

## OS REAIS CONTORNOS DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA(S) PROPRIEDADE(S).

Luciano L. Figueiredo\*

### RESUMO

O *paper* tem por objetivo analisar os reais contornos do princípio da função social da(s) propriedade(s), buscando sobre sua incidência, ou não-incidência, em todas as espécies proprietárias. Em última análise, restará pesquisado se o princípio da função social é conteúdo ou limite das propriedades, o diferenciando de outros institutos jurídicos. Para tanto, foi dividido o trabalho em três temas principais. Inicia o artigo abordando a **Legalidade Constitucional**, verificando a necessidade do operador do Direito Civil conferir um olhar sob a lente constitucional. É a busca de eficácia e legalidade constitucional mediante maximização dos princípios e sua aplicação imediata a casos concretos. Posteriormente analisam-se **As Propriedades**, debruçando-se sobre este milenar instituto, evoluindo a partir de sua gênese multifacetária, ultrapassando seu momento romano-napoleônico-pandecista de unidade, e chegando aos dias atuais, com a pluralidade e existência de propriedades. Descortina o *paper*, então, estudo sobre **A Função Social das Propriedades**, detendo pesquisa sobre os reais contornos do princípio da função social e perquirindo-se parâmetros determinadores da maximização, ou não, do princípio em comento, o qual sempre existe em todas as propriedades. No que diz respeito à pesquisa, realizou-se estudos sobre contribuições nacionais e internacionais. Devido ao caráter interdisciplinar do tema, foram pesquisadas doutrina e legislação de direito constitucional, civil, internacional, comercial, bem como jurisprudência dos principais tribunais pátrios.

**PALAVRAS-CHAVE:** PROPRIEDADE; PROPRIEDADES;  
CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO CIVIL; FUNÇÃO SOCIAL.

---

\* Graduado em Direito na Universidade Salvador – UNIFACS. Advogado Militante em Salvador-Bahia. Especialista (Pós-graduado) em Direito do Estado pela Fundação Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia (UFBA). Mestre em Direito Privado pela Universidade Federal da Bahia (UFBA). Professor de Direito Civil na UNIME. Professor Adjunto à Coordenação de Direito da UNIME. Professor de Direito Civil na UNIFACS. Professor Convidado da Pós-Graduação em Direito Civil e Cursos de Extensão da UNIFACS. Professor Convidado do Centro de Pós-Graduação e Especialização da Faculdade Visconde de Cairu – CEPEV. Autor de Artigos Jurídicos.

## ABSTRACT

The main objective of this paper is the analysis of the real issues of the Social Function of Property's principle, in a way of looking for its incidence or not, in all kinds of properties. At last, it will bring about the discussion of the legal nature of the social function, if it's content or negative limit of the properties. As for that, the text was divided into three main themes. **Constitutional Legality** shows the necessity of dealing with property according to the new context of the Brazilian Federal Constitution of 1988, which means, attempting to its social character. It's a way of looking for the constitutional efficacy and legality by maximizing its applicability. The **Properties** is about this aged institute, its evolution since the first multiple characters, archiving it Roman-Napoleonic unity, and getting to nowadays with its plural existence. **The social function of the properties** approaches the studies about the real issues of the social function, seeking for its potential contents. Regarding to the research done, it was used national and international studies. Due to its interdisciplinary theme, it was analyzed constitutional, civil, international, and commercial doctrine and legislation, and also jurisprudence of the main tribunals in Brazil.

**KEY WORD:** PROPERTY; PROPERTIES; CONSTITUTIONALIZATION OF CIVIL LAW, SOCIAL FUNCTION.

*A Constituição deve ser, pois, significada, tornada visível, em um acontecer do direito. Afinal, parafraseando Alain Didier-Weil, o que há nessa palavra de tão amedrontador para que o jurista, frequentemente, em vez de fazê-la falar, a faça tagarelar? [...]. Aliás, haveria de se perguntar o jurista: o que você fez com a palavra Constituição que lhe foi dada?*

Lênio Luiz Streck (2003. p. 296-297)

## 1 Breve Intróito.

O *paper* que ora inicia-se tem como proposta de análise o estudo de incidência de um princípio constitucional em um clássico instituto do Direito Civil. Assim, procura-se mediante este artigo, verificar os reais contornos das propriedades no direito atual, em decorrência da necessidade de sua funcionalização.

Para tanto, nasce o trabalho com necessidade de um enfoque civil-constitucional, perpassando pelo estudo da propriedade e enfim delineando parâmetros para sua funcionalização, em busca de resposta ao tema-problema central: quais são os reais contornos da propriedade pós-moderna?

## **2 Premissa: A Legalidade Constitucional. Uma Análise Civil-Constitucional.**

Ainda que tardiamente, após a Constituição Federal de 1988, descobriu o operador do direito, principalmente àqueles ligados à seara privatística, a necessidade de obediência formal e material à normatividade maior.

Como uma obviedade ululante, passou a doutrina, jurisprudência e estudiosos em geral do direito pregarem observância à superior hierarquia constitucional, sob pena de conseqüente expurgo do diploma eivado de inconstitucionalidade (ou não-recepcionado) do sistema jurídico.

A efetividade das normas constitucionais adveio como *novo e único* caminho, sendo a filtragem constitucional<sup>1</sup> dos fenômenos privatísticos um incessante objetivo (BARROSO, 2002, p. X).

Esta concepção, hoje tranqüila e pacífica, nem sempre ganhou o eco, importância e aceitação dos tempos hodiernos. Decerto, há época do positivismo mais rigoroso, e dicotomia existente entre o Direito Público e Privado, entendia-se haver uma completa distância entre o ramo civil e a Constituição Federal.

A Constituição incorporava o diploma regente das relações públicas, ao passo que o Código Civil disciplinava, de forma solitária, os temas privados. Não existiam interpenetrações, defendendo-se ser a seara cível atemporal, não influenciada sequer pelas diferentes ideologias das diversas espécies de constitucionalismos (liberal, social, ou fraternal).

Diuturnamente, tal neutralidade advinda da idéia de existência de uma *summa divisio*<sup>2</sup> já não mais encontra substrato. Há, de forma progressiva, a publicização do

---

<sup>1</sup> Paulo Ricardo Scheir, em obra específica sobre o tema filtragem constitucional (1999, p. 104), assevera que esta expressão foi utilizada pela primeira vez no Brasil pelo Prof. Dr. Clémerson Merlin Cléve. Na doutrina alienígena, tem-se notícia de primeiro uso da expressão por Arturo Santoro, em 1938, ao realizar estudo acerca da constitucionalização do direito penal.

<sup>2</sup> Por *Summa Divisio* entende-se a divisão do Direito em dois grandes grupos, compartimentos, completamente estanques, quais sejam: o Direito Público, regido pela Constituição Federal; e o Direito

Direito Privado<sup>3</sup> e a privatização do Público, sendo facilmente perceptível institutos privatísticos submetidos a normas de ordem pública (de eficácia cogente, obrigatórias); bem como temas de Direito Público obedientes a normas privadas<sup>4</sup>.

Essa simbiose gera visão unitária da ciência jurídica, cujo centro hermenêutico é ocupado Constituição Federal, a qual possui hierarquia formal e material sobre os demais diplomas (PERLINGIERI, 2002, p. 55).

Interessante notar que a própria Constituição Federal possui na sua normatividade<sup>5</sup> normas e princípios de Direito Privado, em especial do Direito Civil, nomeando-se este fenômeno de constitucionalização do direito civil ou civilização da constituição<sup>6</sup>.

Observa o operador do direito, portanto, que o Texto Constitucional de 1988 acaba por trazer uma série de princípios aplicáveis diretamente ao Direito Civil, a exemplo da Dignidade da Pessoa Humana (art. 1º, III), do Solidarismo Social (art. 3º, I), da Diminuição das Desigualdades (art. 3º, III), da Função Social da Propriedade (art. 5º, XXIII e 170, III) etc...

A adotar esta conduta, o legislador constituinte gera duas conseqüências: a reunificação da ordem civil pelo Texto Constitucional; e a necessidade de releitura dos institutos privados clássicos sob a lente da normatividade constitucional.

---

Privado, capitaneado pelo Código Civil. Ainda para idéia de *Summa Divisio*, inexistiam simbioses, interpenetrações entre tais ramos, sendo uma divisão absoluta.

<sup>3</sup> É bem verdade que o próprio dirigismo estatal, marca característica de um dado momento histórico - *welfare state* - possui grande parcela de responsabilidade por essa publicização do Direito Privado.

<sup>4</sup> Em relação ao tema há interessantes textos escritos pela doutrina nacional, a exemplo do de Maria Celina Bodin (1993, p. 25) e Marcos de Campos Ludwing (2002, p. 99 - 103). Pontua-se que não há mais divisão estanque entre o Direito Público e Privado, subsistindo, entretanto, menção a tais ramos como facilitadores do estudo, ao permitir que o operador do direito realize maior e progressivo recorte do tema. Logo, o estudioso do direito civil, por exemplo, encontra-se dentro do ramo privado. Existe, então, a distinção entre público e privado, mas não há dicotomia. A distinção ainda existente é inclusive necessária, por razões didáticas de aprofundamento e facilitação na verticalização do estudo dos temas.

<sup>5</sup> Diuturnamente, pelo menos no Brasil, resta praticamente pacificada a noção segundo a qual as normas são subdivididas em normas-princípios, e normas-regras, estas também nomeadas de normas disposição (BARROSO, 2003, p. 151). Nessa linha, em sendo princípio também uma norma, ao mesmo resta conferida plena aplicabilidade e eficácia, podendo incidir no caso concreto até mesmo sem uma normatização infraconstitucional interposta, ou secundária. Essa é a premissa que embasa-se o trabalho. Nesse mesmo sentido pode-se conferir, além dos autores mencionados no corpo do texto, Pietro Perlingieri (2002, p. 11) : “[...]. É importante constatar que também os princípios são normas.”; Daniel Sarmento (2003, p. 47), e Gustavo Tepedino (2002, p. 22), apenas para mencionar alguns importantes autores.

<sup>6</sup> Esse fenômeno já era percebido pelo mestre Orlando Gomes, em 1986, por influência da Constituição de Weimar, passando a Constituição a ocupar a centralidade do universo jurídico, conforme bem pontuado por Natalino Irti.(GOMES, 1986, p. 148 - 149). Com a mesma percepção e conceituação, porém mais modernamente, interessante consulta ao texto de Paulo Luiz Netto Lobo (LÔBO, 1999, 1).

Por re-unificação do Direito Civil infere-se o fenômeno decorrente da constitucionalização deste ramo privado, segundo o qual a Constituição passa a não ser apenas o centro do Direito Público, mas também do Direito Privado. Ocupa a Constituição Federal o papel de *astro rei* na significação do direito (PERLINGIERI, 2002, p.6)<sup>7</sup>.

Ademais, ainda como consequência da constitucionalização, nasce necessidade de serem revistados os institutos clássicos atinentes ao Direito Civil, lhes sendo aplicados os contornos constitucionais segundo a ideologia presente no Texto Maior, objetivando a sua máxima efetivação (CANOTILHO, 1999).

Em uma ótica civil-constitucional, a revista de tais institutos clássicos de origem patrimonialista remete o aplicador do direito à necessidade de se deixar contaminar pelos valores da ordem constitucional, a qual ergue o *ser* ao centro do sistema - antes ocupado pelo *ter* (*repersonificação*) - e propugna a despatrimonialização do Direito Civil<sup>8</sup>.

Às garantias e normas constitucionais restam conferidas habitual eficácia irradiante, como bem percebe Daniel Sarmiento (2004), influenciando seus preceitos diretamente a seara infraconstitucional, mediante a legalidade constitucional. A propriedade, como clássico instituto privado, tem necessidade de ser revisto pela ótica constitucional, segundo a repersonificação e despatrimonialização do Direito Civil-Constitucional.

### **3 As Propriedades: Do Clássico ao Pós-Moderno.**

A propriedade consiste em fato anterior ao direito, por ter o homem propriedade antes mesmo de criar o seu regramento<sup>9</sup>. Como fato decorrente de um contexto social, a propriedade tem extensão e compreensão próprias de cada período histórico, sendo que

---

<sup>7</sup> Também verificando esta re-unificação do Direito Civil e o papel central assumido pelo Texto Constitucional, interessante a consulta ao pensamento de Gustavo Tepedino (2004, p.7), e Maria Celina Bodin (1993, p. 24).

<sup>8</sup> Vide Pietro Perlingieri (2002, p. 33), e Maria Celina Bodin (1993, p. 24). Acerca dessa mudança de valores, Lênio Luiz Streck (2003) pontua que há, até mesmo, uma ruptura do paradigma individual-liberal, em razão do nascimento do paradigma transindividual. Por consequência, prega a necessidade de uma adaptação do processo a demandas difusas, pós-modernas.

<sup>9</sup> Infere-se neste ponto adotar o trabalho a teoria da natureza humana como justificadora do surgimento da propriedade.

sua densidade conceitual mínima irá variar conforme a organização política e religiosa de um dado contexto, local e momento (VENOSA, 2003, p.151).

Entretantes, malgrado essa relatividade conceitual, a propriedade consiste em instituto de importância impar para o direito, possuindo densidade conceitual mínima.

A pergunta, porém, que resta ser respondida como necessidade de prosseguimento deste trabalho é: há propriedade ou propriedades do direito nacional?<sup>10</sup>

A propriedade nasceu como instituto plural e temporário (RIZZARDO, 2004, p.173). Iniciou a apropriação sobre objetos móveis, como utensílios de caça e pesca, evoluindo para apropriação imóvel, temporária e coletiva. Era época do nomadismo, sendo temporariedade proprietária, como bem pontua Hans Kelsen<sup>11</sup>, decorrência da falta de consciência do ser ainda sobre seu *eu* (*apud* VAZ, 1992, p.43-45).

Da propriedade coletiva do solo, fincada no nomadismo, para o advento da propriedade privada, foi um passo. Bastou o homem fixar-se de maneira mais duradoura em um determinado local, não praticando tão somente o extrativismo temporário, bem como ter uma maior consciência do *eu* e do seu *núcleo familiar*, que a propriedade privatizou-se.

Ocorrer, porém, que esse caráter genético multifacetário da propriedade não perdurou sobre todo o curso da história. A normatização do tema em Roma, especialmente na Lei das XII Tábuas, trouxe a noção de propriedade como domínio da terra, unitária, absoluta e perpetua<sup>12</sup>.

Seguindo o curso da história, na Idade das Trevas (Média) percebe-se o fenômeno do feudalismo. Propriedade passa a ser encarada de forma desmembrada, com domínio direto e domínio útil, exercido pelos vassalos e *susseranos* (HIRONAKA; CHINELATO, 2003, p. 84).

---

<sup>10</sup> A busca de resposta a esta pergunta permitirá, adiante, verificar em qual, ou quais, propriedades devem incidir a função social.

<sup>11</sup> Kelsen abordou o tema nos primeiros capítulos de sua obra *Sociedade y natureza – una investigación Sociológica*, os quais foram dedicados a um estudo antropológico e sociológico com o escopo de enfatizar a relação entre o psiquismo dos povos primitivos e a inexistência da propriedade privada, conforme explicitado por Isabel Vaz, em fonte mencionada no final do parágrafo e do trabalho.

<sup>12</sup> Conforme pontua Isabel Vaz, embasada nos ensinamentos de Fustel de Coulagens, a propriedade privada nos povos greco-romanos nasce por forte influência da religião. Com efeito, nessa cultura cultuava-se como Deuses os seus antepassados, que eram enterrados e adorados dentro da propriedade familiar. Os cultos eram cercados de rituais sagrados e secretos, pelo que passaram as propriedades a serem cercadas, havendo na cultura à época, até mesmo, referência a um Deus da cerca. Advém, então, as primeira noções de propriedade privada no contexto greco-romano (VAZ, 1992, p.31).

Infere-se, então, que o instituto de nascimento plural sofre tentativa de redução unitária em Roma, e volta à sua forma plural no feudalismo. O período histórico pré-codificação, portanto, assistiu, à exceção da idéia romana, a um modelo de propriedade plural, como bem pontua Laura Beck Varela (2002, p.732 - 733), *in verbis*:

Falar em propriedade significa, como ensina o mestre Paulo Grossi, recusar a absolutização da propriedade moderna, produto histórico de uma época, e, com isso, recusar a idéia de um fluxo contínuo e ininterrupto na história jurídica. A *propriedade*, “modelo antropológico napoleônico-pandecista”, consagração de uma visão individualista e potestativa, é apenas uma dentre as múltiplas respostas encontradas, nas múltiplas experiências jurídicas, do passado e do presente, à eterna questão dos vínculos jurídicos entre o homem e as coisas. O termo singular, abstrato, formal, é inadequado para descrever a complexidade das múltiplas formas de apropriação da terra, que antecedem a formulação unitária, correspondente ao período das codificações.

Malgrado essa faceta clássica majoritariamente plural, adotou o Código Francês de Napoleão o modelo unitário de propriedade, especialmente em seu artigo 544<sup>13</sup>. Neste momento nasce o chamando modelo *romano-napoleônico-pandecista* centrado no individualismo proprietário característico à época (*ter*).

Os contratos eram então utilizados como mero meio de circulação da propriedade individual e absoluta (KATAOKA, 2000, p. 460), enquanto o ser humano restara reduzido ao segundo plano.

Com a Era das Codificações, o modelo romano *aperfeiçoado* na França acabara por influenciar grande parte do mundo ocidental. Não foi diferente no Brasil, que, mediante o Código Civil de 1916, trouxe disposição relacionada à propriedade bastante similar à *napoleônica-romana-pandecista*<sup>14</sup>.

Todavia, o direito não poderia ir de encontro à natureza das coisas. A propriedade, como instituto plural, não restaria faticamente reduzida a algo unitário em decorrência da normatização. O momento pós-codificação passou a assistir, principalmente no Brasil, o nascimento de uma serie de leis esparsas, inicialmente utilizadas apenas em situações emergenciais e, posteriormente, de maneira corrente.

---

<sup>13</sup> Art. 544 La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements

Tradução livre: Art. 544: 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.

<sup>14</sup> Menciona-se o artigo 524 do Código Civil de 1916: A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Muitas dessas normas passaram a regular os mais diversos tipos proprietários existentes, ao passo que a propriedade, antes unitária, experimenta alargamento no seu objeto (KATAOKA, 2000, p.463)<sup>15</sup>.

A pluralidade proprietária vai além daquela que historicamente já existiu no globo terrestre. A evolução social e tecnológica vivida pela humanidade leva à apropriação e determinação de valores econômicos a novos bens<sup>16</sup>. O próprio conhecimento humano, devidamente registrado, ingressa como forma proprietária, possibilitando ao seu titular exclusiva exploração por um dado lapso temporal (monopólio)<sup>17</sup>.

A pluralidade proprietária é reconhecida na própria ordem constitucional vigente, no momento em esta tutela bens incorpóreos<sup>18</sup>, propriedade urbana<sup>19</sup>, propriedade rural<sup>20</sup> e à propriedade<sup>21</sup>, genericamente mediante cláusula geral<sup>22</sup>.

---

<sup>15</sup> Sobre o tema, percebendo esse fenômeno em um cenário global, mister a consulta à doutrina de Pietro Perlingieri (2002, p.218 - 219).

<sup>16</sup> Em relação ao tema verificar Arnaldo Rizado (2004, p.184).

<sup>17</sup> O próprio Supremo Tribunal Federal já reconheceu tutela à propriedade intelectual: “Todo ato físico literário, artístico ou científico resultante da produção intelectual do homem, criado pelo exercício do intelecto, merece a proteção legal. [...]”. (STJ – 4ª T – REsp nº 57.449/RJ – Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, *Diário da Justiça*, Seção I, 8 set. 1997, p. 42.506).

<sup>18</sup> Art. 5º, XXVII, XXXIX; *in verbis*:

XXVII: Aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar.

XXXIX: A lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes das empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País.

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

<sup>21</sup> Art. 5, XXII: É garantido o direito de propriedade;

<sup>22</sup> Sobre o atual caráter multifacetário das propriedades, manifestou-se o Superior Tribunal de Justiça: “O direito privado de propriedade, seguindo-se a dogmática tradicional (Código Civil, arts. 524 e 27), à luz da Constituição Federal (art. 5º, XXII, CF), dentro das modernas relações jurídicas, políticas, sociais e econômicas, com limitações de uso e gozo, deve ser reconhecido com sujeição à disciplina e exigência da sua função social (art. 170, II e III, 182, 183, 185 e 186, CF). É a passagem do Estado Proprietário para o estado solidário, transportando-se do ‘monossistema’ para o ‘polissistema’ do uso do solo” (arts. 5,

Mas, então, com tamanha pluralidade, qual é o traço unificador, sob um olhar da legalidade constitucional, capaz de permitir que algo seja batizado como propriedade?

#### **4 A Função Social das Propriedades: Conteúdo ou Limite do Direito Proprietário?**

Grande é a discussão acerca do conceito de função social das propriedades, bem como se tal princípio traduz limitação ao direito de propriedades ou, ao revés, faz parte do próprio conteúdo das propriedades.

Certo é que a lei, principalmente a Constituição, não possui palavras inúteis. Assim, a expressão função social da propriedade tem de ser devidamente delimitada.

Stefano Rodotá foi um dos primeiros juristas que, efetivamente, realizou um estudo mais aprofundado sobre o real significado das expressões “função” e “social”. Consoante Rodotá, o termo “função” opõe-se ao de estrutura, sendo o norte para a averiguação da forma pela qual o direito é operacionalizado. (BULOS, 1995, p.143). Por “social” deve-se enxergar um padrão elástico por meio do qual se transfere para a órbita legislativa, e do judiciário, certas exigências do momento histórico (conceito histórico-determinável, vago, elástico, no qual se “encaixariam” os valores relevantes moralmente e eticamente à época analisada).

José Heder Benatti (2003, p.124), por sua vez, afirma que a expressão “função” traz consigo uma idéia de dever ao proprietário, consistindo em uma finalidade a ser dada à propriedade em prol do interesse de outrem. Para este autor, por “social” se infere “conveniente à sociedade”, que “interessa para a sociedade”. Tais valores sociais seriam os elegidos em Lei e na Constituição Federal.

Cristiane Derani (2001, p.53) assevera que função deve ser compreendida como conteúdo. Logo, ao se falar em função social da propriedade, estar-se-á a dizer que o conteúdo da propriedade é social, destinado ao interesse coletivo.

Destarte, a função social da propriedade consistiria em um dever atribuído ao sujeito proprietário, decorrente do próprio conteúdo do direito de propriedade, que impõe a destinação das propriedades para a obtenção de uma vantagem de cunho difuso, relacionado aos não-proprietários.

---

XXIV, 22, II, 24, IV, 30, VIII, 182, §§ 3º e 4º, 184 e 185, CF) (STJ - MS nº 1.856-2/DF – 1ª Seção – Rel. Min. Milton Luiz Pereira – *Ementário STJ*, nº 10/107).

O preenchimento da função social da propriedade é causa de existência do direito de propriedade, pois ela faz parte do próprio conteúdo desta, no momento em que a Constituição Federal afirma que a propriedade atenderá a sua função social. Para ser propriedade terá de exercer sua função social. É justamente por isso que a função social da propriedade não é uma limitação ao direito de propriedade. Nesse sentido afirma Gilberto Bercovici (2001, p.76):

Quando se fala em função social, não está se fazendo referência às limitações negativas do direito de propriedade, que atingem o exercício do direito de propriedade, não a sua substância. As transformações pelas quais passou o instituto da propriedade não se restringem ao esvaziamento dos poderes do proprietário ou à redução do volume do direito de propriedade, de acordo com as limitações legais. Se fosse assim o conteúdo do direito de propriedade não teria sido alterado [...].

[...]. A função social é mais de que uma limitação. Trata-se de uma concepção que se consubstancia no fundamento, razão e justificação da propriedade.

O cumprimento ou não-cumprimento da função social da propriedade verifica-se mediante a análise da forma como está sendo exercido o direito proprietário, o qual transcende a sua ótica individual de meras faculdades proprietárias (de uso, gozo, disposição, fruição e seqüela), para uma noção transindividual, atendendo os direitos dos não-proprietários.

Impõe a função social da propriedade, ao titular do direito, um dever positivo e outro negativo. O positivo consiste no fato de exercer o seu direito em benefício da coletividade, mediante comportamentos positivos (obrigações de fazer); enquanto o negativo relaciona-se à obrigação de não exercer o direito de propriedade em prejuízo de outrem (obrigação de não fazer) (GRAU, 2004, p. 213).

Função social da propriedade não é conceito similar ao de produtividade; explica-se: o fato de ser produtiva não leva à propriedade ao cumprimento de sua função social. O princípio constitucional em comento, por exemplo, não é observado em uma propriedade rural que, malgrado produtiva, utilize-se de mão-de-obra escrava.

O cumprimento da função social da propriedade passa pela necessidade de observância da dignidade da pessoa humana, da valorização social trabalho, da diminuição das desigualdades e todos os fundamentos, objetivos e princípios da República Federativa do Brasil, com o escopo de máxima efetivação constitucional (BERCOVICI 2001, p.83).

#### **4.1 Incidência: Proposta de Parâmetros Capazes de Aferir Maximização da Sociabilidade Proprietária.**

Mas como fica, então, a incidência da função social nos diversos modelos proprietários?

O fato é que diuturnamente há várias propriedades, e vários microssistemas regendo as diversas espécies proprietárias. A caracterização do instituto da propriedade, porém, se dá mediante a observância do seu núcleo duro, do seu fator de distinção dos demais institutos; qual seja: observância da sua função social. Mas como instrumentalizar isto?

Decerto, não são todas as propriedades que sofrem incidência integral do princípio da função social, malgrado a presença desta ser sempre certa. A necessidade, ou não-necessidade, de maximização deste princípio decorrerá de fatores obtidos mediante a análise do caso concreto. Não é possível afirmar, em raciocínio inicial e abstrato, ter ou não uma propriedade sobre si uma incidência maior, ou menor, da função social.

Passa-se à análise da normatização da função social da propriedade para, posteriormente, retomar discussão posta sobre o seu alcance total, porém incidências variadas.

A Constituição Federal de 1988, ao dispor derredor da obrigatoriedade do atendimento da função social pela propriedade (art. 5º, XXIII), bem como elencar a função social como um princípio da ordem econômica (art. 170, III), não restringiu o alcance do instituto; melhor dizendo: não disse a quais bens se destinariam à obrigatoriedade de observância da função social da propriedade.

Assim, consolidou o legislador constituinte, principalmente por meio da redação do art. 5º, XXIII, o fator unificador dos diversos tipos proprietários, através de uma cláusula geral.

Partindo desta primeira premissa, e mediante a análise dos dispositivos constitucionais supramencionados, infere-se que a função social da propriedade dirige-se a todas as espécies proprietárias, a todos os bens, sejam estes móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, de produção ou de uso, de consumo, urbanos ou rurais etc...

Infere-se, portanto, que a partir da regra constitucional pode-se construir que a função social da propriedade é hoje o núcleo duro do direito proprietário, impassível de mudanças, intransigível. Essa afirmação é facilmente comprovada a partir da análise das faculdades do proprietário, todas passíveis de mitigação, ao contrário do instituto da função social da propriedade, o qual é imutável.

Consoante o art. 1228 do atual Código Civil nacional “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como tem o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Uso e gozo da propriedade hoje já não têm o mesmo absolutismo de outrora, sendo que, no exercício do seu direito, haverá o proprietário de observar as limitações à sua conduta, como o direito de vizinhança, a possibilidade de desapropriação, e a vedação ao abuso de direito<sup>23</sup>.

A disposição da coisa pode ser deveras mitigada, senão vedada, mediante a utilização do instituto do usufruto, ou se gravando o bem com cláusula de inalienabilidade; tudo isso mediante um ato de vontade devidamente válido.

Ao direito de seqüela pode ser oposto um outro direito: a usucapião.

E a função social? Em relação ao princípio função social, não é possível se estabelecer, seja por ato de vontade, seja por inércia do titular, seja por limitação legal, uma não incidência sobre as propriedades, posto ser ele princípio constitucional, e como tal, com força de aplicação imediata (KATAOKA, 2000, p. 462).

É nessa linha que os tribunais vêm reconhecendo possibilidade de aplicação do princípio da função social em diversas espécies proprietárias, demonstrando o seu amplo alcance<sup>24</sup>. Entrementes, aqui há de ser feita uma ponderação.

---

<sup>23</sup> Ressalta-se que, conforme já posto neste trabalho, as limitações ao direito de propriedade não se confundem com a obrigatoriedade de observância ao princípio da função social da propriedade, pois este princípio integra o conteúdo das propriedades.

<sup>24</sup> Para exemplificar o mencionado, cita-se julgado proveniente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP): “Ementa nº 43462. APELAÇÃO CÍVEL - Meio ambiente - Alegação de que o Poder Público limitou direito de propriedade, limpeza e conservação de um loteamento - Inocorrência - Hipótese em que a autora desmatou vegetação capoeira, sem autorização ambiental - Poder de polícia - Limitação administrativa visando o interesse social - Função social da propriedade - Art. 225 da Constituição da República - Recurso não provido. (Apelação Cível n. 270.664-2 - São Paulo - 4ª Câmara de Direito Público - Relator: Nelson Schiesari - 11.04.96 - V.U.)”.

Outro interessante julgado advém do Superior Tribunal de Justiça (STJ) “**Acórdão.** Resp 27039 / SP; RECURSO ESPECIAL 1992/0022713-9. **Fonte.** Dj data:07/02/1994 pg:01171 jbcc vol.:00174 pg:00301 lexstj vol.:00058 pg:00129 rstj vol.:00059 pg:00268. **Relator.** Min. Nilson naves (361). **Data da decisão.** 08/11/1993. **Órgão julgador.** T3 - terceira turma. **Ementa.** Médico. Direito de internar e assistir seus pacientes. Cod. De ética médica aprovado pela resolução cfm n. 1.246/88, art. 25. Direito de propriedade.

Defende-se que nem sempre o bem será passível de cumprir de forma plena a sua função social. A presença do princípio da função social da propriedade sempre é certa, porém sua maximização nem sempre é total.

A potencialização liga-se a dois fatores fundamentais para uma maior ou menor incidência, ou até mesmo não-incidência do instituto (o qual estará potencialmente presente). São os fatores: 1. Aptidão, ainda que potencial, de a propriedade satisfazer interesses difusos; e 2. Escassez da propriedade.

Tais fatores deverão ser analisados no caso concreto, para que perceba-se haver, ou não, maior ou menor maximização do princípio; ou ainda sua não potencialização. Ressalta-se que a não maximização do instituto não decorre da sua inexistência; mas sim do fato do princípio em comento não ter sido potencializado, consoante a não constatação dos fatores fundamentais postos.

Desta forma, como já mencionado, não se poderá analisar a obrigatoriedade, ou não-obrigatoriedade de observância da função social da propriedade de forma abstrata, sem a análise do caso concreto. É justamente aqui que fica mais claramente perceptível a potencialização do princípio nos bens de consumo<sup>25</sup>.

Ressalta-se que para a análise da escassez terá de se levar em conta o binômio necessidade x quantidade; ou seja: a escassez pressupõe a presença destes dois itens de forma diversa: grande necessidade e baixa quantidade. Passa-se aos exemplos para esclarecer o raciocínio.

Imagine-se uma pequena ilha, há milhas náuticas do continente ou outra forma de civilização, na qual há uma única casa vaga e o seu proprietário nega-se a alugá-la para a instalação de uma farmácia. Enfatiza-se que na ilha em comento inexistente

---

Cod. Civil, art. 524. Decisão que reconheceu o direito do médico, consubstanciado na resolução, de "internar e assistir seus pacientes em hospitais privados com ou sem caráter filantrópico, ainda que não faça parte do seu corpo clínico, respeitados as normas técnicas da instituição", não ofendeu o direito de propriedade, estabelecido o art. 524 do cod. Civil. **Função social da propriedade**, ou direito do proprietário sujeito a limitações. [...] recurso especial não conhecido. **Decisão** por unanimidade, não conhecer do recurso especial.

Ainda há uma série de julgados no direito pátrio, tendo citado estes apenas de forma exemplificativa.

<sup>25</sup> Neste ponto não poderia deixar de ser mencionado a opinião do festejado mestre baiano Orlando Gomes (2004, p.125), segundo a qual a função social apenas atinge bens de produção, ao passo que os bens de consumo possuem, como bem pontua Eros Roberto Grau (2004, p. 210), uma função individual latente, impassível de socialização. É justamente a tese oposta que resta defendida nesta *paper*, apesar de consignar, desde logo, o imenso respeito aos doutos supramencionados, bem como outros que eventualmente sigam aquela idéia. Concordando com a linha aqui exposta, refutam expressamente a tese explicitada por Orlando Gomes em razão de não mais acolher uma linha de legalidade constitucional, André Osório Gondinho (2000, p.426), Pietro Perlingieri (2002, p.230), dentre outros.

farmácia, bem como, por ser bastante pequena, não há terrenos vagos. Devido a esta casuística, seus moradores, sempre que necessitam de remédios, têm de se dirigir até o continente para adquiri-lo.

A única justificativa do proprietário em não alugar o bem é a espera de sua valorização. Será que o princípio da função social da propriedade não poderá incidir neste caso concreto para que, por meio de uma ação judicial e mediante o arbitramento de um valor justo de aluguel, seja o proprietário (que não usa o seu imóvel e o deixa fechado) compelido a realizar o contrato de locação?

Entendo que a resposta é positiva; e o é pelo fato de o imóvel em tela ter uma aptidão para atender interesses transindividuais. A incidência do princípio não levará em conta a natureza do objeto da propriedade, a sua característica de bem de produção ou de consumo, móvel ou imóvel, material ou imaterial, mas sim a aptidão de atender a interesses difusos e a presença da escassez. Seguem os exemplos.

O art. 182, §4º, da Constituição Federal, obriga o aproveitamento racional do terreno urbano, posto que este possui função social. Acaso não atendido este preceito constitucional, poderá o Estado sancionar o proprietário com a possibilidade de edificação ou parcelamento compulsório (inciso I); a incidência de IPTU progressivo (inciso II); e a possibilidade de desapropriação (inciso III).

Desse raciocínio, infere-se que a propriedade de um terreno residencial urbano, por exemplo, a qual não consiste necessariamente em um bem de produção, tem de exercer a sua função social; ou seja: nela há de se construir e habitar, acaso localizada em local de difícil obtenção de outros terrenos (tenham-se presentes os requisitos: aptidão potencial de atender a interesses transindividuais e escassez). Tal obrigatoriedade traduz, inclusive, o direito de moradia e habitação, de cunho constitucional: art. 6º da Lei Maior.

Além disso, o §2º do art. 182 da Constituição nacional dispõe que a propriedade urbana cumpre a sua função social no momento em que atende às exigências do plano diretor, não aduzindo este artigo ser a propriedade urbana bem de produção, de consumo, ou de qualquer outra espécie (ou seja, englobando todas as espécies).

É justamente pelo plano diretor, por exemplo, que é imposta obrigação de não edificação superior a certa altura na orla marítima, devido à necessidade de circulação do ar para todos, e manutenção de uma vista agradável para a sociedade. Será que toda

propriedade constante na orla marítima é um bem de produção? Decerto que não o é<sup>26</sup>! Seguem os exemplos elucidativos.

Aqui os mais céticos passariam aos questionamentos mais extremos com o escopo de tentar derrubar a tese. Não demoraria muito para advir o seguinte pergunta: já que toda a propriedade tem uma função social, então é possível enxergar a função social de uma caneta, um lápis, um caderno, uma televisão, um carro, um medicamento, um livro?

Sim, desde que observados os parâmetros postos. A função social destes bens existe, em que pese ser, em alguns locais, momentos e culturas, imperceptível, ao passo que não há escassez *a priori*. Entrementes, no momento em que tais bens se tornem escassos, e, logicamente, com potencial aptidão para atender a interesses da coletividade, sobressairá obrigatoriedade do exercício da sua função social (núcleo duro da propriedade), devendo ser colocados à disposição dos não-proprietários.

Para ilustrar o dito, menciona-se o caso do rodízio de veículos em São Paulo, atacado por muitos com o fundamento de que desrespeitaria o direito de propriedade, pois limitaria o uso e gozo do veículo. O Tribunal de Justiça de São Paulo, em análise de mandado de segurança sobre o assunto, determinou que a propriedade há de ser exercida em função da sociedade (função social), sendo que o rodízio de carros é legal por proteger a saúde e o meio ambiente, ponderando interesses e sopesando princípios no caso concreto. Cita-se a ementa do julgado:

---

<sup>26</sup> Sobre o tema interessante o seguinte julgado do STJ: **Acórdão** ROMS 13252 / PR; RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA 2001/0070379-8. **Fonte** DJ DATA:03/11/2003 PG:00285. **Relator**. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS (1094). **Data da Decisão**. 19/08/2003. **Órgão Julgador** T2 - SEGUNDA TURMA. **Ementa** ADMINISTRATIVO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. EDIFICAÇÃO LITORÂNEA. MUNICÍPIO DE MATINHOS. EMBARGO PELO ESTADO. LEGALIDADE. USO DO SOLO URBANO. INTERESSE DA COLETIVIDADE. LEI E DECRETO PARANAENSE 7.389/80 E 4.605/84. O uso do solo urbano submete-se aos princípios gerais disciplinadores da **função social da propriedade**, evidenciando a defesa do meio ambiente e do bem estar comum da sociedade. Consoante preceito constitucional, a União, os Estados e os Municípios têm competência concorrente para legislar sobre o estabelecimento das limitações urbanísticas no que diz respeito às restrições do uso da propriedade em benefício do interesse coletivo, em defesa do meio ambiente para preservação da saúde pública e, até, do lazer. A Lei 7.389/80 e o Decreto 605/84 do Estado do Paraná não foram revogados pelo art. 52 do ADCT Estadual, nem interferem na autonomia do Município de Matinhos, devido à mencionada competência legislativa concorrente. Recurso ordinário conhecido, porém, improvido. **Decisão** Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso ordinário. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Eliana Calmon, Franciulli Netto, João Otávio de Noronha e Castro Meira. Presidiu o julgamento o Exmo. Sr. Ministro Franciulli Netto.

Ementa nº 205510. MANDADO DE SEGURANÇA - Sistema de rodízio de veículo, instituído pela Lei 9.358/96 (Regulamento, Decreto 41.049/96) - Não violação ao direito à locomoção, à propriedade e à isonomia - Proteção à saúde e ao meio ambiente - Função social da propriedade - Condição para o próprio exercício - Cassação da ordem, mantida - Recurso, não provido. (Apelação Cível n. 63.520-5 - São Paulo - 5ª Câmara de Direito Público - Relator: William Marinho - 25.02.99 - V.U.)

Nessa linha, é plenamente possível a aplicação da sociabilidade proprietária a quaisquer tipos de bens, bastando presença de escassez e aptidão para atender interesses difusos.

Medicamentos, por exemplo, podem ter sua função social sobressaltada, quando comercializados em valores tão exacerbados que não possibilitem o acesso de grande parte da população carente<sup>27</sup>. Idem em relação a livros, programas de computador, cultura de uma maneira geral, as quais, em uma ótica civil-constitucional, integram o patrimônio mínimo.

## 5 Considerações Finais

Diuturnamente a propriedade pode ser considerada como um feixe complexo de direitos (FACHIN, 2003), ao passo em que contempla no seu conteúdo uma esfera individual e outra difusa, socialmente funcionalizada. Nessa linha, malgrado consistir em instituto clássico do Direito Privado, tem sobre si incidência de norma de ordem pública, cogente, em razão da constitucionalização do Direito Civil.

Propriedades não de atender a função social, seu conteúdo. Ao esculpir a função social da propriedade em norma princípio que contamina toda a normatividade constitucional, não traça o texto maior nenhuma exceção à sua aplicabilidade. Por óbvio, em uma linha de legalidade constitucional, não há o aplicador do direito trazer exceções. Mas, então, quais são os parâmetros possíveis para aferir uma maior, ou menor, potencialização do instituto?

---

<sup>27</sup> É justamente este o fundamento constitucional para a *quebra de patentes* do Cocktel anti-HIV, mediante o mecanismo infraconstitucional do licenciamento compulsório, e conseqüente produção de genéricos. Sobre o tema, há trabalho redigido por este mesmo autor que aborda, de forma profunda, a questão relativa às patentes de medicamentos, tratados internacionais como TRIP'S, produção de genéricos e importações paralelas.

É justamente aqui que reside tentativa de construção do trabalho. Como balizas aptas a verificar potencialização da função social, sugere a pesquisa a aptidão para atender interesses da coletividade e escassez, esta aferida mediante equação que relaciona a quantidade x necessidade.

Ambas balizas traduzem conceitos relativos, históricos-determináveis, necessitando da análise do caso concreto para aplicação. De igual forma não combate-se a idéia de ser possível existirem outros referenciais.

Decerto, apenas mediante tal construção é que respeitara o interprete a maximização dos princípios da ordem constitucional, concretizando os princípios, fundamentos e objetivos da república, como a dignidade da pessoa humana, diminuição das desigualdades, solidarismo social, etc...

Somente assim que a legalidade constitucional será respeitada, tanto no seu aspecto formal, como material, sendo a propriedade, enfim, vista como “[...] menos exclusão e mais abrigo, menos especulação e mais produção”. (FACHIN, 2003).

## Referências

AMARAL, Gustavo. **Direito, Escassez e Escolha: Em busca de critérios jurídicos para lidar com a escassez de recursos e as decisões trágicas**. São Paulo: Renovar, 2001.

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

BARROSO, Luís Roberto. **O Direito Constitucional e a efetividade de suas normas: limites e possibilidades da Constituição brasileira**. Rio de Janeiro: Renovar, 6<sup>a</sup>ed., 2002.

\_\_\_\_\_. **Interpretação e aplicação da Constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora**. São Paulo: Saraiva, 6<sup>a</sup> ed., 2004

BERCOVICI, Gilberto. A Constituição de 1988 e a Função Social da Propriedade. In JUNIOR NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade (Coor.). **Revista de Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 7, ano 2 Julho-Setembro 2001.

BULOS, Uadi Lamêgo. Função Social da Propriedade (Perspectiva Constitucional). In CARRION, Valentin (diretor). **Trabalho & Processo. Revista Jurídica Trimestral**. São Paulo: Saraiva, Setembro 1995.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal Anotada**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

CANOTILHO, J.J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 3 ed, 1999.

CHINELATO, Silmara Juny de Abreu; HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Propriedade e Posse: Uma Releitura dos Ancestrais Institutos. Em Homenagem ao Prof. José Carlos Moreira Alves. In **Revista Trimestral de Direito Civil – RTDC**. São Paulo. Ano 4, Vol. 14. Editora Padma. , Abril – Junho de 2003.

CODE CIVIL. 104. ed. PARIS: DALLOZ, 2005.

DERANI, Cristiane. A Propriedade na Constituição de 1988 e o Conteúdo de Sua Função Social. In **Revista Trimestral de Direito Público 34/2001**. São Paulo: Malheiros, 2001.

DWORKIN, Ronald. **O Império do Direito**. CAMARGO, Jefferson Luiz (Trad). São Paulo: Martins Fontes, 2003.

\_\_\_\_\_. **Levando os Direitos a Sério**. BOEIRA, Nelson (Trad). São Paulo: Martins Fontes, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. **O Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo**. Rio de Janeiro, Renovar: 2001.

\_\_\_\_\_. **Teoria Crítica do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direito Civil. Teoria Geral**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2005.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direito Civil. Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2006.

FONTES, André R. C.. Limites constitucionais ao direito de propriedade. In TEPEDINO, Gustavo. **Problemas de Direito Civil Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GEHLEN, Gabriel Menna Barreto Von. O Chamado Direito Civil Constitucional. In: Martins-Costa, Judith (org.). **A Reconstrução do Direito Privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais do direito privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. FACHIN, Luiz Edson (atualizador). Rio de Janeiro: Forense, 2004.

\_\_\_\_\_. **Ensaio de direito civil e de direito do trabalho**. Rio de Janeiro: Aide, 1986.

GONDINHO, André Osório. Função Social da Propriedade. In TEPEDINO, Gustavo. **Problemas de Direito Civil Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GRAU, Eros Roberto. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988 (Interpretação e Crítica)**. 8 ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2003.

HESSE, Konrad. **A Força Normativa da Constituição**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1991. Tradução Gilmar Ferreira Mendes.

KATAOKA, Eduardo Takemi. Declínio do Individualismo e Propriedade. In TEPEDINO, Gustavo. **Problemas de Direito Civil Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

LUDWING, Marcos de Campos; VARELA, Laura Beck. . In: Martins-Costa, Judith (org.). *Da Propriedade Às Propriedades: Função Social e reconstrução de um Direito*. **A Reconstrução do Direito Privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais do direito privado..** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

LUDWING, Marcos de Campos. Direito Público e Direito Privado: A Superação da Dicotomia. In: Martins-Costa, Judith (org.). **A Reconstrução do Direito Privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais do direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

\_\_\_\_\_. *Das Propriedades à Propriedade: Construção de um Direito*. In: Martins-Costa, Judith (org.). **A Reconstrução do Direito Privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais do direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do Direito Civil. **Jus Navegandi**, Teresina, a. 3, n. 33, jul. 1999. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=507>. Acesso em: 03 maio 2004.

PERLINGINERE, Pietro. **Perfis do Direito Civil Constitucional. Introdução ao Direito Civil Constitucional**. 2ª ed. São Paulo: Renovar, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SARMENTO, Daniel. **A Ponderação de Interesses na Constituição Federal**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2003.

\_\_\_\_\_. **Direitos Fundamentais e Relações Privadas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004

SOUSA SANTOS, Boaventura. **Pela Mão de Alice**. 9ª Edição. São Paulo: Cortez, 2003.

SCHEIR, Paulo Ricardo. **Filtragem Constitucional**. Construindo uma nova dogmática jurídica. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1999.

STRECK, Lenio Luiz. **Hermenêutica Jurídica e(m) Crise. Uma Exploração Hermenêutica da Construção do Direito**. 4ª Edição. Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 2003.

\_\_\_\_\_. **Jurisdição Constitucional e Hermenêutica**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SZANIAWSKY, Elimar. Aspectos da Propriedade Imobiliária Contemporânea w sua Função Social. *In* JÚNIO NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade (Coord.). *In Revista de Direito Privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 3, ano 1 Julho-Setembro 2000.

TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de Direito Civil-Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

\_\_\_\_\_. **Temas de Direito Civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

TEPEDINO, Maria Celina M. B. **A Caminho de um Direito Civil Constitucional**. *In* Revista de Direito Civil, Agrário e Empresarial. Ano 17, Julho-Setembro, 1993.

VAZ, Isabel. **Direito Econômico das Propriedades**. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

VENOSA, Silvio do Salvo. **Direito Civil: Direito Reais**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003.