

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE PROPRIEDADE E SUA CONSAGRAÇÃO COMO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988¹

Felipe Stuart Gobbo²

SUMÁRIO

Introdução. 1 Breve Histórico da Função Social da Propriedade. 2 Conceito de Função Social da Propriedade. 3 A Função Social da Propriedade como Princípio na Constituição da República de 1988. d A Normatização da Função Social da Propriedade Urbana na Constituição da República de 1988. Considerações Finais. Referência das fontes citadas.

RESUMO:

O presente artigo tem por finalidade demonstrar, após leitura da legislação, doutrina e artigos científicos ligados a área da Linha de Pesquisa Hermenêutica e Principiologia Constitucional do Mestrado em Ciência Jurídica da Univali, que o direito de propriedade apesar de ser o mais amplo dos direitos subjetivos concedidos ao Homem, conhece ele limitações ao seu exercício. Dentre elas, verifica-se as impostas pelo interesse público, através da instituição do princípio da função social na Constituição da República de 1988. Buscando-se definir a função social não apenas como uma obrigação, a cargo do proprietário, de dar um destino socialmente útil ao seu bem, mais do que isto, a obrigação de dar-lhe um destino que atenda aos postulados de uma justiça social.

PALAVRAS-CHAVE: Princípio, Propriedade, Função Social, Constituição.

ABSTRACT:

The present article has the objective of showing, after the lecture of the legislation, doctrine and scientific articles related to the area of the Hermenêutica and Principiologia Constitucional line search in Master of Science in Law at Univali, that the right of property despite being the widest rights subjective granted the man, it knows limitations to its exercise. Among them, there those imposed by the public interest, through the establishment of the principle of social function in the Constitution of the Republic in 1988. With the

¹ Artigo produzido como requisito parcial para aprovação na disciplina de Teoria dos Princípios Constitucionais ministrada pelo Professor Doutor Paulo Márcio Cruz da Linha de Pesquisa Hermenêutica e Principiologia Constitucional do Programa de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí.

² Mestrando do Programa de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí. Advogado militante em Santa Catarina.

objective of defining the social function not only as a social obligation, but also the responsibility of the owner to a destination socially useful for their properties, more than that, the obligation to give you a destination that meets the postulates of social justice.

KEY-WORDS: Principle, Property, Social Function, Constitution.

INTRODUÇÃO:

O Direito de Propriedade apesar de ser o mais amplo e abrangente dos direitos subjetivos que o Homem detém, hoje não mais se reveste do caráter absoluto e intangível de que se revestia o domínio na era dos romanos . Entendido o direito de propriedade como integrado pelos *jus utendi*, *jus fruendi*, *jus abutendi*, na formulação atual, as principais limitações impostas ao seu exercício podem, conforme o caso, obstaculizar um, alguns, ou até todos os componentes de sua textura. Observe-se que as restrições impostas à propriedade não são de molde a destruir-lhe a existência ou a essência, que prosperam, pois, como manifestações de direito definido como fundamental. Ao revés, são prerrogativas deles defluentes que sofrem o influxo dessas limitações, constringendo-se, em concreto, o titular de propriedade.

No direito romano que deu origem ao direito à propriedade, esta tinha caráter individualista. Na Idade Média passou por uma fase peculiar, com dualidade de sujeitos (o dono – senhor feudal, e o servo – aquele explorava economicamente o imóvel, pagando ao primeiro pelo seu uso). Na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, a propriedade teve acentuado seu caráter absoluto. Após a Revolução Francesa, assumiu feição marcadamente individualista. No século passado, no entanto, foi acentuado o seu caráter social, contribuindo para tanto, as encíclicas papais. Na esteira desta evolução chega-se a Constituição da República de 1988, que dispôs entre seus princípios fundamentais que “a propriedade atenderá a sua função social” (art. 5º, XXIII). Observa-se, desta forma, a conformação dada pelo Estado Moderno à propriedade, com nítida preocupação de a delinear não mais apenas à luz dos interesses individuais. Mesclam-se, de conseguinte, os interesses individuais com os sociais, que o Estado impende perseguir.

Verifica-se atualmente que as legislações dos povos mais adiantados, o Direito de Propriedade, vem passando por completa transformação, sofrendo numerosas restrições impostas não só em função do próprio interesse privado como também, e principalmente, do interesse público a tal ponto de já se não saber com precisão se ela continua constitucionalmente garantida e aplicada em diversas normas de direito público, privado e difusos. Das várias restrições sofridas, as mais importantes entre nós são, sem dúvida, as de natureza constitucional pública.

Conforme o citado inciso XXIII do art. 5º da Constituição da República de 1988. E o art. 170, que depois de ressaltar que “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”, reafirma no seu inciso III, a “função social da propriedade”.

Desta forma podemos evidenciar que o Direito de Propriedade, de uma forma geral, assumiu um novo enfoque desde a promulgação da Constituição da República de 1988, onde restou intensificada a idéia de função social, como princípio de ordem pública, ou seja, deve ser respeitado independentemente da vontade das partes. Desde então, os magistrados, na análise dos casos inerentes à propriedade, sua utilização e perda, têm avaliado, dentre outros aspectos, como o proprietário tem se utilizado do imóvel e a repercussão social dessa utilização.

Portanto, a função social da propriedade atualmente, não é mais uma simples imposição de limites negativos ao Direito de Propriedade, passou também a ser uma determinação de um Direito Positivo. Em outras palavras, não é mais suficiente que o proprietário evite causar danos aos outros ao exercer o seu direito, é necessário, além disso, que esse proprietário venha a utilizá-lo de modo que contribua para o desenvolvimento social, sob pena até mesmo da perda da tutela do seu direito.

1 BREVE HISTÓRICO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Do ponto de vista histórico, a idéia de função social foi primeiramente trabalhada por São Tomás de Aquino na Suma Teológica de seu Tratado de

Justiça, portanto guardando relação com a doutrina cristã da Idade Média. Algum tempo depois, o jusnaturalismo encarou esse princípio como uma necessidade da utilização dos bens como instrumento da efetivação da justiça divina.

Na sociedade liberal do século XIX, a propriedade foi instrumento de afirmação da inteligência e liberdade humana. O homem era livre para contratar e adquirir bens. Podia ser averiguada a supremacia do individualismo, sendo que o acúmulo de riquezas era sinônimo de poder e sucesso. Esquecia-se de que havia um grande contingente populacional à margem dessas possibilidades.

Foi nesse momento histórico que a noção de função social da propriedade surgiu, originalmente, como reação ao abuso de direito. A jurisprudência francesa, em meados do século XIX, foi a responsável por essa construção jurídica. Tal hipótese era verificada na prática tendo em vista a concepção objetiva, pois era necessária a presença de três elementos: a intenção de prejudicar outro sujeito, a ação culposa ou negligente e a inexistência de um interesse sério e legítimo do agente. O aludido abuso de direito podia restar configurado não apenas na maneira como o proprietário usava o seu bem, mas também pelo modo como ele o alienava, ou seja, guardava relação com o direito de dispor. Essa teoria, como pode ser constatado, tornou-se insuficiente para atender às necessidades coletivas com o transcorrer dos anos, porque trazia como elemento necessário para o não-cumprimento da função social a intenção do proprietário de causar prejuízo a terceiros. Mas é sabido que o proprietário, ao agir de maneira egoística em relação a sua propriedade, não tem a intenção norteadora de prejudicar alguém, mas, sim, de beneficiar apenas a si próprio, o que implica o prejuízo da sociedade de maneira indireta. O conceito de função social evoluiu de tal maneira que nos dias atuais é segura a afirmação de que é possível o descumprimento da função social sem a necessidade da ocorrência do abuso do direito³.

³ MOESCH, Frederico Fernandes. **O princípio da função social da propriedade e sua eficácia.** Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7645>. Acesso em: 25 jun. 2007.

No momento histórico do final do século XIX, o marxismo fez severas críticas ao modelo de propriedade vigente, sustentando que ele era mobilizador de riqueza e representava o ideal capitalista de supremacia do capital sobre o trabalho. Ainda hoje, aliás, alguns doutrinadores, muitos com um revés comunista, vinculam o princípio da função social ao socialismo equivocadamente. Tal associação não procede, visto que a propriedade continua sendo privada, sendo tutelada e garantida pela função social, que legitima o título adquirido. Permanece sendo exclusiva, já que não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas; e de livre transmissibilidade. Aliás, o grande empresário que garante ao seu bem altos graus de produtividade estará dando a ele a devida destinação social. Deve o proprietário exercer seu direito de modo a realizar o interesse social, sem, entretanto, eliminar o domínio privado sobre o bem, sendo-lhe asseguradas as suas faculdades⁴.

O que se verifica é uma mudança da postura liberal adotada pelo Estado, que após a primeira grande guerra passou a intervir mais na economia, deixando de ser mero regulador. O objetivo dessa atitude mais participativa era diminuir as grandes desigualdades sociais, buscando melhorar a vida dos marginalizados.

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza social utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que deve se modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder⁵.

⁴ As faculdades são o uso, gozo e disposição de um bem, corpóreo ou incorpóreo que a pessoa física ou jurídica detem. *In.* GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Atualização de: Luiz Edson Fachin, p. 125.

⁵ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Atualização de: Luiz Edson Fachin, p. 126.

A Igreja Católica foi, sem dúvida, uma das grandes inspiradoras para a propagação dessa nova visão. Desde os estudos de São Tomás de Aquino, na Idade Média, a doutrina cristã tem essa preocupação. É o que pode ser compreendido após a leitura das encíclicas Mater et Magistra, do Papa João XXIII, do ano de 1961, e Centesimus Cennus, do Papa João Paulo II, datada de 1991, entre outras, nas quais a propriedade é encarada como um meio de instrumentalizar a subsistência da humanidade⁶.

Tomando por plataforma as concepções da Igreja, Léon Duguit veio conceber a propriedade como sendo função social, pregando ainda a transformação da instituição jurídica da propriedade, postura que se queda perfeitamente coerente com sua doutrina de negação dos direitos subjetivos. Para o francês, alguém na situação jurídica de proprietário teria a incumbência de empregá-la no incremento da riqueza e do bem comum⁷.

Ele ainda enxerga a referida transformação como uma socialização da noção de propriedade, posto que, no seu entender, deixa esta de ser um direito do indivíduo para verter-se em função social; é cada dia mais cerceada, tendo em vista a ampliação do número de casos em que deve ser a sociedade juridicamente protegida frente à propriedade⁸.

A evolução histórica dos institutos da propriedade e de sua função social acabaram por desaguar, juntamente com o Direito Civil em geral, no ramo do Constitucional. Destarte, o Código Civil deixa o centro das atenções no estudo do tema trazido à baila, cedendo lugar às normas superiores, o que decorre do princípio da supremacia da Constituição.

⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas:** de acordo com a Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, p. 177.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas:** de acordo com a Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, p. 177.

⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas:** de acordo com a Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, p. 178.

Tal fenômeno pôde ser observado na Constituição do México de 1917, que inseria em seu art. 27 que: "A Nação terá, a todo tempo, o direito de impor à propriedade privada as determinações ditadas pelo interesse público (...)"⁹.

Também a Constituição da Alemanha de 1919 - Constituição de Weimar trouxe, em seu art. 153 que "A propriedade obriga e seu uso e exercício devem ao mesmo tempo representar uma função no interesse social"¹⁰

No Brasil, a idéia de função social entrou no cotidiano jurídico na Constituição de 1946, dada a interrupção do Estado Novo, pois, embora houvesse disposição constitucional acerca da regulação legal da propriedade, a vontade do regime ditatorial prevalecia em todas as ocasiões. O princípio da função social da propriedade foi então pela primeira vez mencionado no ordenamento jurídico pátrio na Constituição Federal de 1967. Com a redação dada pela Emenda Constitucional n.º 1, de 1969, a Carta de 1967 inclui a função social da propriedade como princípio basilar da ordem econômica e social (art. 160, III), coexistente com a garantia da propriedade privada. Alguns chegam a encarar esse princípio como uma verdadeira hipoteca social sobre a propriedade¹¹.

Atualmente, a Constituição da República de 1988, além de inserir a função social da propriedade no capítulo concernente a direitos e garantias individuais, trata-o como princípio de ordem econômica, subdividindo seus efeitos conforme seja a propriedade urbana ou rural, o que configura uma inovação da Constituição vigente.

Em suma, pauta-se claro que a propriedade deverá direcionar-se para o bem comum, qualquer que seja a propriedade. Sempre haverá função social da

⁹ BARRETO, Lucas Hayne Dantas. **Função social da propriedade: análise histórica**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 778, 20 ago. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7164>>. Acesso em: 25 jun. 2007.

¹⁰ BARRETO, Lucas Hayne Dantas. **Função social da propriedade: análise histórica**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 778, 20 ago. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7164>>. Acesso em: 25 jun. 2007

¹¹ BARRETO, Lucas Hayne Dantas. **Função social da propriedade: análise histórica**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 778, 20 ago. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7164>>. Acesso em: 25 jun. 2007

propriedade, mais ou menos relevante, porém a variável instala-se no tipo de destinação que deverá ser dado ao uso da coisa.

Outro ponto importante consubstancia-se em considerar-se a função social ora como um objetivo ao direito de propriedade, ou seja, algo que lhe é exterior; ora como um elemento desse mesmo direito, um requisito intrínseco necessário à sua própria existência. A doutrina mais atual, inclina-se a aceitar que a função social da propriedade é parte integrante da propriedade: em não havendo, a propriedade deixa de ser protegida juridicamente, por fim, desaparecendo o direito. Conforme se manifesta José Afonso da Silva: a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens¹².

Desta forma, verifica-se que não há que se falar em propriedade sem que tal direito esteja imbuído de uma destinação ou função social, elemento este integrante e necessário para sua própria existência. Qualquer tentativa de utilizar-se deste direito para fins egoísticos e danosos à coletividade deverá ser prontamente cerceada.

2 CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A concepção da função social da propriedade, como princípio jurídico, foi a resposta do mundo do direito às intensas modificações sociais então havidas por força da Revolução Industrial.

A redução do campo reservado ao domínio privado, aos poderes do proprietário, é decorrência da própria evolução do Estado, e de seu crescente grau de intervencionismo, objetivando exatamente frear os comportamentos particulares anti-sociais. Portanto, numa sociedade em que se busca cercear e dirigir o comportamento livre dos grupos econômicos privados no modelo capitalista, é perfeitamente natural que o Estado seja eleito para balizar tais

¹² SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**, p.281.

comportamentos, e tal intervenção não pode deixar de influir decisivamente sobre a propriedade privada, "cerne do modelo capitalista"¹³.

A questão principal a ser definida é se a função social seria apenas uma obrigação, a cargo do proprietário, de dar um destino socialmente útil ao seu bem, ou se, mais do que isto, seria a obrigação de dar-lhe um destino que atendesse aos postulados de uma Justiça Social.

Uma análise restrita ao artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição da República de 1988 poderia fundamentar a adesão ao primeiro dos posicionamentos citados.

Realmente, nos dois dispositivos mencionados, apenas garante-se o direito de propriedade, com a inclusão, em seu conteúdo, de uma finalidade externa ao proprietário, ou seja, de uma função. Nada se dispõe a respeito do objetivo dessa função.

Entretanto, a análise de outras disposições constitucionais relativas ao tema leva a pensar e sustentar que a atribuição de uma função social à propriedade está diretamente ligada a objetivos de Justiça Social.

Com efeito, começando a análise pelo artigo 3º da Constituição da República de 1988, verifica-se que são elencados como objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil dentre outros, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária (inciso I), bem como a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais (inciso III). Uma interpretação finalística de qualquer disposição constante do texto da Constituição jamais poderá deixar de levar tais objetivos em consideração.

Mais à frente, no capítulo reservado à ordem econômica e financeira, tanto o direito de propriedade como a sua função social são submetidos a um objetivo expresso: assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (artigo 170, caput e incisos II e III).

¹³ SUNDFELD, Carlos Ary. **Função social da propriedade**, p. 2.

José Afonso da Silva nos dá a compreensão do significado de tal disposição constitucional:

Os conservadores da constituinte, contudo, insistiram para que a propriedade privada figurasse como um dos princípios da ordem econômica, sem perceber que, com isso, estavam relativizando o conceito de propriedade, porque submetendo-o aos ditames da justiça social, de sorte que se pode dizer que ela só é legítima enquanto cumpra uma função dirigida à justiça social¹⁴.

Mas qual o significado para a expressão "justiça social"? Sobre o tema dispõe Eros Grau:

"Justiça social", inicialmente, quer significar superação das injustiças na repartição, a nível pessoal, do produto econômico. Com o passar do tempo, contudo, passa a conotar cuidados, referidos à repartição do produto econômico, não apenas inspirados em razões micro, porém macroeconômicas: as correções na injustiça da repartição deixam de ser apenas uma imposição ética, passando a consubstanciar exigência de qualquer política econômica capitalista¹⁵.

Portanto, o princípio da função social da propriedade está umbilicalmente ligado a um objetivo maior: alcançar a justiça social, entendida esta como a necessidade de uma equânime repartição de riquezas.

A preocupação em dar à propriedade, mesmo que privada, uma destinação mais vinculada ao benefício coletivo não se faz presente apenas em relação à produtividade, embora seja inegável que a economia tem papel fundamental na busca de uma existência mais digna para todos.

Citando novamente José Afonso da Silva, este leciona:

¹⁴ SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**, p.788.

¹⁵ GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica da Constituição de 1988**, p. 245.

(...) é certo que o princípio da função social não autoriza a suprimir, por via legislativa a instituição da propriedade privada. Contudo, parece-nos que pode fundamentar até mesmo a socialização de algum tipo de propriedade, onde precisamente isso se torne necessário à realização do princípio, que se põe acima do interesse individual. Por isso é que conclui que o direito de propriedade (...) não pode mais ser tido como um direito individual¹⁶.

Os poderes do proprietário de usar, gozar e dispor de certo bem estrutura do direito. Dessa estrutura pode ser extraído um elemento econômico, ou interno, e outro jurídico, ou externo. O elemento econômico está ligado às faculdades de usar, gozar e dispor, pois é por intermédio delas que o proprietário obtém vantagens econômicas. Ao seu turno, o elemento jurídico seria a exclusão das ingerências alheias, ou seja, os meios de defesa concedidos pelo ordenamento jurídico para tutelar o proprietário contra ataques externos indevidos¹⁷. Nesse tocante, o direito é oponível erga omnes, pois é sabido que toda a coletividade deve sempre respeitar a propriedade alheia. A soma desses dois elementos resulta na estrutura do Direito de Propriedade.

O aspecto funcional é a ideologia inerente, o aspecto dinâmico da propriedade. É o papel que ela desempenha em uma determinada sociedade, operando no mundo concreto. Ela sempre exerceu uma função na sociedade, seja para demonstrar claramente a supremacia do capital sobre o trabalho na época liberal, seja para servir de instrumento para uma sociedade mais justa e igualitária, como hoje, no Estado Contemporâneo. Quando o ordenamento reconheceu que esse direito deve proteger o interesse coletivo, e não o individual, a função da propriedade tornou-se social¹⁸.

¹⁶ SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**, p. 283.

¹⁷ GONDINHO, André Osório. Função Social da Propriedade. In: TEPEDINO, Gustavo (coord.). **Problemas de direito civil-constitucional**, p. 430.

¹⁸ GONDINHO, André Osório. Função Social da Propriedade. In: TEPEDINO, Gustavo (coord.). **Problemas de direito civil-constitucional**, p. 431.

A partir de então, a titularidade da situação proprietária passa a impor ao seu titular o respeito às situações não-proprietárias. Hoje a propriedade é caracterizada menos pelo seu conteúdo estrutural e mais pela finalidade econômica e social do bem sobre a qual incide. A função social, portanto, incide sobre o conteúdo e conceito do direito de propriedade.

A aplicação do princípio da função social da propriedade descaracteriza o acerto da velha concepção civilista, imantando o direito de propriedade com um dever de agir, e não apenas uma obrigação de não fazer. Assim, a propriedade, modernamente, converteu-se em poder-dever voltado à destinação do bem a objetivos que transcendem o simples interesse do proprietário.

Porém, não se confunde a função social com as limitações da propriedade contidas no direito civil, tampouco com as limitações administrativas. Mesmo sendo inválido afirmar que se resumem a prestações de não fazer, as limitações constituem condição de exercício do direito. Já a função social está ligada aos deveres inerentes ao exercício da propriedade, convertendo-se em "elemento da estrutura e do regime jurídico da propriedade. Como afirma Araújo Sá, as limitações administrativas têm fundamento não na função social da propriedade mas no poder de polícia, e são externas ao direito de propriedade, interferindo tão-somente no exercício do direito, enquanto a função social interfere no conceito e na estrutura do direito de propriedade¹⁹.

Mesmo a desapropriação, instituto bastante associado à função social, com ela não se pode confundir, ainda que o descumprimento desta possa implicar a decretação de desapropriação. O que sucede é simples relação de causa e efeito. A funcionalização da propriedade introduz critério de valoração de sua própria titularidade, que passa a exigir atuações positivas de seu titular, a fim de adequar-se à tarefa que dele se espera na sociedade²⁰.

¹⁹ ARAÚJO SÁ, Adonis Callou de. **Função social da propriedade e preservação ambiental**. p. 10.

²⁰ VIVANCO, Antonino. C. **Teoria de derecho agrario**, v. 2, p. 472-473, *apud* BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**., p. 8-9.

No ordenamento jurídico nacional, a Constituição da República de 1988 provocou uma profunda alteração da visão do direito de propriedade. Observa-se que o princípio da função social da propriedade surge como idéia-diretriz informadora do sentido da propriedade na contemporaneidade. No caso brasileiro não remanescem dúvidas quanto à sua aplicabilidade, posto que ela não figura apenas na teoria constitucional, mas consta expressamente na dogmática normativa da Constituição, conforme seu art. 5º inciso XXIII. A função social não surge como mero limite ao exercício do direito de propriedade, mas como princípio constitucional, fazendo parte de sua própria estrutura. Não se pode hoje,, e reivindicá-lo contra quem o possua injustamente, compõem a portanto, elaborar um conceito de propriedade olvidando sua função social.

3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO PRINCÍPIO NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988

Antes de iniciar a abordagem deste tópico, necessário se faz a distinção entre regras e princípios. Entendem-se por regras as disposições (interpretadas) que estabelecem mandatos, proibições ou permissões de atuação em situações concretas previstas nelas mesmas²¹. Já Canotilho entende que regras são normas que, verificados determinados pressupostos, exigem, proíbem ou permitem algo em termos definitivos, sem qualquer exceção²².

Já a conceituação de princípios é mais difícil. Para este estudo, devem ser entendidos como normas que proporcionam critérios para tomadas de posições ante situações concretas indeterminadas. Celso Bandeira de Mello dispõe:

Princípio (...) é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas, compondo-lhes o espírito e servindo de critério para

²¹ REVORIO, Franciso Javier Días. **Valores superiores e interpretación constitucional**, p. 101-102.

²² CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito donstitucional e teoria da constituição**, p.1177.

sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico²³.

Tratando já daqueles estampados em textos constitucionais, os princípios são núcleos de condensação nos quais confluem bens e valores constitucionais. Desta forma, a normatização e a constitucionalização conferiu aos princípios constitucionais o *status* hierárquico de "normas-chaves" do sistema jurídico²⁴.

Dito isso, para se saber se a função social, como concebida na Constituição da República de 1988, é princípio ou regra, necessário expor critérios para diferenciá-los. Sobre este tema Canotilho dispõe a distinção entre princípios e regras pode ser apontada pelos seguintes critérios: a) *grau de abstração*; os princípios são normas com grau de abstração superior; b) *grau de determinabilidade*: na aplicação do caso concreto, ao contrário dos princípios, as regras são suscetíveis de aplicação direta; c) *caráter de fundamentabilidade*: os princípios são normas com um papel fundamental no ordenamento jurídico, devido à sua posição de hierárquica no sistema das fontes de direito ou à sua importância estruturante dentro do sistema jurídico; d) *"proximidade" da idéia do direito*: os princípios são "standards" juridicamente vinculantes radicados nas exigências de "justiça" (Dworkin) ou na "idéia de direito" (Larenz), enquanto as regras podem ser vinculativas em razão de conteúdo meramente funcional; e) *natureza normogênicas*: os princípios são fundamentos que constituem a *ratio* das regras jurídicas²⁵.

Desta forma, tem-se que as regras jurídicas são aplicáveis por completo, ou não se aplicam de modo absoluto. Na dicção de Dworkin, aplicam-se à maneira de um tudo ou nada (all or nothing), não comportando exceções.

²³ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**, p. 545.

²⁴ CANOTILHO, Joaquim José Gomes e MOREIRA, Vital. **Fundamentos da constituição**, p. 49.

²⁵ CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**, p.1086.

Presentes os pressupostos fáticos a que se refira, a regra (válida) há de ser aplicada²⁶.

Já os princípios sequer exigem a indicação das condições necessárias à sua incidência, pois não configuram uma decisão concreta a ser necessariamente tomada. Em vez disso, os princípios se qualificam conforme Aléxy em mandamentos de otimização, acenando uma vontade normativa inclinada a certa direção. Ou seja, os princípios ordenam algo que deve ser realizado na maior medida possível, tendo em conta as possibilidades jurídicas e reais existentes. Daí, que os princípios não contêm mandamentos definitivos, mas somente *prima facie*²⁷.

Devido ao alto grau de abstração, demandam os princípios constitucionais medidas concretizadoras, o que é feito por meio de outros princípios de maior densidade (subprincípios), ou mesmo por regras, até chegar-se, na ponta de final de sua incidência fática, na descoberta da "norma de decisão" do caso jurídico-constitucional. Ademais, ainda quando se manifestam as condições nele previstas, um princípio não se aplica automaticamente. É que, em determinado caso, pode também incidir um princípio diverso, apontado em sentido diverso²⁸. Surge então outra diferença dos princípios frente às regras jurídicas: como somente uma regra pode incidir em face de uma idêntica situação, se duas ou mais regras estão em choque, apenas uma – ou nenhuma – delas poderá ser considerada válida à regulação da situação concreta, surgindo daí um problema de antinomia jurídica a ser resolvido. Contudo, mais de um princípio pode regular uma mesma situação, pois princípios diversos comportam juízo de ponderação relativa, cujo resultado poderá ser a prevalência de um em detrimento do outro. Consoante sintetizado por Paulo Bonavides, tomando por base Aléxy, resolve-se o conflito

²⁶ DWORKIN, Ronald. **Los Derechos en serio**, p. 192-208.

²⁷ ALÉXY, Robert. **Teoria de los derechos fundamentales**, p. 82-87.

²⁸ CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**, p.1127.

de regras na dimensão da "validade", enquanto o conflito de princípios é resolvido na dimensão do "valor"²⁹.

Sem embargo, cabe ressaltar não haver antinomia entre princípios e regras. Se as regras servem para densificar princípios, o eventual conflito envolve, na verdade, o próprio princípio objeto de densificação. Logo, quando um princípio antagônico deva prevalecer, a regra contrastante é simplesmente afastada da regulação da situação concreta, acompanhando o próprio princípio desprezado³⁰.

Desta forma, a Constituição da República de 1988, encaixa-se no conceito de princípio constitucional explícito a exigência de que "a propriedade cumpra sua função social" (inciso XXIII do art. 5º). É que a observância da função social da propriedade não se aplica à maneira de um tudo ou nada, tampouco se pode, de antemão, indicar todas as condições necessárias à sua incidência. Em vez disso, a verificação do cumprimento da função social pode exigir juízos de ponderação em face de outros princípios, sendo necessária a "concretização" de seu alto grau de abstração. Essa é a conclusão de José Afonso da Silva, para quem a norma-princípio contida nesse dispositivo é de aplicabilidade imediata³¹.

A função social da propriedade, como princípio jurídico que é, deve irradiar efeitos sobre todas as normas infraconstitucionais que tratem do tema propriedade; deve incidir tanto sobre a atividade estatal de contenção do comportamento dos administrados (como o poder de polícia), como também sobre a atividade estatal de impulsão do exercício dos poderes do domínio (que extrapola, segundo alguns autores, o âmbito tradicional do poder de polícia), colocando-as, todas, a serviço do objetivo maior traçado pelo texto magno: alcançar a Justiça Social.

²⁹ BONAVIDES, Paulo. **Curso de direito constitucional**, p. 251.

³⁰ GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica da Constituição de 1988**, p. 134

³¹ SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**, p. 285.

Sem sombra de dúvida, a função social da propriedade não é só mais uma disposição constitucional, dentre as inúmeras estabelecidas pela Constituição brasileira. É, ao contrário, pedra de toque de um sistema; vetor interpretativo; diretriz axiológica. Ou seja: princípio jurídico³².

Assim, pode-se dizer o princípio da função social da propriedade irradia efeitos não só sobre os novos instrumentos de intervenção no domínio privado (parcelamento e edificação compulsórios, por exemplo), mas também sobre todo e qualquer instrumento de intervenção, ainda que tradicionalmente calcado no poder de polícia.

Em outros termos, o princípio da função social da propriedade além de permitir imposições de "obrigações de fazer" (ou seja, imposição do exercício do próprio direito de propriedade), potencializa as intervenções amparadas na concepção tradicional do poder de polícia.

Referindo-se à função social da propriedade como verdadeiro vetor interpretativo, que irradia efeitos sobre toda e qualquer atividade estatal que tenha por objeto a propriedade privada. Temos a lição de Nelson Saule Júnior pra quem a função social da propriedade em consonância com os demais princípios constitucionais, é o mandamento principal do regime da propriedade urbana que deve ser disciplinado pelo direito público³³.

Como se observa, tal é a relevância e a extensão do princípio da função social da propriedade, irradiando-se por todo o campo de incidência das normas urbanísticas, que podemos afirmar, com segurança, ser este um princípio fundamental, típico de Direito Urbanístico, verdadeira diretriz a nortear toda a ordenação do território³⁴.

³² PETRUCCI, Jivago. **A função social da propriedade como princípio jurídico . Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 229, 22 fev. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4868>> . Acesso em: 27 jun. 2007.

³³ SAULE JÚNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro**, p. 54.

³⁴ COSTA, Regina Helena, **Princípios de direito urbanístico na Constituição de 1988**, p 121.

4 A NORMATIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988

A Constituição de 1988 inclui a função social da propriedade como princípio da ordem econômica e social, no art. 170, III, como fizeram as duas últimas constituições. Mas além disso: assegurou a função social no âmbito dos direitos e garantias fundamentais do cidadão no art. 5º, XXIII. Isso significa que a função social foi encarada pelo constituinte como princípio próprio e autônomo, apto a instrumentalizar todo o tecido constitucional, e, por via de consequência, todo o ordenamento infraconstitucional. O direito de propriedade é garantido, desde que cumprida a sua função social. É tratado, ao mesmo tempo, como direito individual fundamental e de interesse público, visando a atender os anseios sociais.

Houve, como pode ser visto, uma acomodação de direitos, visto que o art. 5º tanto faz referência ao direito individual da propriedade, no inciso XXII, como à função social, logo adiante, no inciso seguinte. Não houve uma clara solução do problema, sendo viável a aplicação do princípio da proporcionalidade, em cada caso concreto, para dirimir essa questão. Princípio este, largamente adotado pelos teóricos da interpretação constitucional e pelas cortes constitucionais, nomeadamente o do *balanceamento* ou da *ponderação de direitos e interesses* em conflito. Vedando-se a interpretação isolada de cada regra, ou a hegemonia de uma sobre outra, devendo-se encontrar o sentido harmônico de ambas pois têm igual dignidade constitucional³⁵.

A dignidade da pessoa é regra basilar, influenciando o conteúdo da função social. Pela sistemática, cumprirá a função social a propriedade que, respeitando a dignidade humana, contribua para o desenvolvimento nacional, para a diminuição da pobreza e das desigualdades sociais. Os parâmetros para tanto são concretos, ao contrário do que possa parecer.

³⁵ LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Jus Navigandi, Teresina, ano 3, n. 33, jul. 1999. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=507>>. Acesso em: 28 jun. 2007.

Ao tratar da propriedade urbana, no art. 182, §2º da Constituição da República de 1988, é ponderado que ela "cumprir com sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor", sendo que este deve ser feito, impreterivelmente, nas cidades com população superior a vinte mil habitantes, sendo considerado o instrumento básico da política urbana.

O § 4º do referido dispositivo constitucional possibilita ao Município exigir do particular que este utilize a sua propriedade de maneira condizente com o princípio da função social, sob pena de sobre ele recair, no caso da não-verificação do correto aproveitamento: a) parcelamento ou edificação compulsório; b) imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana progressivo no tempo; c) desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais³⁶.

Importante frisar que a desapropriação-sanção, prevista no inciso III, só pode ser realizada, ao menos nessa situação de propriedade urbana, se as duas hipóteses anteriores não surtirem efeitos. Caso contrário, é vedada à Administração a utilização desse expediente.

A Lei n.º 10.257, de 10.07.01 (Estatuto da Cidade), regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e disciplina as diretrizes gerais da política urbana. A função social da propriedade urbana é atingida quando cumpridos os requisitos considerados essenciais pelo Plano Diretor. Por essa razão, a definição de função social tem uma margem de variabilidade entre uma cidade e outra, ou mesmo de uma zona para outra do município, devendo ser levados em consideração os problemas e as necessidades de cada região. A situação particular de cada cidade irá influenciar a elaboração do Plano Diretor³⁷.

³⁶ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, p. 115.

³⁷ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da cidade**: promessa de inclusão social, justiça social, p. 143.

A função social representa um freio na conduta anti-social em relação à propriedade, mas não retira todo o seu exercício. Representa, isso sim, uma reação contra os desperdícios de potencialidade. O proprietário continua com as prerrogativas clássicas. Ainda é o dono, embora esteja permanentemente submetido ao controle social sobre o seu comportamento enquanto detentor do senhorio sobre a coisa. A propriedade, continua sendo privada, sendo a função social, que não pode ser contrária ao direito mínimo, um instrumento de garantia dela, visto ser inviável qualquer tentativa de socialização sem prévia e justa indenização, conforme a Constituição da República de 1988³⁸.

A atribuição de poderes não é mais plena, sendo vedado ao proprietário exercer os direitos inerentes a sua condição de modo egoístico e inescrupuloso. Também não se dá, portanto, em caráter negativo, sendo que, até uma certa demarcação, o proprietário teria possibilidade de efetuar suas atividades de senhorio sobre o bem. Tampouco se trata de ônus, pois a propriedade deve ser usada de maneira normal, cumprindo o fim para o qual se destina. Se o titular do bem age com desídia, não o utilizando nos conformes de sua potencialidade, deve sofrer as cominações legais para que a propriedade seja colocada em seu caminho normal³⁹.

Assim, pode-se afirmar que a propriedade, não se restringe apenas a uma relação entre sujeito e objeto. Há, agora, um compromisso perante toda a coletividade. Por essa razão, é defendido por parte da doutrina que a propriedade deixou de ser apenas um direito real.

Os destinatários da função social seriam o titular do direito de propriedade, o legislador e o juiz. Para o titular do direito ela assume o papel de princípio geral. A partir de então o titular não mais possui o livre arbítrio, uma vez que não pode perseguir fins anti-sociais. Para ser merecedor da tutela do sistema,

³⁸ MOESCH, Frederico Fernandes. **O princípio da função social da propriedade e sua eficácia**. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7645>>. Acesso em: 28 jun. 2007.

³⁹ MOESCH, Frederico Fernandes. **O princípio da função social da propriedade e sua eficácia**. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7645>>. Acesso em: 28 jun. 2007.

deve proceder de acordo com o motivo pelo qual o direito lhe foi outorgado, que é a promoção dos valores fundamentais da República elencados pelo texto constitucional. Já o legislador tem o dever de não conceder ao titular do direito poderes contraditórios à função social, mas sim os necessários para perseguir os objetivos constitucionais⁴⁰.

O juiz, por sua vez, está vinculado ao princípio no aspecto interpretativo da norma, assim como os demais operadores do direito, não sendo viável a aplicação de preceitos normativos incompatíveis. Da mesma forma, deve o princípio ser utilizado para suprir lacunas legais, visto que ele tem alcance geral. Deve ficar bem claro, no entanto, que não deve ocorrer o uso indiscriminado do princípio, além de seu alcance, visto que a sociedade não precisa nem anseia por um direito alternativo, tampouco resistência injustificável em aplicá-lo, configurando miopia jurídica, uma vez que o princípio tem normatividade⁴¹. Nesse ponto, não pode o intérprete escolher o caminho mais cômodo da noção do direito de propriedade anterior ao advento da Constituição da República de 1988. É impossível interromper a história e ignorar os fatos sociais que se sucederam.

A propriedade deixou de conferir apenas poderes ao titular do direito, mas também deveres. Aparece o dever de usar o bem, de dar a ele uma finalidade social, cujo conceito não é retratado apenas em nosso país. Pelo contrário, pode ser constatado que a sua introdução na estrutura do direito de propriedade ocorre em diversos países do mundo, principalmente naqueles que possuem um ordenamento jurídico mais avançado e moderno.

Ante o exposto, nota-se que o princípio da função social nos leva a crer que a propriedade, para atender aos atuais anseios sociais, deve ser mais abrigo e menos exclusão, mais produção e menos especulação. O caráter

⁴⁰ MOESCH, Frederico Fernandes. **O princípio da função social da propriedade e sua eficácia**. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7645>>. Acesso em: 28 jun. 2007.

⁴¹ GONDINHO, André Osório. Função Social da Propriedade. In: TEPEDINO, Gustavo (coord.). **Problemas de direito civil-constitucional**, p. 432.

estritamente patrimonialista com o qual ela foi historicamente construída e encarada por muito tempo não se justifica mais, visto que a pessoa humana deve prevalecer sobre qualquer outro valor.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao superar velhas concepções absolutistas, a idéia da função social alterou a estrutura do direito de propriedade, convertendo-o em poder-dever voltado à destinação do bem a objetivos que, transcendendo o simples interesse do proprietário, venham a satisfazer indiretamente as necessidades dos demais membros da comunidade. Desta forma, a conceituação do direito de propriedade foi evoluindo através dos tempos, deixando ele de ser apenas condicionado à individualidade do proprietário. Não pode esse direito ser exercido de maneira absoluta, egoística, mas, sim, com o objetivo de atender não apenas aos interesses do proprietário, como também de toda a coletividade. Por essa razão, é sustentada a existência de interesses não-proprietários, que devem ser considerados e respeitados. Esse princípio, cabe ser frisado, impõe ao proprietário não apenas a obrigação de se abster, de não violar uma regra, mas também de fazer, isto é, utilizar a coisa em conformidade com os anseios coletivos.

Desta maneira, verifica-se que o instituto da propriedade, após uma longa trajetória de mutações conceituais, encontra no Brasil atualmente um novo perfil provindo do arquétipo principiológico do sistema jurídico-constitucional. Face ao princípio da função social da propriedade e sua conjugação com regras constitucionais impositivas como as dos arts. 5º, XXIV, e 184 da Constituição da República de 1988 não se pode mais sustentar o direito de propriedade sobre bases exclusivamente privatísticas, consubstanciadas em regras consagradoras de uma perene prevalência da esfera individual sobre a coletiva. No sistema jurídico hodierno, salvo naquelas formas definidas como propriedade-direito fundamental o direito de propriedade deverá cumprir uma função social, que, caso não observada, poderá dar ensejo a que o Poder Público proceda a uma série de medidas

coercitivas, viabilizando-se inclusive a expropriação por "interesse social" (art. 5º, XXIV). Ao fazê-lo, estará o Estado brasileiro não apenas contribuindo para a concretização de princípios fundamentais do sistema pátrio, como também para assegurar a aura de supremacia de que se deve revestir a Constituição para que seja capaz de legitimar tanto o Estado quanto todos os demais Direitos que nela se assentam. Em virtude da conciliação entre os critérios de justiça econômica, justiça social e política, estabelece-se também o respeito pelos direitos fundamentais assegurados na Constituição, contribuindo sobremaneira para que se possa ao menos reduzir o imenso drama que cerca as sociedades contemporâneas.

A propriedade privada é indubitavelmente um bem necessário, sobretudo para a afirmação da liberdade individual, porém, entende-se que a propriedade é importante para todos, não apenas para os proprietários, sendo conveniente estimular sua democratização, não a sua extinção, de forma a torná-la instrumento da dignidade e da felicidade do homem. No entanto, ao disciplinar os requisitos de cumprimento da função social, não poderá o legislador desviar-se de sua finalidade normativa, erigindo deveres desarrazoados ou que tornem impraticável o exercício do direito de propriedade. Ademais, a não-satisfação do princípio só haverá de acarretar as conseqüências estabelecidas na própria Constituição.

REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS

ALÉXY, Robert. **Teoria de los derechos fundamentales**. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2002.

ARAÚJO SÁ, Adonis Callou de. **Função social da propriedade e preservação ambiental**. Boletim dos Procuradores da República, n. 19, p. 10-18, nov. 1999.

BARRETO, Lucas Hayne Dantas. **Função social da propriedade: análise histórica**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 778, 20 ago. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7164>>. Acesso em: 25 jun. 2007.

GOBBO, Felipe Stuart. A função social da propriedade urbana: evolução do conceito de propriedade e sua consagração como princípio constitucional na constituição da república de 1988. Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, v.2, n.3, 3º quadrimestre de 2007. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791

BONAVIDES, Paulo. **Curso de direito constitucional**. 8. ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo : Malheiros, 1999.

BRASIL. **Constituição da república federativa do brasil**. In Vade mecum universitário de direito rideel. 2. ed. São Paulo: Rideel, 2007.

CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CANOTILHO, Joaquim José Gomes e MOREIRA, Vital. **Fundamentos da constituição**. Coimbra: Coimbra Editora, 1991.

COSTA, Regina Helena. **Princípios de direito urbanístico na Constituição de 1988**. In: DALLARI, Adilson Abreu e FIGUEIREDO, Lúcia Valle (coord.). **Temas de direito urbanístico - 2**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, p. 110-128,1991.

DWORKIN, Ronald. **Los derechos en serio**. Barcelona: Ariel, 1989.

FIGUEIREDO, Lúcia Valle. **Curso de direito administrativo**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

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

GONDINHO, André Osório. **Função social da propriedade**. In: TEPEDINO, Gustavo (coord.). **Problemas de direito civil constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GUEDES, Jefferson Carús. **Função social das "propriedades": da funcionalidade primitiva ao conceito atual de função social**. In: ALVIM, Arruda; CÉSAR, Joaquim Portes de Cerqueira; ROSAS, Roberto (coord.). **Aspectos controvertidos do novo código civil**: escritos em homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

LEITE, Paulo Guimarães. **A função social da propriedade imóvel**. Texto Disponível em: <<http://buscalegis.ccj.ufsc.br/arquivos/civel%2008.pdf>>. Acesso em 25 de jun. de 2007.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Jus Navigandi, Teresina, ano 3, n. 33, jul. 1999. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=507>>. Acesso em: 28 jun. 2007.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 14. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Malheiros, 2004.

MOESCH, Frederico Fernandes. **O princípio da função social da propriedade e sua eficácia**. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 880, 30 nov. 2005. Disponível em:

GOBBO, Felipe Stuart. A função social da propriedade urbana: evolução do conceito de propriedade e sua consagração como princípio constitucional na constituição da república de 1988. Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, v.2, n.3, 3º quadrimestre de 2007. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791

<<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7645>>. Acesso em: 25 jun. 2007.

PETRUCCI, Jivago. **A função social da propriedade como princípio jurídico . Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 229, 22 fev. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4868>> . Acesso em: 27 jun. 2007.

REVORIO, Franciso Javier Días. **Valores superiores e interpretación constitucional**. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 1997, p. 101-102.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**: de acordo com a Lei n.º 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1997.

SÉGUIN, Elida. **Estatuto da cidade**: promessa de inclusão social, justiça social. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

SILVA, José Afonso. **Curso de direito constitucional positivo**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

VIVANCO, Antonino. C. **Teoria de derecho agrario**, v. 2, p. 472-473, *apud* BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 8-9.

WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. Tradução de: A. M. Botelho Hespenha. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.