



**A PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL: UMA VISÃO CONTEMPORÂNEA
DO DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL**

**PROPERTY AND ITS SOCIAL FUNCTION: A CONTEMPORARY VISION OF
CONSTITUTIONAL CIVIL LAW**

José Patrício Pereira Melo¹

Wesley Gomes Monteiro²

RESUMO

O presente artigo expõe a mutação conceitual pela qual passou o direito de propriedade, especialmente sob o viés eficaz da função social, tomando por base a sua inserção no ordenamento jurídico brasileiro como garantia e direito individual, além de discutir, sob a ótica do direito civil constitucional, as consequências advindas do descumprimento desta imposição normativa, que tem se caracterizado como verdadeiro direito difuso. Além disso, é enfático neste arrazoado o rompimento do caráter absolutista e ilimitado dos direitos reais, característica marcante das codificações liberais, para dar lugar a uma interpretação teleológica e humanista dos institutos de direito privado. Neste desiderato, será analisada a propriedade como direito subjetivo, de modo a assimilar seu conceito dentro de uma relação jurídica complexa, que engloba sua estrutura e função, compreendendo-se seu conteúdo e sua finalidade.

PALAVRAS-CHAVES: direito de propriedade; função social; direito civil constitucional.

ABSTRACT

This article presents the conceptual mutation that has occurred through property rights, especially under the efficacious bias of social function, based on their inclusion in Brazilian law as security and individual rights, and to discuss, from the perspective of civil law constitutional, the consequences flowing from the breach of this regulatory enforcement, which has been characterized as a true diffuse right. Furthermore, this reasoning is emphatic disruption of absolute and unlimited nature of rights in rem hallmark of liberal encodings, to make way for a teleological interpretation of humanist and institutes of private law. This intention, the property will be examined as a subjective right, in order to grasp its concept within a complex legal relationship encompassing their structure and function, comprising up its content and purpose.

KEY WORDS: Property Rights, Social Function, Constitutional Civil Law.

¹ Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará -UFC e Doutorando em Direito pela PUC-PR. Email: patricio.melo@urca.br

² Pós-graduado em Direito e Processo Tributário pela Faculdade Leão Sampaio e MBA em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Superior Aberta do Brasil. Email: wesleymonteiroadv@hotmail.com

INTRODUÇÃO

O Direito Civil, enquanto ramo do direito privado, embora tenha como berço a proteção dos interesses plebeus da Roma antiga, inegavelmente restringiu-se ao longo do tempo à tutelar interesses burgueses.

A ideia romana de um direito de propriedade absoluto influenciou profundamente a codificação europeia oitocentista, a qual imiscuída de uma intuição individualista e patrimonialista, legou-nos um legislação civil editada sob as hostes de uma sociedade liberal.

O Código Civil de Napoleão de 1804 e o Código Civil Alemão, “*Bürgerliches Gesetzbuch*”, mais conhecido como o BGB de 1900, demonstram explicitamente os valores preponderantes à época, os quais mais interessados em proteger o patrimônio à pessoa, serviram de supedâneo para a criação da primeira codificação privada do Brasil, o Código Civil de 1916.

Tal diploma legal brasileiro não somente reproduziu a concepção axiológica de sua era, como também se calçou em apresentar o absolutismo e rigidez romanas, quanto ao direito de propriedade.

Com o advento da Constituição Federal de 1988, e a fixação de fundamentos que norteiam a atividade do Estado Democrático de Direito, especialmente, a dignidade da pessoa humana, o ser humano passou a ostentar posição superior dentro do ordenamento jurídico.

A partir deste momento, o direito privado sofre uma nítida transformação ideológica, reposicionando os interesses do indivíduo e alocando-os em *status* jurídico superior ao seu patrimônio.

O direito privado abre as portas para uma verdadeira despatriomonalização e repersonalização de suas bases.

Visando assimilar esta variação de entendimento, o direito de propriedade será tratado sob sua perspectiva social, numa visão contemporânea do direito civil.

1. O DIREITO DE PROPRIEDADE: CONCEITOS E TEORIAS

A Carta Magna de 1988 reproduziu a Constituição Brasileira de 1967, que havia elevado a função social da propriedade à categoria de princípio.

Além disto, o direito de propriedade está insculpido no texto constitucional atual sob os mais diversos enfoques, ratificando a noção de que a propriedade deve ser analisada para além de uma visão individualista e subjetivista, ou seja, como direito social.

A visão pluralista da propriedade deita raízes na doutrina italiana, que a compreende não como um instituto único, mas acima de tudo, dotado de uma variabilidade que decorre dos diversos tipos de bens e seus respectivos titulares. Sob esta perspectiva é que temos o direito de propriedade assegurado no artigo 5º da Constituição Federal Brasileira, mas com referências em outros dispositivos constitucionais e até mesmos em outros diplomas legais, de sorte que o termo mais apropriado não seria “propriedade”, mas, “propriedades”.

a propriedade assegurada em nossa Constituição como um direito individual (art. 153, § 22), cuja função social é declarada como um dos princípios da Justiça Social (art. 160, III), apresenta-se como instituição diferenciada, no sentido de poder variar de conteúdo, conforme o tipo de bem que lhe serve de objeto e a natureza do titular, exatamente por ser uma função social e um dos instrumentos da Justiça Social. (LIRA, 1997, p. 161)

Com isto não se quer afirmar que a propriedade privada está desprovida de conteúdo particular. Pelo contrário, a Carta Cidadã a confirma como garantia individual e direito subjetivo, o que reafirma seu objetivo em perseguir as necessidades individuais do proprietário.

Na verdade, a inserção da propriedade entre os direitos e garantias individuais corrobora o conceito legal, trazido pelo Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.228³, de que ao proprietário é dado o direito de usar, gozar, dispor da coisa e ainda de reivindicar de quem injustamente a possua. Este conceito conserva a essência do direito de propriedade como atributo privado, impedindo sua desconfiguração.

No entanto, como traçado alhures, a incidência constitucional altera o eixo do direito patrimonial, posto que, ao proteger o direito de propriedade, o legislador não o fará levando em linha de conta apenas o bem da vida de *per si*, mas tão somente enquanto o seu exercício efetivar os valores constitucionais de justiça social, tutelando plenamente a dignidade da pessoa humana.

Sob um olhar subjetivista, o direito de propriedade também pode ser entendido como a vinculação do proprietário a uma coisa, mas que ensejaria a figuração dos demais indivíduos da sociedade em posição passiva, com um dever de abstenção de violar os atributos do dono.

Neste diapasão, Rao (1999) afirma que o direito subjetivo representa a faculdade ora concedida a determinados indivíduos de agirem conforme os preceitos da norma garantidora,

³ “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

pois, esta tem como finalidade a preservação dos fins e interesses, podendo exigir de outrem, o que lhes for devido segundo a lei.

Assim, verifica-se que o direito de propriedade também pode ser encarado como a constituição de uma relação jurídica, sendo esta entre o proprietário e as demais pessoas. Importante salientar que estes têm o dever jurídico de se absterem da realização de qualquer espécie de ato que venha a ofender o direito daquele (KELSEN, 2000).

A teoria do direito subjetivo de propriedade acabou colecionando várias críticas, principalmente, por não prever qualquer espécie de dever dos proprietários em relação às demais pessoas.

Neste contexto, Duguit (apud Rodrigues, 2000, p.97) ensina que

(...), todo o indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade certa função social que decorre do lugar que ocupa. O proprietário, pelo fato de possuir a propriedade, tem de cumprir a finalidade social que lhe é implícita e somente assim estará socialmente protegido, porque a propriedade não é direito subjetivo do proprietário, mas função social de quem a possui.

Para Monteiro Filho (2007) o proprietário é apenas um instrumento, pois, é por meio dele que se coloca em prática o que se entende ser melhor para o interesse social. O homem não deve viver para concretizar a vontade da lei, mas, sim, deverá proceder desta forma por ser o melhor caminho a se seguir, existindo uma harmonia entre a humanidade.

O direito objetivo acaba por consagrar o próprio direito subjetivo de propriedade, pois, tutela o uso de forma livre, bem como, plena as coisas materiais, sempre em proveito de uma determinada pessoa. Ao se limitar esta liberdade, esta na realidade estabelecendo a presença de encargos, sendo esta atribuição de deveres ao proprietário não tem a finalidade de transfigurar a propriedade em uma obrigação.

Embora, a concepção da propriedade como direito subjetivo tenha sua importância, parece-nos que atualmente este tema representa uma situação jurídica totalmente complexa.

O presente pensamento teve como seu precursor, o italiano Pietro Perlingieri (1982), segundo o qual, devem prevalecer os mandamentos constitucionais sobre a propriedade, sendo, esta exercente de uma função social.

Segundo Perlingieri (1982), o direito de propriedade representa uma relação jurídica, tanto em sua estrutura como em sua função. Assim, no aspecto estrutural as situações subjetivas acabam por se contrapor, estabelecendo, portanto, um determinado liame objetivo.

Em relação ao aspecto funcional, acaba por sintetizar a disciplina trazida pela própria lei como meio de solucionar os conflitos considerados como de interesse.

Surge, assim, a indeterminação do sujeito passivo, sendo este considerado como um aspecto impeditivo para a qualificação do direito de propriedade como uma espécie de relação jurídica.

Neste contexto, Perlingieri (1982) retrata que a objeção não é fator relevante, pois, o sujeito que é considerado como o titular de uma situação ativa em relação a propriedade, não faz existir um sujeito determinado, mas, sim, a coletividade, que deverá respeitar a situação, não se inserir na esfera do titular.

Em relação ao perfil estrutural, Perlingieri (1982) retrata que a relação de propriedade é na realidade uma ligação entre a situação vivenciada pelo proprietário e os demais que entrem em um conflito com esta, e, assim, acabam por constituírem centros de interesses considerados antagônicos.

Importante salientar que a concepção trazida por Perlingieri não tem o condão de desconsiderar a existência dos direitos subjetivos, pois, estes são na realidade integrantes da situação inerente do proprietário, principalmente em relação as demais situações jurídicas advindas de terceiros, que acabam se caracterizando em relações jurídicas complexas.

Portanto, para Perlingieri (1982), as limitações ora impostas ao proprietário, por meio da função social da propriedade, não são apenas um aspecto externo ao conteúdo, mas, sim, algo interno, pois, não se encontra fora da estrutura da propriedade, representando os direitos de propriedade e também o direito individual, fazendo, portanto, parte de uma situação jurídica subjetiva complexa.

Neste diapasão, a propriedade pode ser considerada como o direito exclusivo de usar, gozar e dispor da coisa, sendo, assim, ela conferida e garantida ao seu titular pelo nosso ordenamento jurídico, devendo ser exercido pelo proprietário, sempre se observando os limites e também o cumprimento das obrigações que o mesmo ordenamento lhe imponha para o perfeito cumprimento da função social.

2. A FUNÇÃO SOCIAL E O DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL

A Constituição Federal de 1988 perfilhou o Direito Civil, adotando-o! E sob esta ótica, hodiernamente, o direito privado passeia de mãos dadas com o direito público, numa verdadeira relação fraterna.

O certo é que a dicotomia estanque que separou o público do privado encontra-se obsoleta. O manto da didática que justificava o ensino destes ramos do direito de forma separada e impermeável foi retirado, dando lugar ao que chamamos de Direito Civil Constitucional.

É sabido que o Direito enquanto ciência social reproduz o comportamento do ente que o normatiza. Sendo assim, percebe-se que as constituições federais brasileiras são o reflexo dos momentos políticos e históricos por que passou o Estado.

Do Estado liberal ao Estado Social, um longo caminho foi percorrido e as conquistas e vicissitudes ocorridas nesta estrada foram incrustadas nas cartas políticas que se seguiram, o que explica a normatização de figuras como o pátrio poder, o tratamento discriminatório com filhos havidos fora do casamento e a dependência e insuficiência da mulher em relação ao homem no casamento.

Por fim, atracamos em 05 de outubro de 1988, no porto da Constituição Cidadã, a qual se revela como verdadeira tábua axiológica, fundada na dignidade da pessoa humana.

Nesta senda, os institutos jurídicos moldados pelo positivismo jurídico foram revestidos ao longo do tempo por uma crosta que em muitos aspectos encobriu suas reais finalidades.

O legado que nos foi deixado pela ideologia liberal alterou o conceito de direito subjetivo, fazendo-nos reproduzi-lo como sendo o poder outorgado pela norma jurídica que o individuo tem de satisfazer seus próprios interesses de forma ilimitada. Os únicos limites impostos ao sujeito de direitos seriam a fronteira existente entre o lícito e o ilícito, com vistas a impedir prejuízos a terceiros.

Na verdade, pensando o direito sob uma perspectiva teleológica, o bem comum e o bem-estar social são o escopo primeiro da norma jurídica, soando até estranho falar-se com tanta ênfase em uma função social, já que esta lhe é ínsita.

É até mesmo redundante indagar acerca de uma função social do direito, pois pela própria natureza das coisas qualquer direito subjetivo deveria ser direcionando ao princípio da justiça e bem-estar social. Porém o individualismo exarcebado dos dois últimos séculos deturpou de forma tão intensa o sentido do que é direito subjetivo, que foi necessária a inserção do princípio da função social nos ordenamentos contemporâneos para o resgate de um valor deliberadamente camuflado pela ideologia dominante. (ROSENVALD e FARIAS, 2013, p. 308)

Sendo assim, em uma sociedade marcada pela solidariedade, é preciso entender que a função social do direito, na amplitude de seu conceito, deve ser perpassar todo o ordenamento jurídico, espraiando seus efeitos em todos os recônditos privados, tais como o direito obrigacional/contratual, o direito de família, o direito das sucessões, etc.

No que tange ao direito patrimonial, a função social prevista constitucionalmente mitiga o individualismo que marcou o tratamento do direito de propriedade na codificação oitocentista (GONDINHO, 2000). No entanto, não altera sua natureza jurídica de direito subjetivo tutelado pelo ordenamento jurídico.

Na verdade, a função social provoca modificações na estrutura e regime jurídico do direito de propriedade, alterando seu conceito e o seu conteúdo.

Prova disto é que, hodiernamente, poderíamos conceituar o direito de propriedade como sendo a faculdade que seu titular possui de usar, gozar e dispor de certos bens, desde que o faça de modo a promover sua função social bem como a dignidade da pessoa humana.

Tal concepção se coaduna com a tese proposta pelo Direito Civil Constitucional.

Assim, verifica-se que o direito a propriedade é inserido com direito individual fundamental e, logo em seguida, como interesse público, devendo se adequar aos fins sociais, orientando, portanto, o seu exercício, bem como, o aproveitamento da propriedade.

Segundo Loureiro (2001, p. 113) retrata que

o respeito à propriedade e à sua função social constituem, ambos, princípios explícitos – ou positivos – que expressam decisões políticas fundamentais do constituinte, têm fonte no princípio estruturante da dignidade da pessoa humana e são obrigatórios e vinculantes aos seus destinatários.

O Ilustre autor completa mencionando que

Não há antinomia porque, como acima visto, a função social integra a própria estrutura da relação proprietária – não é, portanto, algo externo ao instituto – criando deveres de comportamento positivo, ônus, abstenções e estímulos ao titular. Também não há, de resto, critério abstrato e geral para definir, a priori, quando a propriedade cumprirá a sua função social, devendo ser analisado o caso concreto e a concorrência entre os interesses proprietários e os interesses não-proprietários. (LOUREIRO, 2001, p.113)

Assim, conclui-se que, embora se distinga o direito de propriedade de sua função social, em razão das disposições trazidas pela Constituição, ambos se completam, mesmo existindo a necessidade de uma interpretação sobre o tema.

Para Silva (2006) o princípio da função social da propriedade não representa uma limitação ao direito de propriedade, pois, é possível verificar que estas limitações apenas dizem respeito ao exercício do direito ao proprietário, sendo que a função social acaba por interferir na estrutura do direito.

Sob tal perspectiva importa destacara que entender a função social da propriedade como uma espécie de restrição ou entrave ao exercício do direito subjetivo nada mais é que retroceder à concepção obsoleta de que os direitos patrimoniais são absolutos.

Para Rocha (2005) é necessário ver a função social como uma carapaça do conceito jurídico de propriedade, pois, a função social acaba por integrar toda a estrutura da definição no mundo jurídico de propriedade.

Não existe qualquer incompatibilidade entre o dever do proprietário de atender ao bem-estar e o direito de usar, fruir e dispor dos bens, pois a função social apenas condiciona o exercício de direitos inerentes à relação jurídica da propriedade.

Segundo Loureiro (2001, p. 94) a função social não pode ser vista como algo equidistante da propriedade, pois, é elemento integrante de sua estrutura. Assim, os limites legais são considerados como intrínsecos à propriedade, sendo, portanto, inerentes do próprio direito e de seu exercício, compondo, portanto, a relação ora existente.

Neste contexto, o melhor entendimento é aquele que retrata que o princípio da função social da propriedade busca equilibrar o interesse público e o privado, sendo que este se sujeita aquele.

Bandeira de Mello (1987, p. 43) pontifica

Função social da propriedade é tomada como necessidade de que uso da propriedade responda a uma plena utilização, otimizando-se ou tendendo-se a otimizar os recursos disponíveis em mãos dos proprietários ou, então, impondo-se que as propriedades em geral não possam ser usadas, gozadas e suscetíveis de disposição, em contradição com estes mesmos propósitos de proveito coletivo.

A ideia de coletividade e solidariedade está vinculada ao Princípio da Solidariedade insculpido na Constituição Federal de 1988⁴ como objetivo republicano, devendo, portanto, a propriedade ser utilizada com vistas à realização de uma sociedade mais livre, justa, e

⁴ Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:
I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

solidária, procurando o desenvolvimento econômico e também a preservação do meio ambiente.

Neste contexto, a expressão “função” acaba por reconhecer a um determinado indivíduo a faculdade de exercer poderes, sendo que estes não são em benefício próprio, mas, sempre visando o interesse da coletividade, conforme apregoa Bandeira de Mello (2005, p.21):

Existe função quando alguém está investido no dever de satisfazer dadas finalidades em prol do interesse de outrem, necessitando, para tanto, manejar os poderes requeridos para supri-los. Logo, tais poderes são instrumentos ao alcance das sobreditas finalidades. Sem eles, o sujeito investido na função não teria como desincumbir-se do dever posto a seu cargo. Donde, quem os titulariza maneja, na verdade ‘deveres poderes’, no interesse alheio.

De outra banda, repise-se que não se pode afirmar que ao adotar a função social da propriedade, nossa Carta Magna procurou eliminar ou até mesmo restringir a propriedade privada. Nesta esteira, não é permitido que o Estado se apodere, de forma arbitrária, do patrimônio privado, sendo, portanto, dever dele garantir a segurança jurídica necessária para a atuação e investimento dos agentes econômicos.

A função social limitou o poder do proprietário de utilizar de forma livre sua propriedade a uma finalidade social, que é a satisfação, mesmo que de forma indireta das necessidades da população (MONTEIRO, 2002).

Segundo Sundfeld (1987) ao se acolher o princípio da função social da propriedade se pretendeu trazer a direito privado o direito público, condicionando ao poder uma finalidade, onde não se extingue a propriedade privada, mas, se vincula a mesma aos interesses diversos.

Assim, a constitucionalização do direito civil nos garante afirmar que, no que tange ao direito de propriedade, ao proprietário é assegurado o direito de utilizar sua propriedade de forma livre, desde que orientada a uma finalidade econômica útil, evitando-se, portanto, alguns transtornos, como, por exemplo, a especulação imobiliária, abandono, etc.

3. DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Na relação jurídica de direito real, tem-se num dos polos, o proprietário com os atributos de usar, gozar e dispor da coisa, e no outro, a coletividade com um dever jurídico

negativo de abster-se de violar os direitos do dono. No entanto, a função social torna essa relação jurídica mais complexa, na medida em que atribui à sociedade, um direito difuso de exigir que o proprietário cumpra com o que dispõe o art. 5º, XXIII da Constituição Federal.

Cai por terra a clássica diferença que se estabelecia entre direitos obrigacionais e direitos reais, onde nos primeiros, teríamos a figura do credor exigindo o cumprimento da prestação por parte do devedor, e nos segundos, apenas o sujeito de direito vinculado à coisa, podendo exercê-la como bem lhe aprouvesse, sem que pudéssemos imaginar um sujeito passivo.

Cumpra dizer, portanto, que a função social é comando constitucional que materializa a abstração da sociedade como sujeito passivo da relação de direito real, impondo ao proprietário, neste mister, o ônus de sua desídia.

Neste desiderato, faz-se necessário o exame das hipóteses legais em que o não cumprimento da função social enseja a aplicação de verdadeiras sanções aos proprietários, especialmente em razão da má utilização do solo e improdutividade, onde as áreas acabam sendo subutilizadas, caracterizando-se verdadeiros vazios urbanos.

Desta forma, estas medidas repressivas pelo descumprimento do comando constitucional atinente à destinação social, constituem-se para o titular do direito de propriedade, um papel de princípio geral, valendo dizer que, nestes casos, a autonomia da vontade do proprietário não se pauta no livre-arbítrio.

Assim, para continuar a exercer o seu direito de propriedade sobre o solo, é necessário que o mesmo seja utilizado de forma correta, cumprindo, portanto, a sua função social.

O Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) nos traz inovações expressivas em matéria de Direito Urbanístico prescrevendo políticas de planejamento urbano, que se constituem em verdadeiras sanções pelo não cumprimento da função social por parte do titular do direito de propriedade. Senão vejamos:

Preceitua a Lei 10.257 – Estatuto das Cidades que é obrigação atribuída ao proprietário de construir ou parcelar seu imóvel, devendo-se respeitar os prazos para a apresentação da planta bem como para o término da obra previstos na lei.

A Constituição Federal⁵ previu no artigo 182 que, no caso de descumprimento da determinação de parcelamento ou edificação compulsórios, o Poder Público municipal poderá promover a cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, com o intuito de forçar o proprietário a cumprir a obrigação que lhe foi imposta.

Já no que tange a desapropriação, incidindo esta sobre a propriedade que não cumprir sua função social, o proprietário desapropriado terá direito à indenização assim como aquele que é desapropriado por razões de interesse público. A diferença está em que aquele que é desapropriado por razões de interesse público, conforme artigo 5.º XXIV, terá direito a uma indenização prévia, justa e em dinheiro, porque não cometeu nenhuma irregularidade. Já aquele que é desapropriado por razões de não atendimento à função social da propriedade, terá também direito a uma indenização que, no entanto, não será nem justa, nem prévia e nem em dinheiro, devendo ser paga em títulos da dívida pública, (182, §4º, III da CF), resgatáveis em até 10 anos.

Em relação à propriedade rural cumprirá ela sua função social, quando atender simultaneamente as quatro exigências relacionadas no artigo 186. Assim, a propriedade rural cumpre com a sua função social quando o seu uso for racional e adequado, respeitando as questões ambientais, as relações de trabalho bem como as necessidades do proprietário e dos trabalhadores.

Na hipótese de uma só destas exigências não ser cumprida, incidirá desapropriação com indenização paga em títulos da dívida agrária, resgatáveis em até 20 anos, na forma do artigo 184.

⁵ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

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

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 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.

Frise-se que a desapropriação para fins de reforma agrária não poderá incidir sobre a pequena e média propriedade bem como sobre a propriedade produtiva, nos termos do artigo 185 da Constituição Federal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao lume do minudente arrazoado exposto acima, conclui-se que, conforme se abstrai da Constituição Federal de 1988, a propriedade não se constitui sob um único aspecto, podendo se falar em diversas espécies de propriedades, cada uma delas com especificidades próprias.

Certo também é que a concepção patrimonialista dos direitos reais, advinda do século XIX, tem sido rompida para dar lugar a uma visão mais social e menos concentrada no individualismo, o que se pode denotar pela inclusão expressa da função social no texto constitucional, através da qual a propriedade deverá estar voltada para atender um bem comum, de toda a sociedade, e não apenas para suprir as necessidades pessoais do proprietário.

No que tange ainda à função social, esta é elemento intrínseco que integra o conceito de propriedade, sendo o seu descumprimento, causa autorizativa para a imposição de sanções diversas ao proprietário.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Natureza Jurídica do Zoneamento; Efeitos. **Revista Trimestral de Direito Público** 61 – Jan./Mar. de 1982.

_____. Novos Aspectos da Função Social da Propriedade no Direito Público. **Revista Trimestral de Direito Público** 84 – Out./Dez. de 1987.

_____. **Conteúdo Jurídico do Princípio da Igualdade**. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

_____. **Curso de Direito Administrativo**. 19ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

CASTRO, Sonia Rabelo. Tombamento e proteção aos bens culturais. *In*: PESSOA, Álvaro. **Direito do urbanismo uma visão sócio-jurídica**. Rio de Janeiro: Livros técnicos e científicos, 1981

COMPARATO, Fabio Konder. Função Social da Propriedade dos bens de produção. *In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*, v. 63. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1986

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil, *In* : MATTOS, Liana Portilho de (Org.). **Estatuto da Cidade Comentado**, Belo Horizonte: Mandamentos, 2002

GONDINHO, André Osório. Função social da propriedade. *In*: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de Direito Civil-Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

KELSEN, Hans. **Teoria geral do direito e do estado**. 3 ed. Trad. Luís Carlos Borges. São Paulo: Martins Fontes Editores, 2000.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de direito urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A Propriedade Como Relação Jurídica Complexa**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2001.

MARÉS, Carlos Frederico. **Função Social da Terra**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.

MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. Função Social. Propriedade e as Modalidades Sociais de Usucapião. *In*: Arruda Alvim e Angélica Arruda Alvim (Coord.). **Revista Autônoma de Direito Privado**, n. 2. Curitiba: Editora Juruá: Jan./Mar.2007.

MONTEIRO, Yara Police. **A Função Social da Propriedade e os Instrumentos de Intervenção Urbanística**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2002

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas, Atualizado conforme o Código Civil 2002**. Atual. por Ricardo Rodrigues Gama, 1 ed., Campinas: Russell, 2.003

PERLINGIERI, Pietro. **Introduzione alla problematica della proprietà**. Nápoles: Scuola di Perfezionamento in Diritto Civile, 1982

RAO, Vicente. **O direito e a vida dos direitos**. 5 ed. Anot. e atual. por Ovídio Rocha Barros. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999

ROCHA, Sílvio Luís Ferreira da. **Função Social da Propriedade Pública**. São Paulo: Malheiros, 2005

RODRIGUES, Rosalinda P. C. A questão agrária e a Justiça. *In: A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica da propriedade*. (Org.) Juvelino José Strozake. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000.

ROSEVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves. **Curso de Direito civil: Reais**. 9 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013.

SARNO, Daniela Campos Libório di. **Elementos de Direito Urbanístico**. Barueri, SP: Manole, 2004.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**, 19ª ed. São Paulo: Malheiros, 2001

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006

SUNDFELD, Carlos Ari. Função Social da Propriedade. *In: DALLARI, Adilson e FIGUEIREDO, Lúcia Valle (coords.)*, **Temas de Direito Urbanístico 1**. São Paulo: RT, 1987.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 5: Direito das Coisas**. 9 ed. São Paulo: Método, 2014.