

10

A REESTRUTURAÇÃO DO CONCEITO DE PROPRIEDADE: A FUNÇÃO SOCIAL ENQUANTO COMPONENTE DO DOMÍNIO

Thiago Colnago Cabral

1. INTRODUÇÃO

Historicamente, doutrina e legislação, tanto nacionais quanto estrangeiras, construíram noção de propriedade enquanto prerrogativa de assenhoreamento havida entre pessoa e coisa, a qual assegura àque-la os poderes *erga omnes* de usar, gozar, fruir e reivindicar contra terceiros.

Esta constatação, a propósito, já revela a superação da concepção original de que o direito de propriedade consistiria em relação jurídica, oponível *erga omnes*, havida entre determinado bem e certa pessoa, a qual assumiria a condição de proprietária daquele, eis que tecnicamente injustificável o reconhecimento de relação jurídica entre sujeito e objeto.

Na Idade Média, de seu turno, notadamente antes da formação da burguesia, o domínio sobre determinados bens, especialmente os de natureza imobiliária, trazia ínsitos direitos políticos e grau de superioridade social oponíveis à vassalagem, assegurando posição de superioridade social ao senhor feudal:

[a propriedade privada] compreendia na verdade 2 poderes para nós muito distintos: o direito de jurisdição (julgar as disputas dentro do território respectivo) e o que chamaríamos hoje de um direito de propriedade (na verdade algumas parcelas de poder de exploração da terra), acrescentando, em seguida, acerca dos direitos sobre a terra: correspondia ao feudo propriamente dito, que dava ao senhor (*dominus*) o direito de caça, o direito de pesca e

as banalidades, isto é, obrigações impostas aos peões de a) cozer o pão no forno senhorial, b) moer o trigo no moinho do senhor, c) pagar prestações sobre tais serviços públicos mantidos pelo senhor. (LOPES, 2002, p. 76-77).

A Revolução Francesa, contudo, foi o auge deste processo de fortalecimento da propriedade, sobretudo por ser este o signo distintivo entre a burguesia rica que alvorecia no poder e a nobreza decapitada, tanto que o Código Napoleônico de 1804 considerava o domínio como o direito de gozar e de dispor das coisas da maneira mais absoluta.

Cunhou-se, então, a noção ilimitada da propriedade enquanto reflexo patrimonial da personalidade, que culminou por conferir ao domínio prevalência em detrimento de inúmeros outros direitos, ante a forte influência da concepção econômica liberal.

Constituiu-se, outrossim, reflexão no sentido de que a propriedade assumiria foro absoluto, de modo a ser inadmissível qualquer restrição aos poderes e prerrogativas inerentes ao domínio.

Este quadro encontrou no Brasil-Colônia campo fértil a seu desenvolvimento, o que fez com que José Reinaldo de Lima Lopes detalhasse o seguinte:

a sociedade brasileira começa a formar-se sobre uma base essencialmente agrária. Na origem do nosso sistema jurídico encontramos primeiramente a união entre propriedade fundiária e poder político. Em segundo lugar, uma atividade agrícola de exportação, inserida na formação do capitalismo moderno. Em terceiro lugar, a exploração da mão-de-obra escrava num período em que na Europa ocidental o regime de servidão era praticamente extinto. Finalmente, em razão da falta de qualquer contrapoder ou controle, o exercício de poderes arbitrários, exclusivos e individualistas por parte dos grandes proprietários. (LOPES, 2002, p. 352).

Alteradas, para pior, as condições sociais da Europa Ocidental e adotado o modelo estatal intervencionista, a versão absoluta da propriedade privada passou a ceder espaço a visão mais coletiva do instituto, reconhecendo-se que o domínio haveria de atender, além dos interesses do titular, ao resguardo das necessidades sociais.

Destaca-se, neste pormenor, a doutrina de Oliveira Ascensão, afirmando que a concentração de riqueza, decorrência direta do dog-

ma constitucional da propriedade privada, tem repercussão direta na definição jurídica do domínio e seus limites:

a propriedade dos meios de produção é poder que a titularidade privada deve ser cercada de restrições, que impeçam o abuso e a façam reverter em benefício social. Quanto maior for a concentração de meios em poder de particulares, maior é a necessidade de demarcação por parte do Estado das condições de seu exercício. (ASCENSÃO, 2000, p. 145).

Assim, passa a ser paulatinamente percebida, nos ordenamentos jurídicos, a influência de doutrina da Igreja Católica, representada por sucessivas encíclicas papais que conduziam gradativamente a uma concepção menos individualista do direito de propriedade. Tal mudança de paradigma assume força ainda maior com a Encíclica *Populorum Progressio*, a qual passa a reconhecer que o exercício do direito de propriedade há de servir, primordialmente, aos interesses da coletividade.

Foi sob esta influência dogmática que passaram a se constituir os novos modelos normativos, notadamente de índole constitucional (v.g. México de 1917, Alemanha de 1919 e Brasil de 1934), os quais reconheciam, em uma mesma estatura normativa e de modo conjugado, o direito à propriedade privada e o dever do Estado de assegurar padrões mínimos atinentes às ordens econômica e social.

O noviço modelo normativo passou, assim, a promover temperamento do direito de propriedade, especialmente mediante a inclusão da chamada cláusula da observância à função social do domínio, gradualmente inserta no ordenamento pátrio.

À luz destas influências dogmáticas e normativas, passam cada vez mais a ser resguardadas noções próprias do direito de vizinhança e do uso racional da propriedade privada, informadas, sobretudo, pela observância à função social do domínio, as quais foram, ultimamente, reafirmadas pela adoção das regras da socialidade e da boa-fé objetiva, prestando-se a promover a superação do modelo egoístico do Direito Privado cunhado nos séculos XVIII e XIX.

O contexto em comento retrata, inegavelmente, que, sob a ótica contemporânea, as prerrogativas de uso, gozo, reivindicação e fruição próprios do domínio não se apresentam hígdas como outrora, com-

portando inúmeras mitigações em prol da coletividade, o que denota a relevância de que seja redesenhado o conceito de propriedade, de maneira a compatibilizá-lo com a condição atual do Direito Civil.

A este respeito, destaca Judith Martins-Costa:

É sabido que o instituto da propriedade, fruto de construção jurídica de muitos séculos, que teve seu caráter de inviolabilidade absoluta associado à influência de idéias fundadas no individualismo, recebeu, mais modernamente, uma configuração relativizadora, inspirada, sobretudo, pelo princípio da ‘função social da propriedade’, do qual decorre um conjunto de limitações ao exercício daquele direito. (MARTINS-COSTA, 2002, p. 843).

Assim, é imperioso o redesenho da definição da propriedade privada, adequando-a às mais recentes influências sofridas pelo ordenamento jurídico ocidental, mediante detalhamento da evolução legislativa no tocante à propriedade e, principalmente, às prerrogativas do titular do domínio, bem como, por meio de investigação acerca da atual concepção de propriedade, informando-se sempre pelas variadas limitações impostas pelo legislador às garantias de uso, gozo, fruição e reivindicação inerentes ao titular.

2. FORMAÇÃO HISTÓRICA DA NOÇÃO DE PROPRIEDADE PRIVADA

A noção de propriedade privada concebida no mundo ocidental formou-se, historicamente, a partir do momento em que o homem abandonou as práticas nômades, fixando-se em determinada localidade com o objetivo de desenvolver práticas agrícolas.

A ascensão da figura masculina, já em momento subsequente da história da humanidade, a quem se atribuiu a condição de provedor e mantenedor do restante do grupo (*pater familiae*), culminou por reforçar a noção de propriedade privada na Roma Antiga, estendendo ao proprietário o domínio sobre pessoas e coisas, não apenas como noção de titularidade de bens corpóreos, mas inclusive como gestor integral da unidade familiar.

É de se anotar, entretantes, que tal forma de exploração da propriedade privada, que acabou por detalhar a formação da própria

noção do domínio, era reflexo do reconhecimento social, vigente na Roma antiga, de ser este o modo mais conveniente de seu aproveitamento, considerados os interesses sociais dominantes, representativos em tese da vontade da coletividade.

Em outras palavras, o caráter absoluto do direito de propriedade no Direito Romano, reconhecido atualmente em confrontação com a forma de exploração contemporânea, revelava-se, à época e sob os auspícios então tidos como da coletividade, o mais adequado ao resguardo dos interesses dominantes.

Tanto assim que Maria Cristina Pezzella é expressa ao, mitigando o caráter absoluto do direito de propriedade na Roma Antiga, reconhecer no mesmo o atendimento a determinados interesses sociais, o que está longe de representar o embrião da noção de função social do domínio:

Embora muitos intérpretes medievais e modernos do Direito romano tenham identificado como característica preponderante do direito de propriedade em Roma o absolutismo, isto não se pode admitir nem em sua época mais primitiva pois, como se demonstrou neste estudo em exemplos concretos retirados das fontes romanas originais, pode se observar a clara submissão do exercício da propriedade ao interesse social. A submissão do exercício da propriedade, inicialmente ao interesse de grupos aparentados e, posteriormente, à sociedade toda, evidencia o privilégio do princípio da humanidade sobre os demais princípios do direito, o que permite que se afaste também o individualismo como característica marcante da propriedade romana (PEZZELLA, 1998, p. 218).

A visão de atrelamento entre a propriedade e o poder reforçou-se ainda mais a partir da Idade Média, em que os senhores feudais assumiram a condição de chefes políticos e beneficiários dos frutos da exploração econômica da propriedade privada por parte dos vassalos.

Com o fortalecimento da classe burguesa, a propriedade individual passou a assumir feição contemporânea, sobretudo a partir de iniciativas tributadas aos chamados déspotas esclarecidos, consistentes em expropriar propriedades de ordens religiosas e nobres e transferi-las à classe burguesa em ascensão, bem como mediante a gradativa redução das vantagens políticas daqueles, com nítido intuito de assegurar sobrevida aos referidos grupos, historicamente ligados ao poder político.

De relevo a anotação de que, especificamente quanto à formação da propriedade privada no Brasil, sua origem, diversamente do ocorrido na Europa Ocidental, não decorre da histórica ocupação de áreas, mas da privatização do domínio público, como bem anotou Judith Martins-Costa:

este processo de passagem da propriedade feudal à propriedade privada, em sua conformação napoleônica-pandectista, marca dos principais sistemas jurídicos da Europa ocidental, assume contornos profundamente diversos no Direito brasileiro. Neste, inexistentes as estruturas sociais do tipo feudal, a propriedade formou-se a partir da propriedade pública, patrimônio da Coroa portuguesa, que detinha o domínio iminente das terras conquistadas. Gradativamente, a Coroa possibilita a apropriação das terras públicas pelos particulares, desfazendo-se de seu patrimônio (MARTINS-COSTA, 2002, p. 749).

Em relação diretamente proporcional ao desenvolvimento da classe burguesa, estabeleceu-se com ainda mais relevância a feição contemporânea do direito de propriedade, de modo que, atingido o auge da prevalência burguesa na Revolução Francesa de 1789, conformou-se em seu viés mais privatístico o conceito de propriedade privada.

Neste sentido, destaca-se a prescrição do art. 544 do Código Civil francês de 1804, segundo o qual “a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta possível, vedando-se usos de forma proibida em leis ou regulamentos”.¹

Afigura-se, assim, flagrante que, a este tempo, a propriedade privada era concebida em seu viés mais absoluto, considerando-se até mesmo o antigo modelo romano, reservando-se ao titular do domínio a irrestrita prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, ainda que em detrimento da coletividade, desde que observadas as vedações estabelecidas em lei ou regulamentos administrativos.

Fábio Konder Comparato sublinha, com peculiar competência, a causa justificante da proteção jurídica historicamente conferida à propriedade privada:

¹ Código Civil da França de 1804. Disponível em: <http://napoleon-series.org/research/government/code/book2/c_title02.html> Acesso em: 01 nov. 2009.

sempre foi justificada como modo de proteger o indivíduo e sua família contra as necessidades materiais, ou seja, como forma de prover à sua subsistência. Acontece que na civilização contemporânea, a propriedade privada deixa de ser o único, senão o melhor meio de garantia da subsistência individual ou familiar. Em seu lugar aparecem, sempre mais, a garantia de emprego e salário justo e as prestações sociais devidas ou garantidas pelo Estado, como a previdência contra os riscos sociais, a educação e a formação profissional, a habitação, o transporte e o lazer (COMPARATO, 1983, p. 73)

Nesta fase histórica, em que definitivamente superada a Idade Média e incrementado o paulatino desenvolvimento de atividades industriais, cuja consequência foi a formação da chamada Revolução Industrial, a qual teve por repercussão social o êxodo rural e a urbanização da sociedade ocidental, contribuindo, juntamente com a penosidade e descontrole das condições de trabalho, para o movimento de formação de classe proletária e o incremento de grupo cada vez maior de pessoas desempregadas.

A este respeito, sublinha José de Oliveira Ascensão:

...com os Descobrimentos e a Revolução Industrial, o papel central indiscutido da propriedade, nomeadamente da propriedade rústica, é posto em causa, dada a criação de novas formas de riqueza. O liberalismo, por seu lado, prepara o movimento de libertação da terra, abolindo os ónus que recaíam sobre o explorador dos bens. Este movimento não chegou ainda hoje, na realidade, ao seu termo. Paradoxalmente, é nesta altura, quando a importância relativa da propriedade, particularmente imóvel, diminui, que se toma como básica uma propriedade absoluta, sustentada pelo espírito individualístico do século passado. A expressão propriedade absoluta é equívoca, mas no sentido em que agora nos interessa ela serve para designar uma propriedade ilimitada (...). De todo o modo, o século XIX trouxe a vitória das concepções individualistas, nos Direitos Reais, como aliás em todo o Direito. Tomou-se como bom o postulado da necessária coincidência do interesse singular com o interesse coletivo. (ASCENSÃO, 2000, p. 138).

Fomentou-se, portanto, a formação, em determinados países, da doutrina socialista, que tinha por premissa a redução substantiva da propriedade privada, estabelecendo-se, em reação dos sistemas eco-

nômicos ocidentais, conjunto de medidas tendentes a proporcionar melhorias nas condições de trabalho e de vida da classe proletária.

Tais medidas consubstanciaram uma nova formatação do Estado Ocidental, a qual é denominada *welfare state*.

A partir deste momento, os sistemas normativos ocidentais passaram a reconhecer, gradativamente, inúmeras restrições ao direito de propriedade, tendentes a conciliá-lo com os interesses imanentes de bem-estar da coletividade, notadamente porque a visão absoluta das prerrogativas do proprietário, até então tidas como fundamentais, passam a ostentar nítida incompatibilidade com a concepção, a este tempo peremptória, de que o patrimônio individual não poderia admitir usos egoísticos em prejuízo da coletividade. Ao contrário, a partir de então fica semeada a ideia de que o patrimônio individual deve servir à coletividade.

Segundo adverte Gustavo Tepedino, tal readequação do regime da propriedade privada foi consequência direta da adoção de modelo intervencionista pelo Estado:

Assim como na Europa, o Estado brasileiro do primeiro pós-guerra, sobretudo após os anos 30, adotou uma política nitidamente intervencionista, a refletir um processo, ainda atual, de dirigismo econômico e de sucessivas restrições à propriedade privada incapaz, todavia, de criar as desejadas bases mínimas de justiça distributiva e do bem-estar social (TEPEDINO, 2001, p. 270).

3. REDEFINIÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA

A formação da noção ilimitada da propriedade enquanto reflexo patrimonial da personalidade, que culminou por conferir à mesma prevalência em detrimento de inúmeros outros direitos, ocorreu sobretudo na segunda metade do século XIX, na Europa, por influência da concepção econômica liberal.

Com o recrudescimento das condições sociais e consequente adoção do modelo do *welfare state*, a concepção absoluta da propriedade privada, que Judith Martins-Costa denominou de “*modelo antropológico napoleônico-pandectista, consagração de uma visão individualista e potestativa*” (MARTINS-COSTA, 2002, p. 732), passou

a ceder espaço à visão de prevalência da propriedade não enquanto reflexo patrimonial da individualidade, mas como reflexo do interesse coletivo de sua salvaguarda em prol do atendimento de sua função social.

Neste contexto, passa a ser paulatinamente percebida, nos ordenamentos jurídicos, a influência de doutrina da Igreja Católica, representada principalmente pelas encíclicas *Rerum Novarum* do Papa Leão XIII, *Quadragesimo Anno* do Papa Pio XI e *Mater et Magistra* e *Pacem in Terris* do Papa João XXIII, as quais conduziam gradativamente a uma concepção menos individualista do direito de propriedade.

Tal mudança de paradigma assume força ainda maior com a Encíclica *Populorum Progressio*, do Papa Paulo VI, editada na Páscoa de 1967, a qual passa a reconhecer, agora de modo expresso, que o exercício do direito de propriedade há de servir, primordialmente, aos interesses da coletividade, extraindo-se da prerrogativa individual do proprietário a função social concebida por Deus:

22. ‘Enchei a terra e dominai-a’: logo desde a primeira página, a Bíblia ensina-nos que toda a criação é para o homem, com a condição de ele aplicar o seu esforço inteligente em valorizá-la e, pelo seu trabalho, por assim dizer, completá-la em seu serviço. Se a terra é feita para fornecer a cada um os meios de subsistência e os instrumentos do progresso, todo o homem tem direito, portanto, de nela encontrar o que lhe é necessário. O recente Concílio lembrou-o: ‘Deus destinou a terra e tudo o que nela existe ao uso de todos os homens e de todos os povos, de modo que os bens da criação afluam com equidade às mãos de todos, segundo a regra da justiça, inseparável da caridade’. Todos os outros direitos, quaisquer que sejam, incluindo os de propriedade e de comércio livre, estão-lhe subordinados: não devem portanto impedir, mas, pelo contrário, facilitar a sua realização; e é um dever social grave e urgente conduzi-los à sua finalidade primeira.

23. ‘Se alguém, gozando dos bens deste mundo, vir o seu irmão em necessidade e lhe fechar as entranhas, como permanece nele a caridade de Deus?’. Sabe-se com que insistência os Padres da Igreja determinaram qual deve ser a atitude daqueles que possuem em relação aos que estão em necessidade: ‘não dás da tua fortuna, assim afirma santo Ambrósio, ao seres generoso para com o pobre, tu dás daquilo que lhe pertence. Porque aquilo que

te atribuis a ti, foi dado em comum para uso de todos. A terra foi dada a todos e não apenas aos ricos'. Quer dizer que a propriedade privada não constitui para ninguém um direito incondicional e absoluto. Ninguém tem direito de reservar para seu uso exclusivo aquilo que é supérfluo, quando a outros falta o necessário. Numa palavra, 'o direito de propriedade nunca deve exercer-se em detrimento do bem comum, segundo a doutrina tradicional dos Padres da Igreja e dos grandes teólogos'. Surgindo algum conflito 'entre os direitos privados e adquiridos e as exigências comunitárias primordiais', é ao poder público que pertence 'resolvê-lo, com a participação ativa das pessoas e dos grupos sociais'.²

Tal concepção, fundada no reconhecimento da existência de determinada função social da propriedade privada, ainda que sem invocação desta expressão, teve lugar, inicialmente, com São Tomás de Aquino, ainda na Idade Média, sustentando que o domínio divino abarcaria todas as coisas do universo, conquanto seja admissível que o homem adquira determinados bens que sejam essenciais ao atendimento de suas necessidades fundamentais. Por exclusão, os demais bens, que superam o estritamente necessário à sobrevivência individual, deveriam se prestar ao atendimento das necessidades dos demais particulares e da coletividade como um todo.

Neste sentido, aliás, Mesquitta acentua que “na concepção tomista, o titular do direito de propriedade é como um gestor do bem em benefício da coletividade, naquilo que for supérfluo, excedente para si e para os seus” (MESQUITTA, 2007, p. 95).

Esta visão foi, já no final do século XIX, reafirmada, em outros termos, por León Duguit que, emprestando leitura absolutamente peculiar dos direitos subjetivos, considerou que os mesmos ostentam a condição de meras funções, incumbências protegidas pelo direito objetivo, o que revelaria que “a propriedade não é mais o direito subjetivo do proprietário, mas a função social do detentor da riqueza” (MESQUITTA, 2007, p. 95).

Já o socialismo jurídico, em fase histórica posterior, reconhece na propriedade uma conjugação das prerrogativas individuais do pro-

² Encíclica Papal *Populorum Progressio*. Disponível em: <http://www.vatican.va/holy_father/paul_vi/encyclicals/documents/hf_p-vi_enc_26031967_populorum_po.html> Acesso em: 01 nov. 2009.

prietário com os interesses da coletividade, de maneira que estaria admitida a intervenção estatal na propriedade privada, mitigando-a ou restringindo-a, nos limites preestabelecidos em lei.

Esta teoria de socialismo jurídico foi adotada paulatinamente em documentos da Igreja Católica, denominada Doutrina Social da Igreja, deflagrada pela Encíclica Papal *Rerum Novarum* de 1891, ponto fundamental à adoção da função social da propriedade privada.

Sob estes auspícios, passou-se a vislumbrar que, a par dos interesses individuais do titular do domínio, a propriedade privada encarta, concomitantemente, uma finalidade coletiva, denominada função social, a qual, apesar de não admitir a abolição da propriedade privada nos sistemas jurídicos ocidentais, repercutia na possibilidade concreta de imposição de limitações e de condições ao exercício das prerrogativas inerentes ao domínio em prol dos interesses da coletividade.

A primeira ordem normativa a prescrever expressamente a necessidade de observância à função social da propriedade foi a Carta Constitucional Mexicana de 1917, de seguinte prescrição:

Artigo 27. Propriedade das terras e águas dentro dos limites do território nacional é investida inicialmente na Nação, que teve, e tem o direito de transmitir o seu título a particulares, constituindo a propriedade privada.

(...)

A nação deve sempre ter o direito de impor limitações à propriedade privada, como o interesse público pode exigir, bem como o direito de regulamentar a utilização dos recursos naturais, que são suscetíveis de apropriação, a fim de preservá-las e de assegurar uma distribuição mais equitativa da riqueza pública. Com este fim em vista, as medidas necessárias serão tomadas para dividir grandes latifúndios, desenvolver pequenas explorações em operação para criar novos centros agrícolas, com terras e águas necessárias para incentivar a agricultura em geral, e para evitar a destruição dos recursos naturais e para proteger a propriedade dos danos em detrimento da sociedade.

Pouco depois, em 11 de agosto de 1919, foi promulgada a Constituição alemã de Weimar, reforçando, em âmbito normativo, uma nova versão do dogma constitucional da propriedade privada nos seguintes termos:

Art. 153. A propriedade é garantida pela Constituição. Leis irão determinar o seu conteúdo e delimitação.

(...)

A propriedade obriga. Seu uso deve ser simultaneamente o melhor serviço comum.

No pormenor do sistema normativo pátrio, inegável a posição de destaque assumida pela Constituição Federal de 1988, especificamente porque erige à condição de direitos fundamentais do cidadão, de um lado, a propriedade privada, e, de outro, a observância à função social do domínio, estabelecendo, ainda, esta última, fundamento da ordem econômica nacional (art. 5º, incisos XXII e XXII, e art. 170, inciso III, ambos da Constituição Federal de 1988).

Acerca do tema, Oliveira Ascensão sentenciou: “desvanecida a ilusão liberal da coincidência dos interesses individual e colectivo, coloca-se com premência a necessidade de assegurar que a propriedade não seja alheada do benefício social” (ASCENSÃO, 2000, p. 190).

Finalmente, é de ser acentuado que José Afonso da Silva relaciona diretamente as modificações sofridas pelo conceito da propriedade privada à influência da ordem constitucional no Direito Civil, advertindo acerca da definição clássica do domínio que:

...essa é uma perspectiva dominada pela atmosfera civilista, que não leva em conta as profundas transformações impostas às relações de propriedade privada, sujeita, hoje, à estreita disciplina de Direito Público, que tem sua sede fundamental nas normas constitucionais. Em verdade, a Constituição assegura o direito de propriedade, mas não só isso, pois, como assinalamos, estabelece também seu regime fundamental, de tal sorte que o Direito Civil não disciplina a propriedade, mas tão-somente as relações civis a ela referentes. Assim, só valem no âmbito das relações civis as disposições do Código Civil que estabelecem as faculdades de usar, gozar e dispor de bens (art. 524), a plenitude da propriedade (art. 525), o caráter exclusivo e ilimitado (art. 527) etc., assim mesmo com as delimitações e condicionamentos que das normas constitucionais defluem para a estrutura do direito de propriedade em geral.

Relevante acentuar, entretanto, que a imposição normativa da observância à função social do domínio não revela providência hábil a destituir a propriedade privada de suas mais elementares característi-

cas, consistentes nas prerrogativas de uso, gozo, fruição e disposição do proprietário, como bem adverte Gustavo Tepedino:

a propriedade constitucional, ao contrário, não se traduz numa redução quantitativa dos poderes do proprietário, que a transformasse em uma minipropriedade, como alguém, com fina ironia, a cunhou, mas, ao reverso, revela uma determinação conceitual qualitativamente diversa, na medida em que a relação jurídica da propriedade, compreendendo interesses não-proprietários (igualmente ou predominantemente) merecedores de tutela, não pode ser examinada 'se non costruendo in una endiadi le situazio-ni del proprietario e dei terzi'. Assim, considerada, a propriedade (deixa de ser uma ameaça e) transforma-se em instrumento para a realização do projeto constitucional (TEPEDINO, 2001, p. 286)

4. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PRIVADA

Operou-se, outrossim, gradativa evolução do instituto da propriedade privada, o qual abandonou a versão napoleônica de caráter absoluto para assumir roupagem informada pela regra da socialidade, mediante paulatina mitigação das prerrogativas do proprietário e concomitante proclamação de que o domínio há, obrigatoriamente, de implementar os interesses de desenvolvimento da coletividade, em resguardo à dignidade da pessoa humana.

Neste particular, os ordenamentos ocidentais passaram a cunhar a exigência de que a propriedade privada atenda, além da disponibilidade do proprietário, no que Eros Roberto Grau chama de função individual da propriedade privada, os interesses da coletividade mediante a invocação, em estatura constitucional, da chamada cláusula de função social.

Posso assim, sopesando as ponderações que venho desenvolvendo, concluir que fundamentos distintos justificam a propriedade dotada de função individual e propriedade dotada de função social. Encontra justificção, a primeira, na garantia, que se reclama, de que possa o indivíduo prover a sua subsistência e de sua família; daí por que concorre para essa justificção a sua origem, acatada quando a ordem jurídica assegura o direito à herança. Já a propriedade dotada de função social, é justificada pelos seus fins, seus serviços, sua função (...).enquanto instrumento a garantir a subsistência individual e familiar – a dignidade da pessoa

humana, pois – a propriedade consiste em um direito individual e, iniludivelmente, cumpre função individual (...). A essa propriedade não é imputável função social; apenas os abusos cometidos no seu exercício encontram limitação, adequada, nas disposições que implementam o chamado poder de polícia estatal (GRAU, 2008, p. 236 e 239).

Esta consideração basta à fixação de premissa fundamental: a função social da propriedade é elementar exclusiva do domínio individual, isto é, da propriedade privada, não alcançando, a toda prova, a propriedade pública, a qual, por natureza, mesmo que não afetada, se presta justamente ao atendimento dos interesses da coletividade.

Importante consignar que as prescrições que asseguram o resguardo à propriedade privada e lhe impõem o atendimento à função social são, ambas, de estatura constitucional, o que repercute, em razão do princípio da força normativa da Constituição Federal, na imperiosidade de que tais preceitos, arrolados nos incisos XXII e XXIII do art. 5º da Constituição Federal, sejam conciliados.

Tal contexto foi argutamente observado por Judith Martins-Costa:

Direito de propriedade e função social das propriedades são, com efeito, valores encartados na Constituição como direitos fundamentais (art. 5º, XXII e XXIII) e como princípios da ordem econômica (art. 170, II e III), com força normativa de mesmo quilate e hierarquia. Vistos em sua configuração abstrata, representam mandamentos sem qualquer antinomia, a merecer, ambos, idêntica e plena observância. Entretanto, não há princípios constitucionais absolutos. E uma das manifestações mais comuns desta verdade fica patenteada nas situações em que, por circunstâncias do caso concreto, mostra-se impossível dar atendimento pleno a normas de mesma hierarquia. (...) Ora, nos casos em que, circunstancialmente, a realidade dos fatos acarreta fenômenos de colisão entre princípios da mesma hierarquia, outra alternativa não existe senão a de criar solução que resulte em concordância prática entre eles, o que somente será possível a partir de uma visão relativizadora dos princípios colidentes. Ou seja: a solução do caso concreto importará, de alguma forma e em alguma medida, limitação de um ou de ambos em prol de um resultado específico. (...) Assim também pode ocorrer, eventualmente, entre direito de propriedade e função social da propriedade. (...) Para situações concretas desta natureza, o legislador, como se

verá, tem buscado soluções harmonizadoras, formulando regras de superação do impasse, que, sem eliminar do mundo jurídico nenhum dos princípios colidentes, fazendo prevalecer aquele que, segundo critério de política legislativa, se evidencia preponderantemente em face do momento histórico e dos valores jurídicos e sociais envolvidos. (...) A chamada desapropriação indireta constitui, conforme se demonstrará, fórmula tipicamente pretoriana de resolver o fenômeno concreto de colisão entre o princípio garantidor do direito de propriedade e o que impõe às propriedades uma destinação compatível com a função social (MARTINS-COSTA, 2002, p. 856-857).

Destarte, a função social da propriedade privada consiste, justamente, no instrumento adotado pelos ordenamentos contemporâneos para, considerando a formação histórica da definição do domínio, marcada pela gradativa relativização das prerrogativas do proprietário, reconhecer que a propriedade, enquanto instituto jurídico de nível constitucional, presta-se, de um lado, ao resguardo dos interesses do titular do domínio, mas, de outra banda, representa medida destinada à salvaguarda do interesse coletivo de difusão da dignidade da pessoa humana, revelando-se efetiva atribuição da propriedade.

O exercício das prerrogativas inerentes ao domínio, então, haverá de atender às condicionantes do interesse do respectivo titular, mas, ato contínuo, deverá observar o critério objetivamente imposto pela Constituição Federal (art. 5º, inciso XXIII), no sentido de que uso, gozo e fruição tenham por escopo, sempre, o propósito de fortalecimento da ordem econômica nacional e a disseminação da dignidade da pessoa humana.

Irrepreensível, neste contexto, a verificação de que, com a nova roupagem emprestada pelos ordenamentos ocidentais, a propriedade privada passou a encartar, concomitantemente, a par de uma função puramente individual, subjetiva, uma outra, de caráter eminentemente coletivo, decorrente da implementação da função social da propriedade privada, referindo-se a última ao interesse coletivo de que o domínio seja explorado de maneira a assegurar o desenvolvimento econômico e social.

A conformação da noção da função social da propriedade, contudo, não se estabeleceu, desde logo, nestes termos, eis que, assim como

ocorreu com a estruturação da definição da propriedade privada, que acompanhou as alterações suportadas pelo modelo econômico-social do mundo ocidental, aquele instituto comportou visível evolução.

Com efeito, inicialmente, a função social da propriedade atuava enquanto elemento preponderantemente limitador das prerrogativas do titular do domínio, assumindo feição nitidamente repressiva, ao passo que, contemporaneamente, a mesma é vista como critério de imposição ao proprietário do encargo de adoção de medidas adequadas e razoáveis, sob o aspecto da coletividade, de exploração da propriedade privada.

Acerca deste pormenor, irrepreensíveis as conclusões de Eros Roberto Grau no sentido de que se reconheça, relativamente à função social da propriedade, dois aspectos distintos, um negativo e outro positivo:

No primeiro caso – da concepção negativa – encontramos na França, o art. 40 da Declaração dos Direitos do Homem, que coíbe os abusos de direito. A concreção do princípio opera-se, aí, na imposição de obrigações de não fazer ao proprietário. No segundo caso – da concepção positiva – encontramos os arts. 42 e 44 da Constituição Italiana, que funcionam como fonte geradora da imposição de comportamentos positivos ao proprietário. Este, então, é compelido a agir positivamente, não apenas negativamente. A primeira concepção, negativa, é coerente com a ideologia do Estado Liberal; a segunda está comprometida com a ideologia que reconhece a necessidade de se colocar à disposição da ordem jurídica instrumentos de conformação do processo econômico e social (GRAU, 2008, p. 245).

A conclusão é irrepreensível, porém, melhor seria que, tal como feito em relação à nítida evolução suportada pelos Direitos Humanos, fosse reconhecida, em relação à função social da propriedade, não a existência de aspectos distintos (positivo *versus* negativo), mas a implementação, com o decorrer do tempo, de uma redefinição da função social da propriedade, quase que sob a forma de gerações sucessivas.

Logo, diversamente do que defendem alguns, a regra da função social da propriedade não se confunde com meras limitações, sobretudo de natureza administrativa, impostas às prerrogativas do titular do domínio, conquanto com estas sejam, no mais das vezes, coincidentes.

Cabe à função social da propriedade, na verdade, outra atribuição: a de elemento de composição da propriedade privada, condicionando seu exercício, à margem das evidentes prerrogativas de uso, gozo e fruição do titular do domínio, ao atendimento dos interesses da coletividade de incrementação do desenvolvimento econômico em prol da disseminação de melhores condições de vida.

Enfim, a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante e na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens. Por isso é que se conclui que o direito de propriedade não pode mais ser tido como um direito individual. A inserção do princípio da função social, sem impedir a existência da instituição, modifica sua natureza. [...]. Mas é certo que o princípio da função social da propriedade não autoriza a suprimir, por via legislativa, a instituição da propriedade privada. Por outro lado, em concreto, o princípio também não autoriza esvaziar a propriedade de seu conteúdo essencial mínimo, sem indenização, porque este está assegurado pela norma de sua garantia. (SILVA, 2000, p. 65-66).

A função social da propriedade privada assume, destarte, o papel de elemento de imposição de obrigações positivas ao proprietário tendentes ao atendimento dos interesses da coletividade que recaem sobre a adequada exploração econômica do domínio, em prol do propósito de assegurar a todos, proprietários ou não, existência digna.

No particular, Pietro Perlingieri adverte:

a função social predeterminada para a propriedade privada não diz respeito exclusivamente aos seus limites (...). Em um sistema inspirado na solidariedade política, econômica e social e no pleno desenvolvimento da pessoa (art. 2º Const.) o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento. E isso não se realiza somente finalizando a disciplina dos limites à função social. Esta deve ser entendida não como uma intervenção em ódio à propriedade privada, mas torna-se a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a um determinado sujeito (PERLINGIERI, 2002, p. 226).

Outrossim, por força da exigência constitucional de que a propriedade privada atenda à sua função social, resta estabelecido que, a par de observar os anseios e propósitos do titular do domínio, o direito de propriedade e, por conseguinte, as prerrogativas de uso, gozo, fruição e disposição não de observar, tanto nas formas de seu exercício quanto em hipotética deliberação de não exploração, o objetivo da ordem econômica de assegurar a todos existência digna (art. 170 da Constituição Federal de 1988).

Há de ser sublinhado, ainda, que, de regra, o atendimento à função social da propriedade corresponde à exploração econômica do domínio, a seu efetivo aproveitamento, porém, tal não representa verdade absoluta, já que, consoante adverte Pietro Perlingieri:

o crescimento econômico e o conseqüente bem estar (benessere) quando não preservam a qualidade de vida, ou seja, a liberdade e a dignidade humana, não são progresso e desenvolvimento social e constitucionalmente valoráveis, mas se traduzem, antes ou depois, em um mal-estar para todos. Com esta sensibilidade devem ser enquadradas as problemáticas do ilícito e da responsabilidade, do abuso do direito e do excesso de poder e as análises das numerosas proibições e dos limites à atividade do proprietário, que não podem assumir aprioristicamente a qualificação de excepcionais e de número fechado, exaltando a elasticidade e, portanto, a absoluta liberdade dominical que acaba de emancipar-se da escravidão das limitações (PERLINGIERI, 2002, p. 228).

Imprescindível acentuar, entretentes, uma ressalva conceitual a ser resolvida: tratando-se a propriedade privada de direito subjetivo resguardado sob a condição de direito fundamental do cidadão, seria legítima a vinculação, a efetiva submissão, promovida em âmbito normativo, de seu exercício a determinada finalidade, referente, no caso específico, aos atendimentos da função social do domínio?

Tal questão foi argutamente solucionada por Eros Roberto Grau:

a coerência entre o direito subjetivo e função social da propriedade pode ser demonstrada ainda a partir de 2 vertentes. Tomada uma primeira vertente, a compatibilização entre direito subjetivo e função é desenvolvida a partir da análise da evolução da realidade jurídica, do liberalismo até os nossos dias. Desde esse ponto de vista, há a integração da função social aos modernos conceitos de propriedade, que se consuma na conciliação do

individual e do social. Daí uma alteração na própria estrutura da propriedade (...). Por isso que, tendo em vista sua integração como elemento inerente às estruturas dos direitos de propriedade (v. Anna de Vita, *La proprietà nell'esperienza giuridica contemporanea*, Milão, Giuffrè, 1969, p. 195), a introdução do conceito de função social no sistema que reconhece e garante a propriedade implica a superação da contraposição entre público e privado – isto é, a evolução da propriedade em sentido social implica uma verdadeira metamorfose qualitativa do direito na sua realização concreta, destinada à satisfação de exigências de caráter social (...). Uma segunda vertente desde a qual se demonstra a compatibilidade entre direito subjetivo e função é estruturada sobre a distinção entre os momentos estático e dinâmico da propriedade. No primeiro momento, examinada estaticamente, como expressão da situação jurídica do proprietário, a propriedade é direito subjetivo. No segundo, porém, quando vista e regulada em seu dinamismo, a propriedade é função. A propriedade é direito (poder) em termos de pertinência – expressão de Comparato (*O poder de controle na sociedade anônima*, cit., 1ª ed., p. 102) – ou de pertença – expressão de Vicente Ráo (*O Direito e a vida dos direitos*. 2º v., pp. 31 e SS). Trata-se, aqui, do direito, que acode ao titular da coisa, de mantê-la a salvo de qualquer pretensão alheia. Além do direito (poder), porém, fundado na relação de pertinência, que respeita ao momento estático da propriedade, há que se considerar seu momento dinâmico, de utilização. Assim, é ela função (dever) – isto é, é instrumento de sua função – quando vista e entendida como atividade (GRAU, 2008, p. 243-244).

A respeito do tema, Judith Martins-Costa acentua que a suposta incompatibilidade entre o conceito de função social e o direito subjetivo à propriedade privada “trata-se, no fundo, da oposição entre deveres e liberdades, entre um direito civil renovado e o direito civil oitocentista, cujos dogmas aqui se encontram sob revisão crítica” (MARTINS-COSTA, 2002, p. 765), retratando nítida configuração de um poder-dever, ou seja, “o condicionamento do poder a uma finalidade” (GRAU, 2008, p. 241).

Destarte, o princípio da função social da propriedade privada assume a forma de condicionante de legitimação das prerrogativas inerentes ao domínio, a qual passa a integrar, em definitivo, o conceito de domínio, servindo de parâmetro não apenas ao exercício dos poderes dominiais, mas, também, à regência normativa e judicial do tema:

a função se apresenta como causa de legitimação ou de justificação das intervenções legislativas que devem ser sempre submetidas a um controle de conformidade constitucional (...). A função social é também critério de interpretação da disciplina proprietária para o juiz e para os operadores jurídicos (...). Também para o proprietário, a função social assume uma valência de princípio geral. A autonomia não é livre arbítrio: os atos e as atividades não somente não podem perseguir fins anti-sociais ou não-sociais, mas, para terem reconhecimento jurídico, devem ser avaliáveis como conformes à razão pela qual o direito de propriedade foi garantido e reconhecido (PERLINGIERI, 2002, p. 227-228).

A propósito, Gustavo Tepedino assegura haver relativo consenso quanto à “capacidade do elemento funcional em alterar a estrutura do domínio, inserindo-se em seu *perfilo* interno e atuando como critério de valoração do exercício do direito, o qual deverá ser direcionado para um *massimo sociale*”, ressaltando que a “propriedade não cumpre sua função social não pode ser tutelada pelo ordenamento jurídico” (TEPEDINO, 2001, p. 281-282).

Considerado especificamente o ordenamento pátrio, é de se ver que as Constituições Federais de 1824 e 1891, conquanto resguardassem o domínio privado, nada prescreviam quanto à obrigatoriedade de atendimento à sua função social.

Este contexto passou a alterar-se com a promulgação da Constituição Federal de 1934, a qual, a par de assegurar, em seu art. 113, expressamente o direito à propriedade privada, dispunha que o mesmo não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinasse, semeando a relativização das prerrogativas do proprietário em decorrência dos interesses da coletividade.

Sepultando definitivamente a concepção primeira e individualista outrora emprestada à propriedade privada, a Constituição Federal de 1937, em seu art. 122, prescreveu expressamente que o direito de propriedade, resguardado constitucionalmente, teria seu conteúdo e limites definidos em lei que lhe regulasse o exercício.

A exigência de observância à função social da propriedade na ordem constitucional brasileira foi promovida pela Constituição Federal de 1967, que ao dispor sobre a ordem econômica, detalhou que esta

teria por fim realizar a justiça social, tendo por princípio, entre outros, a função social da propriedade.

Este modelo foi, em seguida, reiterado nas Constituições Federais de 1969 e de 1988, sendo que, quanto à última, passou a função social da propriedade privada a ser expressamente arrolada no rol de direitos fundamentais.

Tal movimento histórico de redefinição dos limites legítimos do domínio foi, assim, definitivamente encampado pelo ordenamento jurídico brasileiro, o qual prescreve expressamente que se, de um lado, há de ser assegurada a propriedade privada, de outro norte, esta deve atender à sua função social, prestando-se a reservar garantias à dignidade da pessoa humana.

A preocupação do constituinte com a temática foi tamanha que chegou o mesmo a delimitar no art. 186 da Constituição Federal de 1988, especificamente em relação à propriedade privada de natureza rural, que a função social estará atendida sempre que observados requisitos de aproveitamento racional e adequado, utilização adequada de recursos naturais disponíveis, preservação do meio ambiente, observância aos ditames de regência das relações de trabalho e, ainda, da exploração em benefício do bem-estar do proprietário e dos trabalhadores.

Tal preceito, a propósito, já vigia no ordenamento pátrio por influência da dicção do art. 2º da Lei n. 4.504, de 1964, a qual detalhava que o desatendimento à condicionante da função social da propriedade redundaria em desapropriação por interesse social (art. 18, alínea *a*, da Lei n. 4.504, de 1964).

Relevante acentuar, ademais, que o reconhecimento da função social enquanto elementar da propriedade privada não se prende exclusivamente ao domínio imobiliário, alcançando, por expressa disposição legislativa, até mesmo a titularidade de quotas e ações de sociedades empresárias. Com efeito, o art. 116, parágrafo único, e o art. 154, ambos da Lei n. 6.404, de 1976, advertem que o acionista controlador e o administrador de sociedade anônima devem objetivar que a companhia busque seu propósito estatutário e cumpra sua função social, mantendo comprometimento real com os demais acionistas, os trabalhadores e a comunidade em que instalado o empreendimento.

Nesta mesma esteira, o art. 39 da Lei n. 10.257, de 2001, passou, recentemente, a delimitar expressamente o que haveria de corresponder ao atendimento à função social da propriedade em relação a imóveis urbanos.

Evidente, outrossim, a ressonância que o ordenamento jurídico brasileiro conferiu ao redesenho do conceito da propriedade privada, proclamando expressamente que a observância à função social é condicionante a seu exercício válido.

5. A COMPOSIÇÃO CONTEMPORÂNEA DA PROPRIEDADE PRIVADA

Considerada a nítida evolução histórica suportada pelo Direito Civil, especialmente no que tangencia ao direito à propriedade privada há de ser superada a consideração de que o domínio possa ser reconhecido como mera relação de assenhoramento que reserva ao titular, em caráter absoluto, as prerrogativas *erga omnes* de uso, gozo e fruição.

Com efeito, desde há algum tempo, o ordenamento vincula à propriedade privada, à margem da atribuição de satisfazer os interesses individuais do proprietário, o encargo de atender aos anseios da coletividade, anseios estes de desenvolvimento e de dignidade humana, núcleo essencial dos direitos humanos ao lado do direito à vida e fundamento e objetivo fundamental da República, nos termos dos arts. 1º, 3º e 170 da Constituição Federal de 1988.

Eros Roberto Grau, a propósito, assevera que:

a dignidade da pessoa humana comparece, assim, na Constituição de 1988, duplamente: no art. 1º como princípio político constitucionalmente conformador (Canotilho); no art. 170, *caput*, como princípio constitucional impositivo (Canotilho) ou diretriz (Dworkin) – ou, ainda, direi eu, como norma objetivo.

Nesta sua segunda consagração constitucional, a dignidade da pessoa humana assume a mais pronunciada relevância, visto comprometer todo o exercício da atividade econômica, em sentido amplo – e em especial, o exercício da atividade econômica em sentido estrito – com o programa de promoção da existência digna, de que, repito, todos devem gozar. (GRAU, 2008, p. 197)

Destarte, enquanto corolário da dignidade da pessoa humana, a imposição da função social da propriedade privada assume a condição de elementar ao exercício legítimo dos poderes do domínio, tanto assim que Oliveira Ascensão adverte que:

vimos que integra actualmente a nossa Ordem Jurídica um princípio, segundo o qual o direito real deve desempenhar uma função social. O seu titular não pode, na mira de suas particulares conveniências, contrariar interesses sociais relevantes. (ASCENSÃO, 2000, p. 200).

Estaria, portanto, estabelecida a função social da propriedade enquanto elementar da definição da propriedade privada, revelando-se abusiva, outrossim, a invocação de qualquer das prerrogativas inerentes ao domínio que esteja divorciada do caráter de interesse coletivo de que o uso da propriedade privada deve dispor.

Esta constatação, deve ser sublinhado, não veda em caráter absoluto o exercício dos poderes inerentes ao domínio com lastro exclusivo nos interesses individuais, egoísticos, do titular do domínio. É e será sempre assegurado ao proprietário o uso e gozo da propriedade consoante suas próprias conveniências, as quais, entretanto, haverá de ser compatíveis e consonantes com os interesses coletivos de desenvolvimento econômico e de fomento à dignidade da pessoa humana.

Há, assim, aliada à mitigação do caráter absoluto do resguardo ao direito do proprietário, especificamente em relação ao uso e gozo contrariamente aos interesses da coletividade, a imposição de obrigações positivas, efetivos encargos, no sentido da implementação, pelo titular do domínio, de medidas atinentes ao uso e gozo da propriedade que sejam, ao menos em tese, tendentes ao fomento do desenvolvimento econômico-social e, portanto, à dignidade da pessoa humana.

Logo, a cláusula do atendimento à função social da propriedade privada encerra a exigência de que, observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o titular do domínio implemente providências (obrigação positiva) tendentes ao desenvolvimento econômico e social da comunidade em que inserido, as quais haverá, ainda, de ser compatíveis com os propósitos individuais do proprietário.

Com efeito, a conclusão aqui encampada é no sentido de que, violadas as exigências do interesse da coletividade e da dignidade da pessoa humana por parte do titular do domínio, especificamente quanto à forma de exercê-lo, passará seu direito subjetivo à propriedade privada a estar carente de legitimidade, o que autoriza a implementação de inúmeras medidas, expropriatórias ou não, no sentido de promover a salvaguarda aos interesses da coletividade (v.g. cobrança de IPTU progressivo, parcelamento compulsório etc.).

A este respeito, Gustavo Tepedino afirma, em abordagem da disciplina do art. 186 da Constituição Federal, que “um estatuto proprietário somente será merecedor de tutela se atender à função social preestabelecida na Constituição, sistematicamente interpretada”, fazendo nítida referência indicativa de que a função social da propriedade privada passa a integrar o núcleo da definição do domínio (TEPEDINO, 2001, p. 273).

Finalmente, Judith Martins-Costa também sustenta entendimento de que a função social da propriedade privada é parte integrante da definição contemporânea do domínio:

é que a aceitação da função nesses moldes, como essência dinâmica da estrutura jurídica, importa o afastamento da tradicional teoria que vincula o direito da propriedade privada aos limites de direito público – que são logicamente externos, como projeção de um interesse público, ou seja, como finalidade exterior a incidir sobre o direito subjetivo. Em suma, a reconstrução do direito de propriedade, estrutura fundamentalmente *civillis*, tem sua essência dinâmica na função social. Encontram-se antecedentes da questão da função social nas formulações acerca do abuso de direito, que, gradativamente, impuseram limites ao poder absoluto do proprietário. Tal abordagem, contudo, desenvolve-se ainda no plano dos limites, ou seja, de fatores externos à estrutura mesma do direito subjetivo. (MARTINS-COSTA, 2002, p. 766-767).

6. CONCLUSÃO

Historicamente, a propriedade privada, enquanto relação de asseinhamento oponível *erga omnes* mantida pelo proprietário relativamente a determinado bem, foi conformada enquanto dogma constitucional de caráter absoluto.

Os reflexos da idade contemporânea, decorrentes sobretudo dos efeitos da Revolução Industrial e da superação do Estado Liberal, que redundou na adoção do intervencionismo estatal, estabeleceu contexto social que exigiu modificação normativa suficiente ao reconhecimento de que, na verdade, a propriedade privada, a par de se prestar ao atendimento dos interesses privados do proprietário, deve, ainda, atender aos interesses da coletividade, objetivando assegurar o desenvolvimento social e, ainda, a dignidade da pessoa humana.

Neste contexto, afiguram-se inadmissíveis, a este tempo, quaisquer invocações ao direito de propriedade privada que tenham por escopo utilização do domínio em detrimento dos anseios da coletividade, os quais não correspondem, necessariamente, à exploração desmedida e ilimitada do domínio.

A partir de então, os ordenamentos ocidentais passaram, paulatinamente, a dispor expressamente acerca da relativização das prerrogativas da propriedade privada, fazendo-o, em regra, mediante exigência de que o domínio atenda à sua função social, a qual impõe ao titular do domínio encargos negativos e positivos tendentes à implementação da dignidade da pessoa humana.

Diversamente do que sustenta parte da doutrina, a exigência de que a propriedade privada atenda à sua função social, a par de observar ainda os interesses do titular do domínio, passou, em decorrência da evolução da sociedade moderna, a integrar a atual definição do direito de propriedade, de modo que, atualmente, este deve ser reconhecido como a prerrogativa de assenhramento, de caráter *erga omnes*, mantida pelo titular relativamente a determinado objeto, a qual há de ser exercida com rigorosa observância aos interesses da coletividade e à dignidade da pessoa humana, cunhados na função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil – Reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

COMPARATO, Fábio Konder. Função social da propriedade dos bens de produção. *Revista de Direito Mercantil*. São Paulo, n. 63, p. 71-79, 1983.

DEBS, Newman. Aquisição e perda da propriedade – usucapião: roupagem dada pelo novo Código Civil. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 92, n. 811, p. 24-34, maio 2003.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

LOPES, José Reinaldo de Lima. *O Direito na História – lições introdutórias*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *A reconstrução do Direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MESQUITA, Rodrigo Octávio de Godoy Bueno Caldas. Desmistificando a função social da propriedade com base na Constituição Federal e legislação infraconstitucional. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 96, n. 860, p. 91-133, jun. 2007.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do Direito Civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RAMOS, Erasmo. A transmissão de propriedade no novo Código Civil Brasileiro e no BGB alemão – um estudo comparado. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 92, n. 815, p. 38-76, set. 2003.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional positivo*. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.