



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:  
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

# FEPEG

F Ó R U M  
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

## A FUNÇÃO SOCIAL COMO FATOR DE LIMITAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

**Autores:** RANFLEY SILVA FREITAS, EMANUELLE GONÇALVES CAMPANHA, RODRIGO DANTAS DIAS, ISABELLA ATAÍDE VIEIRA

### Introdução

O Código Civil de 2002 (Código Civil) traz disposições relativas à propriedade, que merecem ser estudadas, uma vez que, a propriedade contemporânea não tem mais ou mesmo perfil daquela de outrora. Tais dessas disposições representam na codificação privada, restrições ao direito de propriedade, sendo a mais notória a renomada função social.

Quando se fala em função social da propriedade não se indicam as restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Tais restrições seriam limites negativos aos direitos do proprietário. A noção de função social da propriedade relaciona-se com a capacidade produtiva da propriedade, ou seja, trata-se do poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo.

Segundo o jurista Orlando Gomes (2004, apud TARTUCE, 2017) a função social pode se confundir com o próprio conceito de propriedade, diante de um caráter inafastável de acompanhamento, na linha do preconizado por Duguit: a propriedade deve sempre atender aos interesses sociais, ao que almeja o bem comum evidenciando-se a uma destinação positiva que deve ser dada à coisa. Nessa esteira pode-se afirmar que a propriedade é função social.

Nesse sentido, o enunciado aprovado na V Jornada de Direito Civil, diz que: “Na aplicação do princípio da função social da propriedade imobiliária rural, deve ser observada a cláusula aberta do § 1º do artigo 1.228 do Código Civil, que em consonância com o disposto no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição de 1988, permite melhor objetivar a funcionalização mediante critérios de valoração centrados na primazia do trabalho”. Para Tartuce (2017), a função social é componente não só da propriedade rural ou agrária, mas também da propriedade urbana.

A legislação além de prever essa função social, trata ainda da chamada função socioambiental. Não há preocupação somente com o ambiente natural, como a fauna, flora, ar e águas, mas há ainda, atenção com o ambiente cultural, como o patrimônio artístico. O artigo 1228, § 1º, do Código Civil ratificou o que consta no artigo 225 da Constituição Federal, que visa o meio ambiente como direito das gerações atuais e futuras.

Dessa forma, este estudo tem como objetivos apresentar a função social no âmbito do direito civil, analisar a função social que todo o direito tem e as novas perspectivas com o advento do novo Código Civil. Outrossim, refletir a função social específica da propriedade, isto é, como ela deve ser exercida para cumprir a sua função social.

### Material e métodos

No presente estudo o método de abordagem a ser utilizado será o indutivo. Já no que se refere ao método de procedimento, será utilizado o monográfico. E quanto à técnica de pesquisa, adotou-se a bibliográfica, considerando que buscou-se chegar ao objetivo deste trabalho através de levantamento literário em doutrinas pertinentes ao assunto, e na própria lei que o disciplina.

### Resultados e discussão

O Código Civil de 1916, baseado nos dogmas do Estado Liberal clássico, cujo alicerce era o princípio da autonomia da vontade, conferia uma visão individualista ao direito. À época, o principal propósito das pessoas era o fim de privilégios feudais, de modo que aspiravam a liberdade para circular riquezas, adquirir bens, contratar, e por isso a atenção especial ao indivíduo. (MELLO, 2017)



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:  
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

# FEPEG

F Ó R U M  
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

Diferentemente, o que se tem percebido nos dias atuais é que ganha espaço o princípio da socialidade, de forma que aos institutos jurídicos se impõe a observação a sua função social. (MELLO, 2017)

Observa-se esse fenômeno com relação à propriedade, tendo em vista a previsão legal da Constituição Federal (CF/88) nesse sentido. Em seu artigo 5º, XXII, a CF/88 trata como direito fundamental a propriedade, e no inciso seguinte estabelece que esta deverá atender a sua função social.

Dispõe ainda o artigo 182, §2º, da CF/88 que, no que tange à propriedade urbana, esta cumprirá sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Já no que se refere à função social da propriedade rural, o artigo 186 da CF/88 enumera requisitos que deverão ser simultaneamente cumpridos para que esta reste configurada. Seriam estes requisitos: o aproveitamento racional e adequado da propriedade, a utilização adequada de seus recursos naturais e preservação do meio ambiente, a observância de disposições que regulam as relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem-estar tanto dos proprietários quanto dos trabalhadores.

Diante disso, conforme Tartuce (2017) em uma situação concreta, não haveria função social nos casos em que, “para a maximização dos fins econômicos, o titular de imóvel urbano não atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade” ou ainda se “o titular de imóvel rural não promove o aproveitamento racional e adequado da terra, ou não utiliza os recursos naturais disponíveis, ou não preserva o meio ambiente, ou não cumpre a legislação trabalhista, ou não promove o bem-estar dos trabalhadores”.

Considerando tais dispositivos, “é forçoso convir que o conceito deste importantíssimo direito real na coisa própria deverá, necessariamente, levar em conta, sempre, o seu aspecto funcional. Isso porque, nos dias de hoje, a propriedade não é mais considerada um direito ilimitado, como no passado.” (GLAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2017)

Para Pereira (2017), esses fatos explicitam uma tendência à “humanização” da propriedade. De acordo com o mesmo autor, essa tendência pode ser considerada por alguns como efeitos de uma corrente paternalista do direito moderno, como consequência de um relativismo do direito, ou, ainda, como tendência a uma “socialização” do direito ou da propriedade.

Afirma José de Oliveira Ascensão (2000, apud TARTUCE, 2017) que a função social da propriedade deve ser compreendida como uma dupla intervenção: limitadora e impulsionadora. Segundo ele, além de manter o titular da propriedade dentro de limites, como forma de proteção à comunidade, a função social serviria a aumentar o proveito que socialmente se poderia extrair daquele bem.

No mesmo sentido, Pereira (2017) ressalta o aspecto restritivo que a função social impõe à propriedade em benefício da comunidade. Com justificção no princípio da função social condiciona-se o uso de uma propriedade predial ao consenso entre a vontade do dono e o interesse da comunidade, reduz-se a liberdade do proprietário ao usar ou dispor de certo bem, sujeita-se à regulamentação ou proibição o comércio de utilidades da coisa, obriga-se o dono até mesmo a destruir bens em certas situações, de forma que a coisa estaria sempre sujeita à utilidade pública.

Condiciona-se o uso da propriedade predial a uma conciliação entre as faculdades do dono e o interesse do maior número? reduz-se a liberdade de utilização e disposição de certos bens? sujeita-se a comercialidade de algumas utilidades a severa regulamentação? proíbe-se o comércio de determinadas substâncias no interesse da saúde pública? obriga-se o dono a destruir alguns bens em certas condições. (PEREIRA, 2017)

Ressalte-se que a função social é um elemento interno caracterizador da propriedade, e que além disso representa a possibilidade de restrições externas. Assim, como tal, será responsável “pelo controle de legitimidade funcional do direito de propriedade, impondo ao titular o dever de respeitar situações jurídicas e interesses não proprietários socialmente tutelados, atingidos pelo exercício dominical” (MELLO, 2017).

## Considerações finais



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:  
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

# FEPEG

F Ó R U M  
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

Portanto, a propriedade não é um direito ilimitado como era no direito antigo, pois atualmente deve atender a sua função social quanto a função socioambiental. Com o advento da Constituição Federal, foi inserida com um direito fundamental do cidadão, devendo ser observada sua função social. Nesse sentido, reza o artigo 5.º, XXIII, que a propriedade atenderá a sua função social.

O proprietário, como senhor da coisa, pode usá-la, gozá-la e dispô-la, além de poder reavê-la de quem injustamente a detenha, desde que o exercício do direito corresponda aos anseios da sociedade, já que os reflexos do bom ou mau uso da propriedade irão, invariavelmente, sobre ela se projetar.

Por isso, a propriedade, urbana ou rural, deve ser usada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, para que assim haja uma sociedade cada vez mais livre, justa e solidária, tornando efetivo o objetivo constitucional, disposto no artigo 3º, inciso I, da Constituição Federal.

## Referências bibliográficas

BRASIL. Constituição, 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Manual de direito civil; volume único** - São Paulo: Saraiva, 2017.

MELLO, C. M. **Direito civil: direito das coisas** – 2. ed. – Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.

PEREIRA, C. M. D. S. **Instituições de direito civil – Vol. IV / Atual**. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, F. **Direito civil, v. 4 : Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.