

A PROPRIEDADE RELATIVIZADA POR SUA FUNÇÃO SOCIAL

Luiz Antônio Zanini Forneroli¹

I. Introdução

O direito de propriedade, desde os mais recônditos dos tempos, sempre foi visto como direito absoluto. Contudo a evolução da sociedade em face do reconhecimento de seus interesses fez arrefecer o absolutismo desse dogma.

O Brasil, alimentado que foi pela doutrina passada pelo direito romano, absorveu, inicialmente, o conceito menos elástico do direito de propriedade. A propriedade no seio do contexto legislativo pátrio sempre foi caracterizada como direito absoluto, exclusivo e perpétuo de seu proprietário, subordinando-se as conhecidas limitações de ordem civil e administrativa.

A feição desse direito foi assim até o raiar da Constituição Federal de 1988 que, por sua vez, inaugurou no ordenamento constitucional brasileiro uma verdadeira revolução social no que toca ao conceito de propriedade.

Com o advento da nova ordem constitucional observou-se que a propriedade privada restou mais uma vez garantida, mas, ao seu lado, quer como cláusula pétrea ou como princípio da ordem econômica, o constituinte fez inserir que ela deva cumprir sua função social.

II. Escorço histórico

Não é desconhecido que nos primórdios inexistia a cultura da propriedade privada, até por desnecessidade, ante a vasta dimensão de terra e sua pouca

¹ Juiz de Direito, Especialista em Direito Processual Civil (Univali/UnC) e Mestre em Administração, na área de concentração de Gestão Estratégica das Organizações, com ênfase em Gestão Tributária (ESAG/UDESC).

utilização como reserva de riqueza. A terra era coletiva², pertencendo a todos. Havia, na verdade, a ocupação³ da coisa com o fim de subsistência e sobrevivência.

Com o fluir da evolução da sociedade humana, percebeu-se que a tendência do que era coletivo por desnecessidade de acumulação de riqueza transmudou-se em privado. A singularização da propriedade alcançou seu apogeu na clássica visão do direito romano, ao qual era dado ao proprietário o direito de usar, fruir e dispor da coisa, havendo o caráter absoluto, exclusivo e perpétuo sobre o bem que detinha, respeitando pequenas limitações ante o confronto com outras propriedades (v.g.: direito de vizinhança).

A propriedade vestida de seu atributo personalíssimo e individualista⁴ restou, inicialmente, tangida pela Lei das XII Tábuas⁵, o que fez arrefecer a concepção de caráter absoluto do direito de propriedade.

Na Idade Média⁶ a propriedade sobre terras teve papel preponderante, prevalecendo o brocardo *nulle terre sans seigneur*. Nessa época, auge dos feudos, a propriedade antes privada passou para uma titularidade concorrente: senhor feudal e vassalo. O território era sinônimo de poder. Os vassalos serviam ao senhor⁷. O senhor feudal concedia o direito de utilização econômica do bem e recebia prestação de serviços, inclusive militares.⁸

O Direito Canônico incute a idéia de que o homem está legitimado a adquirir coisas, pois a propriedade é garantia de liberdade individual. No entanto, por influência de Santo Agostinho e Santo Tomás de Aquino, difunde-se que a propriedade privada é imanente à própria natureza do homem que, no entanto, deve fazer justo uso dela (Câmara, 1981: 79)⁹.

² DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. vol. 4, 5. ed., São Paulo: Saraiva, 1988, p. 81. MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. vol. 3, 27. ed., São Paulo: Saraiva, 1989, p. 85.

³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Ob. cit.*, p. 82.

⁴ CRETILLA JÚNIOR, José. *Curso de direito romano*. 10. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1986, p. 170.

⁵ *Ibidem*, p. 171.

⁶ DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 82.

⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. vol. 5, 2. ed., São Paulo: Atlas, 2002, p. 151.

⁸ DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 82.

⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Ob. cit.*, p. 151.

Em face da desigualdade da era medieval e do conseqüente conflito entre senhores e servos, tem-se a eclosão da Revolução Francesa (1789). O Código Napoleônico, tido como o Código da Propriedade¹⁰, nutrido pelo concebido no Direito Romano, restabeleceu o princípio quase que absoluto do direito de propriedade, regendo que a *propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos* (art. 544).

A propriedade, enfim, era soerguida à condição de incontestabilidade, restaurada que foi a idéia individualista. Esta idéia foi seguida pela Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, aprovada pela Assembléia Nacional Constituinte francesa, em 26 de agosto daquele ano, somente admitindo que o titular fosse dela despido em caso de interesse público e após justa indenização¹¹.

Na mesma trilha seguiu a 5ª Emenda à Constituição americana, que compõe a *Bill of Rights* (Declaração de Direitos) que, na mesma época, enunciou que ninguém seria privado da propriedade, salvo por interesse público, mas assim compensado.

A Revolução Industrial seguida da cultural determinou a reordenação do alcance do caráter ilimitado do direito de propriedade. Novas ideologias surgiram a partir da segunda metade do século XIX, propiciando uma nova ótica a esse direito, partindo-se do ângulo de visão de novos matizes político-econômicos.

O regime socialista, à guisa de gizar, rasgava o conceito de propriedade, em especial a imóvel. Por outro lado, em países de regime capitalista, a propriedade continuava na orla da ordem privada, havendo, porém, as restrições de lei. Entrementes, mesmo nesses Estados, a compreensão do instituto da propriedade passou a ser relativizada em face da adoção de uma nova visão de Estado, em que o interesse social se sobrepõe ao caráter individualista.

As guerras e os movimentos sociais determinaram na sociedade uma nova forma de encarar certas realidades antes inabaláveis, como, por exemplo, a propriedade. Os distúrbios sociais e os movimentos de insatisfação popular

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. 4, 9. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1992, p. 66.

¹¹ SALLES, José Carlos de Moraes. *A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995, p. 59.

compeliam a sociedade a um reordenamento de postura, sobretudo legislativa, pois a vetusta já não se comprazia com a história de sofrimento, de lutas e de perdas.

A movimentação social, em resposta à opressão a que estava sujeita, viu abrigado no ordenamento certos direitos antes sequer imaginados. A massa popular organizada fez-se ouvir e inserir no plexo de direitos os seus interesses.

Diante desse jacto social, amparado pela doutrina tomista, percebeu-se que o conceito de propriedade deixou de ter o carácter privatista e passou a ser concebido mais largamente. Esta revisão da concepção veio a vestir o sentido de que a propriedade, mesmo privada, deveria ter em mira sua adequada utilização, quando não, deveria servir ao bem comum, numa dimensão bem mais avançada.

A movimentação social emprestou auxílio na formação do Estado social¹². Este Estado social surgiu a partir do modelo adotado pela Constituição mexicana de 1917 e pela da Alemanha (Constituição de Weimar) de 1919.

Dos ensinamentos de Léon Duguit tem-se os novos rumos dados ao direito de propriedade, sustentados pela idéia de que esta deve cumprir sua função social. Duguit foi o precedente desta nova concepção do direito de propriedade. Defendendo-a em Buenos Aires, em 1911, exalta que o proprietário não é titular de um direito subjetivo, mas apenas o detentor da riqueza, uma espécie de gestor da coisa que devia ser socialmente útil.¹³

Segue-se a abordagem servida pelo clero. A igreja católica, com as encíclicas *Rerum Novarum*, do Papa Leão XIII, *Mater et Magistra*, do Papa João XXIII e *Quadragesimo Anno*, do Papa Pio XI, veiculou no mundo cristão o entendimento de que a propriedade tinha de ser bem utilizada.

Tem-se em voga com tais concepções o socialismo cristão. Aliás, Edward Macnoll Burns¹⁴ tributa que este entendimento partiu da encíclica *Rerum Novarum*, do Papa Leão XXIII.

¹² PASOLD, Cesar Luiz. *Função social do estado contemporâneo*. 2. ed. Florianópolis: Estudantil, 1988, p. 43.

¹³ LEONETTI, Carlos Araújo. Função social da propriedade. RT, São Paulo, n. 770, p. 731, 1999.

¹⁴ BURNS, Edward Macnoll. *História da civilização ocidental*. Tradução de Lourival Gomes Machado, Lourdes Santos Machado e Leonel Vallandro. 21. ed., Porto Alegre: Globo, 1978, p. 706.

Antônio de Sanctis¹⁵ calçado pela encíclica *Quadragesimo Anno*, do Papa Pio XI, desfiou que é preciso precaver-se contra o individualismo que chegaria ao ponto de negar o “aspecto social e público do direito de propriedade”.

Jean Philippe Lévy¹⁶ observa que pela encíclica *Mater et Magistra*, o Papa João XXIII conta o quão é grave a questão da propriedade privada.

Como se percebe, o encaminhamento dado ao direito de propriedade passou a ter outro rumo. Mais e mais pensadores passaram a defender a idéia de que a propriedade privada deveria vestir um papel social, afastando-se da velha concepção individualista. Todas as idéias partiam da concepção de que o proprietário não é um titular de um direito subjetivo, mas apenas o detentor da riqueza, mero administrador da coisa que deveria ser socialmente útil.

Observa-se, nesse pensar, que a propriedade continua a ser privada, porém condicionada ao interesse da comunidade¹⁷. A propriedade foi relativizada¹⁸, otimizada na sua compreensão. Tem que atender um fim social que, a princípio e de forma geral, é o bem-estar social¹⁹.

A idéia de propriedade individualista se espalhou por diversas codificações, inclusive a nossa (Código Civil de 1916, art. 524). Entretanto, este apego ao privatismo começou a perder força com as revoluções sociais e o desenvolvimento industrial que buscavam um sentido social para propriedade privada.

Décadas atrás viu-se ruir alguns regimes políticos que tinham o sentido de que a propriedade era do Estado e sua utilização era permitida. Sentido oposto tinha-se o exalto da propriedade privada, ainda que sujeita a restrições, apoiada no contexto que estimula o trabalho e as faculdades do indivíduo, fomentando a produção de riquezas.

¹⁵ SANCTIS, Antônio de. *Encíclicas e documentos sociais: Quadragesimo Anno*. São Paulo: LTR, 1971, p. 65.

¹⁶ LÉVY, Jean Philippe. *História da propriedade*. Tradução de Fernando Trigueiro. Lisboa: Estampa, 1973, p. 125.

¹⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 21. ed., São Paulo: Malheiros, 1996, p. 508.

¹⁸ Josserand, *apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, p. 67.

¹⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 1999, p. 101.

Nos dias atuais, como se observa, o conceito de social avulta nos países de regimes políticos não marxistas. Consoante a conclusão de Washington de Barros Monteiro²⁰, há muito tempo não se sabe aonde chegaremos, pois os movimentos vindos do povo estão cada vez mais organizados e começam a ser ouvidos e tolerados, sendo que seus ideais já repercutem nas ordenações legais.

III. Fundamentação Teórica

A Constituição Federal de 1988, a exemplo das anteriores, no art. 5º, inc. XXII, garantiu o direito de propriedade em geral, estabelecendo outras formas ou modalidades de propriedade no corpo de seu texto e deixando antever a importância com a qual distingue a matéria, à medida que dá tratamento diferenciado a cada uma delas.

O texto constitucional criou vários tipos de propriedades que especificam a teoria clássica do direito de propriedade. Assim é como se vê: nos arts. 184, 185, 186, a propriedade rural; no art. 182, § 2º, a propriedade urbana; no art. 176, a propriedade de recursos minerais; no art. 222, a propriedade da empresa jornalística e de radiodifusão sonora e de imagens; no art. 5º, inc. XXVII, a propriedade do direito autoral, e no inc. XXIX, a propriedade das marcas.

De efeito, diante desse exposto tratamento diferenciado, percebe-se que não há somente uma ordem de propriedade, mas, sim, de várias modalidades de propriedade, cada qual possuindo seu dístico diferenciador, assumindo o seu aspecto característico e, de conseqüência, uma função social destacada.

José Afonso da Silva²¹ leciona que a Constituição consagra a tese que se desenvolveu especialmente na doutrina italiana, segundo a qual a propriedade não constitui uma instituição única, mas várias instituições diferenciadas, em correlação com os diversos tipos de bens e de titulares, de onde ser cabível falar não em propriedade, mas em propriedades.

Dessa feita, conforme o padrão a ser considerado, a propriedade pode ser considerada: pública, privada ou social; urbana ou rural; de bens ou de consumo;

²⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. Ob. cit., p. 87.

²¹ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 64.

de uso pessoal ou de capital etc., estando todas, contudo, submetidas a tratamento específico em decorrência da destinação do bem objeto da propriedade.

Esta leitura leva-nos a constatar que a propriedade saiu das raízes do direito civil, mas que atualmente encontra uma teia de normas (administrativa, consumerista, comercial, tributária etc.) que açambarca e tem por fundamento as premissas insculpidas na Constituição Federal. Positivou-se, assim, um novo regime jurídico para o entendimento do instituto da propriedade.

A Constituição Federal, como dispõe o art. 5º, inc. XXII, garantiu a propriedade privada, mantendo íntegra toda a teoria civilista a respeito dela. A Constituição, observe-se bem, a garantiu, contudo não a definiu nem a conceituou, deixando pairar sobre a mesma uma concepção jurídica já há muito nutrida. Contudo, instalou no inc. XXIII um inciso após a garantia da propriedade, a intenção socializante de que a propriedade deverá atender a sua função social.

A Carta de 1988 inovou a respeito conforme evidenciado anteriormente, uma vez que trouxe intimamente ligada à garantia de propriedade a observância da função social. Ao encostar a adjetivação à propriedade, ainda mais destacando-a como cláusula constitucional imutável, deu o Constituinte sinal de quanto considerava aquilo que queria distinguir.

Tanto é assim que em momentos distintos do texto constitucional previu expressamente que a inobservância de conferir à propriedade a sua função social sujeitaria a propriedade à expropriação, conforme disposição tachada no art. 182, § 4º, e art. 184.

Consulta verificar, ainda, que a importância dada à propriedade e sua destinação social foi de tal magnitude que o constituinte fez inseri-la como princípio da atividade econômica, no capítulo que trata sobre a ordem econômica e financeira, garantindo a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social (CF, art. 170, incs. II e III).

A teoria civilista do direito de propriedade não mudou em face da nova postura constitucional. O que mudou foi a interpretação dada à propriedade privada diante dos novos rumos conotados pela Constituição Federal.

É de se observar que o assento constitucional determinou novos rumos e amplitudes à teoria puramente civilista a respeito do direito de propriedade, uma vez que distendeu consideráveis limitações à utilização da propriedade como um todo.

Maria Clara Motta²² enfatiza que existem limitações em função do objeto e limites impostos em função do sujeito, pelos quais o acesso à propriedade é vedado por força de nacionalidade, dependendo de critérios estritamente ligados a diretrizes de política migratória.

A propriedade tal qual modulada na teoria civilista é um direito absoluto, ou quase absoluto, conforme a herança provinda do Direito Romano e do Código Napoleônico. A Constituição Federal, neste particular, veio a aquebrantar este entendimento, arrefecendo-o, porquanto impôs, ao lado de outras já existentes, mais uma séria restrição – a função social.

Há que se abrir aqui uma lacuna para enfatizar que, da forma que fora construído o texto constitucional, *ex vi* do art. 5º, inc. XXII e XXIII, e art. 170, inc. II e III, a função social passou a fazer parte do conceito de propriedade.

Esta visão repulsa a simples leitura de ser a função social uma restrição ao direito de propriedade. A restrição não é um limitador, mas um adjetivo que dilarga a compreensão, permitindo-se crer que o proprietário só estará resguardado pela Constituição se der a sua propriedade uma função social. A função social condiciona o direito de propriedade, não sendo mera complicadora deste.

Na doutrina, José Afonso da Silva²³ defende a idéia de que a função social está a fazer parte da estrutura do direito, não sendo por isso uma limitação ao direito de propriedade.

A posição de José Afonso da Silva não é isolada. Fábio Konder Comparato²⁴ o acompanha e textualmente expõe: a chamada função social da propriedade representa um poder-dever positivo, exercido no interesse da

²² MOTTA, Maria Clara Mello. *Conceito constitucional de propriedade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1997, p. 56.

²³ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 9. ed., rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1994, p. 254.

²⁴ COMPARATO, Fábio Konder. Título. *In*: XII Congresso nacional de procuradores do estado, 1986, Salvador. *Anais...* Salvador, 1986, p. 60.

coletividade, inconfundível, como tal, com as restrições tradicionais ao uso dos bens próprios.

Na mesma trilha segue Orlando Gomes²⁵ ao disseminar que o princípio da função social da propriedade atinge a substância do direito de propriedade, dando origem a uma nova concepção do instituto.

Mesmo presa a esta novel concepção, a propriedade, antes larga (absoluta, ou quase), passou a contar com um contundente condicionador que empresta-lhe um caráter não visto, embaraçando os atos de usar, gozar e dispor da propriedade, o que, ressalta-se, é uma limitação antes não conhecida. Dê-se o sentido que se queira dar, a mudança impõe uma redução, pois, se antes o direito não estava condicionado e agora está, é inarredável que há aí uma restrição.

É de se observar que tudo que afete o exercício de qualquer característica da propriedade tem evidenciado o firmamento de uma limitação ao exercício desta mesma propriedade. Pode-se dizer então que vários são os motivos que impõem à propriedade restrições, como por exemplo: limitações de ordem estética, urbanística, higiênica, de defesa do consumidor, de segurança pública, de preservação ambiental, como ainda, em face do confisco: servidão e expropriação. Todas as restrições estão previstas em ordenamentos legais: uns administrativos, outros de natureza civil e, consumerista, e, por fim, de ordem tributária.

Destarte, ante o analisado, tem-se que não mudou a teoria civilista a respeito da propriedade. O que ocorreu foi a mudança provinda da interpretação dessa teoria diante da nova concepção socializante descortinada na Constituição Federal, que é mais um lenitivo para se atingir uma sociedade mais equilibrada econômica e socialmente. É a supremacia do interesse público perante o privado. É a publicização do direito privado²⁶, ou seja, há uma mudança de referencial. O direito de propriedade deixou de ser visto pelo ângulo do direito individual para ser inserido no contexto de coletividade.

Esta nova visão do direito de propriedade foi impelida pela necessidade de garantir interesses sociais relevantes, pois a anterior ficou dissonante com a

²⁵ GOMES, Orlando. Função social da propriedade. In: XII Congresso nacional de procuradores do estado, 1986, Salvador. *Anais...* Salvador, 1986. p. 63.

²⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. I. 19. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 14.

realidade vivida. Com efeito, não bastasse toda ordem de mudanças ocorridas no cenário político mundial no final século XIX e início do século XX, viu-se que o êxodo rural, a industrialização e o conseqüente aumento da população nas cidades resultaram numa conturbada convivência e numa irascível discrepância social. Problemas antes não vistos e não conhecidos são hoje aparentes e inescandíveis, e, quando tomados em conta, propiciam novos conceitos para o Direito.

A função social da propriedade, conforme divisado *supra*, foi estabelecida como garantia fundamental e como princípio de ordem econômica, também servindo de manto para a nova redação do art. 1.228 do CC de 2002.

A redação da cabeça do citado artigo foi muito pouco alterada ante a disposta no art. 524 do revogado Código Civil de 1916. A lei agora faculta, enquanto que antes assegurava, que o proprietário da coisa venha a usá-la, gozá-la, dispô-la e reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha. Nesse sentido, o conteúdo doutrinário civilista foi mantido íntegro. O que mudou foram os parágrafos, antes único, agora fracionado em cinco. Aqui não é de se olvidar que os ventos procedentes da Constituição Federal encontraram encaixe, terra fértil e clima apropriado para frutificar o semeado anseio social.

Especificamente, foi o § 1º do art. 1.228 do CC/2002 que firmou a idéia da publicização, enfatizando que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Dizem Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery²⁷ que a natureza jurídica da função social da propriedade é princípio de ordem pública, que não pode ser derogado por vontade das partes, conforme previsão descrita no parágrafo único do art. 2.035 do CC, consoante rege que nenhuma convenção pode prevalecer se contrariar preceitos de ordem pública.

Nota-se que a propriedade, antes tida como quase que absoluta, atualmente encontra-se com seu conceito mais roto, mais flexibilizado, dado que o proprietário está sujeito a restrições não só de caráter privado (direito de vizinhança,

²⁷ NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade. *Novo código civil e legislação extravagante anotados*, p. 418.

como exemplo), mas, também e principalmente, de ordem pública, que é a função social da propriedade, bem presente no § 1º do art. 1.228 do CC.

A propriedade está condicionada a sua função social, logo o pressuposto para a tutela do direito de propriedade é justamente o cumprimento da função social. O descumprimento desse requisito da função social da propriedade leva à perda da proteção constitucional.

Desse modo, no sistema jurídico-constitucional brasileiro, a propriedade dotada de função social legitima-se pela função. A que não cumprir função social não será mais objeto de proteção jurídica, conforme salienta Pietro Perlingieri, citado por Gilberto Bercovici: *a ausência de atuação da função social, portanto, faz com que falte razão da garantia e do reconhecimento do direito de propriedade*.²⁸

Neste caminho, o descumprimento da função social afasta o direito do proprietário (aqui entende-se também o posseiro) de munir-se, quando turbado ou esbulhado ou na iminência de qualquer ofensa, da proteção possessória²⁹.

Confere observar então, que o interesse não é mais só individual, mas sim social, uma vez que dentro do conceito de propriedade exsurge que para ser garantida, como verbera o inc. XXII, terá ela que cumprir sua função social (CF, art. 5º, inc. XXIII).

Estes incisos do art. 5º da Carta Maior, somados aos inc. II e III do art. 170, conduzem à idéia de que o caráter privatista da propriedade sofreu uma relativização, como bem obtempera José Afonso da Silva³⁰: *Os conservadores da constituinte, contudo, insistiram para que a propriedade privada figurasse como um dos princípios da ordem econômica, sem perceber que, com isso, estavam relativizando o conceito de propriedade, porque submetendo-a aos ditames da justiça social, de sorte que se pode dizer que ela, só ela é legítima enquanto cumpra uma função dirigida à justiça social*.

Como se vê, o direito de propriedade continua a existir no Brasil, modulado consoante os mesmos princípios que sempre o informaram. O que mudou, na verdade, foi o seu cotejo diante da função social. A partir da nova

²⁸ BERCOVICI, Gilberto. A Constituição de 1988 e a função social da propriedade. *Revista de direito privado*. n. 7, p. 83-84.

²⁹ *Ibidem*, p. 84 e LEONETTI, Carlos Araújo. Função social da propriedade. RT, p. 738-739.

³⁰ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 9.ed., p. 690.

Constituição Federal, viu-se o raiar da flexibilização desse direito, deixando ele de ter um sentido meramente individual para conotá-lo com social.

IV. Conclusão final

Como se observou, a Constituição Federal garante o direito de propriedade, todavia condiciona a observância de que deva ela cumprir sua função social. Decorre disso que o interesse do proprietário, antes marcadamente pessoal, passou a ser, em face dessa nova dimensão, social.

O que se verifica dizer que a função social, tal como modulada no texto constitucional, passou a ser parte integrante do novo conceito de propriedade, permitindo-nos a conclusão de que o proprietário só estará abrigado pela CF se der a sua propriedade uma função social.

Em suma, registra-se-se que a teoria civilista a respeito da propriedade ficou inalterada. O que sucedeu foi a mudança provinda da interpretação dessa teoria ante a nova concepção socializante trazida na Constituição Federal, que é uma catalisador para alcançar-se uma sociedade mais equilibrada econômica e socialmente. Enfim, é o resultado da supremacia do interesse público diante do privado. É a mudança de um paradigma, pois há a tônica da publicização do direito privado.

V. Referências Bibliográficas

- BERCOVICI, Gilberto. A Constituição de 1988 e a função social da propriedade. *Revista de direito privado*. n. 7, p. 83 e 84.
- BURNS, Edward Macnoll. *História da civilização ocidental*. Tradução de Lourival Gomes Machado, Lourdes Santos Machado e Leonel Vallandro. 21. ed., Porto Alegre: Globo, 1978.
- COMPARATO, Fábio Konder. Título. *In: XII Congresso nacional de procuradores do estado, 1986, Salvador. Anais...* Salvador, 1986.
- CRETELLA JÚNIOR, José. *Curso de direito romano*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito administrativo*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Vol. 4, 5. ed., São Paulo: Saraiva, 1988.
- GOMES, Orlando. Função social da propriedade. *In: XII Congresso nacional de procuradores do estado*, 1986, Salvador. *Anais...* Salvador, 1986.
- LEONETTI, Carlos Araújo. Função social da propriedade. *RT*, p. 738 e 739.
- LEONETTI, Carlos Araújo. Função social da propriedade. *RT*, São Paulo, n. 770, p. 731, 1999.
- LÉVY, Jean Philippe. *História da propriedade*. Tradução de Fernando Trigueiro. Lisboa: Estampa, 1973.
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 21. ed., São Paulo : Malheiros, 1996.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. Vol. 3, 27. ed., São Paulo: Saraiva, 1989.
- MOTTA, Maria Clara Mello. *Conceito constitucional de propriedade*. Rio de Janeiro: *Lumen Juris*, 1997.
- NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade. *Novo código civil e legislação extravagante anotados*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.
- PASOLD, Cesar Luiz. *Função social do estado contemporâneo*. 2. ed., Florianópolis: Estudantil, 1988.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Vol. 4, 9. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1992.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Vol. I, 19 .ed., Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- SALLES, José Carlos de Moraes. *A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência*. 3. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.
- SANCTIS, Antônio de. *Encíclicas e documentos sociais: Quadragesimo Anno*. São Paulo: LTR, 1971.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 9. ed., rev. e ampl., São Paulo : Malheiros, 1994.

_____. *Direito urbanístico brasileiro*. 2. ed., São Paulo: Malheiros, 1997.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. Vol. 5, 2. ed., São Paulo: Atlas, 2002.