fontes doutrinárias que mostram a conceituação de propriedade. Antigamente a religião influenciava em todos os aspectos da vida do homem, inclusive sobre o direito, como se pode observar em Moraes (1996, p. 31) onde ele demonstra que “o direito antigo constitui-se em face da predominante influência da religiosidade (...) como dimensão legitimadora de sua aplicação à ordem social”.

Ao tratar do direito de propriedade notamos que não é diferente desta visão. O direito estava intimamente ligado aos fatos e para que houvesse a legitimação da propriedade não eram necessários títulos que comprovassem esta, portanto, era necessária a posse e esta por si só, era o suficiente. A propriedade era primeiramente baseada entre uma profunda ligação com os ancestrais de uma determinada família, estes eram venerados em seus túmulos e considerados como deuses. Somente a família poderia prestar os rituais, ninguém mais que não fosse ligado por reconhecimento poderia presenciar o culto ritualístico. Os túmulos em regra eram irremovíveis, então a terra correspondente tornara-se inseparável da família, pois esta era obrigada a permanecer e tomar posse do solo. Daí surge à ideia de propriedade.

Em Moreira (2003, p. 40), pode-se analisar um conceito da propriedade, pois para ele a propriedade se traduzia “como a dominação do homem sobre a coisa e se reveste dos atributos dominiais de poder usar, gozar dispor e reivindicar a coisa onde que ela se encontre”.

Na Grécia, a pessoa que detinha a posse do bem imóvel também tinha direito a seus frutos, apesar de dividi-los com os demais moradores da localidade, o que se distingue do conceito de propriedade em Roma, esta era totalmente individualista e seus frutos vistos como bênçãos divinas e deveriam permanecer entre os entes da família. Segundo Marky (1995, p. 65), a propriedade é considerada como tal, quando há uma “relação direta e imediata entre a pessoa titular do direito e a coisa”.

Observando o que foi explanado acima, percebe-se que existiu uma grande dificuldade por parte dos estudiosos do Direito Romano, para encontrar as primeiras definições de propriedade. Alves (2004, p.281), que elas se encontram em um escrito e em fragmentos de compilação de regras ou decisões, diz o autor supracitado:

Com base em um escrito de Constantino (C.IV, 35,21), relativo à gestão de negócios, definiram o proprietário como *suae rei moderator et arbiter* (regente e árbitro de sua coisa); de fragmento do Digesto (V,3,25,11), sobre o possuidor de boa-fé, deduziram que a propriedade seria o *ius utendi et abutendi re sua* (direito de usar e de abusar da sua coisa); e de outra lei do Digesto , (...) à propriedade que então seria a *naturalis in re facultas eius quod cuique facere libet, nisi si quid aut oure prohibetur* (faculdade natural de fazer o que se quiser sobre a coisa, exceto aquilo que é vedado pela força ou pelo direito.

Importante observar as anotações do mesmo autor em relação à distinção de posse e o direito de propriedade entre os romanos, pois segundo Alves (2004, p. 261, “distinguiam a posse, claramente do direito da propriedade. No Digesto (XLI, 2,12; e XLIII, 17, 1,2) leem-se: *nihil commune habet proprietas cum possessione* (a propriedade nada tem em comum com a posse)”.

A distinção de posse e propriedade pode ser facilmente compreendida através das palavras de Marky (1995, p. 74), onde ele demonstra que a posse é “um poder de fato sobre uma coisa corpórea: a efetiva subordinação física da coisa a alguém. Distingue-se da propriedade que é poder jurídico absoluto sobre a coisa. O primeiro é um fato, o segundo é um direito”.

Alves (2004, p. 261) trabalha neste mesmo sentido, ao diferenciar posse de propriedade, porém articula uma posição mais ampla proferindo que “a posse é poder de fato sobre uma coisa; a propriedade é poder de direito. Em geral, posse e propriedade se apresentam reunidas; por via de regra, o proprietário (que tem o poder de direito sobre a coisa) é também seu possuidor, ou seja, tem poder de fato sobre ela”.

Para Rolim (2000, p. 207), o fato de ter propriedade implicava dois elementos, um objetivo e outro subjetivo, diz que *Corpus* era, portanto “o elemento objetivo, o corpo, a matéria, o objeto

físico, e Animus compõe o: Elemento subjetivo, a intenção, a vontade, o ânimo de possuir a coisa”.

O fato de deter o bem pode nos confundir com a instituição da posse, pois ambas é poder de fato sobre o bem, porém a distinção é analisada pela intenção ou reconhecimento do sujeito e pelos efeitos jurídicos que produzem. Para compreender melhor vejamos segundo Alves (2004, p. 264), existiria “posse (isto é, o poder de fato exercido sobre uma coisa e devidamente tutelado pelo Estado), (...) existiria a nomenclatura moderna, detenção, (ou seja, o poder de fato exercido sobre uma coisa, sem a proteção jurídica)”.

Para compreender quem teve posse no direito romano basta analisar Marky (1995, p. 75), que assim assevera “tiveram posse todos àqueles que possuíram a coisa, com a intenção de tê-la como própria, independente da intenção do possuidor para com a coisa. O instituto da detenção existiu no Direito romano para aqueles que exerciam”.

Deter a coisa não é o mesmo que possuí-la, por serem conceitos distintos Marky (1995, p. 76), explica claramente o que vem a ser a detenção “o poder de fato, reconhecendo a propriedade de outrem, não possui, mas detém a coisa. A sua intenção (...) não vai além de ter a coisa em seu próprio poder, mas em nome do proprietário”.

A partir do momento que foi retirada da tradicional família romana a sua competência e a sua importância política; foi fortalecida a função reguladora do Estado, reduzindo o direito de propriedade a uma questão basicamente econômica. Foi na Idade Média, mais precisamente após as invasões bárbaras com a miscigenação dos povos, que surgiram novas formas de propriedade no medievo.

Dentre essas inovações destacaram-se a comunal, como sobrevivência da antiga germânica; a alodial, considerada como livre; a beneficiária, surgida da concessão feita pelos reis e pelos nobres ou por estes aos plebeus; a censual, modalidade intermediária entre a beneficiária e a servil, que implicava a fruição dos imóveis mediante o pagamento de valores determinados; e a servil, atribuída aos servos que possuíam a terra, porém se mantinham ligados a ela como seu acessório.

Mais especificamente, pode-se dizer que houve a propriedade quirritária, conforme afirma

Rolim (2000, p. 187), “era aquela que já existia nos primeiros séculos de Roma. ‘Era regulada pelas normas rígidas e formais do *jus civile* ou direito quiritário’ tendo como uma de suas principais características, reconhecida pelos romanos que ‘o titular de uma propriedade quiritária devia ser, obrigatoriamente um cidadão romano, ou seja, gozar do *status civitatis*’. A propriedade quiritária era adquirida por dois meios previstos no *ius civile* (direito civil): 1) os modos de aquisição originários; 2) o usucapião.

A propriedade Pretoriana desenvolveu-se ao longo da jurisdição do pretor, que protegia o adquirente de uma coisa *res Mancipi* (coisa que se transferia pelo processo da emancipação, modo solene de transmitir a propriedade) contra quem não a tinha transferido pelo modo formal e hábil a operar a transferência reconhecida pelo *ius civile* (*mancipatio*- venda- ou *in iure cessio*- com a presença do próprio magistrado). Em Alves (2004, p. 283), é mencionado como surge a propriedade pretoriana, “surgiu quando o pretor passou a proteger a pessoa que, comprando uma *res Mancipi*, a recebia do vendedor, por meio da *simplex traditio* (entrega da coisa)”.

Para se conhecer um pouco mais a respeito deste tipo de propriedade é interessante observar as considerações de Rolim (2000, p.188), acerca do assunto “podia ser adquirida não só pelos cidadãos romanos, mas também pelos estrangeiros e os modos de aquisição nem sempre eram solenes e formais”.

Este tipo de propriedade surgiu no período da República, com objetivo de tornar mais agradável ao homem. O instituto da propriedade, antes era regido de forma severa seguindo as condições de propriedade quiritária.

Com o surgimento da propriedade provincial despertou-se o gozo quase sem limitações do terreno pertencente ao Estado, como por exemplo, as ocupações de guerra. Estas terras eram pertencentes ao Estado e este tinha pleno poder sobre elas, pois havia concedido apenas o gozo delas para os cidadãos, enquanto estes deveriam pagar para aquele, um tributo anual denominado *agri stipendiarii* ou *agri tributarii*. Segundo a ótica de Marky (1995, p. 71) foi uma “concessão semelhante, mas não idêntica, à propriedade”. Através da seguinte afirmação, em Alves (2004, p.28), pode-se dizer que os cidadãos romanos ou não, só poderiam exercer a posse neste território, “nessas províncias, o proprietário do solo é o povo romano (se trata de província senatorial) ou o príncipe (se trata de província imperial); os particulares – fossem, ou não, cidadãos romanos – não

podiam ter mais do que a posse (...) sobre esse solo”.

Sobre os elementos caracterizadores do direito da propriedade romana, podemos destacar os seguintes dados: absoluto, coletivo, indivisível, exclusivo/indivisível, perpétuo/imprescritível. Estas espécies de propriedade, com o passar do tempo foram se extinguindo, mais precisamente no período pós-clássico, no tempo de Justiniano. Alves (2004, p. 285), já previa este fato ao relatar: “só vamos encontrar – como no direito moderno – uma única disciplina por normas”. Não diferente deste, Marky (1995, p. 71), unificou “o instituto, uma vez que as causas da distinção já haviam desaparecido em sua época”.

Ao analisar mais profundamente, percebe-se que na realidade o que aconteceu, foi exatamente essa unificação das espécies de propriedade já citadas. Observam-se as seguintes analogias relatadas por Alves (2004, p. 285):

No direito Justineu, era transferida pela *traditio* (no direito clássico isso ocorria com relação à propriedade pretoriana) estava sempre sujeita ao pagamento de impostos (no período clássico, só a propriedade provincial o estava); e sobre ela pesava uma série de limitações impostas, por necessidade da administração pública.

Atualmente, propriedade é um instituto de direito garantido e assegurado por todas as Constituições dos Estados, além disso, existem leis hierarquicamente menores do que as Constituições que tratam do instituto. Como podemos observar a conquista do direito de propriedade não foi fácil, foram travadas grandes batalhas em busca dos direitos do homem, visto que a propriedade é um direito indispensável para a dignidade humana, ela vai além do direito natural.

No Direito Brasileiro, a propriedade é tratada no novo Código Civil Brasileiro, mais especificamente, como faculdade que tem o proprietário no art. 1228 diz, *in verbis*: Usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que, injustamente a possua ou detenha. Definição esta semelhante à dada pelo Direito Romano, porém o Código Civil Brasileiro de 2002 trata o assunto com mais severidade, garantindo a princípio, a propriedade somente

daqueles que a possuem justamente.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 em seu Capítulo I, Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, no Art. 5º, inciso XXII diz *in verbis*: É garantido o direito de propriedade e no inciso XXIII a propriedade atenderá a sua função social. É nítida a inclusão da função social no direito de propriedade. Esta na visão de Tepedino (2004, p.319) é a “capacidade do elemento funcional em alterar a estrutura do domínio (...) e atuando como critério de valoração do exercício do direito, o qual deverá ser direcionado para o ‘*massimo sociale*’”.

Ao se analisar a evolução da propriedade percebe-se que muitos dos amparos existentes na Antiguidade ainda hoje fazem parte do nosso ordenamento jurídico. Uma série de limitações foi posta à propriedade, assim como ocorria no Direito Romano, porém, atualmente obedecendo a princípios de justiça. Como sabemos não basta criar e reconhecer o instituto, é necessário que haja proteção e garantia do mesmo, a forma para que estes fatos se concretizem é através da tutela do Estado através de suas leis. Resumidamente, a reclamação pelos direitos adquiridos é o meio de proteção contra lesão do direito de propriedade na sua totalidade. Como exemplo a cerca desse fato, podemos citar Alves (2004, p. 261, 262):

Alguém se apodera de terreno alheio; o usurpador tem a posse (o poder de fato de utilizar-se da coisa), e o proprietário tem o direito de propriedade sobre o imóvel (o poder de direito sobre ele, o que lhe possibilita intentar contra o possuidor uma ação de reivindicação, para que lhe seja restituído o poder de fato sobre o terreno).

A ação negatória é também um meio de proteção contra o direito de propriedade, protege contra lesão parcial através desta ação o proprietário. Alves (2004, p. 319), diz que “obtem a cessação das turbações por parte do que se diz titular do direito real sobre a coisa dele”. Veja o exemplo que dado por Rolim (2000, p.204) “se alguém alegasse que tinha o direito de servidão ou o usufruto sobre uma propriedade alheia, o proprietário desta podia lançar mão da ação negatória para que fosse declarada oficialmente, a inexistência do usufruto ou da servidão propagada”.

O fato é que nos últimos 20 (vinte) anos, o Brasil ganhou uma série de legislações que direta ou indiretamente, criaram limites e restrições para o uso da propriedade rural e urbana. Antes

disso, porém, já tinha havido um reconhecimento formal do esgotamento e insuficiência do modelo codificado, com a edição de leis especiais regulamentadoras de temas específicos, como por exemplo, a lei que regula o parcelamento urbano, o Estatuto da Terra que apesar de ser de lavra dos militares golpistas, conseguiu ser mais avançado do que o Código Civil Brasileiro de 2002, sendo talvez, essa a razão porque não chegou a ser cumprido.

No capítulo seguinte encontrar-se-á a função social da propriedade segundo o ponto de vista psicológico, ético, social, político e moral e os aspectos relevantes a tais pontos com suas devidas observações.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMÓVEL DO PONTO DE VISTA PSICOLÓGICO, ÉTICO, SOCIAL, POLÍTICO E MORAL

A Função Social do Direito de Propriedade, numa visão psicológica, tem um entendimento embasado na idéia de que a posse em si, segundo o Código Civil Brasileiro de 2002 é capaz de dar direito de propriedade, independente de boa fé. Tudo é uma questão de tempo. Mais especificamente, o código leva em conta a natureza social da posse da coisa para reduzir o prazo de usucapião que conforme o art. 1.238, é fixado em 15 anos para aquisição de propriedade imóvel, reduzido há 10 anos, *in verbis*: “se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

Pelo art. 1.239, cai para 05 anos para o possuidor adquirir o domínio de área rural não superior a 50 hectares, se torná-la produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia. No caso de zona urbana, art. 1.240, *in verbis*: “possuir, como sua, área urbana até 250 metros quadrados, por 05 anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel”.

Estes são, dentre outros, exemplos da superioridade da autoridade e influência do princípio de sociabilidade na lei. O Código Civil Brasileiro de 2002 não se absteve ao aspecto social da propriedade, previu também a prestação de serviços à comunidade como pena civil (art. 948 CC/02). Criou uma nova modalidade de desapropriação social, estabelecida no Art. 1.228, § 4º e § 5, *in verbis*:

O proprietário também pode ser privado da coisa, se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa fé, por mais de 05 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 relevantes. § 5º: No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para a transcrição do imóvel, em nome dos possuidores.

Ao adentra no Novo Código Civil Brasileiro, pode-se ver explicitamente que é embasado

na função social, o direito de propriedade, também, segundo este código pertence à coletividade. Os legisladores representando a vontade da sociedade definem em que grau pode ocorrer acumulação individual da propriedade, pois sem este controle a coletividade poderá ser prejudicada. A abundância para uns pode representar a privação para outros, sendo assim, a aquisição de terras não deve ser ilimitada. O homem deve observar o bem-estar coletivo, é através dele que se mantém a ordem social.

A uniformidade absoluta de riqueza é irreal e contrária à psicologia humana, porém a acumulação desenfreada é inaceitável. Portanto, o direito à propriedade varia conforme a psicologia coletiva, esta é mutável, vem se transformando ao longo dos tempos, trazendo consigo suas consequências em todos os aspectos da vida humana. Para perceber sua influência no instituto da propriedade, basta comparar os conceitos desta na sociedade ocidental moderna com as de diferentes sociedades tribais.

A noção de propriedade coletiva implica uma abordagem democrática da utilização dos recursos com o fim da satisfação da sociedade, alcançada quando a meta de atingir a função social desta é efetivada.

No ponto de vista ético, sem o “ser” não pode existir o ter, porém sem o “ter” o “ser” se torna evasivo. Seguindo este raciocínio, concluímos que estas são as estruturas que sustentam o homem e o permite dar continuidade a sua existência. O art. 5º da CF/88 garante igualdade a todos, de mesma maneira afirma direito de propriedade a estes.

O homem, todavia contou como direito seu, ter propriedade do que adquiriu de forma legítima e poder fazer uso ou dispor de sua propriedade conforme sua vontade, porém, respeitando os limites impostos pela lei. No período patriarcal, a propriedade estava no domínio do pai, mas este não podia dispor da propriedade, pois esta era direito de toda sua família, o direito de propriedade e a posse eram agrupados em um único direito.

Foi no regime feudal e senhorial que se distinguiu o direito de propriedade da posse, de mesma forma eram determinadas as classes que possuíam direito de propriedade e as que obtinham o direito da posse. Após a Guerra dos Cem Anos, com objetivo de facilitar o desenvolvimento dos

serviços prestados como também às desvalorizações sucessivas da moeda, foram necessárias modificações em relação ao regime de propriedade vigente na época.

Desde criança ouvimos nossos pais nos aconselhar a praticar o bem e evitar o mal, com intuito de nos levar a paz. Conscientemente ou não, através deste conselho eles nos ensinam o primeiro princípio da lei natural e porque não dizer que este é o mais amplo e importante dos princípios naturais, nele se inclui a fé em Deus, o respeito ao próximo, dentre outras virtudes que o homem deve possuir.

O fato de o homem ter uma consciência que o leva a pensar no futuro faz com que ele não se satisfaça apenas com o suprimento de suas necessidades imediatas, daí, subentende-se que o direito de propriedade nasce da lei natural. A propriedade é fruto do trabalho do homem, o indivíduo é o reflexo de seus esforços. Através da propriedade os poderes do Estado ganham limites e os cidadãos liberdade quanto à relação com o poder civil.

Moisés já condenava o furto, o roubo, a cobiça desregrada de bens alheios, demonstrando reconhecer a propriedade privada e marcando os principais traços da justiça social através de sua lei. O profeta Amós é um dos veementes arautos da justiça, como se pode ver em Amós capítulo 5. Versículos 11-14 “porque oprimis o fraco e tomais dele um imposto de trigo, construístes casas de cantaria, mas não as habitareis; plantastes vinhas esplêndidas, mas não bebereis o seu vinho. Pois eu conheço vossos inúmeros delitos e vossos enormes pecados! Eles hostilizam o justo, aceitam suborno e repelem os indigentes à porta”.

No Novo Testamento, nota-se que Jesus Cristo reconheceu a legitimidade das posses temporais quando anunciou salvação ao rico republicano Zaqueu (Lucas 19,7-10), dentre outras passagens. Em tempos atuais, através do advento da CF/88, mais precisamente no seu art. 5º, XXII, XXIII o cidadão brasileiro tem a garantia do direito de propriedade desde que esta cumpra sua função social, assegurando a todos a existência digna conforme entendimento da justiça social. O legislador na CF/88 deu atenção especial à propriedade urbana (art. 182, § 2º) e a propriedade rural (art. 5º, XXVI e 184 a 186) ao prevê-las com regimes próprios.

Considerando que apenas o Ser Superior é capaz de criar, o homem só pode produzir

aspectos do ser, assim como as demais criaturas o homem é um ser limitado, criado por ato livre do Ser Perfeito. A criação é integrada na história, ela é o início absoluto deste mundo. Deus é o direito vivo e eterno. Direito de propriedade é real, mas, não absoluto e ilimitado, a vontade e os mandamentos / ensinamentos de Deus devem ser respeitados, Ele possui sobre todas as coisas o direito exclusivo.

Nesta concepção, o homem é visto como um usufrutuário (CC/02 art. 1.390), e deve fazer uso das coisas observando a vontade divina. Entende-se que direito de propriedade numa visão ética, é o direito de gozar e de dispor das coisas como um bem próprio em vista do bem comum e esta é sua função social.

A visão social da função social do direito de propriedade observa que foi através da redemocratização que se esgotou o modelo capitalista adotado pelo Brasil, fez emergir excessiva acumulação de riquezas em detrimento de grande parcela da população. Atualmente, o país se encontra em uma situação turbulenta gerada por vários fatores, dentre eles a má distribuição de renda da quase estagnação da economia, a carência de políticas públicas concernentes à reforma agrária ao assentamento do homem na zona rural.

A realidade é que ainda hoje existe uma guerra social que tem perdurado no tempo, devido à insatisfação do povo, a revolta com as desigualdades e injustiças às quais são submetidos. As grandes metrópoles a cada dia que se passa tornam-se mais abarrotadas de imigrantes, chegam de maneira totalmente despreparada para enfrentar a realidade daquele ambiente e viver dignamente sendo sujeito de direitos e deveres.

As políticas públicas de assentamento do homem no campo são insuficientes e defasadas, fazendo com que a luta pela posse da terra se torne uma verdadeira guerra entre proprietários e assentados, ambos, muitas vezes fazem uso da violência para proteger o que acreditam serem "seus direitos". Precisamos reconhecer a carência e necessidade do homem, porém devemos observar o direito, especialmente o direito de propriedade rural, enxergar este direito como uma forma de trazer paz, harmonia na convivência social.

Desde a colonização existem os latifundiários no Brasil, muitas vezes com terras

improdutivas e nas mãos de pequenos grupos, sem considerar a necessidade de tantos outros homens que sonham com um pedaço de chão para morar. Anseiam por uma oportunidade de trabalhar e sustentar suas famílias para que possam ao menos ter uma vida digna. O acesso à terra improdutiva quando é feito de forma democrática, viabiliza mais oportunidades para aquele que demonstram interesse em tomar posse desta, a distribuição é mais viável e garantida, visto que além da CF/88 garantir o direito de propriedade, ela requer que esta exerça sua função social, instituto este que é amplamente protegido pelo CC/02.

O fato de a sociedade ser mutável e esta mutação ser constante, leva nos a dar uma atenção especial ao aspecto social do Direito de Propriedade Rural, este é um instrumento de equilíbrio das políticas públicas, objetivadas a gerar trabalho e renda para tornar a sociedade brasileira cada dia, um lugar melhor de se viver, respeitando e mantendo a dignidade humana e a justiça social.

Quanto mais o instituto da propriedade evolui, mais os direitos do proprietário decrescem, está submetido á limites perante o direito de propriedade. O Estado intervém na propriedade privada e em seus meios de produção, esta intervenção é positiva, importante para manter a ordem social considerando que o egocentrismo do homem não possibilita enxergar as necessidades sociais, por isso necessita da intervenção estatal.

A CF/88 dedicou vários dispositivos ao instituto da propriedade visando que esta seja uma maneira eficaz de fazer justiça social, além disso, o CC/02 trata da propriedade como um bem que deve ser utilizado para o bem comum da sociedade, restringindo assim seu uso abusivo e indevido. A lei por si só não muda a moral de um povo, ela apenas normatiza o que é aceito pelo povo como justiça social.

Politicamente falando, a função social da propriedade é uma submissão do direito de propriedade, essencialmente excludente e absoluto pela natureza que hoje possui, visando o interesse coletivo. A propriedade não é apenas um direito do homem, ela é em si uma função social e aquele que a possui está diretamente ligado a esta função, enquanto estiver cumprindo este dever será protegido por lei. Nos casos de omissão, imperícia ou imprudência no uso desta, o poder público interferirá e fará cumprir a sua função social de proprietário que consiste em garantir a utilização da riqueza conforme seu destino.

O fato de existir direitos, apenas é justificado por seus objetivos alcançados, portanto, o proprietário deve respeitar as normas e limites a ele impostos por lei, onde ele é considerado um funcionário designado a empregá-la para o crescimento da riqueza social e interdependência social. O direito de propriedade deve estar moldado de maneira a satisfazer as necessidades sociais às quais está vinculado, deverá ser exercido de maneira útil e racional. O objetivo e o significado desta evolução de idéias é a preservação do instituto através de concessões e popularização do mesmo. O seu exercício no sentido funcional tem a função de separar a propriedade dos bens de produção da dos bens de consumo ou uso, a função social trata dos bens discriminadamente.

Se analisarmos o histórico da função social notamos que foi Aristóteles o primeiro a compreender que os bens deveriam exercer esta função. Logo após Aristóteles, Tomás de Aquino afirmou seu entendimento de que a propriedade possuía três planos distintos na ordem de valores. O primeiro plano trata do direito natural do homem, o segundo, da previsão e preparação para o futuro e o terceiro, o proprietário não pode se privar de zelar da propriedade pensando em um bem comum.

Foi no Código de Napoleão que se fixou, pela primeira vez, a regra de que o direito de propriedade deveria obedecer às leis e regulamentos vigentes, porém, não declarou explicitamente que deveria cumprir sua função social. Em tempos atuais, a função social é um dos princípios que regem a ordem econômica (art. 170, III CF/88). No que diz respeito à reforma agrária é preciso analisá-la considerando que é um conjunto de atividades do Estado, objetiva promover a justiça social e o bem-estar tornando a terra produtiva e atendendo sua função social. A ferramenta principal do Estado é a desapropriação rural por interesse social, baseado nos artigos 184 a 191 da CF/88.

A reforma agrária atual, ainda ocorre de forma lenta e superficial, ainda não gera grandes mudanças na base latifundiária brasileira. A nossa Constituição positivou como princípio geral de direito, a função social, com intuito de diminuir as desigualdades sociais, principalmente na zona rural. No Estado Liberal Clássico a propriedade era um direito absoluto, exclusivo, uma fonte poderosa onde o proprietário detinha todo esse poder e realizava apenas seus interesses particulares. Acontece que o poder sobre as coisas ocasiona poder sobre as pessoas, os grandes proprietários com o seu egoísmo fizeram com que no Estado Liberal surgisse grande pobreza, em contraste com uma minoria que continha grandes riquezas em suas mãos.

A Revolução Industrial trouxe consigo as doutrinas socialistas e com elas novas formas de interpretar o direito de propriedade. É nesse contexto que surge a noção de função social da propriedade, proporcionando um relacionamento indivíduo/ propriedade/sociedade. O proprietário que obedece às normas relacionadas ao uso da propriedade imóvel terá a proteção do Judiciário.

A função social vincula a todos os poderes públicos o dever de interpretar as regras jurídicas em harmonia com ela, a fim de evitar que a propriedade privada tenha regulamentação diversa desta. A moral traz uma situação de ação do sujeito perante a sociedade, por ela analisamos o ser individual e a coletividade no que diz respeito ao julgamento de certo e errado, justo e injusto, bem e mal, compreendendo os motivos pelos quais os indivíduos são levados a agir de certa forma.

A incidência do instituto da propriedade na moral está ligada à idéia de que o direito não está ligado diretamente à propriedade e sim àquele que de forma legítima a possui. Sabe-se que a moral é um código de princípios que no conjunto daqueles que o seguem, tende a orientar os procedimentos e comportamentos individuais e coletivos no sentido que melhor os serve sob ambos os aspectos.

O pensamento iluminista culminou com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, baseado na moral, pregava os direitos naturais do cidadão. Na obra "Discurso" sobre a desigualdade, Rosseau (1983, p. 277), explicando o processo da desigualdade diz que "constituído seu primeiro termo e estabelecimento da lei e o direito de propriedade; a instituição da magistratura, o segundo; sendo o terceiro e último à transformação do poder legítimo em poder arbitrário".

Para existir a paz social é preciso sanar a desigualdade, ou pelo menos amenizá-la ao máximo e assim, o homem encontrar solução para os problemas de moral e política, compreendendo que o homem e suas necessidades se transformam de acordo com a época, este gênero humano muda desde o estado natural até o estado de desigualdade social.

Deus doou o mundo para todos os homens que aqui habitam em prol de benefícios para estes de maneira igual, por isso, a propriedade desde já não deve ser tida como um domínio privado, mas sim, um domínio comum com o restante da humanidade. É um direito que pertence a todos e

está subordinado ao cumprimento de uma finalidade concreta: a sobrevivência e o bem-estar de cada homem e de toda sua espécie, isto trata de um poder moral que foi dado ao homem por Deus, para adquirir o que necessita para sobreviver. Em tempos atuais, não há como negar que a propriedade é um bem indispensável para a sobrevivência do homem.

No próximo capítulo será abordado, com mais profundidade, sobre o cumprimento da função social da propriedade imóvel em sua verdadeira forma e aspectos.

3 QUANDO UMA PROPRIEDADE IMÓVEL CUMPRE VERDADEIRAMENTE SUA FUNÇÃO SOCIAL

Observando a propriedade em seu aspecto estrutural e funcional, notamos que o Código Civil brasileiro se preocupa apenas com a estrutura do direito subjetivo do proprietário, não dando definição ao que seria a propriedade, mas, apenas tratando dos direitos do titular do domínio, caracterizando o aspecto econômico da propriedade.

Ao dispor sobre a incompatibilidade de intervenção de terceiros sobre a propriedade, percebe-se aí seu aspecto jurídico, que ao se unir ao aspecto econômico formam o conjunto de relações abstratas, compondo um todo integrado e subjacente aos fenômenos advindos dela. O alvo de vários debates relacionados à propriedade imóvel sempre foi relacionado à função que esta desempenha no mundo jurídico e econômico.

Em se tratando da legitimação de posse, o Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504, de 20/11/1964) foi redigido em conformidade com as constituições brasileiras de 1946 e 1967, interpretando que a terra existe com o fim de ser utilizada, cultivada, sendo inadmissível permitir que alguém a detenha e não aproveite sua fertilidade, se o fizer deverá ser penalizado. Foi a partir deste entendimento que surgiu o usucapião, instituto através do qual se adquire propriedade móvel ou imóvel pela posse mansa, pacífica e ininterrupta dentro de determinado lapso temporal, segundo legislação vigente.

A legitimação de posse, além de obedecer ao lapso temporal, deve estar qualificada pelo trabalho que tenha natureza social. Esta condição deverá se mostrar de maneira clara, de fácil percepção. A legislação tem se preocupado com os efeitos da propriedade em relação a terceiros, ao implantar a função social da propriedade caracteriza-se o direito da coletividade em relação ao indivíduo proprietário, pois, consideram-se as necessidades de todos aqueles que estão direta ou indiretamente dependentes dos frutos da propriedade imóvel, em especial a rural. Daí, a interpretação de que o proprietário ou possuidor da propriedade imóvel está vinculado a uma função, um dever para com a sociedade.

Foi a partir da Constituição da República Federativa do Brasil de 1943 que surgiu

expressamente, a obrigação da riqueza imóvel ser utilizada em conformidade com seu destino, sua função social, enquanto o proprietário ou posseiro estiver dentro desses ditames terá a proteção do Estado. A partir do momento que se esquivar de tal obrigação, o poder público terá total legitimidade em fazê-la cumprir seu papel para o bem-estar social.

O ato de desapropriar embasado no interesse público é fruto da conceituação de propriedade vinculada a uma função social. A Constituição da República Federativa do Brasil de 1946, art. 141, §º 16, estipulava, *in verbis*:

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 à indenização.

Para se concretizar o direito em relação à propriedade imóvel por parte do proprietário ou possuidor, esta manifestação no poder de usar e usufruir a mesma o que a legislação determina é que o proprietário ou possuidor cuide da propriedade imóvel, de maneira que sua capacidade produtiva seja preservada, garantindo benefícios ao titular e à comunidade.

A política urbana foi assunto abordado constitucionalmente apenas a partir da CF/88, art. 182 *in verbis*:

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:

§ 1º – O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

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

§ 3º – As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4ª – É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo

urbano não edificado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

- I – parcelamento ou edificações compulsórias;
- II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovado pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor da indenização e os juros legais.

Como se pode observar foi dado ao poder público na esfera municipal um papel importantíssimo na gestão e organização do espaço urbano, portanto, tal atributo não se encontra privativamente nas mãos da administração pública, mas sim, dividido com toda a sociedade civil organizada.

Dar uma função social à propriedade foi dar um sentido mais amplo à idéia que se tem a seu respeito no tocante à economia, agora a propriedade imóvel é vista como uma fonte de riquezas que deve atender às necessidades da sociedade.

No que se diz respeito ao meio agrário, a função social da propriedade imóvel tem significância inestimável, por isso, sua observância é requisito básico da propriedade. Em tempos que se sustentava a idéia de que a propriedade imóvel, ao satisfazer as necessidades de seu proprietário alcançava sua função, considerava o direito natural do homem e a função individual da propriedade imóvel.

Foi a partir do século XX que todas as legislações do mundo acataram o direito de propriedade assegurando-o aos indivíduos. No final do século XX o direito de propriedade então se encontrava unido à função social da propriedade.

A CF/88 coloca a função social da propriedade entre os direitos e garantias individuais e coletivas, Art. 5º, *in verbis*:

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;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nesta Constituição;

XXV – no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.

Não obstante, encontra-se no art. 170 a propriedade entre os princípios da ordem econômica, *in verbis*:

Art. 170 da CF/88 – 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, observando os seguintes princípios:

III – função social da propriedade.

Apesar de que o legislador não especificou a que tipo de propriedade se referia, fica explícito o entendimento que os poderes do proprietário deverão ser privados em relação a certas vontades, pois, foi formado um conjunto de condições para que o proprietário possa ter e exercer poderes em relação à propriedade imóvel, também lhe foi atribuído direitos fundamentais para obtenção do domínio e a execução de tais direitos é obrigatória.

Em relação ao conceito de função social nota-se que não existe nenhuma explicação, nem definição, portanto os artigos 182 § 2º e 186 da CF/88 preveem quando a propriedade imóvel urbana e rural cumpre sua função social, *in verbis*:

Art. 182 CF/88, § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 186 A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências 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 trabalhadores.

Ao analisar a CF/88, conclui-se que a função social da propriedade está embasada em condições materiais burocráticas, seguindo o regular cumprimento de seus deveres e obrigações, relacionadas à individualidade da propriedade, demonstrando assim, que os legisladores não conheciam exatamente qual era a verdadeira função da propriedade imóvel em relação à sociedade.

Ao considerarmos o fato de que o povo brasileiro tem remunerações distintas, a maioria das empresas existentes aqui é privada, e que o Estado procura contribuir com o mercado de maneira a torná-lo uma fonte mais rentável ao povo, compreendemos que o lucro é incentivo para o povo produzir e aumentar gradativamente a economia da sociedade, chegamos a um entendimento de que o Brasil é um país capitalista.

Existe, porém, a idéia de que o Brasil não seja adepto ao regime capitalista, visto que o mercado não goza de liberdade, o povo brasileiro carrega desde o nascimento, a cultura impregnada de responsabilizar o Estado pela promoção de seus direitos de uma maneira tal, que a ele se entrega a responsabilidade da felicidade da sociedade.

A economia de um país está diretamente ligada, ao instituto da propriedade imóvel e esta antes mesmo de ser objeto de direito particular, já trazia consigo uma função social de fundamental importância para o país, portanto uma propriedade imóvel cumpre sua função social quando produz a maior quantidade possível de produtos com a melhor qualidade possível e sob o menor preço possível, porém, somente os beneficiários e a concorrência existente na produção são capazes de dizer se a propriedade cumpre sua função social.

No próximo capítulo trataremos a respeito da previsão da garantia da propriedade imóvel condicionada à sua função social e suas conseqüências e assim, poderemos concluir se esse instituto realmente trouxe benefícios para a sociedade.

4 A PREVISÃO DA GARANTIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL CONDICIONADA À SUA FUNÇÃO SOCIAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Já na Constituição Imperial Brasileira de 1824, já se encontravam indícios da função social da propriedade, como podemos comprovar no art. 179 item 22 da referida Constituição, *in verbis*: “é garantido o direito de propriedade em toda sua plenitude. Se o bem público, legalmente qualificado, exigir o uso e emprego da propriedade do cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A lei marcará os casos com que terá lugar esta única exceção e dará as regras para se determinar a indenização”.

A primeira Constituição da República Federativa do Brasil foi de 1891, em se tratando do direito de propriedade, em seu artigo 72 § 17º ela dispôs, *in verbis*: “direito de propriedade mantém-se em toda sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia”.

Apesar dos indícios da função social da propriedade nessas Constituições, observamos que eram muito vagos, portanto, não passava nenhuma clareza ou objetividade explícita neste sentido. Foi através da CF/34 que a função social começou a se destacar, perante o instituto da propriedade. Art. 113 item 17, *in verbis*:

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.

Infelizmente, houve um retrocesso em relação à função social da propriedade com a promulgação da CF/37, em seu art. 122, item 14 ela previa apenas, *in verbis*: “o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia”.

Com a redemocratização do país, foi criada uma nova Constituição, a CF/46, como era de se esperar, ela renovou a idéia da função social da propriedade imóvel, dando atenção a sua importância também perante a ordem econômica e social do país “art. 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 1º, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”.

Em 1964, redigiu-se uma Emenda Constitucional de número 10, aos nove dias do mês de novembro, que veio prever a possibilidade da União desapropriar imóveis rurais para fins previstos no art. 147 da CF/46.

Mantendo a função social como um dos princípios constitucionais da ordem econômica e social, a CF/67 em seu art. 157 III previa, *in verbis*: “art. 157 - A ordem econômica tem por fim, realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: (...) III – função social da propriedade”.

Observamos que no Brasil existe a previsão do direito de se obter propriedade privada desde a Constituição Imperial. Com a instituição da atual Constituição Federal, o instituto da propriedade privada se fortaleceu, caput do artigo 5º, incisos XXII, XXIII, XXIV e XXV, como também artigo 170, II, III ambos da CF/88 asseguram dentre outros, o direito de propriedade, desde que esta atenda a sua função social. Art. 5º CF/88, *in verbis*:

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;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nesta Constituição;

XXV – no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano.

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.

A noção de função social da propriedade que se refere à propriedade privada e a rural entrou em nosso ordenamento jurídico de maneira mais significativa através da Lei nº. 4.504/64 Estatuto da Terra. Hoje, a propriedade privada e sua função social são vistas como princípios gerais da ordem econômica e financeira, pois constituem uma estrutura para sustentação do sistema econômico.

O direito individual de propriedade não é absoluto, está condicionado à sua função social que tem caráter coletivo e caso haja o descumprimento da mesma, o Estado tem direito de intervir na propriedade através de desapropriação para reforma agrária, visando o bem da coletividade que por sua vez é mais importante que o individual. O fato de a função social ser um princípio constitucional quando não obedecido o ato ofende todo o sistema a que se refere.

Existem duas correntes doutrinárias a respeito da natureza do princípio da função social da propriedade. Embasadas nas previsões constitucionais, uma corrente defende a idéia de que esse princípio é mais uma forma de o Estado demonstrar seu poder de polícia, através da Administração Pública. Uma segunda corrente entende a função social da propriedade como um meio que o Estado encontrou para que a ordem econômica e social possibilite um desenvolvimento social justo.

O fato é que a função social da propriedade não é um mito, ela existe e é imposta, gerando ao proprietário consequências jurídicas reais. Como se pode comprovar nos seguintes artigos, *in verbis*:

Art. 182 CF/88 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 4º – é facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilização que promova seu adequado

aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsória;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento, mediante títulos da dívida pública de emissão, previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 184 CF/88 - 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.

§ 1º - as benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º - o decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º - cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º - o orçamento fixará anualmente, o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º - são isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Como já citado anteriormente no art. 182 CF/88, o Poder Público municipal conta com uma política de desenvolvimento onde a função social da propriedade urbana é tratada de maneira especial, o § 2º deste artigo prevê, *in verbis*: “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressa no plano diretor”.

Analisando este parágrafo, podemos nos perguntar como fica a situação quando se trata de Município que não tenha Plano Diretor. Acontece que a função social da propriedade, como já explicitado anteriormente, é princípio constitucional, conseqüentemente, por si só tem eficácia e aplicabilidade imediata.

Somente a previsão constitucional acerca do cumprimento da função social da propriedade imóvel não foi o suficiente para alcançar o objetivo almejado por ela. O surgimento da Lei nº. 10.257/01 Estatuto da Cidade fortaleceu a necessidade real de um planejamento urbano capaz de extinguir as especulações imobiliárias, dando prioridade às necessidades coletivas, através do cumprimento da função social dos imóveis urbanos, com uma administração municipal com Plano Diretor voltado para o povo.

É função do Plano Diretor, delimitar as áreas urbanas onde pode ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória considerando a existência da infraestrutura e de demanda para utilização local. Sem dúvida, o Plano Diretor é de grande valia, vez que faz uma descrição mais detalhada em relação à quando a propriedade imóvel urbana cumpre verdadeiramente sua função, evitando desvios de poder e firmando mais uma vez, o que a Constituição prevê em relação à propriedade imóvel urbana.

Seria inconstitucional considerar que o princípio da função social da propriedade se fará valer apenas em municípios que possuem Plano Diretor, vez que grande maioria de nossos municípios não o possui, pois os municípios com menos de 20.000 (vinte mil) habitantes não são obrigados a ter um Plano Diretor, devido à inviolabilidade e às vezes até mesmo impossibilidade de legislar aprovando-o. Tais municípios seriam bastante prejudicados com a legitimação da inutilização ou subutilização das propriedades urbanas, alimentando assim, uma desordem social, além de desfigurar a propriedade firmada no art. 5º, XXIII e 170 III, ambos da Lei Maior.

Reforça-se a função social sobre a propriedade imóvel urbana em municípios que não possuem Plano Diretor, segundo o entendimento em Cammarosano (2005, p. 26), que:

O encarecimento do solo urbano, a ocupação descontrolada e degradadora do meio ambiente, a especulação imobiliária, o estoque de áreas que permanecem não utilizadas, subutilizadas ou utilizadas de forma inadequada, como se não tivesse o princípio da função social da propriedade, é situação que se apresenta em descompasso com a ordem jurídica em vigor.

É necessário destacar que o direito existe com o fim de beneficiar a sociedade, ele trabalha em função dela, as normas contidas na lei têm o fim de suprir as reais necessidades da sociedade sobre a qual incide. Quando se aplica uma lei, deve adaptá-la à realidade de seus conflitos.

Sabe-se que a Constituição Federal veda o usucapião de imóveis públicos, então, pode-se indagar como fica o princípio da função social em relação a esses bens. Observam-se os seguintes artigos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, *in verbis*:

Art. 183 - Aquele que possuir como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

(...)

§ 3º - os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

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.

Parágrafo único - os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O objetivo desta vedação é proteger de maneira especial os bens públicos, visto que são inalienáveis, o que não os despre da obrigação do cumprimento da sua respectiva função social, muito pelo contrário, estes possuem motivos ainda mais fortes para atender esta função. Como já visto, a função social faz parte dos princípios constitucionais e estes retratam as prioridades do País, além de orientar a produção legislativa infraconstitucional são garantias sólidas, imediatas e diretas à população.

A força de um princípio constitucional é relevante até mesmo na interpretação e integração, não só da Constituição Federal como de todo o sistema jurídico, então, a função social deve ser cumprida por toda espécie de propriedade. Mesmo não existindo hierarquia entre as normas constitucionais, subentende-se que a função social se destaca perante aquelas que por ventura venham de encontro a ela, é uma questão lógica ao observarmos o sistema jurídico ao qual estamos submetidos.

A propriedade pública encontra fundamento legal na sua função social, o que lhe garante tutela e legitimidade. Existem bens públicos de uso comum do povo, bens de uso especial e aqueles dominicais, em cada uma dessas espécies a função social incide de maneira diversa da outra. Os bens de uso comum do povo e de uso especial já possuem uma finalidade definida, cumprem sua função social em regra, quando alcançam os fins a que se destinam. Diferentemente dos bens de uso comum do povo e dos de uso especial, ao se tratar dos bens dominicais, pode-se encontrar alguma dificuldade em determinar quando realmente esses estão cumprindo sua função social, isto porque não possuem uma destinação específica.

Então, pode-se questionar se estes bens têm em si uma função social. Acontece que apesar

de não possuírem uma determinada função, fora outras utilidades possíveis, tais bens têm a função patrimonial de obter rendas para o poder público e conseqüentemente, para a sociedade a qual está intrínseco e esta é sua função social. Existe ainda, uma segunda divisão dos bens públicos, onde estes estão divididos em material e formalmente públicos.

Os bens materialmente públicos são aqueles dotados de função social, enquanto que os formalmente públicos estão despídos do instituto da função social. Por esta ótica, a imprescritibilidade dos bens públicos refere-se aos materialmente públicos, então, os bens formalmente públicos estão sujeitos a serem usucapidos.

Importante salienta, que enquanto o bem privado tem uma função social, o bem público é por natureza uma função social, equívoco imperdoável seria dizer que este está isento do cumprimento da função social intrínseca a ele, pois se assim fosse ele seria descaracterizado. O Código Civil de 2002 reforça a questão da necessidade do imóvel urbano cumprir sua função social:

Art. 1276: O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 3 (três) anos depois, a propriedade do Município ou a do Distrito Federal, se achar nas respectivas circunscrições.

(...)

§ 2º – Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

O dono do imóvel deve conservar o seu bem, evitando desabamentos, mantendo o local limpo, evitando águas paradas e estar em dia com os ônus fiscais. O imóvel urbano abandonado é objeto de arrecadação pelo município, embora a lei não determine o destino de tais imóveis, subentende-se que estes deverão ser utilizados em prol da sociedade.

O princípio constitucional da função social da propriedade imóvel tem caráter de imposição no ordenamento jurídico brasileiro. Sua imposição é positiva, ou seja, o proprietário deve exercê-la em benefício de outrem, ela exige uma ação. A Emenda Constitucional, nº. 10 de 1964, alterou o inciso XV do artigo 5º da CF/88, dando competência à União para legislar sobre o direito

agrário. Surgiu então, o Estatuto da Terra.

Seguindo a mesma linha de raciocínio dos dispositivos legais anteriormente citados, o Estatuto da Terra busca beneficiar a coletividade, como se pode observar nos seguintes artigos da referida Lei, *in verbis*:

Art. 2 - É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei. § 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 a possuem e a cultivem.

Art. 13 - O Poder Público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação de exploração da terra que contrariem sua função social.

Observa-se explicitamente mais uma vez, o condicionamento da propriedade a sua função social. O Estatuto da Terra manifesta a necessidade do solidarismo jurídico, beneficiando toda a população. O Estado faz uso de meios diretos e indiretos objetivados ao interesse social. Na condição de pessoa jurídica de direito público intervém diretamente nas relações jurídicas em que é parte, já em situações que não é parte direta, o Estado dita regras influenciando as partes a tomarem um caminho capaz de satisfazer os fins objetivados por ele.

Os contratos agrários são exemplos de meios indiretos, utilizados pelo Estado na realização de suas metas, neste caso, destaca-se a efetivação da função social da propriedade, tanto em relações públicas como privadas. Considerando as condições das partes envolvidas, o Estatuto da Terra dispensa o formalismo nos contratos agrários, buscando facilitar a relação contratual, através também de prazos mínimos, cláusulas obrigatórias e outros pontos, tudo a fim de colaborar com a realização dos fins objetivados pela função social da propriedade, através do racional aproveitamento do solo.

É de grande relevância também, analisar a função social da propriedade imóvel, em um

movimento atual que tem suas raízes neste instituto, cita: Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra – MST. Esse movimento se relaciona de maneira direta e explícita com o instituto da função social da propriedade imóvel.

Ao considerar a dimensão territorial do Brasil em relação à quantidade de pessoas aqui residentes, concluí-se que existem reais possibilidades de todo cidadão ter no mínimo, uma pequena propriedade imóvel. Acontece que a realidade é outra, existem aqui poucos com muito e muitos com pouco, como também aqueles que não possuem nenhuma condição digna de vida.

São essas adversidades as principais causas do surgimento de um movimento rural que busca a concretização da reforma agrária e conseqüentemente, uma mudança na realidade social. O MST surgiu no final da década de 80 e até hoje é visto como o mais inflexível e gerador de controvérsias. Existe um conflito crescente entre os membros do MST e os proprietários das terras.

Os principais objetivos do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem-Terra é conseguir que sejam legalizadas e demarcadas as terras por eles ocupadas, a dos territórios dos índios, a expropriação de terras pertencentes a multinacionais ou obtidas ilegalmente, o fim da política de colonização, políticas agrícolas apropriadas aos pequenos proprietários, a conservação e regeneração ambiental e a punição dos assassinos dos sem terra.

O MST encontra respaldo na CF/88, principalmente no princípio da função social da propriedade imóvel, porém, para dar procedência a seus apelos deve se atentar ao que determina a Lei 8.629/93, esta lei regulamenta e disciplina as disposições relativas à reforma agrária. Conforme dispositivos legais, podemos afirmar que a propriedade imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social é passível de desapropriação para fins de reforma agrária, atendendo assim aos anseios do MST, através de declaração de interesse social do legislador perante o imóvel em questão.

O MST ao identificar e unir em um grande grupo os desprivilegiados que até então vivem à margem da sociedade, colabora significativamente no processo pela busca da dignidade humana advinda deste processo de reforma agrária, que visa uma sociedade mais justa. A função social da propriedade imóvel, principalmente a rural, trouxe um efeito socioeconômico muito significativo no

ordenamento jurídico brasileiro, limitando o anseio de seu detentor. Ela, além de se preocupar com a produtividade, exige respeito ao meio ambiente e às relações de trabalho, evitando assim, futuros possíveis desastres.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Existem desde a Antiguidade, registros regulamentando a propriedade. O Código de Hamurabi destaca-se como o primeiro, tratando da compra e venda de bens. Há também evidências, demonstrando nas relações particulares entre gregos, a idéia de sociedade de que a propriedade era considerada comum e sendo assim, pertencente a todos os cidadãos.

Com o passar do tempo surgiram as instituições familiares, ocasionando o surgimento das propriedades privadas como precaução para garantir o sustenta dessas famílias. Foi na Idade Média que a propriedade passou a ter um caráter mais restrito. As classes dos proprietários viviam da exploração das terras, por meio da força de trabalho dos demais indivíduos, lembrando ainda que, o regime vigente foi o feudalismo.

Na Idade moderna, através das grandes navegações a disputa entre países por novas terras se intensificou, com intuito de aumentar suas riquezas e conseqüentemente o poder que detinham. Na época da revolução industrial o capitalismo se expandiu e com ele o individualismo relacionado à propriedade atingiu seu ápice. Esse individualismo não teve raízes firmes e não se sustentou por longo período, logo foi substituído por uma nova visão referente ao instituto da propriedade, o movimento socialista teve papel de grande importância nesse contexto, dando à propriedade um caráter social. Desde então, a propriedade vem sendo estudada e entendida numa relação que envolve o proprietário e toda a sociedade.

A CF/88 deixa clara a proteção à propriedade, explicitando-a como objeto assegurado por si mesmo, trata-a como princípio fundamental na vida do homem. Hoje, sendo um direito fundamental, a propriedade deve ser compatível com sua destinação social e já não se pode negar que os interesses sociais na atualidade encontram-se maximizados. Nada melhor que o artigo 5º, XXIII da CF/88 para sustentar tais palavras, quando ele prevê que a propriedade atenderá à sua função social.

Não obstante, o Direito Civil, conceitua o direito de propriedade como faculdade de usar,

gozar e dispor do bem, conforme lição do artigo 1228 do CC/02. Importante salientar que esse artigo deve respeitar o mandamento constitucional por ordem da hierarquia do sistema, e como já visto, é prioridade da lei que a propriedade se atente ao cumprimento de sua função social.

A propriedade imóvel cumpre sua função social quando o proprietário respeita o papel produtivo incumbido à sua propriedade, a ecologia, assim como a legislação civil e a trabalhista. A função social da propriedade imóvel urbana é assegurada em seu artigo 182, §2º, onde ela refere-se ao plano diretor, nos municípios que não possuem plano diretor a lei é empregada por analogia. A propriedade imóvel urbana é fiscalizada pela administração do município e está passível de sanções quando não cumpre sua função social, conforme ditames da lei anteriormente citados.

As sanções possíveis são as seguintes: a) parcelamento ou edificação compulsória; b) imposto progressivo no tempo; c) desapropriação, que só ocorre se todas as outras medidas tiverem insucesso. Ao tratar da propriedade imóvel rural, conforme artigo 186 da CF/88 entende-se que ela estará cumprindo sua função social quando em mesmo instante ela conseguir o aproveitamento e utilização adequada dos recursos naturais, preservação do meio ambiente, observação das disposições de regulamentação do trabalho e tiver exploração que favoreça o bem-estar de proprietários e trabalhadores.

Quando a propriedade imóvel urbana ou rural não cumpre sua função social, ela está sujeita a desapropriação. A propriedade imóvel rural será desapropriada para fins de reforma agrária, assim como determina explicitamente o artigo 189 da CF/88. Fazer com que a propriedade imóvel cumpra sua função social, independente de ser urbana ou rural, é tarefa que depende de um trabalho realizado em grupo, tanto entre políticos e magistrados, assim como a sociedade civil, que por sua vez, tem a maior parcela de responsabilidade ao demonstrar seu interesse pelo assunto.

Essa idéia ainda não está madura na mente da grande massa que forma a população em geral, é preciso conscientizar a problemática, principalmente da reforma agrária, demonstrando sua real função e consequências positivas para todos e que o interesse coletivo deve se sobressair ao individual, mesmo que o proprietário não esteja de acordo com o que estabelece a legislação. O fato é que o homem é um ser social e sua sobrevivência depende de uma organização que vise o bem comum.

REREFÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, José Carlos Moreira, **Direito Romano** – Rio de Janeiro; Forense, p. 261, 2004.

BÍBLIA. Português. **A Bíblia Sagrada: contendo o velho e o novo testamento**. Rio de Janeiro: Imprensa Bíblica Brasileira, 1988.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1824.

_____. _____. 1934.

_____. _____. 1937.

_____. _____. 1946.

_____. _____. 1967.

_____. _____. 1988.

_____. **Código Civil Brasileiro**. 1916

_____. **Novo Código Civil Brasileiro**. 2002

_____. **Estatuto da Terra**. Lei nº. 4.504 de 1964.

_____. **Plano Diretor**. Lei nº. 10.257 de 2002.

_____. **Estatuto da Cidade**. Lei nº. 10.257 de 2001.

CAMMAROSANO, Márcio. **Princípio Constitucional Da Moralidade e o Exercício Da Função Administrativa**, 1 ed. Belo Horizonte: Forum, 2005.

MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. São Paulo: Saraíva, 1995.

MORAES, José Diniz de. **A Função Social da Propriedade e a Constituição Federal de 1988**. (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal da Bahia, 1996.

MOREIRA, Márcio Martins, **Noções Introdutórias de direito Romano e Legislação Vigorante**. São Paulo: Livraria Paulista, 2003.

ROLIM, Luiz Antonio. **Instituições de Direito Romano**. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda., 2000.

ROUSSEAU, Jean Jacques. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. São Paulo: Abril, 1983.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil: contornos constitucionais da propriedade privada**, 3ª ed., revista e atualizada, Rio de Janeiro. Editora Renovar, 2004.