

Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
**Faculdade de Direito**  
Curso de Ciências Jurídicas e Sociais

Carla Menger Lehueur Marques

**Interpretação e integração do direito das coisas a partir da função social**

Porto Alegre

2024

Carla Menger Lehueur Marques

**Interpretação e integração do direito das coisas a partir da função social**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do título de bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: Domingos Savio Dresch da Silveira

Porto Alegre

2024

CIP - Catalogação na Publicação

Menger Lehugeur Marques, Carla  
Interpretação e integração do direito das coisas a  
partir da função social / Carla Menger Lehugeur  
Marques. -- 2024.  
52 f.  
Orientador: Domingos Sávio Dresch da Silveira.

Trabalho de conclusão de curso (Graduação) --  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade  
de Direito, Curso de Ciências Jurídicas e Sociais,  
Porto Alegre, BR-RS, 2024.

1. Função social. 2. Direito das coisas. 3. Direito  
civil. I. Dresch da Silveira, Domingos Sávio, orient.  
II. Título.

## FOLHA DE APROVAÇÃO

Carla Menger Lehueur Marques

**Interpretação e integração do direito das coisas a partir da função social**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do título de bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: Domingos Sávio Dresch da Silveira

**Aprovada em:** Porto Alegre, 20 de fevereiro de 2024.

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof. Dr. Domingos Savio Dresch da Silveira  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Prof. Dr. Ricardo Antonio Lucas Camargo  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Prof<sup>a</sup>. Dra. Maria Cristina Cereser Pezzella  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Às crianças terríveis.

## **AGRADECIMENTOS**

Aos que me trouxeram até aqui, aos que deixei pelo caminho e aos que me esperam na próxima esquina, que me fizeram e são parte de quem eu sou.

Aos meus amigos e familiares, aos meus professores e colegas, guias e companheiros de jornada. Não cito nomes por receio de esquecer alguém, mas tenho certeza que saberão se identificar.

Uma geração vai, e outra geração vem; mas a  
terra para sempre permanece.

Eclesiastes 1:4

## RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso propõe uma análise hermenêutica do direito das coisas sob a perspectiva do princípio da função social da propriedade. Inicialmente serão revisados os institutos do direito das coisas, com especial atenção à propriedade e à posse. Em seguida é elaborada uma revisão sobre a função social da propriedade, seu papel normativo no Código Civil e principiológico na Constituição Federal. Por fim é proposta a (re)interpretação dos institutos do direito das coisas e integração dos seus conceitos a partir da sua função social, tendo como locus hermenêutico o princípio da dignidade da pessoa humana.

**Palavras-chave:** Função social; direito das coisas; direito civil-constitucional.



## RESUMEN

Este trabajo propone un análisis hermenéutico de los derechos reales desde la perspectiva del principio de la función social de la propiedad. Inicialmente se revisarán los institutos del derecho de propiedad, con especial atención a la propiedad y posesión. A continuación, se prepara una revisión de la función social de la propiedad, su papel normativo en el Código Civil y su papel principal en la Constitución. Finalmente, se propone la (re)interpretación de los institutos del derecho de las cosas y la integración de sus conceptos en función de su función social, teniendo como locus hermenéutico el principio de la dignidad de la persona.

**Palabras-clave:** funcion social; derechos reales; constitucion.

[Digite aqui]

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>AS COISAS E O DIREITO .....</b>	<b>12</b>
2.1	INSTITUTOS JURÍDICOS DO DIREITO DAS COISAS .....	16
2.2	DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE.....	21
2.3	FUNÇÃO SOCIAL .....	25
<b>3</b>	<b>A CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO CIVIL .....</b>	<b>32</b>
3.1	A DIGNIDADE NO ACESSO ÀS COISAS.....	35
3.2	FUNÇÃO SOCIAL COMO REGRA .....	37
3.3	FUNÇÃO SOCIAL COMO PRINCÍPIO.....	39
3.4	A EXIGIBILIDADE DOS DIREITOS.....	44
<b>4</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>46</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>47</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Para a manutenção da vida, todo organismo precisa nutrir e preservar o próprio corpo. Desde que existe no mundo, o ser humano utiliza coisas que encontra na natureza para a satisfação de suas necessidades primárias, tendo desenvolvido habilidades para modificar as coisas dando-lhes novas formas e utilidades. Em sociedades nômades, não era possível ao ser humano se apropriar de mais coisas do que aquilo que pudesse ser carregado. O domínio das técnicas de agricultura e pastoreio permitiram o surgimento de assentamentos sedentários e novas formas de interação dos seres humanos entre si, com a natureza e as coisas<sup>1</sup>.

A apropriação e o uso de coisas pelos seres humanos é anterior ao surgimento das civilizações. Se atualmente o significado econômico, político e social da propriedade pode ser medido pela influência que sua forma exerce na estrutura da sociedade, é preciso lembrar que o contorno, alcance e limitação do instituto jurídico propriedade é produto do tempo e de determinada estrutura social.

Os direitos reais possuem dimensão subjetiva, atrelada ao sujeito individualmente considerado. É a relação direta de poder de alguém sobre alguma coisa. Dentre os direitos reais, a propriedade é o mais amplo feixe de direitos que alguém pode ter sobre alguma coisa e pode ser fundamentada em quatro diferentes teorias<sup>2</sup>. Segundo a teoria da ocupação, o fundamento do direito é a anterioridade da posse e a coisa pertence àquele que primeiro ocupou ou se apropriou. A teoria do trabalho dispõe que a terra pertence ao que a lavra, os objetos pertencem a quem lhes dá forma, a casa pertence ao que constroi. Já a teoria da lei afirma que todo o direito de propriedade existe ou não conforme e segundo a determinação da lei. Por fim, a teoria da

---

<sup>1</sup> Ao elaborar seu pensamento sobre os estágios pré-históricos de cultura, ENGELS relaciona os modos de organização da vida nas sociedades a partir da análise materialista do desenvolvimento da civilização. Assim, o desenvolvimento de técnicas para transformar elementos naturais como o barro e os metais em objetos e ferramentas úteis e o domínio sobre a natureza, os animais e a agricultura foram condições necessárias para o desenvolvimento da humanidade, passando da barbárie à civilização. ENGELS, Friedrich. **Estágios pré-históricos de cultura**. In: ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. 3. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2012. Cap. 1. p. 37-44.

<sup>2</sup> Ver COSTA, Dilvanir José da. O conceito de direito real. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 36, n. 144, p. 71-79, out./dez. 1999. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/531/r144-04.PDF?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 01 fev. 2024.

natureza humana defende que a apropriação das coisas é instintiva e se volta a satisfazer necessidades básicas do indivíduo.

O acesso às coisas aptas a satisfazer uma necessidade é algo tão vital e primitivo que mesmo os animais se comportam de maneira a alcançar e preservar essa situação. Um tigre que tenha capturado uma presa atacará qualquer outro animal que venha ameaçar a sua refeição. Um carneiro que tenha chegado primeiro a uma fonte de água tentará impedir que outro tome o seu lugar se não existir espaço suficiente para ambos, até que tenha bebido o suficiente. Animais que vivem em grupos ou bandos ocuparão espaços e defenderão seu território da presença de invasores. Assim também acontece com os seres humanos, que tem seus modos de vida definidos pela forma com que obtém e defendem os bens necessários à vida e úteis à comunidade<sup>3</sup>.

O ser humano é um ser social dotado de autonomia individual. Ao viver em grupo, um indivíduo pode ter seus interesses contrapostos aos interesses de outro ou outros indivíduos. Situações de conflito são corriqueiras onde um ou mais sujeitos disputam recursos escassos. Da mesma forma que o conflito, a capacidade de cooperar para o alcance de objetivos coletivos está presente na natureza humana<sup>4</sup>. Ainda que não seja possível precisar exatamente quando ou como, os seres humanos estabeleceram formas racionais de evitar e solucionar conflitos, conjugando a busca por satisfação de necessidades individuais com a capacidade de viver em sociedade.

Assim é que o direito e os institutos jurídicos são obras da inventividade humana, na busca por ferramentas que permitam a convivência em sociedade. Como a lança e o arado, o direito é uma ferramenta criada pelo ser humano, a partir do domínio da linguagem, voltada a aprimorar suas relações sociais. A relação de poder que alguém exerce sobre uma coisa e que é oponível ao restante da humanidade, o direito chamou “propriedade”.

O presente trabalho tem como objetivo buscar compreender o significado de propriedade e a natureza da função social da propriedade, como se relaciona com o direito civil e como se concretiza. Para tanto será realizada uma revisão bibliográfica dos institutos do direito privado, particularmente do direito das coisas, a reconstituição do momento histórico em que a função

<sup>3</sup> Ver ARISTÓTELES. **Política**: edição bilíngue. Lisboa: Vega, 1998. p. 75.

<sup>4</sup> Ver SHAPIRO, Scott J.. **Legality**. Cambridge: Harvard University Press, 2011. p. 35-37.

social surge na doutrina, sua recepção pelas constituições sociais até a sua positivação no ordenamento jurídico brasileiro. Serão feitas breves considerações sobre a propriedade enquanto direito subjetivo e direito fundamental. Por fim, a partir da interpretação dos direitos reais sob o prisma da função social da propriedade enquanto princípio constitucional, se buscará estabelecer um ponto de harmonização entre o direito das coisas e os direitos fundamentais.

## 2 AS COISAS E O DIREITO

O ser humano é um animal político, um ser social<sup>5</sup>. Fora da vida em sociedade, o ser humano é uma peça isolada de um jogo. Dentre todos os animais, o ser humano é o único que possui a palavra, a linguagem, e é o uso da linguagem que permite dar sentido às relações complexas que os indivíduos estabelecem entre si e com o mundo. E é a linguagem que também dá sentido às coisas e ao poder que os seres humanos exercem sobre as coisas. “Uma coisa só existe quando há um nome para chama-la”<sup>6</sup>.

Além do uso da linguagem e da razão, o acesso às coisas determina o lugar que cada ser humano ocupa na sociedade. No direito romano a primeira divisão entre as pessoas se dava entre homens livres e escravos, o que refletia em si a distinção entre pessoa e coisa<sup>7</sup>. Na sua forma mais plena, o ser humano é livre e capaz de dispor das coisas, de ter domínio sobre as coisas. No entanto, reduzido à necessidade instintiva de sobreviver, o ser humano se equipara a um animal. Essa situação está traduzida nos versos de Manuel Bandeira<sup>8</sup> :

Vi ontem um bicho  
Na imundície do pátio  
Catando comida entre os detritos.  
Quando achava alguma coisa,  
Não examinava nem cheirava:  
Engolia com voracidade.  
O bicho não era um cão,  
Não era um gato,  
Não era um rato.  
O bicho, meu Deus, era um homem.

Desde a era primitiva até os dias atuais, a organização e a vida do ser humano em sociedade se reflete e é refletida nas relações das pessoas com as

<sup>5</sup> Aristóteles, ob. cit. p.53 e 55.

<sup>6</sup> LESSA, Barbosa. **Rodeio dos Ventos**: uma síntese fantástica da história do rio grande. Porto Alegre: Editora Globo, 1978. p. 1.

<sup>7</sup> JUSTINIANUS, Flavius Petrus Sabbatius. **Institutas do Imperador Justiniano**: manual didático para uso dos estudantes de direito de Constantinopla, elaborado por ordem do imperador Justiniano, no ano de 533 d. C.. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 27.

<sup>8</sup> BANDEIRA, Manuel. **O Bicho**. Rio de Janeiro: \_\_\_\_\_, 1947.

coisas e na disputa envolvendo o acesso às coisas. O direito é uma invenção humana que só faz sentido quando existe interação entre uma pessoa e mais alguém, no entanto o direito das coisas se volta ao estudo da relação de poder de alguém sobre alguma coisa, objeto do direito.

O direito das coisas se refere ao poder de alguém sobre os bens e os modos de percepção do seu proveito econômico. O poder imediato de uma pessoa sobre a coisa é a essência, o que caracteriza a realidade do direito. Não é preciso a intervenção, a vontade ou a prestação de qualquer outra pessoa no mundo: *ius in re* é o poder direto ou imediato de alguém sobre alguma coisa. Esse poder é o direito subjetivo, e é desse poder direto e imediato que decorre o caráter absoluto dos direitos reais, que se exerce *erga omnes*.

O exercício *erga omnes* dos direitos reais insere de certa forma na relação entre pessoa e coisa um outro sujeito humano, indeterminado: o restante da humanidade. As relações de direito só podem existir entre pessoas, porque o direito é um produto da linguagem e a linguagem pressupõe a comunicação entre duas ou mais pessoas. O poder de uma pessoa sobre uma coisa é um fato, que só se torna direito quando se toma essa pessoa, esse ser humano, como parte da humanidade. É o domínio de um ser humano, enquanto animal político, sobre uma coisa que caracteriza o direito das coisas. Um animal, como um cão ou um urso, pode manifestar poder ao defender seu território ou seu alimento, sem que ali se veja uma relação de direito. A vida do ser humano em sociedade é causa e condição do direito<sup>9</sup>.

Sobre a apropriação de coisas pelo homem e essa relação do dono com a coisa e com o restante da humanidade, é interessante refletir sobre uma passagem de *Robinson Crusóé*, de Daniel Defoe. O romance tem algo do pensamento liberal do século XVIII, que influenciou a ideia de propriedade presente nos códigos oitocentistas. Em uma passagem, o náufrago Robinson Crusóé, que até então acreditava ser o único habitante de uma ilha completamente deserta, sobe em uma colina e observa a extensão de terra:

---

<sup>9</sup> BOBBIO, Norberto. **Direito e Estado no pensamento de Emanuel Kant**. 2. ed. São Paulo: Editora Mandarim, 2000. p. 99.

Desci um pouco pelo lado desse vale encantador, que passei em revista com o prazer secreto (embora mesclado a outros pensamentos aflitivos) de pensar que era todo meu, que eu era rei e senhor indisputável daquelas terras, às quais tinha direito de posse. E, caso me fosse dado transmiti-las, poderia deixá-las de herança, tão integralmente quanto qualquer senhor e proprietário na Inglaterra<sup>10</sup>.

Quando diz que “tudo era meu (...) e eu tinha direito de posse”, Robinson Crusóé está afirmando o seu poder direto e imediato sobre a coisa (a terra, a ilha toda). E então diz: “eu era rei e senhor indisputável daquelas terras”, reforçando o caráter absoluto desse poder sobre a coisa, e sua oponibilidade *erga omnes*. Ninguém poderia interferir nessa relação direta que ele estabelecera com a ilha, porque ele a “descobrirá” e explorará primeiro.

O caráter absoluto da oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais não se confunde com o sentido tradicional de direito absoluto vinculado à propriedade nos códigos oitocentistas de inspiração liberal. A propriedade concebida como um instituto jurídico após a ascensão da classe burguesa ao poder com a Revolução Francesa foi marcada pelo arbítrio e pela exclusividade do exercício dos poderes a ela inerentes pelo proprietário. O sentido de uso, fruição e disposição “do modo mais absoluto” presente no Código Civil Brasileiro de 1916<sup>11</sup> e que se coadunava à ideia de que o proprietário poderia fazer tudo o que desejasse com a coisa, não mais aparece após a reforma do código e publicação do novo texto em 2002. Uma nova ordem de ideias baseada na função social vai tornar defeso o exercício dos direitos inerentes à propriedade de maneira a prejudicar outrem. Torna-se também ilícito o abuso do direito, caracterizado por extrapolar o fim econômico e social a que se destina, independente desse abuso ser causa de dano ou não<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> DEFOE, Daniel. **Robinson Crusóé**. São Paulo: Companhia das Letras, 2012. p. 160.

<sup>11</sup> O caput do art. 524 do CC/16 dispunha que “Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. Existia uma expressa previsão no código dos poderes do proprietário sobre a coisa, sem qualquer limitação. O exercício dos direitos inerentes à propriedade era pleno e irrestrito. Naquele código, o ato ilícito só poderia advir da violação de um direito, mas não do seu exercício. Assim, o inc. I do art. 160 resguardava o caráter absoluto do direito, afirmando a ausência de restrição ao seu exercício: “Art. 160. Não constituem atos ilícitos: I. Os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido.”

<sup>12</sup> O caput do art. 1224 do Código Civil de 2002 vai elencar os poderes inerentes ao proprietário, enquanto seus §§ 1º e 2º vão estabelecer contornos ao exercício do direito de



Ainda sobre a distinção entre direitos reais e direitos pessoais, segundo a teoria realista o direito real se caracteriza como o poder imediato da pessoa sobre a coisa que se exerce *erga omnes*. Já os adeptos da teoria personalista entendem que os direitos reais são relações jurídicas entre pessoas, a saber, o titular do direito real e todo o restante da humanidade. O direito real, segundo a teoria personalista, acarreta uma obrigação passivamente universal. A relação jurídica teria então caráter pessoal, impondo ao restante da humanidade o dever de se abster de qualquer ingerência sobre a coisa submetida ao poder de alguém. O sujeito passivo concreto dessa relação só vai surgir no momento em que o direito real for violado; durante seu exercício, o direito real se opõe a todos em geral e contra ninguém em particular<sup>13</sup>.

O direito real é o próprio vínculo que permite que um sujeito determinado - e ninguém contra a sua vontade - exerça o poder sobre uma coisa também determinada. O direito real acompanha a coisa, obriga a coisa, embora não se possa dizer que é uma relação obrigacional. Direitos obrigacionais estabelecem vínculo entre pessoa e pessoa; direitos reais estabelecem vínculo entre pessoa e coisa. No direito romano, a hipoteca vincula uma coisa ao titular de um crédito. Não interessa se o devedor é aquele que hipotecou coisa sua. Pode-se hipotecar uma coisa sua quer por uma obrigação própria, quer por uma alheia<sup>14</sup>. O bem, a coisa hipotecada fica ligada ao credor até a satisfação do crédito.

---

propriedade, impondo um dever de consonância com suas finalidades econômicas e sociais e uma proibição dos atos voltados unicamente a prejudicar outrem: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.”. O instituto jurídico da propriedade no novo código traz vinculado a si um dever do exercício do direito conforme seu fim social e uma proibição do exercício do direito contrário ao fim social. A propriedade em si passa a ser moldada pela função social. O abuso do direito (*ius abutendi*) não só deixa de ser uma faculdade do proprietário como se torna ilícito: “Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”.

<sup>13</sup> Ver GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. Barueri: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9.

<sup>14</sup> MARCIANO. Livro único da Fórmula Hipotecária, D. 20.1.5. JUSTINIANO. **Digesto ou Pandectas** vol. IV. Tradução de Manoel da Cunha Lopes e Vasconcellos. São Paulo: YK editora, 2023, p. 14.

A natureza do direito real não muda se recai sobre coisa própria ou sobre coisa alheia. O que vai mudar é o alcance do poder sobre a coisa, se pleno ou limitado, se principal ou acessório. A propriedade, tida como o mais pleno dos direitos reais, é um amplo feixe de poderes acometidos a uma pessoa sobre alguma coisa. Os direitos reais limitados abrangem algum ou alguns dos poderes inerentes à propriedade.

Sob o ponto de vista dos poderes que alguém pode ter sobre alguma coisa, a propriedade é o mais amplo direito de utilização econômica das coisas. Em sentido amplíssimo, propriedade é o domínio ou qualquer direito patrimonial. Em sentido amplo, é todo direito irradiado em virtude de ter incidido regra de direito das coisas. Em sentido estritíssimo, é só o domínio<sup>15</sup>.

Enquanto instituto do direito das coisas, propriedade é um conjunto de normas que regulam a mais abrangente forma de domínio e exercício de faculdades de alguém sobre uma coisa. A partir dessas considerações, é preciso diferenciar a propriedade enquanto instituto jurídico da propriedade enquanto conjunto de poderes do titular sobre a coisa. Com o advento da Constituição Federal de 1988, a propriedade privada também passou a integrar o rol dos direitos e garantias fundamentais elencado no art. 5º.

## 2.1 INSTITUTOS JURÍDICOS DO DIREITO DAS COISAS

O instituto jurídico propriedade é um conjunto de regras disposto nos artigos do Título III, do Livro III, da lei nº 10.406/2002 – Código Civil<sup>16</sup>. Regras aqui devem ser entendidas como normas explicitamente articuladas<sup>17</sup>. Assim é que estarão prescritas as diferentes formas e requisitos para aquisição da propriedade imóvel e móvel, formas e requisitos da perda da propriedade,

<sup>15</sup> PONTES DE MIRANDA apud CHEMERIS, Ivan Ramon. **A função social da propriedade**: o papel do judiciário diante das invasões de terras. São Leopoldo: Editora Unisinos, 2002. p. 28.

<sup>16</sup> Em relação à propriedade, os artigos 1.228 a 1.368-F vão estabelecer normas referentes aos poderes inerentes ao titular do status de proprietário, suas formas de aquisição, perda, amplitude e limitações do exercício de suas faculdades.

<sup>17</sup> MACCORMICK, Neil. **Institutions of Law**: an essay in legal theory. Nova Iorque: Oxford University Press, 2007. p. 25. Segundo o autor, regra é uma norma explicitamente articulada. Essa articulação se dá entre uma situação específica (fato operacional) que surja e o que acontece sempre que surgir essa situação (consequência normativa). Um exemplo de regra que compõe o instituto jurídico propriedade é a que disciplina a aquisição da propriedade de um imóvel por usucapião, prevista no art. 1.238 do CC: Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel (fato operacional), adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (consequência normativa).

limites aos poderes do titular frente ao direito dos vizinhos, etc. Além da propriedade, são institutos do direito das coisas a posse e os direitos reais limitados, que terão em comum com aquela uma ou mais faculdades asseguradas a seus titulares.

Nem os textos romanos, nem o atual Código Civil brasileiro dizem conceitualmente “o que é a propriedade”. Na verdade o que se vê são enunciados prescritivos, dizendo como se comporta ou como se identifica alguém que ocupa a posição de proprietário em relação a alguma coisa. Também é preciso que não se confunda “propriedade” com o objeto do direito, a coisa em si. Embora seja comum que as pessoas se refiram às coisas como “minha propriedade” para indicar um terreno, por exemplo, o terreno é o objeto sobre o qual o proprietário tem o direito de exercer seus direitos.

Dos institutos do direito das coisas, a propriedade é o que mais espaço ocupa no Código Civil. Seu significado econômico, político e social pode ser medido pela influência que sua forma exerce na própria estrutura das sociedades ao longo do tempo. Em sua dissertação de mestrado, Gabriel Vieira se dedicou a um aprofundado estudo da evolução do instituto jurídico da propriedade<sup>18</sup>. O conceito de propriedade ao longo do tempo não é único, uma vez que o contexto histórico e social molda e justifica as regras atinentes ao instituto.

Embora o termo tenha surgido na literatura no século XIX e ganhado projeção maior apenas na metade do século XX, a função social acompanha a propriedade desde que esta existe enquanto direito. Os contornos da propriedade são moldados conforme a estrutura da sociedade em determinado tempo histórico. A função social da propriedade não deve ser vista apenas como um conjunto de princípios programáticos, mas como elemento constitutivo do conceito jurídico de propriedade<sup>19</sup>. Tanto é assim que o instituto

---

<sup>18</sup> VIEIRA, Gabriel Antonio de Abreu. **A evolução do instituto jurídico da propriedade**: da perspectiva do individualismo à compatibilização socioambiental. 2011. 225 f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Direito, Ordem Jurídica Constitucional, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

<sup>19</sup> SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da. A propriedade agrária e suas funções sociais. In: SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da (ed.). **O direito agrário em debate**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998. p. 13.

jurídico da propriedade disposto no Código Civil brasileiro possui regras voltadas ao cumprimento de sua função social<sup>20</sup>.

Posse e propriedade são institutos jurídicos distintos, embora intimamente relacionados. A propriedade integra o rol taxativo dos direitos reais, juntamente com a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão do direito real de uso, a laje e os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. A posse é um instituto jurídico autônomo que faz parte do direito das coisas, no entanto não é um direito real.

O sistema de delimitação legal dos tipos de direito real vem dos romanos, embora os juristas romanos não tenham se preocupado com o desenvolvimento de formulações abstratas dos institutos, buscando obter soluções concretas para situações fáticas. Embora alguns autores aleguem que a característica preponderante da propriedade romana seja o absolutismo individualista, uma análise da sua evolução permite observar em diferentes fases da história de Roma a sujeição do instituto ao interesse social<sup>21</sup>. O caráter absoluto dos direitos reais é a sua oponibilidade *erga omnes* e a imposição do dever a toda a gente de respeitá-los.

A posse é um instituto jurídico do direito das coisas, mas não um direito real em si. No direito romano a posse é o poder efetivo que se exerce sobre uma coisa, sustentado ou não em um direito. A atual concepção do Código Civil brasileiro adota a teoria objetiva da posse, em que posse é a situação fática daquele que tem o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes

---

<sup>20</sup> A função social da posse, manifestada no uso do imóvel para moradia ou realização de obras ou serviços de caráter produtivo, reduz de 15 para dez anos o prazo de prescrição aquisitiva da propriedade imobiliária por usucapião. Essa regra, disposta no parágrafo único do art. 1.228, é parte daquele conjunto maior de regras que forma o instituto jurídico propriedade: Art. 1.228 - o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

<sup>21</sup> PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. **Propriedade privada no direito romano**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998. p. 218.

inerentes à propriedade. De acordo com o direito brasileiro, a posse e a propriedade estão interligadas, sendo a posse a exteriorização da propriedade. A propriedade sem a posse se torna vazia, pois impossível o seu exercício<sup>22</sup>. No entanto, a posse também pode ocorrer onde não há propriedade, como por exemplo sobre os bens públicos. Bens públicos são insuscetíveis de aquisição por usucapião<sup>23</sup>. No entanto, é possível a constituição de direitos reais sobre coisa pública: mediante a concessão de direito real de uso, a administração pública pode ceder o uso de bens de seu domínio para o particular, de forma remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, sob a forma de direito real resolúvel, para o desenvolvimento e implementação de atividades socioeconômicas que sejam relevantes para o interesse público<sup>24</sup>. Nesse caso, outro direito real que não a propriedade enseja a posse.

A posse, antes de ser um instituto, é uma situação de fato em que uma coisa está submetida ao poder de alguém. Para o direito, a situação fática pode I) corresponder ao exercício do direito inerente à propriedade ou a outro direito real que a pessoa tem sobre a coisa; II) corresponder a um direito de outra natureza, que não de direito real; e III) não corresponder a direito algum ou decorrer de uma relação jurídica que apenas possibilite a aproximação de uma pessoa a uma coisa. No primeiro caso, não há dúvida: o estado de fato que corresponde à propriedade ou qualquer outro direito real é a posse. Na última hipótese, em que existe o estado de fato desvinculado de qualquer direito, há detenção. O caso que merece mais atenção é justamente aquele em que o estado de fato corresponde a um direito que não tenha natureza real. É preciso que o instituto jurídico posse não se confunda com mera detenção<sup>25</sup>.

Sobre o instituto jurídico da posse, de origem romana, dois teóricos elaboraram teses entre si antagônicas, mas que buscaram explicar o mesmo fenômeno: Savigny e Ihering. A teoria subjetiva da posse elaborada por

---

<sup>22</sup> OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção. **Revista Jurídica - Ccj/Furb**, Blumenau, v. 13, n. 25, p. 99-107, jan./jul. 2009.

<sup>23</sup> BRASIL. Constituição Federal, de 05 de outubro de 1988. Art. 183 §3º e art. 191 § único dispõe que imóveis públicos urbanos e rurais, respectivamente, não serão adquiridos por usucapião.

<sup>24</sup> FRANÇA, Vladimir da Rocha. Temas diversos sobre a concessão de direito real de uso celebrada por sociedade de economia mista. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 171, n. 43, p. 225-232, jul./set. 2006.

<sup>25</sup> Ver GOMES, ob. cit., p. 30 e 31.

Savigny estabelece que a posse não é por si mesma um direito, que sua perturbação não pode ser considerada necessariamente um ato anti-jurídico, atribuindo o fundamento da proteção possessória na esfera jurídica pessoal do possuidor e na eliminação da violência<sup>26</sup>. A obra de Ihering, *Teoria Simplificada da Posse*, é uma crítica ao pensamento de Savigny. Para Ihering, se o fundamento da posse não se encontra no poder de fato sobre a coisa mas na pessoa do possuidor, não existiria a proteção ao possuidor que detém a coisa em nome alheio. Ainda, se só importam o ânimo pessoal e a repressão da violência, poderia existir posse de coisas que estão fora do comércio e que não são suscetíveis de aquisição por usucapião. Também entende que não teria sentido conceder ao possuidor de má-fé a possibilidade dos interditos possessórios. Para Ihering a teoria subjetiva de Savigny seria possível como um tratado de direito natural, mas incompatível com as fontes romanas do instituto.

Ao criticar a obra de Savigny, Ihering elabora uma nova teoria, a teoria objetiva da posse. Para o autor, a posse não é o poder físico sobre a coisa, mas a exterioridade da propriedade<sup>27</sup>. Quando posse e propriedade estão reunidas na mesma pessoa, quando o proprietário é também o possuidor, não faz sentido estabelecer uma distinção entre os institutos. No entanto, quando o proprietário perde a posse contra a sua vontade, de forma violenta ou clandestina, estabelece-se um conflito entre o proprietário que não possui e o possuidor que não é proprietário. Surge então a distinção, em que posse é o poder de fato e a propriedade é o poder de direito. A posse que se exerce contra o direito do proprietário é injusta, pois apresenta um elemento normativo desqualificador que é o título e o direito do proprietário. Essa teoria objetiva da posse foi recepcionada no direito brasileiro, estando evidenciada no art. 1.198 do Código Civil<sup>28</sup>: “considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”. Como se vê, a dependência para com o outro, titular do direito de propriedade, é o elemento desqualificador que não permite que exista posse em nome próprio daquele que tem o poder de

<sup>26</sup> GIL, Antonio Hernandez. **La Posesion**. Madrid: Espasa-Calpe, 1987. p. 25.

<sup>27</sup> VON IHERING, Rudolf. **Teoria simplificada da posse**. Belo Horizonte: Editora Líder, 2002. p. 43.

<sup>28</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.

fato sobre a coisa. A teoria objetiva de Ihering pode ser resumida na seguinte sentença: só há posse onde pode haver propriedade<sup>29</sup>. Tal teoria também permite o desdobramento da relação possessória entre o possuidor direto – que tem poder direto sobre a coisa – e o possuidor indireto – de quem aquela foi havida.

Dessa forma, voltando à situação fática em que alguém tem poder direto sobre uma coisa que corresponde a um direito de outra natureza, que não de direito real, segundo Ihering pode-se chamar sim de posse. Nessa situação podemos imaginar um inquilino ou arrendatário, cujo poder direto sobre o imóvel corresponde a um direito pessoal, advindo de um contrato. O inquilino ou arrendatário terá o poder direto sobre a coisa, a posse direta. No entanto, o proprietário não perde o status de proprietário, continua sendo o único com o direito de dispor da coisa. Nessa situação, o proprietário é possuidor indireto.

Sobre os direitos reais instituídos sobre bens públicos acontece a mesma coisa. O titular do direito de uso, por exemplo, tem a posse direta do bem público, mas não poderá usucapir. Nessa situação, não é possível a aquisição da propriedade, e mesmo assim o que se observa de fato é a posse.

## 2.2 DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE

Tendo sido apresentados os principais institutos do direito das coisas, é necessário diferenciá-los dos poderes a eles inerentes. Um instituto jurídico é um conjunto de regras em que o legislador prescreve como uma tal realidade deve ser considerada juridicamente. Assim é que o art. 1.196 do Código Civil prescreve que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. O direito positivo expresso no Código não descreve o que é a posse, mas prescreve que aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, é considerado possuidor<sup>30</sup>.

A propriedade consiste em um feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de

<sup>29</sup> Ver GOMES, ob. cit., p. 35.

<sup>30</sup> CARVALHO, Aurora Tomasini de. **Teoria Geral do Direito**: o constructivismo lógico-semântico. 2009. 623 f. Tese (Doutorado) - Curso de Filosofia do Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp098895.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2024.

objeto<sup>31</sup>. É a doutrina que vai descrever em que consiste cada um dos direitos inerentes ao titular do status de proprietário, embora o próprio texto da lei possa prescrever a forma e limitações do seu exercício.

A oponibilidade absoluta dos direitos reais não se confunde com o sentido de uso, fruição e disposição “do modo mais absoluto”. O exercício dos poderes da propriedade vai adquirir um caráter quase absoluto nos códigos oitocentistas, produto da ascensão da burguesia ao poder depois das revoluções liberais, em particular a Revolução Francesa. Essa caracterização “absoluta” seria alegadamente um retorno ao período clássico do direito romano, no entanto o sentido das expressões parece ter sido corrompido no decorrer dos anos.

Para Pezzella<sup>32</sup>, o *dominium* pode ser entendido como uma senhoria sobre a coisa, cujas faculdades são indeterminadas. Essa indefinição não advém de uma liberalidade sem limites, mas da indefinição da gama de usos possíveis para a coisa. O exercício das faculdades inerentes ao *dominium* é pleno e geral, dentro dos limites impostos sobre a coisa em um contexto particular<sup>33</sup>. A elaboração do ordenamento jurídico com a fixação das liberalidades e restrições do alcance dos direitos não se afasta das necessidades de cada tempo histórico, no contexto social determinado. É dizer que o alcance das faculdades sobre a coisa se volta a atender a necessidade da sociedade que produz o direito. Nesse sentido, é preciso fazer distinção entre propriedade e domínio, que apesar de complementares, não são sinônimos.

Nos códigos oitocentistas a propriedade foi tida somente como o direito subjetivo do proprietário de usar, fruir, dispor e reaver a coisa, de modo absoluto. Nesse contexto, realmente propriedade e domínio se confundem. No entanto, com o processo de constitucionalização, a propriedade assume novos contornos: “a propriedade obriga”, como determinou a constituição alemã. O domínio permanece sendo o centro dos direitos reais, o poder direto do

---

<sup>31</sup> Ver GOMES, ob. cit., p. 104.

<sup>32</sup> Ver PEZZELLA, ob. cit. na nota 21, p. 192.

<sup>33</sup> PEZZELLA, Maria Cristina Cereser; RECKZIEGEL, Janaína. **PROPRIEDADES NA SOCIEDADE ROMANA**: a forma protetiva baseada no caso concreto. 2013. 19 f. Programa de Mestrado em Direito, Grupo de Pesquisa Direitos Fundamentais Cíveis/Sociais, Universidade do Oeste de Santa Catarina – Unoesc, Chapecó, 2013. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a87c11b9100c608b>. Acesso em: 11 jan. 2024.



indivíduo sobre a coisa, enquanto a propriedade assume uma relação obrigacional com a sociedade. Se o domínio pode ser resumido como a ingerência da pessoa sobre a coisa, a propriedade assume a forma de um poder-dever.

O fenômeno jurídico precisa ser entendido à luz dos fatos e da realidade<sup>34</sup>. O direito romano se ocupou antes dos elementos do que da conceituação da propriedade enquanto instituto. Sua fórmula é entendida a partir do conteúdo: *dominium est jus utendi et abutendi re sua quatenus juris ratio patitur* - "o domínio é o direito de usar, fruir e dispor do que é seu quanto o permite a razão do direito<sup>35</sup>".

O direito de usar a coisa dá ao seu titular a faculdade de servir-se do bem, utilizar sem alterar ou diminuir a sua substância. O Código Civil, ao abordar o direito real de uso como direito real limitado prescreve no seu art. 1.412. que "o usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família". A percepção de frutos da coisa não abrange o seu proveito econômico, mas apenas a satisfação das necessidades do próprio usuário. O uso para moradia dá ao seu titular o direito de utilizar o bem especificamente para habitar.

O usufruto consiste no uso e também na fruição, ou seja, o poder de utilizar a coisa e perceber seus frutos naturais e/ou civis. Usufruto também é um direito real limitado, e os poderes do usufrutuário também estão previstos no Código Civil, no art. Art. 1.394: "o usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos". A fruição consiste no poder de perceber os frutos e aproveitar-se economicamente deles para o aumento do seu patrimônio.

O direito de dispor é o direito de alienar, gravar de ônus reais, transferir a coisa a terceiro ou destruí-la. Quando se fala no direito de "destruir" a coisa se remete ao *ius abutendi*. Aqui é preciso tecer algumas considerações sobre *ius abutendi* – direito de abuso, que não se confunde com abuso do direito.

---

<sup>34</sup> FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e propriedade contemporânea**: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988. p. 15.

<sup>35</sup> MOREIRA, Silvio Teixeira. **Migalhas**: Colunas. Latinório - aula nº 236. 2011.

Algumas coisas desaparecem com o uso, são bens consumíveis<sup>36</sup>. O direito de abuso é o direito de usar uma coisa com diminuição, desaparecimento ou modificação da sua substância. *Ius abutendi* é o uso do qual decorre o desaparecimento da coisa física e que se diferencia do *ius utendi*, que é o direito de usar uma coisa que não desaparece nem tem seu conteúdo diminuído pelo uso. Ao queimar pedaços de madeira em uma lareira para aquecer a casa, o poder que se exerce sobre essa madeira é o de abuso. O uso da madeira como lenha faz com que desapareça a sua substância. O mesmo ocorre com alimentos e combustíveis: uma vez usados/consumidos, desaparecem. Não há que se falar que o direito de abuso de coisa própria seja contrário ao direito, mas plenamente compatível com a sua razão.

O abuso do direito, ao contrário do direito de abuso, não é compatível com a razão. Segundo a doutrina de Louis Josserand<sup>37</sup>, o exercício de um direito sem qualquer limitação tende a provocar a injustiça. Assim, os direitos subjetivos não podem ser exercidos de maneira absoluta sem ao menos ponderar como podem interferir em interesses alheios e o quanto essa interferência é socialmente tolerável. Existe um limite imposto ao exercício dos direitos, que, quando ultrapassado, resulta em ato ilícito.

Outro direito que não apenas o proprietário mas o possuidor direto a qualquer título tem sobre a coisa é o direito de sequela. O direito de sequela é o poder de buscar a coisa e reavê-la de quem quer que *injustamente* possua ou detenha. Apenas o justo possuidor, ou seja, aquele cuja posse não seja clandestina, violenta ou precária, tem o direito de sequela.

O direito de preferência, por sua vez, é inerente aos titulares dos direitos reais de garantia. O direito de preferência dá ao seu titular a preferência sobre o valor econômico da coisa para a satisfação do seu crédito. É a vinculação do bem ao cumprimento da obrigação. Essa preferência decorre do direito de alienar do proprietário.

---

<sup>36</sup> CAMARGO, Ricardo Antonio Lucas. **Curso elementar de direito econômico**. Porto Alegre: Nuvia Fabris Editora, 2014. p. 402.

<sup>37</sup> O autor adota um pensamento funcionalista e afirma que "*Les droits qu'il régleme ne se réalisent pas abstraitement et dans le vide; ils fonctionnent dans le milieu social pour lui; ils jouent en fonction de ce milieu, socialement, non pas dans une direction quelconque, mais en vue de fins déterminées*". (Os direitos não são realizados de forma abstrata e no vácuo, eles funcionam no ambiente social, de acordo com esse ambiente e não em qualquer direção, mas com vistas a determinados fins). Ver JOSSERAND, Louis. **De l'esprit des droits et de leur relativité**: théorie dite de l'abus des droits. 2. ed. Paris: Librairie Dalloz, 1939. p. 3.

Na sociedade contemporânea, o pertencimento das coisas desafia algumas características clássicas dos poderes que se podem exercer sobre elas e sobre a forma do seu exercício. Se a propriedade moderna é marcada ainda pela influência dos códigos de modelo liberal-individualista, as faculdades do proprietário encontram nova conformação com a economia do compartilhamento<sup>38</sup>. Além disso, surge o conceito de bens comuns, entendidos como aquele conjunto de bens essenciais e intrinsecamente ligados à efetivação dos direitos fundamentais. Podem ser elencados como bens comuns a água, o ar, a fauna e a flora, o patrimônio histórico, artístico e cultural, etc. O status de proprietário deixa de ser um requisito para o exercício de faculdades sobre esses bens. Da mesma forma, o seu uso e fruição podem ser exercidos por todos ao mesmo tempo, sem a exclusão dos demais. A essa nova forma de poder sobre os bens, Vianna e Ehrhardt<sup>39</sup> chamaram de acesso.

### 2.3 FUNÇÃO SOCIAL

Os códigos oitocentistas como o Código Napoleônico (1804), o Código Civil Alemão - Bürgerliches Gesetzbuch (1896) e o Código Civil Brasileiro de 1916, nascidos dos anseios da burguesia em ascensão, deram amplas faculdades ao arbítrio do proprietário. Fundada na liberdade absoluta, o modelo de propriedade do Estado liberal teve como centro a apropriação individual e exclusiva das coisas e a proteção dos interesses individuais. Se a base da sociedade romana era a família e a base da sociedade medieval era o feudo, no Estado liberal tudo se volta ao indivíduo por si considerado. Se acentua a dicotomia público x privado e a ascensão do indivíduo faz com que a base da sociedade deixe de se sustentar em estruturas caracterizadas pelos vínculos sociais.

O direito, sob a perspectiva individualista, impõe como único limite à liberalidade do indivíduo a afronta ao direito de outro indivíduo. A essência da doutrina individualista é a limitação da interferência do poder do Estado na

---

<sup>38</sup> VIANNA, Manoel Victor de Mello; EHRHARDT JUNIOR, Marcos. ENTRE O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DE ACESSO: (re) pensando o pertencimento na contemporaneidade. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, ano 9, nº 1, p. 911-958, 2023.

<sup>39</sup> Idem.

esfera individual<sup>40</sup>. Assim, qualquer um está obrigado a não prejudicar o direito alheio, enquanto ninguém está obrigado a fazer o bem para outra pessoa<sup>41</sup>.

No final do século XIX e início do século XX, em resposta ao aprofundamento do individualismo dos códigos, surge o tema da função social. Duas posições se sobressaem sobre o assunto: a teoria solidarista de Léon Duguit e a crítica ao BGB feita por Otto von Gierke. Augusto Comte também vai afirmar que mesmo a propriedade privada terá sempre uma função social<sup>42</sup>.

Léon Duguit vai desenvolver seu pensamento sobre função social a partir da análise da propriedade enquanto direito subjetivo. Para o autor, direito subjetivo constitui um poder do indivíduo que integra uma sociedade. Tal poder capacita o indivíduo a obter o reconhecimento social na esfera do objeto pretendido, desde que seu ato de vontade possa ser considerado deliberadamente legítimo pelo direito objetivo<sup>43</sup>. A crítica à doutrina individualista é em razão da igualdade formal dos indivíduos, que não se concretiza na realidade em que impera a desigualdade material. Por se opor à realidade, a doutrina individualista deve ser prescindida<sup>44</sup>. A teoria de Duguit não é fundamentada em normas jurídicas, mas numa análise sociológica. Para o autor, a superação da concepção individualista do direito privado em face da realidade social resulta na consagração da noção da função social da propriedade<sup>45</sup>.

Ao invés de direito subjetivo, para Duguit a propriedade é uma situação jurídica subjetiva do indivíduo que cria para esse indivíduo a obrigação de contribuir para a solidariedade social. Assim, os poderes inerentes à propriedade, as faculdades do proprietário (usar, fruir, dispor) não são direitos, mas deveres, obrigação de agir da melhor forma para manter a coesão social. A esse dever de usar, fruir e dispor dos bens de maneira a realizar a solidariedade, chamou função social.

<sup>40</sup> DUGUIT, Léon. **Fundamentos do Direito**. São Paulo: Martin Claret, 2009. p. 25.

<sup>41</sup> MAGACHO FILHO, Murilo Riccioppo. **Direito e Estado em Léon Duguit: a solidariedade social como fundamento do direito e a crítica da soberania**. 2021. 107 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Direito, Direito Político e Econômico, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.

<sup>42</sup> ARAÚJO, Telga de. Função Social da Propriedade. In: FRANÇA, Rubens Limongi. **Enciclopédia Saraiva do Direito**. São Paulo: Saraiva, 1982. V. 39. p. 1-16.

<sup>43</sup> Ver DUGUIT, ob. cit., p. 15.

<sup>44</sup> Idem. p. 30.

<sup>45</sup> JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. 2006. 41 f. Porto Alegre, 2006.

Na Alemanha, em 1889, o jurista Otto von Gierke profere uma aula em Viena que é transcrita em forma de artigo e publicada com o título *Die soziale Aufgabe des Privatrechts*<sup>46</sup>. Admirador da obra de Ihering, von Gierke faz uma crítica à proposta de codificação alemã em razão do seu caráter excessivamente individualista. O autor questiona a maneira como elementos do direito romano foram recepcionados pelo texto alemão, alegando que o direito privado, à mercê unicamente de interesses egoísticos e individualistas, seria uma ameaça à justiça e à cooperação entre os sujeitos. O autor também faz considerações sobre a rígida separação entre direito público e direito privado. Para ele, essa dicotomia não representa a forma como o direito opera e que “o direito público deveria receber um pouco da essência libertária do direito natural e o direito privado careceria de gotas de óleo social<sup>47</sup>”.

Ihering, que influenciou o pensamento de von Gierke, entende que direito subjetivo é o interesse juridicamente protegido. Von Gierke vai alegar que a proteção ao exercício do direito subjetivo traz de certa forma um dever imposto ao seu titular. Anos depois da publicação do seu trabalho sobre função social do direito privado, a Constituição de Weimar vai afirmar que “a propriedade obriga”.

A função social só vai ocupar espaço no ordenamento jurídico a partir das constituições do início do século XX. A Constituição Mexicana de 1917 foi pioneira ao atribuir status constitucional aos direitos sociais e econômicos<sup>48</sup>. O valor social do trabalho foi amplamente contemplado no texto, voltado a evitar o desmoronamento social. A Constituição de Weimar na Alemanha, apesar de não ter sido a primeira carta constitucional social, teve mais repercussão e influência nas cartas constitucionais do resto do mundo, inclusive na constituição brasileira de 1934.

---

<sup>46</sup> A tradução do título seria algo como “A função social do direito privado”. Em 2018 a obra foi traduzida para o inglês e publicada em um artigo bilíngue, incluindo sua versão original. MCGAUGHEY, Ewan. Otto von Gierke: the social role of private law. **German Law Journal**, [S.L.], v. 19, n. 4, p. 1017-1116, 1 jul. 2018. Cambridge University Press (CUP). <http://dx.doi.org/10.1017/s207183220002294x>.

<sup>47</sup> “*in unserem öffentlichen Recht muß ein Hauch des naturrechtlichen Freiheitsraumes wehen und unser Privatrecht muß ein Tropfen sozialistischen Öles durchsickern!*” Ver nota 45.

<sup>48</sup> ANDRADE, Otávio Morato de. Constituição Mexicana de 1917: do estado liberal à proteção social. **Revista Direitos, Trabalho e Política Social**, C, Cuiabá, v. 7, n. 12, p. 381-408, jun. 2021.

Para Ivan Chemeris, a função social surge na doutrina e depois nas constituições para contrabalançar a concepção econômica liberal vigente na Europa do século XIX. Expõe o autor:

Na evolução do papel que se tem atribuído à propriedade na construção da sociedade humana, no final do século XIX ela oscila como centro de um pêndulo que vai a um extremo: da tendência liberal, a propriedade, a razão de ser da sociedade (a propriedade privada como direito individual), e depois a outro; a tendência socialista: a propriedade, origem dos desacertos sociais (negação da propriedade privada como direito individual); surge, por fim, uma terceira posição: a concepção da função social da propriedade<sup>49</sup>.

Não por acaso, a função social da propriedade recebe críticas tanto de liberais – que a entendem como uma afronta à liberdade do indivíduo de usar, fruir e dispor dos seus bens como lhe aprouver – quanto de comunistas – que veem na função social uma forma de legitimar a propriedade privada.

No Brasil, a Constituição de 1934 inaugura a passagem do Estado de Direito para o Estado Social de Direito. São introduzidos elementos ideológicos relacionados com interesses sociais ao lado – e por vezes acima – dos individuais, superando ao menos em parte a ideologia liberal do Estado Burguês Capitalista tradicional. Em relação aos direitos e garantias individuais, além de liberdade, segurança individual e propriedade é acrescentada a subsistência. Sobre o exercício dos direitos da propriedade, é determinado que não se dê contra o interesse social ou coletivo<sup>50</sup>.

A volatilidade dos rumos da política no Brasil resultou em cinco cartas constitucionais ao longo do século XX. Essa instabilidade também fez com que os elementos sociais dos textos refletissem avanços e retrocessos da sociedade em relação a direitos e garantias. O medo da “ameaça comunista” levou a um novo texto constitucional em 1937, em que a expressão

---

<sup>49</sup> Ver CHEMERIS, ob. cit., p. 49.

<sup>50</sup> SOUZA, Washington Peluso Albino de. **Teoria da Constituição econômica**. Belo Horizonte: Del Rey, 2002. p. 86-87.

“subsistência” foi retirada dos direitos invioláveis, permanecendo a liberdade, a segurança individual e a propriedade<sup>51</sup>.

Em 1946, o preâmbulo da nova Constituição anunciava a missão de organizar um regime democrático. Em relação aos direitos sociais, incluiu na parte destinada à Ordem Econômica e Social a determinação de que deveria ser organizada conforme os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano. Admitiu também a limitação ao uso da propriedade, condicionando-o ao bem-estar social. Além disso, permitiu à lei promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos<sup>52</sup>.

Foi sob a vigência da Constituição de 1946 que se construiu o projeto que se tornaria mais tarde o Estatuto da Terra<sup>53</sup>. Diferentes correntes ideológicas tinham interesse na promulgação dessa lei, em particular a elite agrária e os movimentos sociais. Roberto Campos, com um pensamento mais liberal, e Celso Furtado, de inclinação desenvolvimentista, foram os mentores ideológicos da Lei nº 4504/1964. No confronto entre as doutrinas econômicas dos debatedores, no resultado final do texto prevalecem as ideias de Roberto Campos<sup>54</sup>.

O Estatuto da Terra tem importância para o estudo da função social no direito da América Latina, pois foi o primeiro diploma a trazer enunciados prescritivos acerca do tema. Se nas constituições anteriores a função social aparecia como um princípio apenas, no Estatuto da Terra a função social<sup>55</sup> é

<sup>51</sup> Idem. p. 89.

<sup>52</sup> Idem. p. 91-92.

<sup>53</sup> Lei nº 4.504/1964.

<sup>54</sup> SCHMITZ, Arno Paulo; BITTENCOURT, Mauricio Vaz Lobo. O Estatuto da Terra no confronto do pensamento econômico: roberto campos versus celso furtado. **Economia e Sociedade**, [S.L.], v. 23, n. 3, p. 577-609, dez. 2014. FapUNIFESP (SciELO).

<sup>55</sup> O Estatuto da Terra aborda a função social nos seguintes termos:

Art. 2º 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.

A Constituição Federal de 1988 recepcionou os elementos da função social elencados no Estatuto da Terra mantendo quase a mesma redação do §1º e alíneas transcritas acima no seu art. 186 e incisos.

apresentada como regra; deixa de ser um conceito vago e ganha contornos bem definidos. Domingos Silveira<sup>56</sup> identifica três elementos que definem a função social do imóvel rural: a produtividade (visto que é bem de produção), o respeito ao meio ambiente e o bem-estar social (identificado na observação das normas trabalhistas e no bem-estar dos trabalhadores e dos proprietários).

Apesar de ter sido promulgada sob o regime militar, a Lei nº 4.504/1964 carrega influências de disputas ideológicas ocorridas no período democrático que o antecedeu. Movimentos sociais que denunciavam as más condições de vida e trabalho no campo exerceram pressão para que a reforma agrária fosse ao menos debatida. O êxodo rural, que se acentuou na década de 1970 já era uma preocupação. Mesmo assim, a promulgação da lei não representou significativa mudança na estrutura fundiária e na redução das desigualdades no meio rural. A marca mais visível do Estatuto da Terra talvez tenha sido a expansão da fronteira agrícola em direção ao Centro-Oeste e Norte do país.

Em 1967, a nova Constituição vai trazer uma modificação na sua estrutura formal, apresentando o título “Da Ordem Econômica e Social”<sup>57</sup>. O fim a que se destina a nova Ordem Econômica é definido como “a justiça social”. Tal elemento identificaria uma ideologia predominante, se não socialista, ao menos socializante. No entanto, nos incisos que se seguem existem dados ideológicos que configuram o neoliberalismo, buscando harmonizar os extremos do liberalismo capitalista e do socialismo<sup>58,59</sup>. Segundo Washington de Souza, “utilizou-se de expediente para trazer para o discurso constitucional os remédios contra os elementos da afirmativa da luta de classes”. Em relação às desapropriações de propriedades territoriais rurais, é criada a possibilidade

---

<sup>56</sup> Ver SILVEIRA, ob. cit., p. 19-21

<sup>57</sup> Ver SOUZA, ob. cit., p. 93-94.

<sup>58</sup> O Título III da Constituição de 1967 é “Da Ordem Econômica e Social” e abrange os artigos 157 a 166.

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

I - liberdade de iniciativa;

II - valorização do trabalho como condição da dignidade humana;

III - função social da propriedade;

IV - harmonia e solidariedade entre os fatores de produção;

V - desenvolvimento econômico;

VI - repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação da concorrência e o aumento arbitrário dos lucros.

<sup>59</sup> Ver SOUZA, ob. cit., p. 93.



de pagamento de indenização em títulos da dívida pública, resgatáveis em 20 anos<sup>60</sup>.

A Constituição de 1988 vai abrir espaço para a propriedade e sua função social tanto no capítulo referente aos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos quanto na Ordem Econômica. Ensina Eros Grau<sup>61</sup>:

Os incisos II e III do art. 170 enunciam como princípios da ordem econômica, respectivamente, a *propriedade privada* e a *função social da propriedade* (...). Cuida-se de princípios constitucionais impositivos, afetados por dupla função: como instrumental e como objetivo específico a ser alcançado. (...) No capítulo dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, art. 5º, XXII e XXIII, sucessivamente é prescrito que “*é garantido o direito de propriedade*” e “*a propriedade atenderá a sua função social*”.

Resta concluir que a função social é elemento que compõe tanto regras quanto princípios no ordenamento jurídico brasileiro. A seguir serão revistos os institutos do direito das coisas, mas agora sob o prisma da função social.

---

<sup>60</sup> Constituição 1967, art. 157, § 1º - Para os fins previstos neste artigo a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de justa indenização, fixada segundo os critérios que a lei estabelecer, em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata, correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas.

<sup>61</sup> GRAU, Eros Roberto. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988**: interpretação e crítica. 18. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2017. p. 229.

### 3 A CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO CIVIL

O direito privado encontra no Código Civil o seu principal diploma. Voltado a estabelecer as regras de relações privadas, aceita pouca interferência do Estado: pelo contrário, as normas e institutos do direito civil devem ser protegidos da sua interferência. Na primeira metade do século XX as constituições sociais passam a influenciar alguns institutos do direito privado - em particular a propriedade, dando-lhe novos contornos e luzes sem, no entanto, descaracterizá-la.

A Constituição de 1988, no seu art. 5º, inc. XXII dispõe que é garantido o direito de propriedade, e no art 6º, dispõe que a moradia é um direito social. Mesmo assim, quase seis milhões de pessoas não tinham onde morar ou moravam em condições precárias no Brasil em 2019<sup>62</sup>. A função social também é uma garantia constitucional, mas o último Censo revelou que em 12 anos o número de domicílios vagos aumentou 87%. Se a função social da propriedade é um direito fundamental e a moradia, assim como saúde, alimentação, trabalho e assistência aos desamparados são direitos sociais, por que uma parte expressiva da população não tem acesso aos bens necessário e por que tantos bens não se voltam à satisfação de necessidades humanas?

Para entender o sentido que os direitos à propriedade e à função social da propriedade tem no ordenamento jurídico, é preciso diferenciar direitos fundamentais e direitos patrimoniais. Luigi Ferrajoli<sup>63</sup> propõe quatro distinções entre direitos fundamentais e direitos patrimoniais. A primeira diferença consiste no fato dos direitos fundamentais – como a liberdade, o direito à vida, os direitos civis e políticos – serem direitos universais, no sentido lógico da quantificação universal dos seus titulares; já os direitos patrimoniais – como os direitos reais e os direitos de crédito – são direitos singulares, no mesmo sentido lógico de que, para cada um deles, existe um titular determinado (ou vários, como na multipropriedade ou no condomínio) com exclusão de todas as demais pessoas. Os direitos fundamentais se exercem de maneira igual, por todas as pessoas ao mesmo tempo e sem a exclusão dos demais.

Voltando à situação da falta de moradia no Brasil, quando o inciso XXII do art. 5º da CF afirma que o direito de propriedade integra os direitos e garantias

<sup>62</sup> MONCAU, Gabriela. 11 milhões de casas vazias e 6 milhões de pessoas sem casa: o que explica a crise habitacional? **Brasil de Fato**. São Paulo. 17 jul. 2023.

<sup>63</sup> Ver FERRAJOLI, Luigi. Derechos fundamentales. In: FERRAJOLI, Luigi. **Los fundamentos de los derechos fundamentales**. Madrid: Editorial Trotta, 2001. p. 30.

fundamentais, o que se assegura é o direito a ocupar o status jurídico de proprietário, relacionado à capacidade jurídica da pessoa. Já a capacidade de dispor, ou seja, de exercer as faculdades/poderes de proprietário, é assegurada quando um sujeito se encontra nessa posição. O direito à propriedade é um direito fundamental, porque acessível a qualquer pessoa sem discriminação, mas o direito de propriedade é um direito patrimonial, porque só cabe a quem é proprietário<sup>64</sup>.

A segunda diferença é que os direitos fundamentais são indisponíveis, inalienáveis, invioláveis, intransigíveis e personalíssimos. Os direitos patrimoniais são disponíveis, podem ser cedidos a terceiros ou renunciados. O direito à vida e à liberdade não podem ser vendidos, nem comprados<sup>65</sup>.

A terceira diferença é uma consequência da segunda e se relaciona com a estrutura jurídica dos direitos. Os direitos patrimoniais são disponíveis e estão sujeitos a atos de liberalidade, ou seja, podem ser constituídos, modificados ou extintos por atos jurídicos, conforme a vontade do titular. São por isso constituídos e titulados através de negócios jurídicos como contratos, registro de título no cartório de registro imobiliário, testamentos, etc. Já os direitos fundamentais advêm da lei, não é preciso que alguém sequer manifeste vontade para ser titular<sup>66</sup>. Direitos fundamentais são normas expressas, direitos patrimoniais são prescritos em normas; as primeiras são normas téticas, as segundas são normas hipotéticas. Normas hipotéticas não impõe nada por si mesmas, mas prescrevem a consequência normativa para determinado fato operativo<sup>67</sup>. Direitos patrimoniais são situações de poder cujo exercício consiste em atos de disposição.

Por fim, a quarta diferença entre direitos fundamentais e patrimoniais também é formal, e necessária para a compreensão da estrutura do Estado constitucional de direito. Enquanto os direitos patrimoniais são horizontais, os direitos fundamentais são verticais. Explicando melhor, as relações jurídicas mantidas pelos titulares dos direitos patrimoniais são relações intersubjetivas do tipo civilista, do tipo “Zé com Zé”. As relações que se produzem entre titulares de direitos fundamentais são relações do tipo publicista, ou seja, do indivíduo frente ao Estado. Aos direitos patrimoniais existe uma proibição genérica imposta a toda a humanidade de não violar. Já aos direitos fundamentais, quando expressos em normas constitucionais,

---

<sup>64</sup> Idem. p. 31.

<sup>65</sup> Idem. p. 32.

<sup>66</sup> Idem. p. 33.

<sup>67</sup> Ver SHAPIRO, ob. cit.

correspondem proibições e obrigações a cargo do Estado e cuja violação é causa de invalidade de normas infraconstitucionais e decisões administrativas, e cuja prestação é condição de legitimidade dos poderes públicos.

Os direitos subjetivos dão à pessoa enquanto indivíduo o mais alto grau de proteção jurídica. O componente primordial dos direitos subjetivos é a possibilidade de exigir algo, de impor a própria vontade. O conceito se sustenta na ideia de um interesse individual juridicamente protegido, uma vez que sua violação implica na possibilidade de acionar o Estado e dele receber a devida tutela. Os direitos reais são direitos subjetivos: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, fruir e dispor da coisa”. Os direitos patrimoniais são direitos subjetivos, segundo a distinção proposta por Ferrajoli<sup>68</sup>.

Os direitos fundamentais, por algum tempo entendidos como “direitos públicos subjetivos”, podem ser vistos de forma muito mais ampla. Do direito fundamental como um todo emana uma série de pretensões jurídicas<sup>69</sup>, cuja exigência pode ser individual ou coletiva, frente a um particular ou ao Estado. Direitos fundamentais podem ser vistos então como uma categoria jurídica autônoma, assumindo tanto a dimensão subjetiva individual quanto a dimensão objetiva transindividual, dependendo das circunstâncias do fato.

O acesso às coisas necessárias a satisfazer as primeiras urgências da vida é condição para a existência. Se a vida é o primeiro dos direitos fundamentais elencados no caput do art. 5º da constituição, impõe-se a reflexão do que é uma vida digna. Viver não é apenas existir ou sobreviver. Uma vida que vale a pena ser vivida depende das expectativas de cada sujeito, mas é inegável que a satisfação das necessidades básicas é uma pré-condição. Tentarei elaborar o conceito de vida digna e, a partir daí propor uma leitura constitucional do direito das coisas de forma a permitir a realização desse direito fundamental a todas as pessoas.

---

<sup>68</sup> Ver FERRAJOLI, ob. cit.

<sup>69</sup> HACHEM, Daniel Wunder. São os direitos sociais “direitos públicos subjetivos”? Mitos e confusões na teoria dos direitos fundamentais. **Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito**, [S.L.], v. 11, n. 3, p. 404-436, 10 fev. 2020. UNISINOS - Universidade do Vale do Rio Dos Sinos. <http://dx.doi.org/10.4013/rechtd.2019.113.08>.

### 3.1 A DIGNIDADE NO ACESSO ÀS COISAS

Voltando ao poema de Manuel Bandeira<sup>70</sup>, “O Bicho”. O bicho catava comida entre os detritos, no chão sujo do pátio. O acesso à alimentação adequada, regular e apta a satisfazer as necessidades físicas e culturais é condição para uma vida digna. Não viver de restos é condição para uma vida digna. Ter acesso à água limpa é condição para uma vida digna. Pequenos e médios estabelecimentos rurais explorados por agricultores familiares produzem a maior parte dos alimentos consumidos pelas pessoas. O latifúndio agroexportador se dedica em grande escala à produção de *commodities* agrícolas como a soja, que sequer faz parte da dieta do ser humano<sup>71</sup>, precisando passar por processamento para ser consumida como alimento. A função social do acesso à terra e no exercício dos direitos da propriedade fundiária rural é a plena realização do direito à alimentação<sup>72</sup>. O uso racional e adequado da propriedade imobiliária rural não é compatível com extensas lavouras de monocultura; o uso racional e adequado do imóvel rural é aquele que considera não apenas a quantidade do que é produzido, mas o que é produzido.

Uma vida digna só é possível com saúde. Saúde não é apenas o tratamento que se busca quando se adocece, mas a prevenção dos fatores de adoecimento. A expansão desordenada das cidades e as práticas agrícolas insustentáveis são fatores que contribuem para a ocorrência de mudanças climáticas e vulnerabilizam populações inteiras. Estima-se que 75% das doenças emergentes e reemergentes que acometeram pessoas no último século sejam de potencial zoonótico e que seu surgimento e distribuição sejam fortemente influenciados pela ação humana<sup>73</sup>. A função social das cidades e a função social dos imóveis rurais pressupõe a preservação do meio ambiente, que é dever do titular de qualquer direito real sobre imóvel urbano ou rural e do Estado regulador.

Uma vida digna só é possível quando se tem acesso a um lugar seguro e confortável para o descanso, uma vida digna só é possível com direito à moradia.

<sup>70</sup> Ver BANDEIRA, ob. cit.

<sup>71</sup> Soja crua possui fatores anti-nutricionais, como fator anti-tripsina e quimotripsina. Ver MANTOVANI, Daniel *et al.* INATIVAÇÃO DOS FATORES ANTINUTRICIONAIS QUE COMPÕEM O GRÃO DE SOJA E PERDAS NO PROCESSO DE EXTRUSÃO. **Revista Brasileira de Pesquisa em Alimentos**, Campo Mourão, v. 2, n. 1, p. 55-59, jan. 2011.

<sup>72</sup> ALFONSIN, Jacques Távora. **O acesso à terra como conteúdo de direitos humanos fundamentais à alimentação e à moradia**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003. p. 174.

<sup>73</sup> ZANELLA, Janice Reis Ciacci. Zoonoses emergentes e reemergentes e sua importância para saúde e produção animal. **Pesquisa Agropecuária Brasileira**, [S.L.], v. 51, n. 5, p. 510-519, maio 2016. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0100-204x2016000500011>.

O Brasil tem mais casa sem gente do que gente sem casa. A exigência do cumprimento da função social dos imóveis urbanos impõe aos seus proprietários o seu aproveitamento e, em caso de inércia desses, a desapropriação pelo poder público. Nesse ponto, Eros Grau é mais incisivo ao afirmar que “a propriedade dotada de função social, que não esteja a cumpri-la, já não será mais objeto de proteção jurídica<sup>74</sup>”. Para o autor, não se deveria pensar em desapropriação do imóvel que não cumpre função social, pois sendo a função social elemento constitutivo do instituto jurídico propriedade a sua inexistência descaracterizaria o direito real. Onde não há função social, não há propriedade; onde não há propriedade não há o que desapropriar, devendo-se por coerência apenas desconstituir o título com a expropriação. O pagamento de indenização na desapropriação do imóvel que não cumpre função social seria um pagamento indevido ao detentor.

Uma vida digna só é possível com a liberdade para conviver com outras pessoas. O planejamento urbano, que considera a função social das cidades e preserva espaços onde se anda e se vive é condição para uma vida digna. Acesso a equipamentos públicos, possibilidade de vida em comunidade, são condições para uma vida digna. Ocupação dos espaços urbanos de maneira a promover a função social da cidade é assim um direito fundamental. A especulação imobiliária é contrária à função social da cidade. Empreendimentos “para investir” e não para morar contrariam o uso racional dos espaços públicos. A supressão da vegetação das áreas verdes com substituição da superfície por pavimento de concreto prejudica o equilíbrio térmico das áreas urbanas, dificulta a drenagem das águas superficiais, aumentando os riscos de alagamentos. Exigir o cumprimento da função social das cidades e dos imóveis urbanos é um direito fundamental à vida em comunidade.

Os direitos inerentes ao proprietário da coisa são direitos subjetivos. O proprietário pode decidir como usar a coisa, pode perceber seus frutos, pode transferir, gravar de ônus reais. O direito de acesso à propriedade como forma de satisfação de necessidades como alimentação e moradia é um direito fundamental. Quando o inc. XXII do art. 5º da Constituição afirma que é garantido o direito de propriedade como um direito fundamental, não está sendo abrangido apenas o

---

<sup>74</sup> Ver GRAU, ob. cit.

conteúdo econômico do objeto da propriedade (o bem, a coisa em si), mas o direito de satisfação de necessidades humanas a partir do exercício de poder sobre as coisas. Desse direito de propriedade em sentido amplo decorrem outros direitos individuais e transindividuais, como os deveres do Estado de atuar na sua proteção contra violações por particulares e de promover políticas públicas que permitam o acesso à propriedade, por exemplo.

A função social da propriedade é alçada a direito fundamental no inc. XXIII do art. 5º da Constituição<sup>75</sup> e daí decorre uma série de pretensões jurídicas, que podem se dar entre indivíduos, entre cidadãos e o Estado ou ainda como a sujeição do direito à propriedade a algumas reservas fáticas e jurídicas. A função social abrange assim não apenas o exercício dos direitos subjetivos do proprietário, mas servirá para compatibilizar as normas dos institutos jurídicos do direito das coisas enunciadas no Código Civil com outras normas esparsas sob a regência superior da Constituição.

### 3.2 FUNÇÃO SOCIAL COMO REGRA

No Estatuto da Terra, o enunciado do § 1º do art. 2º com suas quatro alíneas tem estrutura de regra, e não de princípio. O positivismo jurídico brasileiro é um sistema constituído por regras<sup>76</sup>. A aplicação da função social prevista no Estatuto da Terra de forma complementar ao Código Civil não requer ponderação ou criação de norma jurídica nova. Sendo os elementos da função social norma da espécie regra, e sendo essa regra válida, ocorrendo o fato comandado, a consequência jurídica é obrigatória.

Voltando ao posicionamento de Eros Grau, se os elementos da função social da propriedade imobiliária rural são uma regra válida, a propriedade só será propriedade se efetivamente atender aos requisitos da função social. Não cumprindo função social, e entendendo-se o cumprimento da função social como uma regra válida, não existe propriedade, ou pelo menos não existe posse.

O uso e fruição do bem submetido ao domínio são direitos inerentes à propriedade e atendem aos requisitos da posse. É na posse, no uso e fruição, que se exterioriza não apenas a propriedade, mas a função social da propriedade. A

<sup>75</sup> Constituição Federal 1988, art. 5º, inc. XXIII – a propriedade atenderá sua função social.

<sup>76</sup> SOUSA, Felipe Oliveira de. O raciocínio jurídico entre princípios e regras. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 48, n. 192, p. 95-109, out. 2011.

função social como um direito fundamental transindividual sujeita o proprietário à realização de certas condutas prescritas, quais sejam, aproveitamento racional e adequado, preservação do meio-ambiente, respeito às leis trabalhistas e satisfatório grau de bem-estar do proprietário e dos trabalhadores.

A exigibilidade de que o Estado promova políticas públicas voltadas a facilitar o acesso à propriedade e a reforma agrária decorrem do direito fundamental à propriedade. Como forma de concretização desses direitos e alinhada à exigência de cumprimento da função social da propriedade está prevista a desapropriação de imóveis que não estejam cumprindo função social<sup>77</sup>.

A previsão de uma sanção – a desapropriação – para o não cumprimento da função social permite concluir que o seu cumprimento é uma regra, que legitima a proteção conferida à propriedade. A propriedade que cumpre função social é o direito subjetivo absoluto. Dentro desse contorno dado pelo cumprimento da função social, o proprietário tem a plena liberdade de usar, fruir e dispor da coisa, e o direito de receber proteção do Estado contra a violação por terceiros.

A função social também é regra que permite a redução do tempo da prescrição aquisitiva da propriedade pela usucapião<sup>78</sup>. Nesse caso em que a aquisição da propriedade se dá pela simples posse e pelo decurso do tempo, aquela posse qualificada, que traz consigo elementos que indicam a realização de outros direitos como a moradia e a atividade econômica (pela realização de obras ou serviços de caráter produtivo), torna apta a aquisição da propriedade em tempo menor. O legislador estabeleceu nessa regra a função social como um elemento que não só legitima a propriedade que já existe, como também torna mais célere o reconhecimento da sua aquisição. A posse de uma coisa destinada à moradia e à subsistência, mesmo que exercida por quem não é proprietário, tem algo de especial. A regra indica que a função social não é uma “limitação” do direito subjetivo

---

<sup>77</sup> Lei nº 8.629/1993, art. 2º - a propriedade rural que não cumprir a função social prevista no art. 9º é passível de desapropriação, nos termos desta lei, respeitados os dispositivos constitucionais. O cumprimento da função social é uma regra prescrita, e seu não atendimento gera a consequência jurídica que é desapropriação como sanção. A fiscalização do cumprimento da função social dos imóveis rurais incumbe ao poder público, podendo ser provocada por trabalhadores rurais e agricultores, conforme regulamenta o Decreto nº 2.250/1997.

<sup>78</sup> Lei 10.406/2002, art. 1.238 – aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.



do proprietário, mas uma ampliação do seu reconhecimento. Se a posse é a sombra da propriedade, sua manifestação externa, a função social da posse é sua legitimação. A posse, originada do fato social, detém uma função social em si mesma<sup>79</sup>.

É regra também a perda da propriedade pelo abandono<sup>80</sup>. O não exercício da posse e a não satisfação dos ônus fiscais são os elementos que tornam a presunção do abandono absoluta. A coisa abandonada deixa de integrar o patrimônio de quem a abandonou.

### 3.3 FUNÇÃO SOCIAL COMO PRINCÍPIO

Direitos fundamentais, como exposto por Ferrajoli, operam como princípios, dos quais decorrem pretensões exigíveis. Diferentemente das regras, os princípios não possuem a estrutura “tudo ou nada”, podendo ser aplicados como razões que contribuem a favor de uma decisão ou de outra. Na Constituição Federal a função social da propriedade tem a estrutura de princípio: é norma aberta, de caráter muito mais valorativo do que prescritivo. Seu entendimento enquanto princípio não pode ser afastado nem diminuído, pois serve como elemento interpretativo dos institutos do direito das coisas, e não apenas da propriedade.

A constitucionalização do direito civil é justamente o encontro dos princípios constitucionais com as regras do código e leis esparsas. A dogmática e a codificação civilistas não podem ser interpretadas de maneira isolada, afastada dos princípios constitucionais. Ferrajoli apresentou a relação vertical dos titulares de direitos fundamentais com o Estado, que tem o dever negativo (de não violar) e positivo (de prestar). Alguns juristas, dentre os quais Cleyson Mello<sup>81</sup>, sugerem que os direitos fundamentais têm eficácia relativamente a terceiros, servindo a interpretação e aplicação de princípios na solução de controvérsias entre sujeitos privados.

<sup>79</sup> ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse**: e sua consequência frente à situação proprietária. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2002. p. 9.

<sup>80</sup> Lei nº 10.406/2002, art. 1.276 – 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, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se 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.

<sup>81</sup> MELLO, Cleyson de Moraes. Capítulo 3: direito civil-constitucional. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **DIREITO CIVIL PARTE GERAL**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017. Cap. 3. p. 15.

A interpretação do Código Civil à luz da Constituição é uma forma de superação da dicotomia que existe entre a autonomia privada e a dignidade da pessoa humana. Ainda que a autodeterminação seja um elemento da liberdade de pensamento e ação, todo o direito existe como produto do tempo e da sociedade.

Vontando a Ihering<sup>82</sup>, a posse é a relação de poder sobre a coisa (corpus) em que não incida elemento normativo desqualificador, e onde não pode haver propriedade, a posse também não é possível. O cumprimento da função social enquanto regra incide no uso e fruição da coisa: é o aproveitamento racional e adequado, a preservação do meio ambiente, cumprimento de leis trabalhistas, proveito social (bem-estar) do proprietário e trabalhadores. O cumprimento da função social previsto no Estatuto da Terra e na Lei da Reforma Agrária, embora se refiram à propriedade, na verdade estão incidindo sobre o exercício de direitos subjetivos do proprietário. Ora, se o possuidor é aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade<sup>83</sup> e se é o exercício desses poderes que se encontra sujeito às reservas fáticas e jurídicas impostas pela função social, pode-se concluir que a função social, como norma prescritiva de conduta, incide sobre a posse. No entanto, quando o inc. XXIII do art. 5º da Constituição determina que “a propriedade atenderá a sua função social”, não está se limitando à regra, assumindo o status de princípio.

A propriedade, enquanto instituto jurídico, se submete à função social para ser o que é. A propriedade não é função social, mas o seu reconhecimento enquanto instituto, o que lhe dá contornos e aparência de direito fundamental, é justamente sua função social. Além de um direito fundamental, a função social da propriedade é um princípio da ordem econômica<sup>84</sup>. A função social é uma exigência da constituição para imóveis urbanos<sup>85</sup> e rurais<sup>86</sup>. A propriedade imobiliária, pela sua importância

---

<sup>82</sup> IHERING, R. von. Teoria Simplificada da Posse. Ob. cit.

<sup>83</sup> Código Civil, Lei nº 10.604/2002, art. 1.196.

<sup>84</sup> Constituição Federal 1988, 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:

(...)

III - função social da propriedade;

<sup>85</sup> Constituição Federal 1988, art. 182 – a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

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

para a concretização de direitos fundamentais como a moradia, a alimentação e o meio ambiente equilibrado, recebe tratamento diferenciado na Constituição.

Em relação aos imóveis rurais, a Constituição recepcionou a regra que prescreve a conduta do proprietário frente ao cumprimento da função social prevista no Estatuto da Terra com poucas alterações no texto. Mesmo assim, há algo que chama a atenção. Vejamos o art. 2º, caput e § 1º do Estatuto da Terra: “é assegurada a todos a oportunidade de acesso à *propriedade da terra*, condicionada pela sua função social” e “a *propriedade da terra* desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente (...)”: a locução *a propriedade da terra* parece se referir ao direito subjetivo de ser proprietário e também ao direito subjetivo de usar, gozar e dispor da coisa, condicionando o exercício desses direitos ao cumprimento da função social. Agora vejamos o art. 186 da Constituição Federal: “a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos (...)”. A mudança no enunciado e a colocação da função social no início da frase dão a entender que não se trata mais de simples *regra*, mas da aplicação de um *princípio* ao instituto jurídico propriedade.

Função social se torna então ao mesmo tempo regra, que prescreve uma conduta do proprietário ou de quem quer que tenha de fato o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade, e princípio, capaz de conformar o direito das coisas. A partir da leitura e interpretação da função social na constituição, principalmente dos artigos 170 e 186, a propriedade se torna um instituto

---

<sup>86</sup> Constituição Federal 1988, art. 184 – compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

(...)

Art. 185 – são insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

(...)

II - a propriedade produtiva.

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

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

I - aproveitamento racional e adequado;

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

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

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

funcionalizado para a realização de direitos fundamentais. Se passa a exigir o cumprimento da função social não apenas no exercício do direito subjetivo, mas a função social assume papel de orientação da interpretação do instituto jurídico propriedade. O instituto se perfectibiliza e se torna pleno em razão da função social, uma vez que a propriedade que cumpre função social é um direito fundamental individual e transindividual.

Embora o registro do título translativo no Registro Imobiliário seja uma forma de aquisição da propriedade, a propriedade não é o título em si. O título é uma forma de reconhecer o direito subjetivo do proprietário, e através do título se pode dispor da coisa, transferindo-a ao patrimônio de outra pessoa. Mesmo assim, a posse da coisa por terceiro, em nome próprio, por certo período de tempo lhe dá o direito de adquirir a propriedade por usucapião, mesmo contra a vontade do proprietário com título. O direito de dispor e reaver a coisa permanece se o proprietário mantém a posse, ainda que indireta (cedendo a posse direta por contrato de arrendamento, por exemplo). O proprietário com título que não exerce a posse não poderá reivindicar a coisa se terceiro a possuir por tempo suficiente à aquisição por usucapião.

É no exercício da posse que se materializa a função social, a posse traz a função para o mundo dos fatos. A posse, junto com a função social, torna a propriedade inviolável. O não exercício da posse ou o não cumprimento da função social podem levar a aquisição da coisa por terceiro que possua por prazo determinado, pela usucapião, ou perda da propriedade por desapropriação.

A função social, a partir da interpretação constitucional, é elemento constitutivo do instituto jurídico propriedade. Sem função social a propriedade resta descaracterizada, tanto que pode ser desapropriada. Se a posse é a exteriorização da propriedade e a propriedade só é um direito subjetivo quando cumpre função social, pode-se chegar à conclusão que *não cumprir função social* é um elemento normativo desqualificador da posse. Para Ihering, a posse normativamente desqualificada é detenção.

A desapropriação é uma forma de perda da propriedade, que pode se dar por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social<sup>87</sup>. Sobre o disposto na constituição em relação à desapropriação, pode-se pensar naquela desapropriação-

---

<sup>87</sup> Constituição Federal 1988, art. 5º, inc. XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

sanção, que decorre do não cumprimento da função social da propriedade. Inicialmente, já foi visto que função social é tanto um direito fundamental, quanto uma regra de conduta de quem quer que tenha o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade (sendo proprietário ou não), e, ao mesmo tempo, um princípio da ordem econômica. A própria Constituição confere proteção especial à propriedade que cumpre função social, ao dispor que não será suscetível de desapropriação para fins de reforma agrária, mas prevê que, em caso de desapropriação para fins de reforma agrária, será devida a indenização ao proprietário que tiver perdido a propriedade.

O pagamento de indenização em caso de desapropriação para fins de reforma agrária é um fator que limita essa prestação do Estado no atendimento do direito à propriedade enquanto um direito fundamental através da reforma agrária. Isso porque as indenizações devem ser pagas em títulos da dívida agrária, e o volume total desses títulos deve ser fixado anualmente no orçamento<sup>88</sup>. Sabendo que o orçamento é um campo de disputa política e os recursos são limitados, a efetivação do direito fundamental à propriedade que cumpra função social encontra aí um limite. No entanto, o constituinte escolheu dar à função social da propriedade um status de direito fundamental, ao integrá-la ao rol de direitos e garantias fundamentais. Essa localização da norma dentro da constituição já sugere a anterioridade, o maior grau de eficiência jurídica e a maior densidade dados à função social. Para que a propriedade seja de fato propriedade, e não um título vazio, é necessário o cumprimento da função social.

Assim, sobre a desapropriação do imóvel rural que não cumpre função social, é preciso fazer algumas considerações. A posse, enquanto exercício de fato de algum dos poderes inerentes à propriedade, precisa mostrar o cumprimento da função social. É no uso e fruição da coisa que está a função social, é na exploração econômica do imóvel rural que se exterioriza a função social. Se o exercício do direito não se dá em consonância com a função social, isso se torna um elemento

---

<sup>88</sup> Constituição Federal 1988, art. 184 – Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

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

(...)

§ 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.

normativo desqualificador da propriedade. Teremos assim o proprietário, que é titular do domínio, que não possui, mas detém. No momento em que o não cumprimento da função social autoriza a desapropriação, desaparece para o titular o direito de usar, fruir e dispor: não existe mais a possibilidade do exercício do poder de dar à coisa a destinação que melhor lhe aprouver. Quando não há cumprimento da função social, é como se não existisse também a posse, mas a detenção. Ao contrário do possuidor, o detentor não tem direito aos interditos possessórios.

A posse sem função social é injusta porque é precária, não tem uma causa<sup>89</sup>. Se a causa, o motivo pelo qual a propriedade é assegurada como um direito fundamental está justamente no cumprimento da função social, a causa da legitimidade de exercício de poder de fato sobre a coisa também é a função social. A posse precária é a posse sem causa que a legitime, cujo titular conhece a sua situação. Se a posse injusta não conduz à aquisição da propriedade pela usucapião, a posse que não cumpre função social também não. A posse que não cumpre função social não é o espelho da propriedade, porque a propriedade só é propriedade quando cumpre função social.

Ainda assim, a propriedade que não cumpre função social, quando sujeita à desapropriação garante ao seu titular o pagamento de indenização. Esse pagamento parece indevido, pois só se pode ressarcir um prejuízo efetivamente causado. No caso da desapropriação por não cumprimento da função social, a causa da desapropriação foi justamente a conduta do desapropriado, que é contrária ao direito. Não faz sentido indenizar alguém por uma perda que a sua própria conduta causou. Equivale a reconhecer que a propriedade é o título, o que não está de acordo com a previsão constitucional de direito fundamental.

### 3.4 A EXIGIBILIDADE DOS DIREITOS

Direitos fundamentais não são apenas adorno ao texto constitucional. Se não pudessem ser exigidos do Estado, não teriam maior utilidade do que meros indicadores das boas intenções do constituinte.

Não existem direitos isolados no ordenamento jurídico, e o texto constitucional vincula a validade de todas as regras da legislação infraconstitucional. Nesse

---

<sup>89</sup> Constituição Federal 1988, art. 1.200 – é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

espaço de interpretação e aplicação dos princípios ao caso concreto é possível reforçar o valor maior do direito, que é a defesa da dignidade da pessoa humana.

Além disso, os direitos fundamentais impõem diferentes deveres ao Estado, entre não interferir, proteger e assegurar o acesso ao direito<sup>90</sup>. No caso da propriedade que atende função social, o primeiro dever do Estado é o de não intervir. Tanto é assim que a Constituição determina que não será desapropriada a propriedade produtiva que cumpra sua função social<sup>91</sup>. O segundo dever do Estado é o de proteger a situação jurídica do titular cuja propriedade cumpre função social, impedindo que terceiros violem o seu direito. O proprietário tem o direito de acionar o estado para obter prestação jurisdicional e proteção da força caso terceiro ameace sua propriedade. O terceiro dever do Estado é o de assegurar o acesso ao direito, que pode se dar de diferentes formas. O Estado tem o dever de regular o direito de propriedade, legislar sobre os requisitos para o cumprimento da sua função social, fiscalizar e sancionar o seu descumprimento.

A função social da propriedade, enquanto direito fundamental é exigível por um indivíduo, como forma de tutela do direito próprio, mas também pode ser exigida pela coletividade, como forma de tutela de um direito transindividual

---

<sup>90</sup> ABRAMOVICH, Victor; COURTIS, Christian. **Direitos sociais são exigíveis**. Porto Alegre: Dom Quixote, 2011. p. 38.

<sup>91</sup> Constituição Federal 1988, art. 185 – São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

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

II - a propriedade produtiva.

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

## 4 CONCLUSÃO

O código civil, em particular o direito das coisas apresenta relação direta com o direito público. A oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais torna destinatários de suas regras, ainda que indiretamente, toda a humanidade. O exercício dos direitos do proprietário traz consigo o potencial de gerar externalidades: consequências, positivas e negativas para aqueles que não são os titulares do direito.

A dignidade da pessoa humana e a coexistência pacífica em sociedade são as razões de ser do direito. O direito existe por causa do ser humano e de sua capacidade de dominar a linguagem e buscar normas para evitar conflitos. A interpretação do direito civil guiada pelos princípios constitucionais, antes de restrição à liberdade é forma de promover o pleno exercício dos direitos.

A função social da propriedade, enquanto um direito fundamental, é exigível. Enquanto princípio norteador do ordenamento jurídico, estabelece limites ao exercício de direitos subjetivos, ao mesmo tempo que legitima a sua existência. A função social serve como uma bússola, que aponta onde termina o direito do indivíduo e onde começa o direito do restante da humanidade a quem o primeiro se opõe. O espaço em que o direito subjetivo e o direito transindividual se sobrepõe é a propriedade na sua plenitude, satisfazendo tanto a liberdade do indivíduo quanto a dignidade de todos os demais.

“Nenhum homem é uma ilha, completa em si mesma; todo homem é um pedaço do continente, uma parte da terra firme<sup>92</sup>”. O direito só faz sentido de existir porque o ser humano é um ser social. A capacidade de coexistir no mundo, permitindo a todos uma existência digna, é a plenitude da humanidade que existe em cada indivíduo, sua própria condição humana.

---

<sup>92</sup> DONNE, John. **Por quem os sinos dobram.**



## REFERÊNCIAS

- ABRAMOVICH, Victor; COURTIS, Christian. **Direitos sociais são exigíveis**. Porto Alegre: Dom Quixote, 2011. 311 p. Apresentação de Ingo Sarlet. Prefácio de Luigi Ferrajoli.
- ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse: e sua consequência frente à situação proprietária**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2002. 229 p.
- ALFONSIN, Jacques Távora. **O acesso à terra como conteúdo de direitos humanos fundamentais à alimentação e à moradia**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003. 296 p.
- ANDRADE, Otávio Morato de. CONSTITUIÇÃO MEXICANA DE 1917: do estado liberal à proteção social. **Revista Direitos, Trabalho e Política Social, C**, Cuiabá, v. 7, n. 12, p. 381-408, jun. 2021. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/rdtps/article/view/10690/8064>. Acesso em: 13 fev. 2024.
- ARAÚJO, Telga de. Função Social da Propriedade. In: FRANÇA, Rubens Limongi. **Enciclopédia Saraiva do Direito**. São Paulo: Saraiva, 1982. V. 39. p. 1-16.
- ARISTÓTELES. **Política**: edição bilíngue. Lisboa: Vega, 1998. 665 p. (Vega Universidade/Ciências Sociais e Políticas). Tradução de António Campelo Amaral e Carlos Gomes.
- BANDEIRA, Manuel. **O Bicho**. Rio de Janeiro: \_\_\_\_\_, 1947. Disponível em: <https://www.escritas.org/pt/t/4828/o-bicho>. Acesso em: 19 fev. 2024.
- BOBBIO, Norberto. **Direito e Estado no pensamento de Emanuel Kant**. 2. ed. São Paulo: Editora Mandarim, 2000. 266 p. Tradução de Alfredo Fait.
- BRASIL. Constituição (1967). Brasil.
- \_\_\_\_\_. Constituição (1988). Brasil.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.
- CAMARGO, Ricardo Antonio Lucas. **Curso elementar de direito econômico**. Porto Alegre: Nuria Fabris Editora, 2014. 527 p.
- CARVALHO, Aurora Tomasini de. **Teoria Geral do Direito: o constructivismo lógico-semântico**. 2009. 623 f. Tese (Doutorado) - Curso de Filosofia do Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp098895.pdf>. Acesso em: 25 jan. 2024.

CHEMERIS, Ivan Ramon. **A função social da propriedade**: o papel do judiciário diante das invasões de terras. São Leopoldo: Editora Unisinos, 2002. 141 p.

COSTA, Dilvanir José da. O conceito de direito real. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 36, n. 144, p. 71-79, out./dez. 1999. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/531/r144-04.PDF?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 01 fev. 2024.

DEFOE, Daniel. **Robinson Crusoe**. São Paulo: Companhia das Letras, 2012. 408 p. (Penguin). Tradução de Sergio Flaksman.

DONNE, John. **Por quem os sinos dobram**. Disponível em: <https://vermelho.org.br/2011/10/06/john-donne-por-quem-os-sinos-dobram/>. Acesso em: 18/08/2023.

DUGUIT, Léon. **Fundamentos do Direito**. São Paulo: Martin Claret, 2009. 126 p. (A obra prima de cada autor). Tradução de Márcio Pugliesi.

ENGELS, Friedrich . Estágios pré-históricos de cultura. In: ENGELS, Friedrich . **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. 3. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2012. Cap. 1. p. 37-44. Tradução de Leandro Konder.

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

FERRAJOLI, Luigi. Derechos fundamentales. In: FERRAJOLI, Luigi. **Los fundamentos de los derechos fundamentales**. Madrid: Editorial Trotta, 2001. p. 19-56.

FRANÇA, Vladimir da Rocha. Temas diversos sobre a concessão de direito real de uso celebrada por sociedade de economia mista. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 171, n. 43, p. 225-232, jul./set. 2006.

GIL, Antonio Hernandez. **La posesion como institución jurídica y social**. Madrid: Espasa-Calpe, 1987. 870 p. (Obras Completas). Tomo II.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. Barueri: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 01 fev. 2024.

GRAU, Eros Roberto. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988**: interpretação e crítica. 18. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2017. 384 p.

HACHEM, Daniel Wunder. São os direitos sociais “direitos públicos subjetivos”? Mitos e confusões na teoria dos direitos fundamentais. **Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito**, [S.L.], v. 11, n. 3, p. 404-436, 10 fev. 2020. UNISINOS - Universidade do Vale do Rio Dos Sinos. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.4013/rechtd.2019.113.08>. Acesso em: 13 fev. 2024.

JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. 2006. 41 f. Porto Alegre, 2006.

Disponível em:

<https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2024.

JOSSERAND, Louis. **De l'esprit des droits et de leur relativité**: théorie dite de l'abus des droits. 2. ed. Paris: Librairie Dalloz, 1939. 484 p. Disponível em:

<https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3413740p/f77.vertical>. Acesso em: 13 fev. 2024.

JUSTINIANO. **Digesto ou Pandectas** vol. IV. Tradução de Manoel da Cunha Lopes e Vasconcellos. São Paulo: YK editora, 2023, 340 p.

\_\_\_\_\_. **Institutas do Imperador Justiniano**: manual didático para uso dos estudantes de direito de Constantinopla, elaborado por ordem do Imperador Justiniano, no ano de 533 d. C. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. 302 p. Tradução J. Cretella Jr. e Agnes Cretella.

LESSA, Barbosa. **Rodeio dos Ventos**: uma síntese fantástica da história do rio grande. Porto Alegre: Editora Globo, 1978. 203 p. (Coleção RBS).

MACCORMICK, Neil. **Institutions of Law**: an essay in legal theory. Nova Iorque: Oxford University Press, 2007. Disponível em:

[https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&AuthType=shib&db=nlebk&AN=663628&lang=pt-br&scope=site&authType=guest,shib&custid=s5837110&groupid=main&profile=eds&ebv=EB&ppid=pp\\_iv](https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&AuthType=shib&db=nlebk&AN=663628&lang=pt-br&scope=site&authType=guest,shib&custid=s5837110&groupid=main&profile=eds&ebv=EB&ppid=pp_iv). Acesso em: 11 fev. 2024.

MAGACHO FILHO, Murilo Riccioppo. **Direito e Estado em Léon Duguit**: a solidariedade social como fundamento do direito e a crítica da soberania. 2021. 107 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Direito, Direito Político e Econômico, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://adelfa-api.mackenzie.br/server/api/core/bitstreams/882f0da8-62c2-4283-af43-7f6948f26505/content>. Acesso em: 11 fev. 2024.

MANTOVANI, Daniel *et al.* INATIVAÇÃO DOS FATORES ANTINUTRICIONAIS QUE COMPÕEM O GRÃO DE SOJA E PERDAS NO PROCESSO DE EXTRUSÃO. **Revista Brasileira de Pesquisa em Alimentos**, Campo Mourão, v. 2, n. 1, p. 55-59, jan. 2011. Disponível em:

<https://periodicos.utfpr.edu.br/rebrapa/article/download/3322/2250#:~:text=Dentre%20os%20fatores%20antinutricionais%20presentes,os%20polissacr%C3%ADdeos%20n%C3%A3o%20d%C3%A1m%20sol%C3%A7%C3%A3o%20para%20a%20sa%C3%ADde%20humana..> Acesso em: 13 fev. 2024.

MCGAUGHEY, Ewan. Otto von Gierke: the social role of private law. **German Law Journal**, [S.L.], v. 19, n. 4, p. 1017-1116, 1 jul. 2018. Cambridge University Press (CUP). <http://dx.doi.org/10.1017/s207183220002294x>. Acesso em: 17 jan. 2024

MELLO, Cleyson de Moraes. Capítulo 3: direito civil-constitucional. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **DIREITO CIVIL PARTE GERAL**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017. Cap. 3. p. 9-35.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção. **Revista Jurídica - Ccj/Furb**, Blumenau, v. 13, n. 25, p. 99-107, jan. 2009. Disponível em:

[https://www.academia.edu/3139858/PROPRIEDADE\\_DOM%C3%8DNIO\\_TITULARIDADE\\_POSSE\\_E\\_DETEN%C3%87%C3%83O](https://www.academia.edu/3139858/PROPRIEDADE_DOM%C3%8DNIO_TITULARIDADE_POSSE_E_DETEN%C3%87%C3%83O). Acesso em: 20 fev. 2024.

PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. **Propriedade privada no direito romano**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998. 224 p.

PEZZELLA, Maria Cristina Cereser; RECKZIEGEL, Janaína. **PROPRIEDADES NA SOCIEDADE ROMANA**: a forma protetiva baseada no caso concreto. 2013. 19 f. Grupo de Pesquisa Direitos Fundamentais Cívicos/Sociais do Programa de Mestrado em Direito, Universidade do Oeste de Santa Catarina – Unoesc, Chapecó, 2013. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a87c11b9100c608b>. Acesso em: 11 jan. 2024.

SCHMITZ, Arno Paulo; BITTENCOURT, Mauricio Vaz Lobo. O Estatuto da Terra no confronto do pensamento econômico: roberto campos versus celso furtado. **Economia e Sociedade**, [S.L.], v. 23, n. 3, p. 577-609, dez. 2014. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0104-06182014000300002>. Acesso em: 14 dez. 2023.

SHAPIRO, Scott J.. **Legality**. Cambridge: Harvard University Press, 2011. 472 p.

SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da. A propriedade agrária e suas funções sociais. In: SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da (ed.). **O direito agrário em debate**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998. p. 11-25.

SOUSA, Felipe Oliveira de. O raciocínio jurídico entre princípios e regras. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 48, n. 192, p. 95-109, out. 2011. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/48/192/ril\\_v48\\_n192\\_p95.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/48/192/ril_v48_n192_p95.pdf). Acesso em: 13 fev. 2024.

SOUZA, Washington Peluso Albino de. **Teoria da Constituição econômica**. Belo Horizonte: Del Rey, 2002. 565 p.

SUASSUNA, Ariano. **O Auto da Compadecida**. Agir, 1975. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5419645/mod\\_resource/content/1/Auto%20da%20Compadecida.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5419645/mod_resource/content/1/Auto%20da%20Compadecida.pdf). Acesso em: 05 nov. 2023

VIANNA, Manoel Victor de Mello; EHRHARDT JUNIOR, Marcos. ENTRE O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DE ACESSO: (re) pensando o pertencimento na contemporaneidade. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, v. 1, n. 9, p. 911-958, 2023. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2023/1/2023\\_01\\_0911\\_0958.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2023/1/2023_01_0911_0958.pdf). Acesso em: 17 jan. 2024.

VIEIRA, Gabriel Antonio de Abreu. **A evolução do instituto jurídico da propriedade**: da perspectiva do individualismo à compatibilização socioambiental. 2011. 225 f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Direito, Ordem Jurídica Constitucional, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011. Disponível em:

[https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/12617/1/2011\\_dis\\_gaavieira.pdf](https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/12617/1/2011_dis_gaavieira.pdf). Acesso em: 06 fev. 2024.

VON IHERING, Rudolf. **Teoria simplificada da posse**. Belo Horizonte: Editora Líder, 2002. 62 p. Tradução de Fernando Bragança.

ZANELLA, Janice Reis Ciacci. Zoonoses emergentes e reemergentes e sua importância para saúde e produção animal. **Pesquisa Agropecuária Brasileira**, [S.L.], v. 51, n. 5, p. 510-519, maio 2016. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0100-204x2016000500011>.