

INSTITUTO VALE DO CRICARÉ

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

CURSO DE DIREITO

RODOLFO ROCHA AZEVEDO

PROPRIEDADE PRIVADA, FUNÇÃO SOCIAL E MEIO AMBIENTE

SÃO MATEUS – ES

2020

RODOLFO ROCHA AZEVEDO

PROPRIEDADE PRIVADA, FUNÇÃO SOCIAL E MEIO AMBIENTE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Vale do Cricaré, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Christiane Andrade Gomes Schemes.

SÃO MATEUS- ES

2020

RODOLFO ROCHA AZEVEDO

PROPRIEDADE PRIVADA, FUNÇÃO SOCIAL E MEIO AMBIENTE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Vale do Cricaré, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Aprovado em _____ de _____ de 2020.

BANCA EXAMINADORA

PROF. NOME COMPLETO

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

ORIENTADOR

PROF. NOME COMPLETO

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

PROF. NOME COMPLETO

FACULDADE VALE DO CRICARÉ

À Deus
À Família

AGRADECIMENTO

À Deus, todo meu agradecimento, que me acompanhou desde o início desta caminhada até a conclusão do curso.

Aos meus pais, que sempre acreditaram em mim e não mediram esforços para que eu chegasse até aqui.

Aos meus amigos, pela compreensão e incentivo.

A minha orientadora, responsável pela realização deste trabalho.

Aos Professores do Curso de Direito da Faculdade Vale do Cricaré, que muito contribuíram para minha formação acadêmica jurídica.

Aos meus Orientadores de Estágio, que muito me ensinaram acerca da prática jurídica e da aplicação da justiça no dia a dia.

A todos que, de alguma forma contribuíram para a realização desta pesquisa.

A todos aqueles que de alguma forma estiveram e estão próximos de mim, fazendo esta vida valer cada vez mais a pena.

“A perseverança é a mãe da boa sorte.”
Miguel de Cervantes

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem como viés a análise da propriedade privada de forma aprofundada. Inicia-se, para tanto, o a pesquisa deste instituto na sua origem, suas primeiras formas existenciais, ordenamentos jurídicos dos primórdios, como também as previsões legais no ordenamento brasileiro. Nota-se ainda, no decorrer do trabalho, os atributos do proprietário: gozar, usar, dispor e reaver, e mais a frente, são apresentadas as exceções aos direitos à propriedade, o dever social do imóvel, bem como a relação meio ambiente. Vale também destacar as consequências que um proprietário pode sofrer ao não respeitar os limites impostos a ele, tais como a desapropriação, multa, prisão, caso deixe a propriedade inútil, ou ainda, seja o interesse da coletividade a utilização do imóvel para fins sociais, fora os casos de limite de preservação, áreas de preservação ambiental que devem ser conservadas incólumes. Dado o breve resumo, constata-se a riqueza do assunto, a problemática que o cerca, vez que o dono de um bem é sempre refém de regras, lhe faltando ainda a absolutez de sua propriedade, vez que há casos de que, sem nenhuma manifestação de consentimento, pode deixar de o ser.

Palavras-chave: propriedade privada – função social – meio ambiente – atribuições.

ABSTRACT

This monographic work has the bias of analyzing private property in depth. For this purpose, the research of this institute in its origin, its first existential forms, legal systems of the beginning, as well as the legal provisions in the Brazilian system begins. It is also noted, in the course of the work, the attributes of the owner: enjoy, use, dispose and recover, and further on, exceptions to property rights, the social duty of the property, as well as the environment relationship are presented. It is also worth highlighting the consequences that an owner can suffer by not respecting the limits imposed on him, such as expropriation, fines, imprisonment, if he leaves the property useless, or even if it is the collective interest to use the property for social purposes. , apart from the cases of preservation limit, areas of environmental preservation that must be preserved unscathed. Given the brief summary, we can see the richness of the subject, the problems that surround it, since the owner of a property is always held hostage by rules, still lacking the absoluteness of his property, since there are cases where, without any manifestation of consent, can cease to be.

Keywords: private property - social function - environment - attributions.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1. PRIMORDIOS DA PROPRIEDADE PRIVADA.....	14
1.1. PRÉ-HISTÓRIA.....	15
1.2. ANTIGUIDADE CLASSICA.....	15
1.3. IDADE MÉDIA.....	15
1.4. REVOLUÇÃO FRANCESA.....	16
1.5. IDADE CONTEMPORÂNEA.....	17
1.6. TEORIA SOBRE A ORIGEM DA PROPRIEDADE.....	18
2. A PROPRIEDADE.....	21
2.1. ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE.....	22
2.2. DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA.....	23
2.3. PROTEÇÃO À PROPRIEDADE.....	25
3. FUNÇÃO SOCIAL E MEIO AMBIENTE.....	28
3.1. FUNÇÃO SOCIAL	28
3.1.1. DESAPROPRIAÇÃO.....	31
3.1.2. USUCAPIÃO.....	32
3.1.3. UTILIZAÇÃO DE RECURSOS.....	34
3.1.4. TOMBAMENTO.....	34
3.1.5. REFORMA AGRÁRIA.....	35
3.1.6. EXPROPRIAÇÃO CONFISCO.....	36
3.1.7. LEI DO SILÊNCIO.....	37
3.1.8. DIVIDAS E A PROPRIEDADE.....	38
3.2. MEIO AMBIENTE.....	39
3.2.1. CONSEQUÊNCIAS DA EXPLORAÇÃO EXCESSIVA.....	44
3.2.2. SOLUÇÕES PARA COMBATER A SUPEREXPLORAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS.....	44

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....46

REFERÊNCIAS.....48

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como viés, inicialmente, expor a origem da propriedade privada, os primeiros indícios de apoderamento do homem sobre glebas de terras, bem como a motivação que ensejou esses atos os primeiros homens da Terra.

Primordialmente, será salientadas as etapas que a propriedade passou e foi evoluindo, na pré história com a necessidade de abrigo e questões fisiológicas, depois com a idade média, os grandes feudos e trabalho dos vassallos em troca de muito pouca remuneração/comida, em uma época de poder absoluto do proprietário, e posteriormente as Revoluções Francesa e Russa, com as ideias de mudança e evolução humana, e maior distribuição dos imóveis privados.

A propriedade privada é direito assegurado pela constituição e assim sendo, é garantia fundamental, de efeito imediato, porém, como será estudado, não é absoluto, e possui limitações, que envolvem outros direitos, desta vez difusos, que abarcam toda a sociedade de forma indeterminada.

Diante de tal tema, até onde vai a liberdade de utilização da propriedade privada pelo seu dono? Quais as limitações e funções do imóvel?

A fim de estudar os questionamentos que envolvem o tema, o trabalho foi dividido em três capítulos. O primeiro que trata acerca dos primórdios da propriedade privada, fazendo uso dos principais períodos, pré-história, antiguidade clássica, idade média, revolução francesa, idade contemporânea, e vendendo isto, fez uso de inúmeras teorias, que discutem como realmente começou a propriedade privada e por quais motivos.

Ao passo que o segundo capítulo tratará da etimologia do nome Propriedade, e a conceituação de professores como Maria Helena Diniz e Flavio Tartuce, e em seguida, ensinados os atributos do direito à propriedade, que são o de usar, gozar, dispor e reaver, destrinchando cada um deles, o direito de vendê-lo, requerer sua posse, edificar, colher frutos e tudo mais. Já no item 2.2. é apontada a disposição deste direito na Constituição, e, por fim, no seu último subtítulo, apontadas as proteções ao direito a propriedade, tais como as ações petitórias e possessórias que serão detalhadas, bem como a autotutela. Já ouviu falar nisto? O direito de compelir

a invasão, a posse injusta, clandestina, na medida certa, sem excessos, nos moldes do Código Civil.

Outrossim, o último capítulo, trata da ênfase do trabalho a função social da propriedade e a relação Meio Ambiente e Propriedade, que por muitos são vistas como opostas e desencontradas, mas que no fim das contas limita os atributos do dono, em prol de um benefício que também será dele.

Observe que a função social que é a busca da satisfação coletiva, gerar riquezas, empregos, bem estar da sociedade, também impõe limitações já propriedade, vez que, em caso de necessidade pública, em casos taxados em lei, o Poder Publico pode requerer bem privado, mediante indenização, independente da vontade do dono, que é o caso da desapropriação. Além desta, existem várias outras questões que limitando a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver, tais como a lei do silencio, confisco, usucapião, tombamento, reforma agrária, utilização de recursos naturais e outros, que serão todos estudados minuciosamente.

Por fim, tratada a relação do meio ambiente, com as limitações, fora auferida a importância dada pelo Legislador na manutenção dos recursos naturais que são finitos, e que são consumidos pelo homem em velocidade maior a que ela repõe.

Neste liame, vê-se que a propriedade, principalmente a rural, deve dispor de áreas de preservação e reserva, em busca da conservação de ecossistemas, biomas, fauna e flora, a fim de garantir que haja vegetação que garanta a sobrevivência das gerações futuras, vez que as plantas são as realizadoras de fotossíntese, que geram oxigênio e consomem o gás carbônico, grande poluidor da atmosfera.

Sendo assim, o item 3.2.1. apontara as consequências futuras em caso de não mudança de consumo, de estilo de vida, de produção, desmatamento e etc, que são a extinção de fauna e flora, a queda da saúde e qualidade de vida, principalmente por doenças respiratórias, bem como o aumento do preço de produtos como papel, alimento, algodão, que originam-se de plantação, e a fertilidade do solo depende da utilização sadia e controlada.

Por fim, como merece toda monografia, são apontadas as soluções para evitar as consequências futuras, soluções apontadas por órgão conceituado Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável. Dentre elas, esta a conscientização, esta é a maior aliada da busca pela conservação, a ganancia das grandes industrias e proprietários de multinacionais, o desejo por aquisição exacerbada de produtos e bens matérias de forma desnecessária, e por consequência a produção cada vez maior de

lixos não orgânicos, que demoram anos, séculos, ou até décadas para de degradarem, gerando inúmeros lixões e aterros.

Ante as considerações iniciais aqui expostas, extrai-se a grandiosidade dos institutos e garantias constitucionais a serem tratadas, tema abundante e proveitoso.

1.PRIMORDIOS DA PROPRIEDADE PRIVADA

Importa trazer à baila, antes de mais nada, o contexto político, econômico, social e histórico, de forma a viabilizar a compreensão acerca do instituto, vez que as definições, descrições e narrativas acerca deste direito- o de propriedade- não é unificado, e já sofreu muitas mudanças ao longo dos séculos.

Ante o exposto, em um apanhado geral, o capítulo em seus subtítulos delinea as etapas que a propriedade cursou até os dias atuais, nesta esteira devem ser citados cinco grandes marcos históricos: Pré-História, Antiguidade Clássica, Período feudal, Revolução Francesa e Contemporaneidade.

Em tempo, insta expor a significância do instituto em estudo, vez que o direito de propriedade é importantíssimo e origina inúmeras relações jurídicas todos os dias há muito tempo. Neste liame, Mattos¹ discorre:

É preciso destacar que o direito de propriedade ocupa um lugar privilegiado nas relações jurídicas, seja entre indivíduos, seja entre entes públicos. Além de ser um direito previsto entre os mais remotos ordenamentos jurídicos de que se tem notícia, a propriedade e, também, uma noção cultural construída e absorvida por todas as pessoas humanas, mesmo que de maneira variada.

Segundo pensamento de Darcy Bessone, o objeto deste estudo pode ser apontado como um dos instintos jurídicos originários do homem e dos seres em geral que, de início, a fim de satisfazer necessidades fisiológicas, naturais, procuravam assenhorar áreas e coisas que viabilizassem a sobrevivência e qualidade de vida no ambiente habitual.

Neste liame, cabe ressaltar que a busca de posse, no primeiro momento foi em busca de garantir alimentação e local seguro para dormir, por exemplo, e só com o tempo a ideia de trabalho, posse, ganancia, passou a se inserir na forma do homem enxerga a propriedade privada. É correta a assertiva que a propriedade nasce respaldada numa necessidade social a partir da escassez de bens. Inserida nessa concepção, a propriedade não seria um direito natural, mas o meio pelo qual o ser humano atender as carências e supre as necessidades características de cada época.

¹ MATTOS, Liana Portilho. A efetivação da função social da propriedade urbana à luz do estatuto da cidade. p. 22

1.1. Pré-História

Desde muito tempo, ainda na pré-história, em tempos que antecederam o Império Romano, e os demais Governos poderosos da antiguidade, no início da civilização, antes mesmo da descoberta da escrita, os primeiros homens se mantinham-se do resultado da caça e colheita de plantas não cultivadas por eles, não se preocupando com o armazenamento, planejamento ou cultivo que assegurasse o futuro.

Ao decorrer dos anos, com as formações de grupos sociais, que eram basicamente compostos por familiares- consanguinidade, os primeiros homens que ocupavam a África do Sul, passaram a entender a dimensão territorial disponível e começaram a migrar, ou a dominar uma porção de terra, as defendendo de invasões. E daí em diante, precedentes de guerras e brigas por porções de território, percebendo-se a primeira ideia e sentimento de propriedade privada.

1.2. Antiguidade Clássica

Outro marco na história, é a Antiguidade Clássica, que é lembrado pela presença de impérios fortes como o Romano, Grego e da Macedônia, que instituíram a Propriedade como familiar ou privada. Este direito já foi disciplinado no Código conhecidíssimo, o das Doze Tábuas, que instituíam que o homem era tido como dono de uma porção de terras, quando portasse título hábil, que o legitimava.

Ademais, na época dos impérios, não se podia ser dono apenas de terras e bens, mas de escravos- pessoas. E apenas o Pater Familias é que detinha direito a este instituto, e ainda, era o titular da família, o chefe da casa- a família grande era sinal de riqueza, e quanto mais ricos, maior era a grupo familiar.

Insta salientar que, desde este tempo, em Roma, já haviam regras que restringiam a propriedade, como a existência de desapropriação em casos de obras públicas de viés social, ou raras exceções, caso o imóvel ficasse ocioso por longo período.

1.3. Idade Média

Avançando no tempo, importa mencionar o período compreendido como Idade

Média, também chamado de Idade das Trevas, pelas ocorrências difíceis que a Europa enfrentou, com as invasões dos bárbaros e a fragmentação do Império de Roma.

Neste momento da história, o tratamento dado as terras era a seguinte: o suserano cedia uma parcela de sua propriedade feudal para um vassalo, que se tornava responsável pela produção da terra, plantar, cultivar e cuidar. O vassalo devia fidelidade ao seu senhor- uma espécie de patrão, que oferecia proteção de invasão, e retinha grande parte da produção do feudo.

Saliente-se que, na Idade Média, o homem mais poderoso, comparado ao rei dos tempos antigos, era o que possuía mais propriedades, mais terras, e os que possuíam menos, eram denominados Senhores Feudais. Daí percebe-se como a propriedade e poder estão atreladas desde muito tempo.

Nas palavras de André Ramos Tavares²:

A propriedade é permitida apenas a determinada classe social, na Idade Média, podendo-se falar na classe proprietária em distinção as demais. Como se sabe, o feudalismo foi o regime que presidiu a sociedade nesse período. Estabeleciam-se, pois, relação entre patronos e clientes, numa relação de compromissos mútuos. A terra era cultivada pelo cliente, mas pertencia ao patrono.

Na Idade Média o poder da propriedade era tamanho, que os Senhores Feudais e a Igreja Católica é quem detinham os poderes equiparados aos do Legislativo, do Executivo e do Judiciário. As leis dos feudos eram disciplinadas pelos Senhores Feudais juntamente com a Igreja, que governavam unidos.

1.4.Revolução Francesa

Diante do grande poder e parcela de terras na mão de poucos homens, durante a Idade das Trevas, e período pretérito à Revolução, os indivíduos subordinados aos excessos da Monarquia começaram indagar o poder do Rei e os privilégios das propriedades em suas posses, dando início às ideias do Iluminismo. Veja o que leciona Cerqueira Soares³

Devido aos excessos dos monarcas com relação a propriedade privada a reação ocorrida durante a Revolução Francesa foi a da valorização do individualismo em relação a propriedade, cujo documento maior, a Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão, alicerçado em Locke,

² TAVARES, André Ramos. Curso de Direito Constitucional. 11^a ED. Atlas. São Paulo: 2013. Pag. 550

³ SOARES, Whelison Cerqueira. Função social da propriedade: esboço histórico

previa que a propriedade seria ‘uma barreira intransponível para o Estado: um direito natural’

O Iluminismo, transformação a ideia de divindade no centro de todos os acontecimentos e decisões, modificando-o para as inovações tecnológicas e científicas, mudando a forma de pensar dos homens, o que conseqüentemente transformou as ações dos indivíduos. Tudo graças ao crescimento do poder econômico da classe burguesa, que deu força a grandes transformações.

Quanto mais poderosa e afortunada a burguesia ficava, mais poder de influência ela exercia sob a o clero, na política e na produção de bens e riquezas. E este poder foi tamanho, que influenciou a ocorrência do tão conhecido movimento social- Revolução Francesa.

Trazendo à baila a relação da Revolução Francesa e a propriedade privada, cabe ressaltar que com a quebra do modelo Feudal, houve, por influência das questões apregoadas por Montesquieu, a separação dos poderes em três órgãos distintos, que personificavam o Legislativo, o Executivo e o Judiciário, havendo preocupação por parte dos idealizadores do iluminismo, da busca por resguardo de direito de serem proprietários de terras também, retirando a absolutez dos Senhores Feudais.

1.5. Idade Contemporânea

Com as mudanças sociais e políticas poderosas realizadas pela Revolução Francesa, na Idade Contemporânea, a conhecida como Era das Constituições Escritas, positavação das leis, o cidadão passou a ter voz e assumir o poder do Estado.

A Revolução que pregou a ideia de Liberdade, Igualdade e Fraternidade, elevou a economia liberal. Os frutos das mudanças foram o aumento da segurança jurídica, assegurados maiores números de direitos, controle sobre a propriedade privada, produção de bens e serviços e grandes escalas e maior participação política.

Neste momento, a ambição da burguesia fez com que se mudasse o sistema opressor da mão dos senhores feudais para a mão por burgueses, que ficavam cada vez mais ricos. Ainda que com nosso sistema de Estado Liberal, a democracia era suprimida pelos interesses burgueses em desfavor aos das outras classes sociais, os pobres.

Considera-se que, nestes idos, é que a propriedade se revestiu de uma segurança jurídica absoluta, guardada e zelada pelo Estado, e mesmo sem uma atribuição social era tida como direito fundamental do homem, cabendo ao dono decidir qual uso destinar a ela.

1.6. Teorias sobre a origem da propriedade

Importa ainda, estudar as teorias acerca da origem das ocupações e apropriação de terras por parte do homem, vez que já foram relacionadas as formas como essa propriedade foi tratada nas épocas mais marcantes da história do mundo.

Iniciando pela teoria de Grócio⁴, esta defende que o surgimento da propriedade se deu quando o homem passou a dominar a natureza e compreender que a área desocupada, aparentemente sem dono, poderia ser sua, o que chamou de posse originária. Essa posse originária tornaria bem pertencente ao primeiro ocupador, e possuía valor econômico. Isto posto, o bem passou a ser transacionado e passado sucessivas vezes de um proprietário a outro ao decorrer dos anos.

Em suma, a teoria da posse originária defende que a propriedade se dá independente da forma como ocorre a ocupação, seja por força bruta ou a partir de pagamento ou doação. Seja justa ou injusta.

Em seguida, outra teoria da propriedade é a do trabalho, sustentada por John Locke, que foi reconhecido por lutar pela propriedade e trabalho. Para ele, os bens, as propriedades imóveis, tudo, é transformado pelo trabalho e esforço do homem, não sendo realizada a propriedade pela simples apoderação sob o bem.

Neste diapasão, a teoria do trabalho diverge da anterior, no sentido que a primeira defende a propriedade pela mera ocupação original, esta argumenta que o homem precisa modificar o bem- trabalho intelectual- de algum modo, de forma a se tornar o proprietário dela.

Insta salientar que, para este estudioso, não era qualquer ação de trabalho que possuía força de originar propriedade. Apenas é identificado como gerador de bens, tornando alguém titular de propriedade, quando ele possui matéria bruta a ser utilizada na matéria em bem.

Por sua vez, o jurista Planiol rebatia esta tese, sob a defesa de que a

⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil. p. 82-83

remuneração é concedida pelo esforço e trabalho e não pelo resultado do trabalho- o que foi produzido. A discordância de Planiol se contrapunha à teoria marxista, que considera que a remuneração entregue ao trabalhador não correspondia exatamente ao seu esforço, o que Marx denominava mais-valia, originária do lucro capitalista.

A teoria da especificação, de John Locke, em alguns momentos se confunde a do trabalho, de Planiol, a propriedade é decorrente da produção, através do trabalho, de uma espécie totalmente nova, diferente da matéria bruta. A produção do bem deve ser obra do próprio indivíduo que, utilizando-se de instrumentos pessoais, produziu essa nova espécie.

Frente as discussões que giram em torno desta temática, o Código Civil Brasileiro, com o intuito de disciplinar acerca da propriedade, no artigo 1296, do CC, baseou-se no direito romano para legitimar o tem. A doutrina majoritária questiona a aceitação dessa teoria em função da preocupação com a aquisição da propriedade diante da impossibilidade de justificar a instituição da propriedade privada. Veja:

art. 1.269: “Aquele que, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior”.

De volta as teorias acerca da origem, a igreja católica, que desde muito tempo exerce grande influência sob a sociedade e principalmente seus fiéis, encontrando na Bíblia várias indicações que discorrem acerca da propriedade da terra ao homem. Denominada de Teoria da natureza humana, defendida por Santo Tomás de Aquino, em sua Suma Teológica, desde o século XIII, esta, arguia que adquirir propriedade era algo naturalmente necessário ao homem para sua sobrevivência e de se tornar pressuposto de sua liberdade. A propriedade é totalmente indispensável a proporcionar satisfação de necessidades físicas e morais.

Por seu turno, a teoria individualista ou da personalidade, como bem sugere sua nomeação, argumenta que a propriedade é a projeção da personalidade do seu dono. No entanto, para que aconteça, o dono e sua coisa devem possuir vínculo- uma espécie de afeto, que deriva de constante utilização e presença. Origem nas teorias romanas, que suscitava que o dono que não desfruta da coisa, não merece sua propriedade, e esta não é legitimada ao longo do tempo. Acerca desta temática e ausência de consciência do “eu” e da ideia de sua individualidade no homem primitivo, discorreu o escavador Carlos Pereira Costa Júnior⁵:

Demonstrou a absoluta inexistência da personalidade individual, não

⁵ COSTA, C. C. P. M. op. cit p. 56-57

tornando possível o acesso à propriedade privada, pois se o homem nesse estágio não se considerava dono de sua própria pessoa, conseqüentemente, não poderia ser proprietário de quaisquer bens, nem, tampouco, apegar-se a eles. Vista dessa maneira a questão, o proprietário ultrapassaria os limites físico e subjetivo que mantinha com o bem, para desenvolver uma relação mais espiritualizada com o mesmo. Contudo, objetamos ao fato de que esse supra-envolvimento do homem com a coisa que lhe pertence, espiritualizando-a, somente se coaduna com pequenas organizações econômicas, pois, quando tratamos de sociedades industriais, grandes latifúndios, sociedades desenvolvidas e economicamente ativas, não é possível ser criada afeição do homem à coisa, gerando-se exceção apenas a bens de ordem pessoal, tais quais, peças de vestuário ou calçados, livros, peças de coleções, obras de arte e algumas vezes, a habitação.

Em tempo, vale mencionar a teoria positivista, também reconhecida por teoria da lei, defendida por Montesquieu, Hobbes, Benjamin Constant, Mirabeau e Bentham, que disciplinavam que a propriedade deriva da lei que a positiva, concedendo o direito a ela. Deste modo, segundo esta vertente, a propriedade possui vida por conta da legislação que a criou e a concedeu ao homem, que pode modifica-la ao desejo e segundo as condições variantes da ordem político-econômica vigente a cada época.

2. A PROPRIEDADE

Adentrando ao tema em si, vale trazer à baila o conceito da palavra propriedade, deixando claro que não há conceito concreto e único para ela. Numa conceituação mais moderna, Flávio Tartuce e José Fernando Simão⁶, que se utilizam de um condão constitucional e ressaltam a função social da propriedade, atenuando a antiga visão de raízes napoleônicas de um direito exclusivo e absoluto, sem, deixar de mencionar os atributos que o código civil relaciona ao instituto:

Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.

Este conceito acima, como dito, usa os atributos concedidos pela lei ao proprietário. O código civilista não é muito rico ao conceituar o assunto, vez que trata mais dos atributos do que a própria propriedade. Desde as fontes, tais elementos consistem, no uso, fruição e disposição da coisa. “São os atributos ou faculdades inerentes à propriedade”. Não é correta a afirmação de que a propriedade reúne os direitos de usar, gozar e dispor da coisa. A propriedade é que é um direito, agregando a ela a faculdade de agir sobre a coisa de diversas maneiras.

Acerca da etimologia da palavra têm-se os dizeres de Maria Helena Diniz⁷:

Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo a ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina *dominus*. Logo “domínio” seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas. Percebe-se que, no direito romano, a palavra *dominium* tinha um sentido mais restrito do que a “propriedade”, indicando a primeira tudo que pertencia ao chefe da casa, mesmo que se tratasse de um usufruto, e tendo a segunda uma acepção mais ampla, abrangendo coisas corpóreas ou incorpóreas. Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-

⁶ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil*, vol 4: *Direito das Coisas*. 4.ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2012, p. 102

⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. v. 4 . 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

se, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não ha diferença de conteúdo.

Este é um conceito mais conservador, que possui amparo da etimologia e direito romano, e ainda assim, é usual e aplicável ao ordenamento atual.

2.1. Atributos da Propriedade

Como já exposto, são quatro as atribuições da propriedade, e a primeira delas é a faculdade de gozar ou fruir ou *ius fruendi*. Nos moldes do artigo 1.232 do Código Civil, é franqueado ao dono, decidir retirar ou perceber os frutos (tanto os naturais, como os industriais e os civis), assim como explorar economicamente os produtos da coisa.

Insta salientar que frutos são coisas acessórios ao principal, que pode ser retirado sem diminua o valor do principal, nem modifique sua essência, como por exemplo as frutas de uma árvore (natural) ou os aluguéis de um imóvel (civil).

Por seu turno, não se pode confundir frutos com produtos, vez que este último ao ser retirado da coisa principal diminui seu valor e altera essência, o que é o caso das pepitas de ouro retiradas de uma mina.

Em seguida, tem-se o direito de reaver a coisa ou *ius vindicatio*.

Reaver é a faculdade de requerer a coisa das mãos de quem lhe tome injustamente, ou a detenha. Este direito é facultado, vez que o dono da coisa pode simplesmente se manter inerte. O fazendo, pode-se utilizar da ação reivindicatória, que está inserida no rol de ações petitórias- que usam da propriedade-título- para ter de volta o bem.

Em terceiro lugar, tem-se o direito de usar a coisa ou *ius utendi*. Este, se revela na utilização da propriedade, a forma como o dono a destina, sem alterar a sua substância, ou ainda, não a usando de forma alguma, a deixando inerte apenas sob sua servidão. No entanto, a utilização não é ilimitada, o dono deve respeitar parâmetros legais, respeitando a função social e o meio ambiente.

Por último, mas não menos importante, o atributo de dispor da coisa- *ius disponendi*. Desta faculdade que abrange os atos de vender, doar, testar, hipotecar, alienar fiduciariamente, até jogar fora ou picar em pedacinhos, enfim. Ressalte-se que nem sempre é possível ao proprietário abandonar o bem ou destruí-lo, uma vez que

estas condutas podem caracterizar atos antissociais! Em suma, dispor da coisa é a faculdade de transferir a coisa, gravá-la de ônus e aliená-la a outrem a qualquer título.

2.2. O direito de Propriedade nas Constituições Brasileiras

Relevante tecer brevemente o histórico de previsões Constituições brasileiras que iluminaram a caminhada do direito a propriedade privada no ordenamento jurídico do Brasil, de modo a ilustra a preocupação com a proteção deste direito fundamental.

A primeira Constituição do Brasil a tratar desta temática foi a conhecida como Constituição Política do Império do Brasil, outorgada em 25 de março de 1824, incluindo-o no rol das Disposições Gerais e Garantias dos Direitos Cíveis e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, dispendo em seu artigo 179 que:

a inviolabilidade dos Direitos Cíveis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte: Inciso XXII. “é garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indenisação.

Nesta Lei, a propriedade era absoluta e apenas poderia ser reivindicada pela necessidade publica de utilização, com previa indenização- o que se conhece por desapropriação.

Em seguida, em fevereiro de 1891, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, não modificou em nada este dispositivo, tratando a propriedade da mesma maneira que na CF anterior, como direito pleno, salvo nos casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, veja o Título IV, Seção II que trata das Declarações de Direitos, dispõe no seu artigo 72:

A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

Parágrafo 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia.

A terceira Constituição a disciplinar a temática foi a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, julho de 1934, que inovou a temática com relação às Leis que a precederam, instituindo que a propriedade privada não poderia se sobrepor ao interesse da coletividade e sociedade. Veja o capítulo II, que trata acerca desta temática, em seu artigo 113:

Art 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

17. É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Ao passo que, a próxima Constituição dos Estados Unidos do Brasil, outorgada em novembro de 1937, limites de direito da propriedade, o que não foi feito na CF anterior, que deixou de estabelecer em lei complementar. Nesta CF, foi estabelecido limite, e não tratou este direito como absoluto, no entanto, não articulava que a função social e coletividade se sobrepujam aos interesses do dono da coisa. A seguir, o art. 122, desta CF:

A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

Item 14. O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia, ou a hipótese prevista no § 2º do art. 166.

A Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946 trata no Capítulo II Dos Direitos e das Garantias Individuais e em seu artigo 141 dispõe:

A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

O artigo 141 da Constituição de 1946 ainda não muda a questão do direito a propriedade como inviolável, mas ainda assegura a direito do Estado em desapropriar em caso de necessidade e utilidade pública. Porém, insere no dispositivo de nº 147 que:

“o uso da propriedade será condicionado ao bem estar social. A lei poderá com observância do disposto no artigo 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos”.

Nesta Lei há inovação ao exigir que o uso, o gozo do bem, observe e respeite o bem-estar social, e ainda, tenha como possível a redistribuição ou distribuição igualitária de propriedades.

Após isto, a próxima Lei maior promulgada, em 1967, foi a primeira a fazer uso do vocábulo “função social da propriedade”, revelando a importância de que os

interesses do dono da coisa e a coletividade sejam compatíveis e harmonizem. Veja o que dispositivo 150, disciplinava:

Art 150 A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 22 – É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º.

Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

Tanto a Constituição de 1967 e 1969, que fizeram uso do termo “função social da propriedade”, apesar de exigi-lo, não a trataram como garantia fundamental, que só foi assim estabelecida na CFRB/88.

Por último, em vigência, foi promulgada a Constituição Federal de 1988, que no rol de garantias fundamentais, inseriu o direito a propriedade, bem como a garantiu a função social, no artigo 5º:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Cabe ressaltar que, a função social e a propriedade privada estão previstas não só no art 5º, mas também no art. 170, da CFRB, e por estarem insertos no rol dos direitos fundamentais, são imediatamente garantidos como clausula pétreas, não podendo sofrer revogação ou mudança que lhe diminua.

Por derradeiro, inovou ainda a Constituição vigente, na medida em que a função social à propriedade privada urbana, tendo por escopo o desenvolvimento social e o bem-estar dos habitantes das cidades, dedicando vários artigos à função social da propriedade urbana, tais como 170, III, 182, §2º, além do item XXIII do art. 5º. A Constituição ainda garante a todos os cidadãos, como preceito fundamental, o direito à moradia (art. 6º, inserto no Título II, do Capítulo II, da CF).

2.3. Proteção à propriedade

No próximo capítulo serão tratadas as exigências legais que a propriedade privada deve obedecer, bem como as sanções ou privações que pode sofrer, vez que não é absoluta. Desta maneira, importante que, anteriormente, sejam tratadas as

proteções que o dono coisa goza, quando segue corretamente no gozo de seus direitos.

A primeira medida de proteção à propriedade, e que causa tumulto crítico, é o desforço imediato que no art. 1210, §1, do CC, autoriza a autodefesa como medida de solucionar ou repelir a turbação ou esbulho da posse. No entanto, esta deve ser considerada exceção, e deve respeitar a extada medida necessária para repelir a invasão injusta.

Porém, esta autorização do Código Civilista é perigosa e criticada, com salienta Marcos Torres, vez que, principalmente em zonas rurais, onde os grandes proprietários fazem uso de “capangas” que até fazem uso de armas não legalizadas, pode se utilizar desta brecha para excessos. Veja o que Torres⁸ disciplina:

“a manutenção da autotutela na legislação é um forte indicativo de que estamos ainda diante de um código da propriedade, e assim será enquanto a posse for considerada como apêndice da propriedade (...)”

Observe que, esta medida de proteção à propriedade, o desforço imediato-principalmente será utilizado pelo dono que não destina função social à sua coisa, geralmente deixando-a ociosa. Isto pode significar que, a legislação autoriza a repressão dura as posses decorrentes de ocupações cujo principal objetivo, além da pressão política, consiste na satisfação de necessidades primárias. Veja o que o art. 1210, §1º, CC assegura:

Art 1210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

Em tempo, ainda existem duas espécies de procedimento judicial que podem ser invocadas para proteção da propriedade, bem, de um indivíduo que sofrer ameaça. Essas espécies são invocadas com base ou na propriedade, chamada ação reivindicatória-ou com base na posse efetivamente exercida, as ações possessórias. Veja a previsão legal:

Art. 560., do CPC. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 1.228. do CC. 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.

Nas ações possessórias, o que o magistrado analise é exatamente o aproveitamento do imóvel pelo se proprietário, que na grande maioria das vezes, é

⁸ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A propriedade e a posse..., p. 321.

quem intenta a ação para se ver reinvestido no domínio de sua coisa. Os valores, a destinação, a melhor posse é que consegue acolhimento da manutenção e permanência na posse, desta maneira, o dono da coisa deve ter constante utilização e convívio com sua propriedade.

No atual ordenamento jurídico constitucional, não é aceita a proteção a posse abstrata, vazia de conteúdo, apenas figurada pela extensão do título de propriedade, em detrimento de situações possessórias cheias de conteúdo vital.

Noutro liame, em se tratando das ações petitórias, onde os litígios são travados entre possuidores não-proprietários e proprietários, dependem da prova da propriedade. No que ensina o professor Orlando Gomes⁹, no que se refere aos bens imóveis ocorre presunção da propriedade quando é apresentado o registro do título translativo, cujo valor de instrução da ação, no entanto, é relativo. Francisco OLIVEIRA acrescenta outro fator a influenciar a relativização do direito de propriedade nas ações reivindicatórias, afirmando que o reivindicante deve demonstrar que, “na qualidade de proprietário da coisa, está a exercer os poderes proprietários de acordo com os objetivos albergados pelo princípio da função social”

Isto tudo se dá, diante da política constitucional de busca em diminuir as disparidades, vez que, no Brasil, há um macroconflito possessório, vez que poucos que mantêm sob suba propriedade/posse faixas imensas de terras – com e sem produtividade – enquanto muitos não possui sequer local para morar e laborar.

Desta maneira, de forma muito sabia a Constituição apregoa a nova disciplina da tutela da posse e da propriedade, tentando através do princípio da função social que veio alterar o estatuto proprietário em toda sua essência. Os conflitos entre proprietários e possuidores não-proprietários demandam a consideração, pelos operadores do direito, de elementos valorativos do fato da posse e da situação proprietária concreta, os quais integram a dinâmica de apropriação de bens para a satisfação de necessidades humanas.

⁹ GOMES, Orlando. Direitos Reais..., p. 256

3.FUNÇÃO SOCIAL E MEIO AMBIENTE

Tratada a propriedade, sua forma de aquisição e teorias acerca da sua origem, o trabalho tem como ênfase os requisitos e limites desta, ou seja, o respeito da função social e o meio ambiente.

3.1. Função Social

Em se tratando do instituto “função social”, seus termos traduzem, de acordo com Houaiss¹⁰, função “papel a ser desempenhado, uso, serventia”, e por sua vez, “função” tem origem do latim *functio, functionis*, que está relacionado com trabalho, exercício, cumprimento, execução, possui ligação com ao verbo latino *fungi*, que significa cumprir, executar, desempenhar uma função.

Vencida a etimologia do termo, pode-se considerar que função social é a satisfação de uma função pública, uma necessidade social, pública, coletiva. Para Duguit¹¹, esta ideia de que a propriedade deve ter função voltada a sociedade, e bem comum, só é de fato aceita e praticada numa sociedade socialista, onde tudo deve ser destinado ao desenvolvimento desta modalidade de Estado, e desenvolvimento da própria sociedade de forma igualitária. Observe o que ele disciplina:

“Não é possível ignorar o direito subjetivo à propriedade. Mas também é igualmente inadmissível apenas admitir o direito subjetivo, como excludente da função social, nos tempos atuais”

Muito embora o direito à propriedade seja objetivo, não é absoluto, pois, deve obedecer a critérios constitucionais e civis para se perpetuar ao longo do tempo, o que é o caso da função social.

O direito à propriedade privada permanece garantida pela Lei Maior do Brasil, portanto, não pode ser percebida somente como uma função, pois também é direito. Pois, se não fosse direito, nos casos de desapropriação, o dono da coisa não receberia ressarcimento pelo bem. Frise-se que antes a Constituição de 1988, os bens

¹⁰ HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. Minidicionário Houaiss da Língua Portuguesa. 37

¹¹ VARELA, Laura Beck; LUDWIG, Marcos de Campos. Da propriedade às propriedades: função social e reconstrução de um direito. IN: MARTINS-COSTA, Judith (org). **A reconstrução do direito privado**: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais no direito privado, p. 763-788. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 767

imóveis do meio urbano não recebiam tanta atenção legal quanto as de solo rural, e, para Josserand, o avanço econômico e desdobramento social retirou aos poucos a absolutez de direito de propriedade, havendo cobrança maior ao aproveitamento e da coisa em prol do bem estar social e coletividade.

Noutro liame, a função social não limita apenas a propriedade em si, mas todos os seus atributos. As faculdades que o dono do bem tem, tais como usar, gozar ou fruir e dispor, pois todos essas ações devem ser voltadas ao instituto da coletividade, por exemplo, a forma que o proprietário usa a coisa, deve respeitar o coletivo, o bem estar social, o meio ambiente e etc.

No entanto, não se pode tomar a função social como inimiga da propriedade, que a torne um fardo ou ônus para seu titular, mas sim com zelo para que a vocação original desta seja conservada, não tornando-a apenas soma de bens e patrimônio estático.

Desta maneira, a função social da propriedade deve ser percebida de forma mais branda, como dever e o poder do dono da coisa, neste caso bem imóvel, onde o proprietário busca na utilização do seu bem, a satisfação dos seus próprios interesses, no entanto, de forma concomitante ao da sociedade.

No que se refere Poder Público Municipal sobre o imóvel urbano, alguns instrumentos de coerção para efetivar a função social do imóvel urbano, dispondo, no § 4º do art. 182 o seguinte:

§4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Ainda tratando do tema sob os olhos de Duguit, que foi um dos que iniciaram a mitigação do pensamento individualista da propriedade, ele afirmou que o dono de bem, que é tido como riqueza, tem o dever de dá-lhe emprego que multiplique esta riqueza de modo a estender-se a social.

Importa expor o atual entendimento dos tribunais sobre a temática, de modo a levar a teoria à pratica forense, que se revela observadora deste critério:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FUNÇÃO SOCIAL

DA PROPRIEDADE. ART. 927 DO CPC/73. 1. "O cumprimento da função social da posse deve ser cotejado junto a outros critérios e elementos legais, a teor dos artigos 927, do Código de Processo Civil e 1.201, parágrafo único, do Código Civil" (REsp 1148631/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2013, DJe 04/04/2014) 2. O "art. 927 do CPC/1973, reproduzido no art. 561 do novo diploma, previa competir ao autor da ação possessória de reintegração a comprovação dos seguintes requisitos: a posse; a turbação ou esbulho pela parte ré; a data da turbação ou do esbulho e a perda da posse", todavia, "ainda que verificados os requisitos dispostos no item antecedente, o julgador, diante do caso concreto, não poderá se furtar da análise de todas as implicações a que estará sujeita a realidade, na subsunção insensível da norma. É que a evolução do direito não permite mais conceber a proteção do direito à propriedade e posse no interesse exclusivo do particular, uma vez que os princípios da dignidade humana e da função social esperam proteção mais efetiva (REsp 1302736/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/04/2016, DJe 23/05/2016) 3. O tribunal de origem deixou de prestar jurisdição completa para o deslinde da presente causa ao não apreciar a "qualidade da posse", quanto ao cumprimento da função social da propriedade esbulhada, sendo imperioso o retorno dos autos à origem para prosseguir na avaliação da prova no caso concreto. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.(STJ - AgInt no REsp: 1636012 MG 2016/0288145-8, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 19/08/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/08/2019)

Neste certame, segundo Silva¹², "o princípio da função social da propriedade tem sido mal definido na doutrina brasileira, obscurecido, não raro, pela confusão que dele se faz com os sistemas de limitação da propriedade". Não se devem confundir, entretanto, limitações que tratam do respeito ao exercício do direito do proprietário com a função social que interfere com a estrutura do direito em si.

Uma das limitações, por exemplo, é a possibilidade de a coisa privada ser utilizada pela autoridade pública, sem indenização prévia, em caso de iminente perigo público, nos moldes do art. 5ºXXV, da Constituição. Assegurada reparação apenas em caso de depreciação do bem. Ou seja, independentemente do dono da coisa autorizar, o interesse social autorizará que a autoridade competente faça uso do bem.

Insta salientar que, o dispositivo normativo que trata do princípio da função social da propriedade tem incidência imediata, por se tratar de princípio constitucional que por consequência tem esta característica. Para Silva, a norma tem plena eficácia, interferindo com a estrutura e o conceito da propriedade, valendo como regra que fundamenta o novo regime jurídico da propriedade, transformando-a numa instituição de Direito Público, especialmente, mas, para o autor, nem a doutrina, nem a

¹² SILVA, J. A. Curso de direito constitucional positivo. p. 282-283.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle (Coord.). Temas de direito urbanístico 1. p. 5 55

jurisprudência percebeu seu alcance, nem há lhe dado aplicação adequada como se nada houvesse mudado.

Diante de todo o exposto, é perceptível que a propriedade não goza de absolutividade, pois, no atual ordenamento jurídico brasileiro, se submete a inúmeras relativizações, como a usucapião, desapropriação, expropriação, tombamento, dentre outras punições como quando a desrespeito as normas de meio ambiente e preservação. E as disposições limitadoras não são apenas constitucionais, mas também administrativas, militares, penais e civis restringem seu exercício sendo praticamente impossível a completa enumeração de todas as restrições.

3.1.1. Desapropriação

Dentre algumas das limitações ao direito à propriedade privada está a desapropriação por necessidade ou utilidade pública e por interesse social, onde antes de retirar o dono da coisa sob o domínio, dá-se um prêmio, indenização pecuniária, de modo a só depois dar a destinação ao bem. Dentre os objetivos públicos que podem dar causa a desapropriação, estão a construção de rodovias, creches, hospitais, praças, prefeituras, dentre outros, rol taxativo no art 5º, do Decreto Lei 3365/1941. Leia-se:

Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;

- n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p) os demais casos previstos por leis especiais.

Há também possibilidade de ocupação temporária de propriedade móvel ou imóvel, em caso de perigo iminente, onde se pode ocupar a coisa privada por tempo necessário a cuidar dos interesses da sociedade. Este é o caso de ocupação de casas, lotes, lanchas, lotes, a fim de acolher e salvar pessoas em desastres naturais. Nestes casos, não há sequer indenização pela ocupação, apenas caso haja dano.

Todas estas limitações tem amparo legal nos seguintes dispositivos:

Código Civil. Art 1228. § 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo

§ 5º - No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Constituição Federal. Art 150. § 22 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior

Cabe salientar que este é procedimento judicial, ingressado pela Administração Pública, ente federado expropriante, e a peça inicial conterá a oferta do preço e será instruída com um exemplar do contrato, ou do jornal oficial que houver publicado o decreto de desapropriação, ou cópia autenticada dos mesmos, e a planta ou descrição dos bens e suas confrontações, tudo isso nos termos dos art. 11 a 15 do Decreto-Lei 3365.

3.1.2. Usucapião

Em seguida, tem-se a usucapião, que é instituto que se fortalece no princípio da Função social, vez que transmite a propriedade, de forma originária, de um dono inerte e omissor, àquele que da destinação ao imóvel, trabalhando, morando, cultivando, enfim, dando função socioeconômica.

Para esta possibilidade de perda da propriedade de um, para aquisição por outrem, existem várias espécies, como a extraordinária, ordinária, abandono de lar, especial rural e especial urbana. Na usucapião, o requerente é alguém que passa a usufruir, ocupar, morar, cultivar, em imóvel de outrem, de forma pacífica, sem

interrupção. Neste caso, o dono da coisa propriamente dito fica silente, não estava dando utilidade, exerce posse vazia, que é o que chamam de apêndice da propriedade. E assim, dá espaço para que alguém lhe tome a propriedade.

Ressalte-se que, a usucapião não é uma sanção ao proprietário inerte, mas sim um prêmio aquele que fez por merecer a propriedade, que deu função, utilidade, sentido, aproveitamento ao bem que estava ocioso. A usucapião é evada do princípio da função social. Veja os artigos do Código Civil que impõe a usucapião:

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 reduz-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.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Ante o exposto, vencido o tempo de cada espécie, exercida a posse ininterrupta, sem oposição, aplicada função social, a propriedade pode ser pedida e concedida a outrem.

3.1.3. Utilização de recursos

Outra questão importante a ser levantada é a utilização de certos recursos que uma propriedade pode obter. À luz do art. 176, veja:

Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

§ 1º A pesquisa e a lavra de recursos minerais e o aproveitamento dos potenciais a que se refere o "caput" deste artigo somente poderão ser efetuados mediante autorização ou concessão da União, no interesse nacional, por brasileiros ou empresa constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País, na forma da lei, que estabelecerá as condições específicas quando essas atividades se desenvolverem em faixa de fronteira ou terras indígenas. ([Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995](#))

§ 2º É assegurada participação ao proprietário do solo nos resultados da lavra, na forma e no valor que dispuser a lei.

§ 3º A autorização de pesquisa será sempre por prazo determinado, e as autorizações e concessões previstas neste artigo não poderão ser cedidas ou transferidas, total ou parcialmente, sem prévia anuência do poder concedente.

Insta salientar que, apesar de proprietário de determinada porção de terreno, o dono da coisa não pode explorar certos recursos sem prévia autorização do Estado ou serão explorados por concessão- em casos de exploração exclusiva do Estado, ou até mesmo, chegam a não ser considerados donos dos recursos abaixo do subsolo.

Ou seja, outra limitação, apesar de dono da coisa, o proprietário depende de autorização para certo tipo de exploração mineral.

3.1.4. Tombamento

Em tempo, outra forma que revela a ausência de absolutez do direito à propriedade é o tombamento, onde, mais uma vez, por força de interesse coletivo, mais especificamente por cunho cultural e histórico, imóvel de particular pode relevante valor, é desapropriado por indenização prévia e tombado patrimônio histórico. Ou ainda, pode ser apenas tombado, Veja o que a Constituição Federal assevera:

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

IV - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros,

vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

A norma que regulamenta o tombamento e proteção a propriedade histórica e cultural é o Decreto-lei n. 25, de 30-11-1937 e assegura que os imóveis tombados não poderão ser, em certos casos, destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização da autoridade competente, reparadas, pintadas ou restauradas, para que não sejam alteradas as características que as tenham feito sido tombadas.

Nesta esteira, nem mesmo os imóveis vizinhos, pode, sem autorização, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes. A referida lei assegura ainda à União, ao Estado e ao Município o direito de preferência, em caso de alienação onerosa.

3.1.5. Reforma agrária

Ademais, existe outra espécie de limitação e relativização da propriedade, que é, a reforma agrária. Por sua vez, reforma agrária se trata, em suma, de uma redistribuição de terras. A Constituição Federal trata da desapropriação nos seguintes termos:

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.

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.

Para estudar o assunto, importante fazer isso dos ensinamentos do Doutor Eduardo E. Filippi que explica detalhadamente a reforma como sendo uma redistribuição de propriedade no campo rural, quando poucas pessoas dominam porções muito grande de terras, distribuindo-as em porções menores, àqueles sem condições de adquiri-las.

Segundo o Doutor Filippi, existem três maneiras de compreendê-la:

i) a primeira delas é a distribuição massiva de terras para determinados grupos, em marcos históricos, como a época da Revolução Francesa, momento em que o domínio de propriedades imóveis era da Igreja Católica e da nobreza, e foram redesignadas aos burgueses e seus aliados na revolução;

ii) a segunda é a distribuição de terras do Estado, exemplo dito foi a época de colonização dos EUA, onde por meio de Lei- em 1862, o Estado doou 65 hectares aos que se dispusessem a cultivar, habitar e exercer posse no país por 5 anos;

iii) por último, mas não menos importante, através da distribuição de terras que não cumprem com sua função social. E esta é a forma mais conhecida e apregoada no ordenamento brasileiro, principalmente pelos movimentos sociais como o MST-movimento sem terra, que lutam por redistribuição e acesso a propriedade privada aos que não dispõem de pecúnia para adquiri-las. A forma pela qual estes movimentos agem costuma seguir um padrão de se agruparem em forma de “assentamentos rurais”, de áreas que entendem como desertas e inutilizadas, e lá passam a exercer posse com função social, na expectativa de que ela seja desapropriada e distribuída entre os membros do assentamento.

3.1.6. Expropriação Confisco

Outra medida limitadora da propriedade, e, ainda, que observa a função social da coisa privada, é a expropriação através de confisco. A expropriação se revela através de apoderamento por parte do Estado, do bem, que por desobediência aos limites lei, utiliza o imóvel para plantação de plantas psicotrópicas ou exerce exploração de trabalho análogo ao de escravo. Veja ementas de julgados que analisaram casos análogos a temática:

EMENTA: APELAÇÃO CRIMINAL - RESTITUIÇÃO DO VEÍCULO APREENDIDO - INVIABILIDADE - BEM UTILIZADO COMO INSTRUMENTO PARA A PRÁTICA DE CRIME DE TRÁFICO DE DROGAS - PREVISÃO CONSTITUCIONAL - RECURSO DESPROVIDO. - Nos termos do art. 243, parágrafo único da Constituição Federal, "todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins e da exploração de trabalho escravo será confiscado e reverterá a fundo especial com destinação específica, na forma da lei".(TJ-MG - APR: 10704190066990001 MG, Relator: Jaubert Carneiro Jaques, Data de Julgamento: 06/08/2020, Data de Publicação: 17/08/2020)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. EXPROPRIAÇÃO. IMÓVEL COM PLANTIO DE PLANTA PSICOTRÓPICA (MACONHA). EFETIVA LOCALIZAÇÃO DA CULTURA NA ÁREA DO IMÓVEL. LAUDO PERICIAL NÃO CONCLUSIVO. INCONSISTÊNCIAS NA PROVA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. INDEFERIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Pela dicção do art. 243 da Constituição (EC nº 81/2014), "As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação

popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º".

2. A remissão ao art. 5º, que alude à inviolabilidade da propriedade, mesmo na exceção prevista na Constituição, impõe que haja demonstração inequívoca do cultivo de plantas psicotrópicas, e que o proprietário possa dispor dos meios de defesa adequados. 3. É imprescindível, sem prejuízo da eficácia do preceito constitucional, que haja o devido processo legal com a observância do direito de defesa, não somente em decorrência da Constituição, pela qual ninguém será privado dos seus bens sem o devido processo legal (art. 5º, LIV), como também em função da Lei 8.257, de 26/11/1991, que dispõe sobre a expropriação das glebas nas quais haja cultura ilegal de plantas psicotrópicas. 4. A prova pericial (na hipótese) concluiu que o imóvel expropriado estaria localizado nas coordenadas geográficas (colhidas da aeronave policial que identificou o plantio) descritas no inquérito policial, mas não atestou que nele tivesse havido cultura de planta psicotrópica (*Cannabis Sativa*), já que a perícia foi realizada sete anos após a operação policial. 5. Não fora isso, o relatório policial localiza a gleba, onde teria sido localizada a cultura, em Belém do São Francisco/PE, enquanto o imóvel dos recorrentes fica em Santa Maria da Boa Vista/PE, municípios que se distanciam em mais de 100 km. 6. Se, diante do resultado não conclusivo do laudo pericial, a parte objeta que o fato constitutivo do pedido expropriatório não teria sido demonstrado, pela ausência de comprovação inequívoca do plantio da droga no imóvel, ao tempo em que requer a produção de prova testemunhal, no objetivo de demonstrar que não se trata do mesmo imóvel, impunha-se a produção da prova, quando não pela imposição da Lei n. 8.257/1991 (art. 11), pelo menos porque a demonstração do suposto plantio teve fundamento apenas nas coordenadas geográficas descritas pelos policiais, sem outros elementos de ordem objetiva que relacionassem o imóvel à cultura da droga. 7. O requerimento não foi apreciado, nem anunciado o julgamento antecipado, para que a parte pudesse manifestar recurso, o que demonstra a violação aos preceitos dos arts. 330, I e 333, II - CPC, além dos arts. 9º e 11 da Lei 8.257/1991 ("Art. 9º. O Juiz determinará audiência de instrução e julgamento para dentro de quinze dias, a contar da data da contestação..." "Art. 11. Na audiência de instrução e julgamento cada parte poderá indicar até cinco testemunhas.") 8. Recurso especial provido, para anular os atos processuais posteriores ao requerimento de produção da prova testemunhal, e determinar a sua realização, a tempo e modo, prosseguindo-se nos demais termos do processo. (STJ - REsp: 1479657 PE 2014/0228074-5, Relator: Ministro OLINDO MENEZES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), Data de Julgamento: 19/11/2015, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/12/2015)

Tudo isto é possível por força do art. 243, da CFRB/88, que autoriza a expropriação por confisco, sem nenhuma indenização ao proprietário, que por mau uso do imóvel, a perde como sanção.

3.1.7. Lei do Silêncio

Outra questão a ser levantada, é a questão da Lei do Silêncio, que não deixa de ser uma limitação ao proprietário, que apesar de dono da coisa, de poder usar,

gozar, dispor e reaver seu bem, ele não pode ultrapassar os limites ao ponto de perturbar a paz social ou da vizinhança local.

De acordo com a lei 4.092 de 2008, as sanções aos descumprimentos aos limites de barulho podem começar da advertência e multas, e esta última pode variar entre R\$ 20 e R\$ 200 mil.

Se a infração for cometida por um estabelecimento comercial, este pode ser embargado, interditado e até ter cassada sua licença de funcionamento.

Os limites de barulho diferem pelo período do dia, que vai o primeiro das 7h até as 22 horas, e o segundo período/da noite, onde os limites são menores, indo das 22h até as 7 horas. Nos domingos e feriados, entre as 22h e 8 horas da manhã. Os barulhos podem ser oriundos de muitas causas, como construção civil, latidos e barulhos de animais, aparelho de música, dentre outros.

3.1.8. Dívidas e a Propriedade

. Já tendo por certo que o direito à propriedade não é absoluto, importa trazer à baila, o fato de que os bens respondem pelos créditos oriundos dele mesmo, bem como demais dívidas que o dono da coisa obtiver em relações jurídicas alheias a ele.

Como regra geral, a propriedade móvel, bem de família, moradia, não pode ser objeto de penhora, nos moldes do art.1º, da lei 8009 e art. 833, do Código de Processo Civil. Veja:

O artigo 1º da Lei nº 8.009/1990 dispõe que:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Já o artigo 833, inciso II, do Novo CPC, estabelece que:

Art. 833. São impenhoráveis:

II – os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;

Porém, como dito, esta é a regra geral, cabendo várias exceções que se aplicam aos bens de família, como a todos os outros que não possuem esta proteção.

Primeiramente, não se aplicará a regra de impenhorabilidade do bem de família quando houver: dívida com o condomínio do referido imóvel; quando o devedor tenta burlar cobrança e fraudar a execução fiscal; dono deixar de pagar o financiamento do imóvel; possuir dívida de impostos como IPTU e ITU; for réu em execução de alimentos; condenado criminalmente, referente a danos morais; na existência de

vários imóveis, a impenhorabilidade é sobre o de menor valor; no procedimento de apreensão de créditos de trabalhadores da residência; na apreensão de crédito decorrente de financiamento para aquisição ou construção de imóvel; na execução de hipoteca do imóvel que foi oferecido como garantia; em situações de obrigação de fiança oferecida em contrato de locação; em confisco por ter sido o imóvel adquirido como produto de crime.

Ante o exposto, mais uma vez resta claro que, a propriedade depende de inúmeras questões, guarda relação com as ações do seu dono, e responde pelos atos e omissões do mesmo. Como, caso o dono deixe de paga-lo, ou não quitar seus impostos, praticas maus atos dentro do imóvel, ou ainda, não praticar ato algum no bem, deixando-o ocioso, poderá perder sua titularidade.

3.2. Meio Ambiente

Em tempo, tratada a função social e toda a preocupação que envolve o bom uso da propriedade e a satisfação dos interesses dos indivíduos, sejam os donos da coisa, bem como dos terceiros que envolvem o bem e a sociedade, faz-se necessário tratar da relação do imóvel e o meio ambiente.

Iniciando pela Lei Maior do Estado brasileiro, ela, em vários dispositivos ressalta a importância de uma vida de qualidade, como no art 5º caput “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes”.

Ainda, expressamente exige que o Estado e a sociedade protejam o meio ambiente, no art.225 “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”, ressaltando a importância de preservá-lo para os filhos da pátria.

Vencida esta etapa de previsão constitucional da temática, insta salientar que o meio ambiente é denominado direito difuso, que são aqueles direitos comuns a um grupo de pessoas indeterminadas e apenas se encontram unidas em razão de uma situação de fato espraiado por toda a sociedade (lei 8.078/90); inalienável e indivisível, irreprochável, constitui patrimônio público, ou melhor, 'patrimônio social'. Pertence a todos, indistintamente.

Em detrimento a liberdade de concorrência, desenvolvimento econômico, de propriedade privadas, que assegura a CRFB, características marcantes de um sistema capitalista, vem as delimitações de certos princípios, como os de defesa do meio ambiente. Veja:

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:
VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

Diante das normas constitucionais das duas esferas-proteção à propriedade e meio ambiente, ambas devem ser obedecidas e respeitadas concomitante segundo o critério de razoabilidade, para que um não esteja desalinhado ao outro.

Diferentemente da imagem que se veicula, a propriedade e a proteção ambiental não são opostas, mas sim seguem no mesmo sentido, de forma amistosa, de maneira à satisfazer os interesses do proprietário, mas também, agregar seus desejos às necessidades da sociedade, respeitando o meio ambiente/natureza.

Reflita-se, que: caso a lei desse poder superior à propriedade privada, de maneira a sobrepô-la, de forma descabida, ao interesse ao meio ambiente, seria caso de inconstitucionalidade, vez que a exemplo da poluição, desmatamento, conseqüentemente a sociedade em geral sofreria com os malefícios, de modo a não observar sua função social.

De igual modo, caso o legislador constitucional/ambiental retirasse toda autonomia, aniquilando a propriedade privada, de igual forma, haveria inconstitucionalidade, devido a ofensa à garantia da propriedade (art.5º, CF).

Vencida a discussão acerca da propriedade e meio ambiente serem garantias não antagônicas, importante expor as sanções que a lei 9.605/98 impõe ao que pratica desrespeito ao meio ambiente, inclusive o proprietário de imóvel privado.

Veja:

Art. 7º As penas restritivas de direitos são autônomas e substituem as privativas de liberdade quando:
I - tratar-se de crime culposo ou for aplicada a pena privativa de liberdade inferior a quatro anos;
II - a culpabilidade, os antecedentes, a conduta social e a personalidade do condenado, bem como os motivos e as circunstâncias do crime indicarem que a substituição seja suficiente para efeitos de reprovação e prevenção do crime.
Parágrafo único. As penas restritivas de direitos a que se refere este artigo terão a mesma duração da pena privativa de liberdade substituída.
Art. 8º As penas restritivas de direito são:
I - prestação de serviços à comunidade;

- II - interdição temporária de direitos;
- III - suspensão parcial ou total de atividades;
- IV - prestação pecuniária;
- V - recolhimento domiciliar.

Um dos atos contra o meio ambiente é o desrespeito do proprietário, aos limites de exploração de seu imóvel, áreas de preservação e reserva, que devem ser conservados no estado em que se encontram desde a origem. O art. 3º, inciso II e III da lei 12.651 de 2012 conceitua estas áreas de conservação:

- II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

Considerando a descrição legal da Área de preservação e Reserva legal, extrai-se os trechos que ressaltam seu intuito “assegurar o bem-estar das populações”, “uso econômico de modo sustentável”, “conservação das biodiversidades”, dentre outros. Ou seja, mesmo que dono de grande porção de terra, principalmente rural, o dono da coisa não poderá usufruir, gozar da totalidade do bem, pois, deverá preservar o bioma, de modo a perpetuar a natureza e garantir o bem estar da geração atual e das futuras.

De modo a ilustrar a forma como se dá a aplicação da norma ambiental nos casos de desrespeito ao meio ambiente pelo proprietário, veja:

PROCESSUAL CIVIL. AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AMBIENTAL. OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. HIPÓTESE QUE NÃO SE AMOLDA A QUAISQUER DAS SITUAÇÕES QUE AUTORIZAM A EXCEPCIONAL INTERVENÇÃO NESSE ESPAÇO TERRITORIAL ESPECIALMENTE PROTEGIDO. IMPERIOSA A DEMOLIÇÃO DA CONSTRUÇÃO NA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. PRECEDENTES. A REPARAÇÃO INTEGRAL DO DANO AMBIENTAL ENVOLVE, ALÉM DAS MEDIDAS PARA SUA RECUPERAÇÃO, A COMPENSAÇÃO PELO PERÍODO EM QUE FORAM DESRESPEITADAS AS NORMAS AMBIENTAIS. PROTEÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE PARA AS PRESENTES E FUTURAS GERAÇÕES. I - Na origem trata-se de ação civil pública ambiental movida pela Sociedade Pró Educação, Resgate e Recuperação Ambiental SERRA em desfavor de vários réus. II - Na sentença julgou-se procedente em parte o pedido para condenar solidariamente os réus nas obrigações de (a) demolir todas as construções situadas na Zona de Vida Silvestre do imóvel no prazo de sessenta dias do trânsito em julgado da sentença, sob pena de multa diária, limitada a 60 dias, sem prejuízo de se determinar providências que assegurem o resultado prático equivalente; (b) recompor a vegetação nativa, conforme o PRAD (projeto de recuperação da área degradada), aprovado pela CBRN, que deverá ser apresentado no prazo de 30 dias do trânsito em julgado; (c) pagar pelos danos ambientais praticados, imediatos e contínuos, apurados na perícia judicial, com atualização monetária desde

a data da perícia complementar e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, com exceção das Fazendas, cujo pagamento se faz por precatórios. Sujeitou a sentença ao reexame necessário. No Tribunal a quo a sentença foi parcialmente reformada para julgar improcedente o pedido de condenação com relação ao Estado e ao ente municipal. Considerou-se, ainda, a impossibilidade de cumulação da condenação a demolir com a indenização dos danos materiais, e que não foi demonstrada a ocorrência de dano coletivo. Afastou-se, também, a condenação em honorários. III - No recurso especial, a parte recorrente defende a violação dos arts. 17, 18 e 19 do Decreto n. 99.274/90; 9º da Lei n. 6.902/81; 9º, IV, 10, ambos da Lei n. 6.938/81; 3o, § I, e 4o, ambos da Lei n. 4.771/65; 2o da Lei n. 9.784/99; 28 da Lei n. 9.985/00 e das Resoluções CONAMA n. 10/99, 13/90, 237/97 e 369/2006. IV - Sustenta a ofensa ao art. 2º, I, II, IV, V, VIII e IX, da Lei n. 6.938/81 e à Resolução CONAMA n. 10/88, considerando que não foram avaliados os atributos e objetivos particulares da Zona de Vida Silvestre, área objeto da presente demanda, para compatibilizá-los ou não com a intervenção havida. V - Parecer do Ministério Público Federal pelo provimento do recurso especial. VI - Segundo entendimento desta Corte "O novo Código Florestal não pode retroagir para atingir o ato jurídico perfeito, os direitos ambientais adquiridos e a coisa julgada, tampouco para reduzir de tal modo e sem as necessárias compensações ambientais o patamar de proteção de ecossistemas frágeis ou espécies ameaçadas de extinção, a ponto de transgredir o limite constitucional intocável e intransponível da 'incumbência' do Estado de garantir a preservação e a restauração dos processos ecológicos essenciais (art. 225, § 1º, I)". (AgRg no REsp n. 1.434.797/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 7/6/2016; AgInt no AREsp n. 1.319.376/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 4/12/2018, DJe 11/12/2018.) VII - Portanto, a manutenção de edificação em área de preservação permanente, é claramente atentatória à ordem jurídica ambiental. Nesse sentido, em casos bastante semelhantes ao presente, o Superior Tribunal de Justiça proveu o recurso especial, para reformar acórdão que mantivera imóvel construído em Área de Preservação Permanente. Nesse sentido: REsp n. 1.510.392/MS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 25/4/2017, DJe 5/5/2017; REsp n. 1.245.149/MS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 9/10/2012, DJe 13/6/2013. VIII - Também conforme entendimento pacífico desta Corte, é cabível a cumulação da obrigação de reparação com indenização, estando o acórdão também neste ponto em confronto com a jurisprudência desta Corte. Nesse sentido: AgInt no REsp 1581257/SC, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe 12/02/2019; REsp 1676459/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 08/03/2019. IX - Ademais, é firme o entendimento jurisprudencial desta Corte de que a responsabilidade pelo dano é objetiva e solidária, o que afeta a todos os agentes que obtiveram proveito da atividade de resultou em dano ambiental (EDcl no AREsp 1233356/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 27/06/2018). Entende-se, entretanto, que a execução possa ser subsidiária (AgInt no AREsp 1136393/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 24/05/2018; AgInt no REsp 1326903/DF, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 30/04/2018. X - Portanto, deve ser dado provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença. XI - Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1768207 SP 2017/0277775-0, Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 12/03/2019, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/03/2019)

No caso em tela, o proprietário edificou em área de Preservação, e foi condenado à demolição do prédio, recuperação da vegetação destruída, bem como a

reparar o tempo em quem desrespeitou os limites e a natureza ficou sem aquela vegetação.

A função social, da qual decorre a ambiental, faz com que haja condicionamento do exercício do direito de propriedade à preservação do meio ambiente, isto é, deve ser utilizada a propriedade privada em prol da sociedade e do equilíbrio ambiental. Nasce da imposição de uma determinada atividade do proprietário e do Poder Público, no sentido de favorecer à sociedade. Gerou um dever de preservação ambiental ao proprietário.

O direito ambiental possui a qualidade de indeterminação dos sujeitos, o que o contrapõe ao mecanismo tradicional de tutela, baseado na proteção de um titular, pois destaca o direito em si considerado. Essa indeterminação advém da ausência de um vínculo jurídico entre os sujeitos atingidos por esse direito.

Seu objeto é um bem difuso, impassível de apropriação individual. Na hipótese de sofrer dano, há prejuízo de toda a sociedade. Consiste em um bem indivisível, por não poder ser objeto de propriedade exclusiva. São concernentes a todos os indivíduos de forma indistinta. Os interesses difusos podem inclusive ser contrários ao interesse do Estado.

Mancuso¹³ sustentou ser a transição ou a alteração desses interesses ao longo do tempo e conforme o lugar outra característica. Como os interesses difusos são pautados em situações circunstanciais, a modificação destas implica em sua alteração. São instáveis e não perenes. Essa característica não é, todavia, facilmente aplicável aos direitos difusos, pois são menos maleáveis e menos dependentes das situações fáticas.

Eles fogem à ética tradicional de direitos e deveres recíprocos, estabelecendo "[...] o dever diante da posteridade"^[8], com necessidade de comportamento altruísta.

Há ainda a irreparabilidade do dano difuso, que se deve aos bens difusos consistirem em valores infungíveis e não apreciáveis economicamente. Pela irreparabilidade de danos causados aos bens difusos, o Direito deve fornecer meios preventivos.

¹³ MANCUSO, Rodolfo de Camargo. Interesses Difusos – conceito e legitimação para agir. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2004

Ademais, a evolução legislativa não é capaz de acompanhar o desenvolvimento dos interesses difusos, cabendo, comumente, aos juízes serem criativos para a solução das demandas.

3.2.1. Consequências da exploração excessiva

Diante de toda relevância que a Constituição Federal do Brasil dá ao Meio ambiente e sua preservação, faz-se imperioso expressar as consequências do uso exacerbado dos recursos naturais geram.

De acordo com pesquisa realizada pelo UICN- União internacional para Conservação da Natureza, os danos ambientais causados pelo uso desmedido dos recursos naturais, são o desaparecimento dos habitats essenciais para a fauna e flora, ou seja, a extinção de espécies. Existem cerca de 30 milhões de espécies animais e vegetais diferentes no mundo e, delas, 26.197 espécies estavam ameaçadas de extinção.

Ao passo que, levantamento realizado pelo FAO-Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura, as lesões na economia são no sentido de que 33% do solo do planeta está degradado em níveis de moderado a alto, e a infertilidade do solo pode causar prejuízos enormes à agricultura, e conseqüentemente elevar o preço dos produtos.

E por fim, inevitavelmente a ausência de saúde do meio ambiente, acarretará o aumento de doenças e diminuição da saúde da vida humana. Com o desmatamento e diminuição da vegetação global faz como que as plantas que são os consumidores de gás carbônico sumam, e conseqüentemente tenha mais poluição do ar. Este estudo foi realizado pela Organização Mundial de Saúde (OMS), e segundo ela, nove em cada dez pessoas no mundo respiram ar com altos níveis de poluição e sete milhões de pessoas morrem anualmente por conta da contaminação — ambiental (do exterior) e doméstica — do ar.

3.2.2. Soluções para combater a superexploração de recursos naturais

Dada a complicação da utilização excessiva de recursos, cabe ainda, apresentar o plano da solucionar os desafios que certamente serão encarados no

futuro, segundo a Agenda 2030 das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável.

Conforme Agenda de 2030 das Nações Unidas, será um desafio dúplice, o de manter a existência de múltiplas formas e funções da natureza e criar um lar equitativo para as pessoas em um planeta que é limitado. As soluções apontadas são a preservação do capital natural, a redução dos objetos e materiais produzidos pela indústria, consumir de forma mais sustentável e apoiar as empresas que trabalha com este critério.

No que se refere a preservar o capital natura, estão as medidas de restaurar os ecossistemas danificados, estagnar a perda dos habitats prioritários, expandir de forma significativa a rede global de áreas protegidas.

Ao passo que a influência de super produções e industrias devem ser tratadas na redução de produção de objetos, materiais e recursos utilizados no desenvolvimento da vida humana e o volume de resíduos nos sistemas de produção. O que gera muito lixo, e que demora muito tempo para degradar.

Ainda, sobre gerir os recursos de modo sustentável, guarda relação com a produção de energia renovável e consumir de forma mais responsável, promovendo estilos de vida que gerem menor impacto, como uso de transportes coletivos, alterar os atuais padrões de consumo de energia e apoiar e recompensar empresas que promovam, vez que para se adequarem a esta realidade, podem despende de investimento maior.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos pontos trazidos por essa tese, sem esgotar o tema, vez que o tema é rico para debates, e a propriedade privada é algo tão corriqueiro e comum, que é de fácil entendimento e possui varias vertentes.

Após toda a discussão desta tese, faz-se necessário responder a problemática acerca da relação da propriedade privada e as necessidades do dono serem alinhadas com a função social e o respeito ao meio ambiente.

A propriedade é relativa, e o dono da coisa dispõe dos atributos de usar, gozar, dispor e reaver, porém, devendo respeitar os limites impostos pela lei, limites estes que não se sobrepõem ao direito, mas sim as atribuições.

Na linha do tempo dos grandes marcos da história, foi identificada a forma como a propriedade foi tratada e protegida no decorrer dos anos, surgindo para satisfazer as necessidades fisiológicas e sobrevivência, passando pelo caráter absoluto e egoísta, ao relativo com necessidade de observância da função social.

Portanto, a presente monografia demonstra a importância do alinhamento dos interesses do proprietário com os interesses e necessidades da coletividade, de modo a manter o bem-estar social e meio ambiente equilibrado, utilizando e dando destinação ao bem, neste caso imóvel, de maneira que aproveite a todos, produzindo riquezas para ele e para os outros, como ao gerar empregos e circulando riquezas.

E ainda, conclui-se que o desrespeito ou desobservância da função social traz consequências ao proprietário, que pode sofrer sanção como multa, prisão, pena restritiva de direitos, perda da propriedade dentre outros.

Noutro ponto, o trabalho tratou acerca do meio ambiente, a importância que a Lei Maior assegura acerca da preservação, revelou as áreas de preservação e reserva legal, e o mais importante, mostrou de forma pratica, colacionando julgados de como as sanções e procedimentos ocorrem.

Ainda, em se tratando da relação entre a propriedade e meio ambiente, apontando as consequências de usufruir em excesso da natureza, e ainda, os meios como prevenir os males desse uso exacerbado.

As formas apontadas pela OMS e FAO, UICN para reparação e equilíbrio, são as mudanças de pensamento primeiramente, modificar as formas de produção de

energia renovável, mudança de estilo de consumo, diminuição de produção de lixo, dentre outras coisas.

Ante tudo o que fora exposto, conclui-se que a propriedade que é finita deve ser aproveitada da melhor forma possível, atendendo aos desejos do seu senhor, e servindo como benesse ao coletivo, de modo a não ficar ocioso, nem produzindo para o que prejudica- o homem e o ecossistema.

REFERÊNCIA

- ALMEIDA, Washington Carlos. **Contornos ambientais da propriedade privada**. 2004. 191 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2004.
- ALVIM, Arruda; Alvim, Thereza; Clápis, Alexandre Laizo. **Comentários ao Código Civil Brasileiro: livro de introdução ao direito das coisas e o direito civil**. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2009. 11 v. tomo 01.
- BONAVIDES, Paulo. Curso de Direito Constitucional. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. BLANC, Priscila Ferreira. Plano diretor urbano & função social da propriedade. Curitiba: Juruá, 2011.
- BOBBIO, Norberto. **A Era dos Direitos** (versão traduzida por Carlos Nelson Coutinho). Rio de Janeiro: Ed. Campus, 2004.
- BRITTO, Carlos Ayres. Direito de propriedade: o novo e sempre velho perfil constitucional da propriedade. Revista de direito público, nº 91, julho/setembro de 1989. CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7 ed. Coimbra: Almedina, 1999.
- COSTA, C. C. P. M. op. cit p. 56-57.
- COSTA, Cássia Celina Paulo Moreira da. A constitucionalização do direito de propriedade privada. Rio de Janeiro: América Jurídica, 2003.
- CRETELLA JÚNIOR. José. Filosofia dos institutos jurídicos. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- DANTAS JUNIOR, Aldemiro Rezende. O direito de vizinhança. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- DIMOULIS, Dimitri. MARTINS, Leonardo. Teoria geral dos direitos fundamentais. 4. ed. atual. ampl. São Paulo: Atlas, 2012.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. v. 4 . 19a ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- DEBONI, Giuliano. **Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental. Sistemas jurídicos italiano e brasileiro**. Porto Alegre: Ed. Verbo Jurídico, 2011.
- DWORKIN, Ronald. Levando os direitos a sério. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2010.

- DUGUIT, Léon. Fundamentos do Direito. Tradução Márcio Pugliesi. São Paulo: Martin Claret, 2009. (Coleção a obra- prima de cada autor; 267).
- FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos Reais. 8 ed. atual. ampl. Salvador: Juspodivm, 2012.
- FERNANDES, Edésio (Org.). Direito urbanístico e política urbana no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.
- FERNANDES, Edésio. Evolução do direito urbanístico II. Heloisa Soares de Moura Costa... [et al]. – Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.
- GOITIA, Fernando Chueca. Breve história do urbanismo. 5. ed. Lisboa: Presença, 2003.
- GOMES, Orlando. Direitos Reais..., p. 256
- HARADA, Kiyoshi. Desapropriação: doutrina e prática. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. Minidicionário Houaiss da Língua Portuguesa. Rio de Janeiro: Objetiva, 2003.
- JONAS, Hans. **O princípio responsabilidade: ensaio de uma ética para a civilização tecnológica** (versão traduzida por Marijane Lisboa e Luiz Barros Montez). Rio de Janeiro: PUC Rio, 2006.
- LEAL, Rogério Gesta. Direito Urbanístico: condições e possibilidades da constituição do espaço urbano. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- LEITE, Eduardo de Oliveira. A monografia jurídica. 6. ed. atual. ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. (Série métodos em direito; v. 1)
- LORENZETTI, Ricardo Luis. Teoria da decisão judicial: fundamentos do direito. Tradução Bruno Miragem. Notas e revisão da tradução Claudia Lima Marques. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.
- MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Interesses Difusos – conceito e legitimação para agir**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2004.
- MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. Limitações urbanas ao direito de propriedade. São Paulo: Atlas, 2010.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade; de acordo com o código civil de 2002 e com o estatuto da cidade. 3. ed. atual. rev. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.
- MATTOS, Liana Portilho. Estatuto da cidade – em busca da dignidade humana perdida. In. FERNANDES, Edésio (Org.). Evolução do direito urbanístico II. Heloisa Soares de Moura Costa. [et al]. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.

- MEDAUAR, Odete. Estatuto da cidade: comentários. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.
- MESQUITA, Margarida Maria Moura. **Função sócio-ambiental da propriedade privada urbana**. 2009. 127 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009.
- MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco - doutrina, jurisprudência, glossário**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2009.
- OLIVEIRA, Regis Fernandes. Comentários ao estatuto da cidade. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. Derechos humanos, estado de derecho y constitución. 6 ed. Buenos Aires: Tecnos, 1999.
- PERLINGIERI, Pietro. Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional. Tradução Maria Cristina de Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- PIPES, Richard. Propriedade e liberdade. Rio de Janeiro/São Paulo: Record, 2001.
- PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. Função social da propriedade urbana e o plano diretor. Belo Horizonte: Fórum, 2007.
- SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 7 ed. rev. atual. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado, 2007.
- SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais. 3. ed. atual. ampl. rev. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.
- SILVA, José Afonso da. Curso de direito constitucional positivo. 25. ed. atual. rev. São Paulo: Malheiros, 2005.
- SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 6 ed. atual. rev. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.
- SILVA, Regina Maria Bueno Bacellar Teodoro da. **As restrições ambientais ao exercício do direito de propriedade à luz do Código Civil Brasileiro**. 2003. 108 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2003.
- TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito Civil, vol 4: Direito das Coisas. 4.ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2012, p. 102

TAVARES, André Ramos. Direito constitucional econômico. 3. ed. atual. rev. São Paulo: Método, 2011.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A propriedade e a posse. Um confronto em torno da função social. Rio de Janeiro: Editora Lumen Júris, 2008.

VARELA, Laura Beck; LUDWIG, Marcos de Campos. Da propriedade às propriedades: função social e reconstrução de um direito. IN: MARTINS-COSTA, Judith (org). **A reconstrução do direito privado**: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais no direito privado, p. 763-788. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 767

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 8 ed. São Paulo: Ed. Atlas, 2008.