

ELEMENTOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Rafaela Colamarco Ferreira², Luciana de Fátima Eufrásio³,
Fraikson Cleiton Fuscaldi Gomes⁴

Resumo: *Este artigo aborda a evolução do direito de propriedade até o desenvolvimento atual de sua função social. Inicia-se situando o princípio da função social em seu contexto histórico, a fim de analisar como a propriedade evoluiu e passou de concepções coletivistas primitivas até esta ideia individualista contemporânea. O conceito de propriedade e de função social são reconstruídos para trazer clareza ao leitor sobre o que é propriedade e em qual aspecto dessa propriedade situa a função social. Trata-se ainda da forma de concretização da função social e da sua ligação intrínseca com o conceito de propriedade. Vale ressaltar ainda, que, para o seu exercício, requer não só que o uso do bem seja efetivamente compatível à sua destinação socioeconômica, como também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem estar social e a utilidade de exploração. O estudo se valeu da utilização de referenciais teóricos, tais como: artigos científicos, livros e revistas especializadas. Por fim, conclui-se que a propriedade enquanto direito fundamental, claramente expresso na Constituição Federal, deve ser utilizada para o bem comum, deixando transparecer que a propriedade é hoje compreendida, sob a égide da função social, como um poder-dever, como um direito-função, como uma propriedade-função social.*

Palavras-chave: *Direito de Propriedade; Função social da propriedade.*

Introdução

Observa-se facilmente na literatura, especialmente na jurídica que por séculos se discutiu sobre a origem, fundamentos e a legitimidade e extensão do direito de propriedade. Esse instituto foi tratado por teóricos renomados como Montesquieu, Locke, Jean Jack Rousseau, John Thomas Hobbes. Karl Marx e

²Graduanda em Direito – FACISA/UNIVIÇOSA. e-mail: racolamarcof@hotmail.com

³Graduanda em Direito – FACISA/UNIVIÇOSA. e-mail: lucianafatima14@hotmail.com

⁴Mestre em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental pela UFOP, Professor da UNIVIÇOSA. e-mail: fraikson@yahoo.com.br

Friedrich Engels, dentre outros. As diferenciadas perspectivas teóricas buscaram determinar sua origem, conceito e enfim caracterizar seus elementos. Não há, na história do Direito instituição jurídica que tenha sofrido tanta contextualização axiológica. Nasceu da espontânea necessidade de dominação, mas já foi considerada como justificação da família, concessão divina, individual, pessoal, coletiva, aristocrática, democrática, entre outras. (GOMES, 2015).

No princípio das civilizações observa-se um caráter comunitário nas formas originárias da propriedade. Predominava o domínio comum sobre as coisas úteis, ficando a propriedade privada reservada apenas para objetos de uso exclusivamente pessoal (CANFÃO, 2013). Dentre os povos indígenas, por exemplo, havia o domínio comum das coisas úteis, para os que habitavam a mesma oca, individualizando-se, tão-somente, a propriedade de certos móveis, como redes, armas e utensílios de caça e pesca (DINIZ, 2007). O solo, no entanto, era pertencente à coletividade, todos os membros da tribo, não havendo o sentido de senhorio, de poder de determinada pessoa. Na era romana a propriedade era individual, dado que a propriedade do solo era da família que tinha os seus entes nela enterrados (COULANGES, 2006). As invasões bárbaras, todavia, determinaram a concentração de terras sobre o senhorio de reis. Tratava-se da cessão do domínio útil da terra em que o rei, proprietário divino, cedia à utilização da terra aos seus vassallos sem se desprender do seu domínio. Estava instaurado um vínculo vitalício entre o vassallo e seu senhor feudal; o primeiro mero possuidor, o último eternamente proprietário.

As características imprecisas desse direito de propriedade medieval, determinada pela relação soberano/vassallo são incompatíveis com as exigências do nascente capitalismo industrial que marcará o Estado Liberal. Diante disso impõe-se a necessidade de revisão de seus preceitos e de restauração das características da propriedade romana fundada na *plena in re potestas*, para firmar um direito de propriedade oponível contra todos, inclusive contra o Rei ou Imperador, informado pelo poder geral do seu titular sobre a coisa. (GOMES, 2015).

É certo que ela impõe-se como modo de controle da mais valia, como objeto de disputas e conflitos sociais e como meio de concentração dos meios de produção e de controle da população trabalhadora por aqueles que a detêm. Logo, a propriedade burguesa seria a fonte das mazelas sociais e como propos-

to por Marx e Engels (2010) somente sua extinção, sua coletivização, poderia atenuar as desigualdades entre as classes. Isso só seria possível com a intervenção despótica sobre a propriedade privada e sobre os métodos capitalistas de produção. Estava construída a teoria do socialismo científico, que atinge seu auge com a Revolução Russa de 1917.

A propriedade, todavia, não foi coletivizada em todo o planeta, todavia, o movimento social iniciado na segunda metade do Século XIX vai impulsionar a inserção do paradigma social do direito nas ordens jurídicas, especialmente, depois dos acontecimentos políticos que levaram à Revolução Constitucional Mexicana de 1917, à Revolução Soviética, de 1917, e à Constituição Alemã de Weimar, de 1919 (CAVEDON, 2003). Esse movimento leva a inserção de um novo elemento no conceito de propriedade, uma obrigação, um dever intrínseco ao seu modo de exercício. Exercício que deve servir-se ao bem-estar geral. A inclusão dessa obrigação geral ao titular de um direito de propriedade inaugura a função social da propriedade.

Atualmente, encontra-se nas constituições, não apenas no Brasil, a ideia de proteger o direito individual de propriedade e ao mesmo tempo propiciar a proteção da função social da propriedade. Trata-se de sua contextualização com os valores sociais, ou seja, propriedade privada e função econômico socioambiental.

Importante ressaltar que a função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social, essa relevância se encontra expressa na própria Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXII, no qual, garante o direito de propriedade, mas impondo-lhe a condição de que ele seja exercido atendendo a sua função social, inciso XXIII, do aludido artigo. Nesse sentido, cabe discussão sobre o momento efetivo em que uma propriedade cumpre a sua função social, vale ressaltar que o atendimento ao princípio da função social da propriedade requer não só que o uso do bem seja efetivamente compatível à sua destinação socioeconômica, como também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem estar social e a utilidade de exploração (DINIZ, 2007). A função social da propriedade apresenta-se como norte a ser seguido para que se consagre um exercício regular dos poderes dominiais, que promovam ganhos ao proprietário e à sociedade. É, pois, princípio que opera dentro do próprio direito de propriedade, como pertencente a sua estrutura jurídico.

Nesse sentido, a função social não limita o direito de propriedade, mas o conforma aos valores morais de uma sociedade solidária. Trata-se da prevalência de valores que informam o exercício dos poderes dominiais segundo uma conduta ética pautada no respeito ao bem comum. A propriedade não deixou de ser pessoal ou privada depois da posituação da função social. Essa linha delicada entre uma propriedade privada que deve ser necessariamente limitada em prol do bem comum e de uma propriedade privada que deve ser estimulada, pois que importante para o desenvolvimento social, para o mesmo bem comum, determina os dois lados da função social. O novo esquema do direito de propriedade manifesta-se pela consistência da função social sob um tríptico aspecto: o primeiro seria a função econômica, o segundo a função social propriamente dita e o terceiro a função ambiental.

Material e Métodos

A metodologia utilizada é o estudo de artigos científicos, livros e revistas especializadas, pois fornecem referenciais teóricos interessantes para a análise do conceito, conteúdo e extensão da da propriedade e sua função social. Análises jurisprudenciais também foram feitas para contribuir com a definição do conceito, já que a compreensão dos tribunais é expressão imediata da aplicação da função social da propriedade na práxis jurídica.

Resultados e Discussão

Inicialmente, importante situar o princípio da função social da propriedade em sua evolução histórica. Segundo GONÇALVES (2006, p. 220), tal princípio tem controvertida origem, teria sido, para alguns, elaborado por Augusto Comte e postulado por Léon Duguit, no começo do século XX. Sendo Duguit, considerado o precursor da ideia de que os direitos são justificados pela missão social para a qual devem contribuir e, portanto que o comportamento do proprietário quanto à gestão de seus bens, deve se equivaler a de um funcionário (GONÇALVES, 2006, p.221). Na teoria de Léon Duguit (1926, apud GOMES, 2015), a propriedade, sendo privada ou não, jamais poderia ser interpretada como um direito subjetivo do indivíduo e sim como um instru-

mento adequado a regulação de situações sociais que visam à satisfação das necessidades da sociedade (MONEREO PÉRES e CALVO GONZÁLEZ, 2005, apud GOMES, 2015). Sendo assim, para o mencionado autor a propriedade deixou de ser um direito subjetivo individual para converter-se em uma função social, na qual, a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Somente o proprietário pode executar uma tarefa social, só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria, a propriedade não é um direito intangível, mas um direito em constante mudança que deve se amoldar conforme as necessidades sociais às quais deve responder (GONÇALVES, 2006).

Como já dito anteriormente a atual Constituição Federal, atribuiu a propriedade uma função social, deixando claramente expresso que o estado poderá intervir, caso esse requisito não esteja sendo atendido. Também determina que a ordem econômica observará a função social da propriedade, impondo restrições à atividade empresarial em seu artigo 170, inciso III. O legislador constitucional, nos artigos 182 e 183, ocupa-se da política urbana, sendo que no primeiro dos dispositivos, ordena a política do desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público municipal, tendo em vista o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, com a finalidade de garantir o bem estar de seus habitantes. Ainda neste dispositivo constitucional, é mencionado o plano diretor, cuja aprovação cabe às Câmaras Municipais, obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes. No § 2º do mencionado artigo, destaca que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988). O artigo 183 reporta-se ao usucapião de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, com posse de cinco anos, com finalidade de moradia para o usucapiente que não seja proprietário de outro imóvel.

No tocante a política agrícola e fundiária, a Constituição (BRASIL, 1988), dispõe em seu artigo 186 que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente aos requisitos estabelecidos em lei, são eles: aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o

bem estar dos proprietários e dos trabalhadores”. Dessa forma acredita-se que os pilares para utilização da propriedade estão contidos nos preceitos constitucionais. Cabe ao legislador ponderar o justo equilíbrio entre o individual e o social (VENOSA, 2008). Constata-se que, com o reconhecimento da função social, a Constituição não nega o direito exclusivo do dono sobre o bem, mas exige que o uso deste seja condicionado ao bem estar geral.

A função social, assim, se traduz-se no comportamento regular do proprietário que atue em uma dimensão que realize ganhos pessoais e sociais ao mesmo tempo, ainda que estes sejam mediatos. Por isso, a literatura jurídica (GOMES, 2012) da função social da propriedade a informa como um instrumento regulador do poder-dever do proprietário: poder de promover ganhos individuais e o dever de ao mesmo tempo gerar ganhos sociais.

Considerações Finais

Conclui-se que a propriedade enquanto direito fundamental, claramente expresso na Constituição Federal, deve ser utilizada para o bem comum, deixando de ser um direito subjetivo individual para converter-se em uma função social. A socialização do direito expressa na Carta Magna, através da função social da propriedade, vincula não só à produtividade do bem, como também ao clamor da justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade. Observa-se que a função social é parte do conceito de propriedade. É fato que o direito a propriedade está garantido, todavia, impõe-se ao proprietário o dever de cumprir a exigência social de utilização adequada do bem, ou seja, uso efetivo e socialmente adequado do bem sobre o qual recai a propriedade.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 14 de março 2017.

CANFÃO, O. A. Indenização na desapropriação por utilidade pública. 2013. 109f. Dissertação (Mestrado em Direito Público: Constituição, Estados e Direitos Fundamentais) – Universidade Federal da Bahia, Salvador.

CAVEDON, F.S. **Função Social e Ambiental da Propriedade**. Florianópolis: Momento Atual, 2003. 208p.

COULANGES, F. A Cidade Antiga. Tradução de Frederico Osanan Pessoa de Barros. São Paulo: **Edameris**, 1961. 774p. [e-Books]. Disponível em: <www.ebooksbrasil.org/adobeebook/cidadeantiga.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2014.

DINIZ, M.H. **Curso de direito civil brasileiro: 4. Direito das coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 105-110.

GOMES, F. C. F. Propriedade, meio ambiente, Michel Foucault: limitações socioambientais da propriedade como dispositivos de ecogovernabilidade. 2015. 180f. Dissertação (Mestrado em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental: Políticas Públicas para o Meio Ambiente) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto.

GONÇALVES, C.R. **Direito civil brasileiro: Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 220-223.

JELINEK, R. O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil. 2006. 41f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.