

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – CENTRO (UCAM)
FACULDADE DE DIREITO CANDIDO MENDES (FDCM)

Caroline Braga da Silva Costa

PERDA DA PROPRIEDADE: ANÁLISE SOCIAL E JURÍDICA

Rio de Janeiro

2017

Caroline Braga da Silva Costa

PERDA DA PROPRIEDADE: ANÁLISE SOCIAL E JURÍDICA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Candido Mendes - Centro, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientadora: Professora Maria Regina Fernandes

Rio de Janeiro

2017

Caroline Braga da Silva Costa

PERDA DA PROPRIEDADE: ANÁLISE SOCIAL E JURÍDICA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Direito da Universidade Candido Mendes -
Centro, como requisito parcial à obtenção do título
de bacharel em Direito.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2017.

Nota ()

Professora Maria Regina Fernandes - Orientadora

Professor Luiz Eduardo Júnior - Avaliador

Dedico esta, bem como todas as minhas demais conquistas, à minha mãe, Janete, onde quer que ela esteja, à minha avó, Maria José, que sempre me ajudou e ao meu pai, Fernando, que está ao meu lado em todos os momentos mais importantes.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha orientadora, professora Maria Regina, aos funcionários da Biblioteca Central da Cândido Mendes pelo apoio aos alunos e aos demais professores que contribuíram com este trabalho.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo expor a propriedade no que se refere ao seu significado e colocação social, tanto na atualidade quanto no decorrer nos séculos. A apresentação do tema se faz necessária a partir da explicitação do dispositivo legal concernente, sobre a qual é realizada uma análise fática, sendo indispensável que seja explanada a base constitucional para tanto. A partir de então é possível analisar a questão principiologica da propriedade através da função social como balizadora das relações entre o homem e o bem, apresentando-se ainda, a responsabilização. Aborda-se, portanto, as causas de perda da propriedade sob uma base de razões pelas quais isto se faz necessário, demonstrando-se, ainda, as formas de mantê-la atendendo às limitações ao uso, gozo, fruição e disposição, os quais figuram como seus componentes.

Palavras-chave: Propriedade. Perda. Função-social. Responsabilização.

ABSTRACT

The present work aims to expose the property with regard to its meaning and social placement, both in the present and in the course of the centuries. The presentation of the theme is necessary from the explanation of the legal device concerned, on which a factual analysis is carried out, and it is indispensable to explain the constitutional basis for this. From then on, it is possible to analyze the ownership question of property through the social function as a beacon of the relations between man and the property, and there is also accountability. The causes of loss of property are therefore addressed on the basis of reasons why this is necessary, as well as ways of maintaining it in view of the limitations on use, enjoyment, fruition and disposition, which their components.

Keywords: Property. Loss. Social role. Accountability.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	PROPRIEDADE: CONCEITUAÇÃO E DESDOBRAMENTOS	11
3	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE NAS VISÕES DE PREVALÊNCIA DO PÚBLICO SOBRE O PRIVADO.....	13
4	ANÁLISE DO CÓDIGO CIVIL NO TOCANTE À PERDA DA PROPRIEDADE	16
4.1	Alienação	17
4.3	Abandono	18
4.4	Perecimento da coisa	19
4.5	Desapropriação	19
4.6	Confisco	20
4.7	Usucapião	20
4.8	Acessão	22
4.9	Morte do proprietário	23
4.10	Dissolução da sociedade conjugal	23
4.11	Propriedade fiduciária	23
4.12	Direito de vizinhança	24
5	O LIAME ENTRE A PROPRIEDADE E SUA PERDA: PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL	25
5.1	Direito ambiental como função social da propriedade: função sócio-ambiental.....	29
5.2	Direito agrário e a função social	31
6	RESPONSABILIDADE DIRETA DO PROPRIETÁRIO	35
7	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA	37
8	CONCLUSÃO.....	40
	REFERÊNCIAS	42

1 INTRODUÇÃO

A propriedade no Brasil, vista sob os aspectos jurídicos, sociais e históricos, mudou drasticamente.

Há que se falar que a situação histórica e conseqüentemente social foram as grandes balizadoras para a adaptação das questões jurídicas, que, por óbvio, se adaptaram às novas visões, comportamentos e anseios do corpo social.

Da mesma forma que a propriedade modificou-se, a sua perda seguiu no mesmo rumo.

A visão previamente estabelecida de imutabilidade do direito real sobre um bem, o absolutismo, a representatividade e o livre arbítrio deram lugar ao uso com restrições, à destinação com a finalidade correta e à função social.

A partir de então iniciou-se um processo onde se mescla a falta de conhecimento da sociedade, tanto daqueles que detém o bem ou daqueles que estão em prejuízo por conta desta detenção equivocada, com as imposições jurídicas de cumprimento de deveres.

Corriqueiras as situações em que o indivíduo é citado judicialmente para responder a uma ação de desapropriação, intimado para responder a processo por danos ambientais, assim como as ações de usucapião crescem e se arrastam cada vez mais nos Tribunais de todo país.

Há que se falar que o problema social, financeiro e cultural do país contribui tanto para o crescimento dessas ações, quanto para o desleixo sobre elas, principalmente pela falta de conhecimento.

Os códigos brasileiros e a legislação em geral tiveram que passar por mudanças que fossem benéficas à coletividade, vez que os anseios desta cresciam de modo exponencial.

A introdução de novos meios de perda da propriedade, não apenas em um rol taxativo do Código Civil de 2002, abriu inúmeras oportunidades e dificuldades para aqueles sem acesso à propriedade e até mesmo para os Governos e para os proprietários de verdadeiros desfavores à sociedade, respectivamente.

Provavelmente esta seja a grande problemática do tema. Atrelam-se a toda essa questão a falta de informação, as dificuldades financeiras, os desleixos públicos e tantos outros fatores condicionantes.

Assim, infere-se que a questão proprietária deve ser analisada sob o prisma legal e social, a partir dos quais é possível observar as interferências e obstáculos.

Ao observar a situação atual no que se refere ao direito subjetivo de propriedade conclui-se sem grandes dificuldades que o seu uso e a aplicação de todas as características que lhe circundam estão sendo balizadas com limitações.

Estas, por sua vez, conforme será demonstrado, se fazem presentes de diversas formas e em diferentes aspectos da propriedade em si.

É possível haver limitação parcial ou total, leia-se perda, em favor de toda coletividade, de um terceiro, do meio-ambiente e até mesmo com relação ao Estado.

Quanto à responsabilidade, esta só atinge o titular do bem, qual seja, o proprietário. E assim, a propriedade é o meio de aplicação da sanção pelo seu mau uso ou falta aplicação das normas que regem seu exercício.

Portanto, ao analisar a questão concernente à propriedade será preciso expor a base conceitual, as questões históricas e evolutivas do corpo social, a perda fática e as limitações que se fazem necessárias, bem como a responsabilização, a fim de que seja possível visualizar todos os liames fáticos e jurídicos que envolvem o tema.

2 PROPRIEDADE: CONCEITUAÇÃO E DESDOBRAMENTOS

Conceitua-se propriedade como expressão indubitável de um direito real que recai sobre o bem, cabendo ao titular deste exercê-lo, de modo a usar, gozar, dispor e reaver a sua propriedade sempre que lhe aprouver, desde que observados os princípios inerentes ao direito de propriedade à sua função social – tema a ser estudado adiante.

Cabe ressaltar que trata-se de um direito subjetivo e nas lições de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, “[...] o mais sólido e amplo de todos os direitos subjetivos patrimoniais. É direito real por excelência, em torno do qual gravita o direito das coisas.”¹

A propriedade moderna é tida como um direito fundamental, presente no texto Constitucional vigente como tal e portanto, tem imutabilidade judicial plena, protegendo-se o titular desta na sua autonomia privada e no seu direito à personalidade. Assim, conclui-se que a propriedade não é apenas conceituada como um direito fundamental, mas também como meio de exercício dos demais direitos inerentes ao homem.

O Código Civil de 2002 deixou de conceituar propriedade em seu texto legal no artigo 1228, apresentando apenas as faculdades do exercício desse direito, sendo usar, gozar, dispor e reaver.

Importante destacar que o direito de propriedade é visto, diferentemente do domínio, como aquele *erga omnes*, ou seja, aparente e que produz efeitos perante terceiros e para que assim seja, é necessário registrar junto à matrícula do imóvel a transmissão ou aquisição da propriedade deste.

Vale mencionar que para Orlando Gomes propriedade é:

Direito absoluto também é porque confere ao titular o poder de decidir se deve usar a coisa, abandoná-la, aliená-la, destruí-la e ainda, se lhe convém limitá-lo, constituindo, por desmembramento, outros direitos reais em favor de terceiros. Em outro sentido, diz-se, igualmente, que é absoluto porque oponível a todas. As a oponibilidade *erga omnes* não é peculiar ao direito de propriedade. **O que é próprio é esse poder jurídico de dominação da coisa, que fica em sua substancialidade ainda quando sofre certas limitações.**²(grifo nosso)

Em oposição à visão ora apresentada, está o que Orlando Gomes chama de condicionamento finalístico imposto pela ordem econômica e social, havendo ainda a tutela do meio ambiente e do patrimônio artístico nessa análise de propriedade atual.

¹FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *A estrutura do direito de propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 177-183.

²GOMES, Orlando. Direitos Reais. In: _____. *Perda da propriedade*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. Cap. 9, p. 109-111.

Ressalte-se que para os romanos, a propriedade era inteiramente individualista e que na Revolução Francesa ainda era uma exteriorização da pessoa humana, assim o conceito de propriedade atualizou-se e modernizou-se de acordo com os anseios da sociedade.

Contudo, é importante destacar que ainda que com todas as limitações atualmente existentes, o que se limita é o exercício do direito de propriedade e não a substância desta, havendo, para tanto, a manutenção física e fática da sua essência.

3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE NAS VISÕES DE PREVALÊNCIA DO PÚBLICO SOBRE O PRIVADO

A propriedade, desde que assim concebida, teve por base o absolutismo, a exclusividade e a perpetuidade. Assim, o proprietário poderia fazer o que desejasse sobre aquele imóvel, ninguém iria partilhar do exercício deste direito e ainda, iria exercê-lo ininterruptamente para o todo sempre.

Portanto, desde os primórdios, a propriedade seria exercida sem concorrência de outrem, de forma absoluta pelo titular e sem previsão de término desta, extinguindo-se apenas pela vontade do titular do direito deste, prevalecendo, claramente, o individualismo.

Desde a antiguidade, a propriedade era exercida, ainda que de modo primitivo, nas sociedades de cada época. Inicialmente, na época romana, por exemplo, só se era proprietário de coisas móveis, pertencendo o solo a toda a comunidade.

Tem-se a visão de que isto ocorria em razão da extrema necessidade de locomoção das tribos em busca de alimentos.

A ideia de propriedade imóvel, ligada ao solo, surge no direito romano na Lei das XII Tábuas, onde o indivíduo recebia trecho de terra igualmente dividido entre os demais para cultivar, contudo, ao fim deste, a terra voltava a ser da coletividade, contudo, já neste momento considerava-se absoluta a propriedade³.

Apenas na época clássica do direito romano é que a concepção de abuso do direito de propriedade surge, contudo, ainda há prevalência da religião e a família sobre as definições de direito de propriedade.

Mais a frente, na Idade Média é que a propriedade perde a exclusividade, onde se torna símbolo de poder aos reis e senhores e dali em diante, discute-se a ideia da legitimidade da aquisição da propriedade, discutindo-se a liberdade e garantias individuais.

Até que a Revolução Francesa aflorou a concepção romana de exercício absoluto da propriedade, onde esta seria o espaço de liberdade e privacidade das pessoas, ainda que observando as leis, restando notória a influência dessa corrente nos códigos atuais, apaziguando-se tal ideia com o desenvolvimento industrial, buscando-se o sentido social da propriedade.

No Brasil, a propriedade tal como se apresenta agora, com influencia dos princípios de prevalência do público sobre o privado, surgiu apenas na Constituição Federal

³VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. In: _____. *Propriedade: notícia histórica*. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2009. Cap. VIII, p. 157-159.

de 1934, sendo esta apresentada como algo de interesse comum, permanecendo da mesma forma na Constituição de 1937.

Em seguida, na Constituição de 1946, a propriedade estava condicionada ao bem-estar social, de modo a ser distribuída de forma justa, sem que houvesse aplicabilidade da ideia e a partir de 1967 a função social foi trazida a baila pela Constituição como princípio da ordem econômica e social, passando a figurar no rol dos direitos e garantias fundamentais do cidadão na Constituição atual, de 1988 – vide artigos 5º, inciso XXIII e 170, inciso III.⁴

Trata-se de enorme evolução e mudança nos ordenamentos vigentes à época. O Código Civil de 1916, por exemplo, foi absolutamente atingido com a nova ideia de propriedade, que até então era exclusivamente regido por este.

Com a nova concepção, a propriedade, ao mesmo tempo que é garantia individual do cidadão, passa a ser princípio informador da ordem econômica, e portanto, ainda que o proprietário possa exercer o seu direito real sobre o imóvel, deve atender à função social deste, havendo clara oposição e possível incompatibilidade entre essas perspectivas.

Assim, assevera Felipe Pires Pereira que o direito de propriedade deixou de ser um poder para tornasse também um dever, de modo a atender à coletividade, observando-se o disposto na Constituição Federal, havendo assim, solidarização do direito:

O antigo direito de propriedade, absoluto e subjetivo, sofreu derrogações com a solidarização do direito. Nesse compasso, o direito de propriedade deixa de ser apenas poder e ganha também contornos de dever, impondo ao proprietário que exerça o direito de propriedade em conformidade com os anseios da coletividade, em consonância com o fim social determinado pela Constituição.⁵

Tem-se, portanto, uma clara oposição entre o público e o privado, devendo ambos serem sopesados na perspectiva atual de propriedade.

Para alguns doutrinadores, ser titular de propriedade é ter uma vida minimamente digna e portanto, resta comprovada a proteção pessoal do direito fundamental do indivíduo, ligando-se o binômio propriedade e proteção do ser, havendo, claro, mitigações da presente perspectiva no que se refere ao direito fundamental da coletividade. Assim, verifica-se em cada caso a prevalência do direito fundamental que está se discutindo.

⁴PEREIRA, Felipe Pires. A pretensão reivindicatória na perspectiva da função social da propriedade. *Revista Brasileira de Direito Civil – IBDCivil*. Disponível em: <<https://www.ibdcivil.org.br/rbdc.php>>. Acesso em: 02 out. 2016.

⁵PEREIRA, Felipe Pires. A pretensão reivindicatória na perspectiva da função social da propriedade. *Revista Brasileira de Direito Civil – IBDCivil*. Rio de Janeiro. Disponível em: <<https://www.ibdcivil.org.br/rbdc.php>>. Acesso em: 02 out. 2016.

Para Eros Grau, deve se realizada a diferenciação entre a função individual da propriedade e a função social da propriedade, ainda que ambas possam refletir o exercício de um direito fundamental.⁶

Portanto, a partir da narrativa histórica percebe-se claramente a importância que o direito de propriedade tem no tocante à análise da sociedade, sendo necessário frisar os pontos positivos, negativos - aqueles que balizam o corpo social ao longo do tempo e claramente na atualidade.

⁶GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988: Interpretação e crítica*. 14.ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 240.

4 ANÁLISE DO CÓDIGO CIVIL NO TOCANTE À PERDA DA PROPRIEDADE

O Código Civil de 2002 elenca nos incisos do artigo 1275 casos em que a propriedade particular poderá ser perdida, dispondo-os de forma a iniciar pelos modos nos quais a perda se dá pela vontade do proprietário e em seguida expõe aquelas que se dão por causas legais.

Senão vejamos:

Art. 1275 - Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I – por alienação;

II – pela renúncia;

III – por abandono;

IV – por perecimento da coisa;

V – por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis⁷.

Como já explanado, a alienação, a renúncia e o abandono são hipóteses em que a propriedade imóvel deixará de ser do proprietário originário em decorrência de vontade própria, através de atos voluntários, enquanto que o perecimento da coisa e a desapropriação ensejam a perda de forma involuntária.

No que se refere à expressão “além das causas consideradas neste Código” presente no caput do artigo, entende-se que são a usucapião e a acessão, havendo interpretação doutrinária no sentido de classificar a dissolução da sociedade conjugal – partilha de bens em comunhão universal destes e a morte natural como espécies de extinção da propriedade.

Além destas, há que se falar em propriedade resolúvel, também presente no aludido código, através da qual, negócio jurídico instituído entre as partes condiciona a propriedade do imóvel em futuro incerto.

Importante destacar que independentemente das formas de perda da propriedade imóvel, estas estarão inteiramente atreladas aos meios de aquisição, principalmente no que se refere à perda relativa da propriedade, que seria a saída desta da esfera jurídica de um titular para outro alheio, como classificam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁸.

Assim, a extinção do direito de propriedade para determinado proprietário cria o mesmo direito para outro, seja este o particular ou o Estado, seja por meio de fato relativo à

⁷BRASIL. *Código Civil (2002)*. 21.ed.. Rio de Janeiro: Saraiva, 2016.

⁸FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Modos de perda da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 324-326.

própria pessoa titular do bem imóvel, por fato relativo ao seu objeto ou relativo ao próprio direito, conforme preceitua Orlando Gomes⁹.

4.1 Alienação

O primeiro inciso do artigo 1275 do Código Civil de 2002 refere-se à transmissão da propriedade por parte do titular desta através de ato voluntário, deixando, portanto, de exercer seu direito subjetivo sobre esta. Há, portanto, a manifestação de vontade de ambas as partes da relação jurídica de transmissão do bem.

Trata-se de autonomia privada que é expressa através da venda – a título oneroso ou doação – a título gratuito do bem, transmitindo-se conseqüentemente o direito real que exercia sobre o imóvel. Na origem etimológica da palavra, alienar é tornar a coisa alheia, transferir a posse fática a outrem.

Razões pelas quais a alienação tem por requisito o registro público do ato em si, através da matrícula do imóvel no cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de que produza seus efeitos perante terceiros, conforme determina o parágrafo único do dispositivo objeto de estudo.

4.2 Renúncia

Trata-se de meio unilateral de perda da propriedade. O titular, na faculdade subjetiva de seus direitos, abre mão destes de forma expressa, sem que haja transmissão instantânea do referido direito a outrem, como no caso da alienação.

Nas lições de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, o direito real do proprietário converte-se em *res nullius*¹⁰, pois, caso contrário, se houvesse renúncia em favor de terceiro, estaria configurada doação, sendo desnecessária a aceitação por parte de outrem.

Da mesma forma que a alienação, é necessário registrar na matrícula do imóvel a realização de renúncia sobre aquele bem, ainda que o proprietário permaneça na posse deste.

Na vida prática tem-se renúncia quando, por exemplo, os encargos sobre o bem estão exorbitantes de modo que o titular não possa arcar com estes ou então no caso de renúncia a bem deixado através de herança – hipótese na qual não será possível permanecer na posse do imóvel em razão deste voltar ao monte a ser partilhado entre os demais herdeiros.

⁹GOMES, Orlando. Direitos Reais. In: _____. *Perda da propriedade*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. Cap. 17, p. 209-213.

¹⁰FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Modos de perda da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 324-326.

4.3 Abandono

O abandono, ao contrário do que se imagina, “não é forma de extinção subjetiva da propriedade, porque nenhum vínculo jurídico se estabelece entre o proprietário, que assim perde o domínio, e aquele que adquire a *res derelicta* pela ocupação”.¹¹

A materialização do abandono dá-se através de atos exteriores do proprietário que indiquem sua intenção de abandoná-lo, deixando de ser necessária a manifestação expressa junto ao registro do imóvel, por exemplo.

Deve haver, para tanto, ânimo de abdicar, conforme interpretação da doutrina, afastando-se o simples de fato do desuso como razão para ensejar o abandono, como expresso no caput do artigo 1276 do Código Civil – “com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio”.

O mencionado dispositivo ainda regulamenta a situação do imóvel em situação de abandono, explicitando que este será definido como bem vago e após três anos nesta situação passará a ser propriedade do Município em que se encontra ou do Distrito Federal, ressaltando-se que isto ocorrerá apenas se não estiver em posse de terceiro.

Cabe ressaltar, no que se refere à classificação de abandono, que o parágrafo segundo deste dispositivo expressamente traduz o abandono absoluto como sendo aquele decorrente da falta de pagamento dos ônus fiscais.

Outro ponto relevante é no que tange ao marco temporal em que o bem deixa de ser da titularidade do proprietário e passa ao poder público, leia-se União nos casos de imóvel rural.

Acerca do tema diverge a doutrina nacional, havendo autores que defendem a propriedade até a efetiva arrecadação pelo ente público.

De outro lado, autores como Cristiano Chaves e Rosenvald acreditam que existam dois momentos distintos, um no qual perde-se imediatamente a propriedade por abandono e outro no qual esta é incorporada ao patrimônio público.

A eficácia *erga omnes* do abandono, assim como na alienação e na renúncia, se dará no ato do registro junto à matrícula do imóvel por parte de terceiro, sem que a simples realidade fática do abandono produza efeitos jurídicos perante a sociedade.

Importante destacar, assim como o faz o Código Civil, que há a possibilidade de ocupação e posse do bem por terceiro que não seja o proprietário ou o poder público, restando

¹¹GOMES, Orlando. Direitos Reais. In:_____. *Perda da propriedade*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. Cap. 17, p. 209-213.

configurado o exercício da função social da propriedade e portanto, não há que se falar em intervenção dos entes públicos de modo a pretender à titularidade do bem.

4.4 Perecimento da coisa

Infere-se do título deste instituto jurídico que é o fim da substância material de forma integral ou a perda das qualidades inerentes à esta ou ao seu valor econômico.

Assim, perde-se o direito de propriedade pelo perecimento do bem imóvel em situações provenientes da natureza, como por exemplo, avanço dos oceanos, erosão e etc. ou atos provenientes do ser humano, restando claro que trata-se de atos involuntários.

Nas lições de Cristiano Chaves e Rosenvald, “a visão de função social da propriedade acarreta a intensificação de hipóteses de **perecimento jurídico** da propriedade. Vale dizer, o objeto sobre o qual se constituiu o direito real ainda existe, mas como sua situação originária sobejou completamente desnaturada em virtude de uma nova situação jurídica, perde-se a propriedade”.¹²

4.5 Desapropriação

Conceitua-se este instituto jurídico como a perda da propriedade independente da vontade do proprietário – titular do direito real, sem que este possa impedir que isto aconteça, sendo compelido a transmiti-lo ao expropriante.

Ressalte-se que ainda que seja ato unilateral, é necessária a justa e prévia indenização paga pela administração pública ao particular, atendendo-se à utilidade pública – leia-se prevalência do interesse coletivo sobre o privado.

A desapropriação, ainda que presente no Código Civil, é matéria constitucional. O texto da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 é claro ao estabelecer tal instituto no rol dos direitos e garantias fundamentais, artigo 5º, inciso XXIV.

Carlos Roberto Gonçalves diz que “em realidade, a desapropriação constituiu um modo de transferência compulsória, forçada, da propriedade, do domínio particular ou do domínio de outra entidade pública de grau inferior, para a Administração Pública ou seus concessionários”.¹³

Trata-se de modo originário de aquisição da propriedade, devendo haver a especificação do bem na carta de adjudicação e registro competente inerente ao ato jurídico.

¹²FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Modos de perda da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 332-333.

¹³GONÇALVES, Carlos Roberto. Direitos Reais. In: _____. *Perda da propriedade mediante desapropriação*. 9.ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Cap. IV, p. 336-350.

Contudo, este último não é requisito essencial, vez que por trata-se de modo originário, a aquisição da propriedade pelo poder público já é suficiente, tendo o registro natureza regulatória apenas.

Cabe ressaltar que a desapropriação tem por pressupostos a presença de ente público, bem passível de desapropriação por este – em tese todos os bens imóveis, necessidade pública e interesse social e quantum indenizatório em favor do particular ou ente público inferior.

4.6 Confisco

Trata-se de modo de perda da propriedade por parte da administração pública sem que haja pagamento de indenização no valor do bem. Em outras palavras, não há contraprestação por parte do Estado quando da perda do bem por parte do particular.

A Constituição Federal estipulou tal possibilidade no seu artigo 243, restringindo-a aos casos em que há plantio/cultivo de plantas psicotrópicas ou realização de trabalho escravo.

Importante destacar que tal dispositivo se aplica às propriedades urbanas e rurais, deixando claro em seu parágrafo único que não haverá devolução de valor, sendo este revertido a fundo especial.

Há que se falar que a maior prevalência dos casos de confisco no Brasil encontra-se na esfera criminal, nos crimes que envolvem o cultivo de plantas restritas no país.

Portanto, é meio de perda da propriedade a partir do momento em que se enquadra na estipulação constitucional, sendo aplicada de forma atrelada a outros dispositivos legais vigentes no país.

4.7 Usucapião

A usucapião é decorrente do exercício da posse por terceiro sobre o bem imóvel em razão do não exercício desta por parte do proprietário.

Tem por pressuposto a posse continuada da coisa por parte de quem irá usucapi-la em detrimento do real titular do direito real de propriedade. Portanto, neste instituto, contrapõem-se o direito real de propriedade e o direito real de posse, os quais terão por base na resolução de conflitos, os princípios inerentes à propriedade e principalmente a função social desta.

O Código Civil de 2002 disciplina a usucapião no capítulo de aquisição da propriedade, a partir o artigo 1238, por tratar-se obviamente de um meio pelo qual adquire-se o direito real de propriedade sobre um bem imóvel.

Contudo, para que alguém venha a usucapir um imóvel é necessário que outra o perca, restando presentes os requisitos tais como lapso temporal, *animus domini* – intenção e agir como se proprietário fosse, exercer a posse mansa, pacífica e contínua, dentre outros.

O ponto relevante da usucapião, a partir da perspectiva da perda da propriedade, refere-se ao que dá ensejo a isto e aí encaixa-se perfeitamente a função social da propriedade.

Em termos fáticos, caso um proprietário mantenha inutilizável uma propriedade, seja esta urbana ou rural, sem que tenha destinação específica a esta, estará deixando de aplicar aquele imóvel a sua função social e portanto, poderá vir a perdê-la, conforme posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no julgado abaixo:

Recurso especial. **Usucapião rural constitucional. Função social da propriedade rural.** Módulo rural. **Área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel.** Interpretação teleológica da norma. Constituição federal. Previsão de área máxima a ser usucapida. Inexistência de previsão legal de área mínima. Importância maior ao cumprimento dos fins a que se destina a norma.

1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na constituição federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, xxiii), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, i a iv).

2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da cf/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

3. A usucapião prevista no art. 191 da constituição (e art. 1.239 do código civil), regulamentada pela lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. O módulo rural previsto no estatuto da terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.

5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social.

6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no

ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo plenário do supremo tribunal federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer ao recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da cf.

8. Na oportunidade do julgamento acima referido, a suprema corte fixa a seguinte tese: preenchidos os requisitos do art. 183 da cf, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (re 422.349/rs, rel. Min. Dias toffoli, 29.4.2015)

9. Recurso especial provido¹⁴.(grifo nosso)

Portanto, esta é uma forma de perda sempre em favor de terceiro, em situação de necessidade e que atenda aos pressupostos e requisitos intrínsecos a cada modalidade e que encontram-se elencados nos dispositivos correlatos.

A forma corriqueira em que se propõem demandas de usucapião não acompanha o trâmite do processo que perdura anos, em razão, justamente, dos inúmeros requisitos.

Contudo, cabe ressaltar que um destes é o exercício da posse por certo lapso temporal e assim, é importante destacar que a função social se faz presente, exercida pelo possuidor e não pelo proprietário, razão pela qual este perde a propriedade em favor daquele.

4.8 Acessão

Poucos são os doutrinadores que elencam a acessão no rol dos modos de perda propriedade, talvez por ser esta, assim como a usucapião, modo de aquisição da propriedade. Porém, no mesmo passo, para que alguém adquira propriedade por acessão é necessário que outra perca.

A acessão ocorre, nas palavras de Arnoldo Wald¹⁵, quando há transferência sem intervenção ativa do proprietário, em decorrência de omissão ou inércia de sua parte. Por exemplo, nos casos de perda de parte de terreno.

Pode se afirmar que a acessão se dá quase que de modo natural, sem que se perceba ou interfira nesse processo, o proprietário do bem.

¹⁴BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.040.296. 4ª Turma. Ministro Relator Marco Buzzi. Julgamento em 02 de junho de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 02 out. 2017.

¹⁵WALD, Arnoldo. Direito das Coisas. In: _____. *Meios de perder a propriedade móvel e imóvel*. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2002. Cap. 15, p. 182-187.

4.9 Morte do proprietário

O caput do artigo 1275 usa a expressão “além das causas consideradas neste Código” e é claro, que tratando-se de matéria civilista, infere-se que o falecimento do titular do direito real sobre determinado imóvel importa da perda deste.

Assim, perde-se a propriedade pelo falecimento, passando o bem a herdeiros ou legatários, disciplinando-se a transmissão do direito real através dos dispositivos correlatos de direito sucessório.

4.10 Dissolução da sociedade conjugal

Além do falecimento do proprietário, a propriedade, a partir de interpretação do artigo supramencionado, deixa de ser do titular do seu direito a partir da dissolução da sociedade conjugal.

Tal hipótese só é possível nos casos em que o matrimônio houver sido constituído com o regime de comunhão universal de bens e então, a partir da separação do casal, os bens serão divididos entre os ex-cônjuges na proporção que lhes couber e assim, o bem no qual se detinha 50%, passará integralmente a deixar de ser daquele indivíduo.

4.11 Propriedade fiduciária

A propriedade fiduciária adquire-se e perde-se através de um contrato firmado entre o futuro titular do bem e o fiduciante, que é aquele que financiou o bem ao futuro titular.

Trata-se, portanto, de relação jurídica submetida ao pagamento do preço do bem imóvel e caso não se concretize, a parte perderá aquela propriedade que até o momento da efetivação do pagamento e transmissão ao comprador, chama-se fiduciária.

Ressalte-se que até tal momento, na matrícula no imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis, a titularidade é daquele que alienou o bem e que apenas o domínio é concedido ao fiduciante.

Importante destacar que para que a propriedade deixe de ser do comprador, ainda que seja mera expectativa a ser concretizar no futuro, não é necessária nova manifestação de vontade, basta apenas àquela expressa quando da assinatura do contrato.

Portanto, a propriedade ou a expectativa de exercício do direito subjetivo desta serão perdidos em razão da falta de adimplência de um contrato, razão pela qual afirma a doutrina ser esta uma forma de perda da propriedade imóvel.

4.12 Direito de vizinhança

O direito de vizinhança, por sua vez, não é propriamente dito um meio de perda da propriedade. A partir da sua aplicação às relações sociais de convívio limita-se o uso da propriedade privada e portanto, o exercício do direito real sobre o bem, conforme preceitua o Código Civil:

Art. 1.277 - O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.¹⁶

Trata-se de um instituto aplicado às relações de propriedade não apenas com prevalência do interesse coletivo, mas individual.

Em outras palavras, é possível afirmar que caso o uso da propriedade, ainda que de acordo com os fins a que se destina, esteja prejudicando aquele que seja vizinho a esta, poderá haver limitação ao uso.

O que se objetiva com o direito de vizinhança é evitar o conflito entre proprietários de bens vizinhos, de modo a garantir a boa convivência entre estes.

De forma exemplificativa, aplica-se esta limitação na concessão de passagem de tubulação ou viação por seu terreno em favor dos demais, o uso sem que prejudique a saúde ou a segurança, dentre outros.

¹⁶BRASIL. *Código Civil (2002)*. 21.ed.. Rio de Janeiro: Saraiva, 2016.

5 O LIAME ENTRE A PROPRIEDADE E SUA PERDA: PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL

Conforme exposto em linhas gerais capítulos acima, a propriedade evoluiu no passar dos séculos, ou melhor, a concepção de propriedade e sua posição no ordenamento jurídico.

Como breve síntese do tema, Cristiano Chaves e Rosenvald preceituam:

No estágio inicial de evolução do capitalismo importava apenas a mera apropriação de bens por parte do cidadão, sem se cogitar de uma coletividade que com ele interagisse. Isto é, na fase primitiva de expansão do novo regime era incentivada a intensificação da produtividade e lucros, sendo estimulado o acesso à propriedade. Somente em uma fase posterior de sedimentação da nova ordem do capital nasce a preocupação com a divisão social dos benefícios obtidos em mais de um século de respaldo à autonomia privada sem freios. Na fase inicial de consolidação do sistema econômico, acreditava-se que a exclusão de controles por parte do ordenamento propiciaria a geração de riqueza individual e culminaria por beneficiar indiretamente a toda sociedade.¹⁷

A partir de então a propriedade passou a ser tema de grande reflexão, levando-se em consideração as grandes mudanças do século XX, as ideias de liberdade, dignidade e coletividade.

Iniciou-se um processo de “socialização” da propriedade, através do qual foi possível analisar a propriedade sob um aspecto público.

Os direitos de personalidade surgidos com as evoluções acabaram por influenciar fortemente o direito patrimonial, tendo em vista que este era o meio de maior exercício da liberdade humana e maior balizador das relações jurídicas e sociais das sociedades ao longo dos séculos.

Assim, surge na Constituição de 1988 a Função Social como princípio inerente ao dever subjetivo de propriedade, devendo ser observado, inicialmente, que a nomenclatura dá-se em razão do fato de ser algo que deve ser cumprido por aqueles que se submetem ao ordenamento jurídico, razões pelas quais ambos estão posicionados de forma estratégica na CRFB:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes
XXII - é garantido o direito de propriedade;

¹⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Função social da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 198-237.

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;¹⁸

O Código Civil de 2002 adotou o mesmo posicionamento no que se refere à função social. No livro das disposições finais e transitórias expressamente apresenta que nenhuma convenção ou ato poderá contrariar a ordem pública, devendo assegurar a função social da propriedade:

Art. 2.035 - A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. **Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.**¹⁹(grifo nosso)

O conceito de função social é baseado no binômio propriedade privada e interesse coletivo, através do qual a propriedade de um imóvel somente exercerá os direitos inerentes, caso atenda aos anseios sociais.

Assim, brilhantemente apresentaram o tema Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, ao afirmar que

[...] ao cogitarmos da função social, introduzimos no conceito de direito subjetivo a noção de que o ordenamento jurídico apenas concederá merecimento à persecução de um interesse individual, se este for compatível com os anseios sociais que com ele se relacionam. Caso contrário, o ato de autonomia privada será censurado em sua legitimidade. Todo poder na ordem privada é concedido pelo sistema com a condição de que sejam satisfeitos determinados deveres perante o corpo social.²⁰

Resta clara a necessidade do proprietário conciliar seus poderes com seus deveres no que se refere ao exercício do direito subjetivo de determinada propriedade. A imagem da propriedade perante à sociedade deve ser daquela que não prejudica ou que não lhe faz falta, pois está de acordo com o uso a que se destina.

O antigo egoísmo do proprietário está eliminado na nova concepção de propriedade atrelada à função social. O que se visa é “recompensar” com as atribuições da propriedade, aquele que a exerce de acordo com os anseios sociais.

¹⁸BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil (1988)*. 21.ed. Rio de Janeiro: Saraiva: 2016.

¹⁹BRASIL. *Código Civil (2002)*. 21.ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2016.

²⁰FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Função social da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 198-237.

Em outras palavras, deve o proprietário dar destino e empregar certa finalidade ao bem que possuiu, seja para moradia, cultivo, comércio ou o que seja, tendo em vista que caso não o faça, interpreta-se como se não fosse necessário àquele titular, o bem, podendo este ser incorporado à sociedade.

Pode se afirmar que a função da propriedade é promover os valores do ordenamento jurídico, submetendo-se os interesses patrimoniais aos direitos fundamentais de todos os cidadãos.

Para alguns doutrinadores, a função social será o quinto elemento que compõe a propriedade, de modo a impor limites ao exercício desta, tendo perfil solidário ao atender à finalidade social.

Nas palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, os limites não se referem aos interesses externos de cada um que está ao redor da propriedade,

[...] haja vista que todas as normas que se identificam com aquele princípio estão no interior do direito subjetivo, modelando e conformando a propriedade, incentivando a sua adequada fruição, de modo a evitar que o exercício do domínio se revele ocioso ou especulativo a função social consiste em uma espécie de encargos, ônus e estímulos que formam um complexo de recursos que remetem o proprietário a direcionar o bem às finalidades comuns. Daí a razão de ser a propriedade comumente chamada de poder-dever ou direito-função.²¹

Portanto, o descumprimento e inaplicabilidade da função de social ao direito de propriedade são interpretados como lesão a um direito fundamental e abuso do direito. Assim, o uso, gozo, a disposição e a reivindicação da propriedade serão analisados de acordo do com a finalidade que aquele imóvel se destina.

Ressalte-se que a propriedade ainda é vista como formalmente privada, contudo, materialmente social, sendo privada no que se refere ao domínio e social na destinação que se dá a esta.

Importante salientar que a função social abordada neste capítulo refere-se aquela da propriedade imóvel, cabendo ao caso concreto as diversas formas de aplicação, sendo observados todos os liames da situação que se apresenta.

Ao analisar o posicionamento dos Tribunais Superiores, é possível observar que estes têm firmado posição no sentido de defender a função social da propriedade nas situações em que seja latente o interesse público, seja da coletividade ou de um único estranho à relação bem-proprietário, como por exemplo neste julgado:

²¹FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Função social da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 198-237.

Recurso Especial. Direito processual civil e civil. Embargos de declaração. Omissão, contradição ou obscuridade. Não ocorrência. Direito às águas. Art. 1.293 do CC/02. **Direito de vizinhança. Propriedade. Função social. Restrições internas. Passagem de águas. Obrigatoriedade. Requisitos. Água. Bem de domínio público. Uso múltiplo.** Art. 1º, I e IV, da lei 9.433/05. **Prévia indenização.** Desprovido.

1. Ação ajuizada em 12/11/2009. Recurso Especial interposto em 10/02/2015. Conclusão ao gabinete em 25/08/2016.
2. Trata-se de afirmar se i) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e ii) o proprietário de um imóvel tem o direito de transportar a água proveniente de outro imóvel através do prédio vizinho, e qual a natureza desse eventual direito.
3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. **O direito de propriedade, de acordo com o constitucionalismo moderno, deve atender a sua função social, não consistindo mais, como anteriormente, em um direito absoluto e ilimitado**, já que a relação de domínio, agora, possui uma configuração complexa – em tensão com outros direitos igualmente consagrados no ordenamento jurídico.
5. **Os direitos de vizinhança são manifestação da função social da propriedade, caracterizando limitações legais ao próprio exercício desse direito, com viés notadamente recíproco e comunitário. O que caracteriza um determinado direito como de vizinhança é a sua imprescindibilidade ao exercício do direito de propriedade em sua função social.**
6. O direito à água é um direito de vizinhança, um direito de aproveitamento de uma riqueza natural pelos proprietários de imóveis que sejam ou não abastecidos pelo citado recurso hídrico, haja vista que, de acordo com a previsão do art. 1º, I e IV, da Lei 9.433/97, a água é bem de domínio público, e sua gestão deve sempre proporcionar o uso múltiplo das águas.
7. Se não existem outros meios de passagem de água, o vizinho tem o direito de construir aqueduto no terreno alheio independentemente do consentimento de seu vizinho; **trata-se de imposição legal que atende ao interesse social e na qual só se especifica uma indenização para evitar que seja sacrificada a propriedade individual.**
8. Recurso especial desprovido.²² (grifo nosso)

Importante destacar da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que nos casos em que verse sobre os bens imprescindíveis à vida e portanto, de domínio público, a restrição ao direito livre da propriedade se faz ainda mais presente.

No caso, além de limitar o uso pelo direito de vizinhança, limita-se ainda pela extrema necessidade de acesso à água e pelo exercício da função social que aquele bem deveria exercer.

Nesse ponto, vale destacar a relevância social dos alimentos, da água e do acesso à moradia que são importantes elementos quase sempre ligados à função social.

²²BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.616.038. 3ª Turma. Ministra Relatora Nancy Andrighi. Julgamento em 27 de dezembro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 05 out. 2017.

Ao tratar do tema é válido abrir um parênteses para a questão agrária do país e consequentemente alimentícia. Exercer o direito de propriedade neste caso é destinar a área que possui ao plantio, ao cultivo de alimentos, à criação de animais, dentre outros.

Além de direcionar-se ao grande número de agricultores e roceiros sem terras, atinge os moradores das grandes cidades e o país como um todo e portanto, infere-se estar atendendo aos anseios coletivos.

Cumprir destacar que a função social ao ser integrada no ordenamento jurídico passa a ser elemento constitutivo da propriedade privada, em outras palavras, para que o exercício da propriedade seja possível, é necessário o exercício da sua função social.

Não raras vezes encontra-se na doutrina pátria quem defina esta relação com um direito-meio a partir do qual é possível alcançar a ideia de direitos coletivos e direitos fundamentais.

Isto se dá em razão da forma expressa em que se “positivou” a função social. Até ser inserida no ordenamento jurídico de forma expressa pela Constituição Federal em 1988, não havia visibilidade ou aplicabilidade nas relações bem-homem, contudo, a partir de então passou a ser um dever para que se possa expressar um direito.

A aplicação da função social nas relações atuais não está atrelada apenas a uma obrigação de fazer – conduta positiva, mas também a uma obrigação de não fazer – conduta negativa, a partir das quais é possível alcançar o objetivo primordial de exercício do direito real e subjetivo de propriedade, sem que se atinja terceiros.

Portanto, a partir do momento em que passou a vigorar a sua aplicação tornou-se perfeitamente possível, ao menos no plano teórico e legislativo, a junção de bem privado e interesse coletivo em consonância entre si.

Assim, sob o prisma jurídico, é possível concluir pela absorção ao ordenamento vigente nos novos tempos a fim de que fosse possível ser regulamentada uma situação fática previamente existente, sem que esta houvesse sido interpretada como tal, sendo necessário expressá-la de forma positivada.

5.1 Direito ambiental como função social da propriedade: função sócio-ambiental

A Constituição Federal de 1988, como já explanado em outros capítulos, inovou em inúmeros aspectos.

Dentre estes, encontra-se a preocupação com o meio-ambiente, leia-se fauna, flora, a questão hídrica, dentre outras. E assim, visa proteger todo o sistema de natureza que é brutalmente afetado com o crescimento das zonas ocupadas pelo homem, sejam rurais ou urbanas.

Assim como a função social, a função socioambiental tem por primazia a imposição de obrigações e deveres, que conjuntamente aos direitos, permitem o uso, gozo, fruição e disposição da propriedade sem que a coletividade e principalmente, a natureza como um todo ao seu redor sejam destruídos.

Em consonância com o previsto na Constituição, o Código Civil traz no seu rol de artigos a previsão de que a função social da propriedade só será atendida se esta, dentre outros, estiver de acordo com as leis ambientais, de modo a preservar o ambiente ao seu redor.

No que concerne ao tema, importante destacar que a preocupação com o ambiente, a natureza e os recursos naturais em geral está nitidamente ligada à ideia de direito subjetivo de propriedade sendo exercido de acordo com os anseios e necessidades da coletividade e sociedade em geral.

A partir de então é possível deixar de exercer esse direito, perdendo o bem, frise-se urbano ou rural, porque não atendeu à legislação ou limitações de uso impostas em decorrência da natureza a ser preservada.

Não raras vezes e não apenas pela questão ambiental, o proprietário deixa de ter o imóvel porque descumpriu regras básicas.

Exemplo clássico do tema são as construções realizadas antes da margem mínima até o curso d'água que foi especificada em legislação própria: pretende-se construir um imóvel em local próximo ao rio, sem que sejam observadas as regras atinentes. Assim, é possível ao Ministério Público, seja estadual ou federal, interpor ação contra o proprietário a fim de que a construção seja demolida e a área replantada.

Importante destacar que a questão ambiental traz à baila a oposição entre o direito de propriedade e portanto, exploração desta da forma que melhor lhe prouver e a preservação dos interesses sociais, leia-se ambientais.

Contudo, a partir das legislações já mencionadas e da criação de novas, para que a matéria seja especificadamente regulada, como por exemplo o Código Florestal, os Tribunais têm decidido pela prevalência do interesse coletivo e proteção do meio-ambiente.

A jurisprudência nacional é um tanto quanto pacífica nesse aspecto:

Apelação Cível. Direito Ambiental. Pretensão de anulação de multa administrativa, aplicada pelo INEA. Sentença de improcedência. Inconformismo da sociedade empresária autora. Preliminares de inépcia da inicial e ilegitimidade passiva do Estado do Rio de Janeiro afastadas. Alegação de nulidade por cerceamento de defesa que também não se sustenta. Apelante que foi intimada de todos os atos do procedimento administrativo, sendo-lhe oportunizada a apresentação de impugnação e, posteriormente, recurso hierárquico. **Incêndio em área montanhosa rural. INEA que lavrou auto de infração, de forma fundamentada, aplicando multa simples, no valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sem prejuízo da apresentação de projeto de reflorestamento da área.** Valor que não pode ser considerado exorbitante, uma vez que o valor previsto para este tipo de infração é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), por hectare ou fração queimada (área total queimada: 30 hectares). **Limitação administrativa ao direito de propriedade, em**

apreço à sua função sócio-ambiental. Ônus a ser suportado pela proprietária. Área afetada de propriedade da apelante, sendo sua responsabilidade o gerenciamento das suas propriedades rurais. Ao redor do local afetado, a paisagem rural é dominada por plantio de cana-de-açúcar (a apelante é empresa açucareira), havendo também áreas de pastagem. **Responsabilidade ambiental de natureza objetiva, devendo responder o proprietário por danos causados ao meio ambiente, não sendo cabível, nesta via, perquirir acerca do culpado direto pela origem do incêndio.** Ausência de rompimento do nexo de causalidade. Observância do art. 225, §3º, da CRFB/88, do Novo Código Florestal (Lei 12.651/2012) e da Lei Estadual 3.467/2000. Sentença que merece ser mantida. Esta Décima Terceira Câmara Cível, em situação análoga, assim decidiu: ζ Honorários recursais incidentes à espécie, razão pela qual passam a ser de 12% sobre o valor atribuído à causa, na forma do art. 85, §§1º e 11 do CPC/2015. DESPROVIMENTO DO RECURSO²³ (grifo nosso)

Observando os julgados, é possível concluir que as limitações iniciam-se em multas, advertências e processos administrativos e judiciais que se não cumpridas ou desleixadas podem levar de fato à perda da propriedade em atenção à função sócio-ambiental.

Novamente é possível observar que os interesses coletivos encontram-se protegidos através da função social, sendo notória a questão das limitações como deveres a serem cumpridos, a fim de que possam ser exercidos direitos, tais como o direito subjetivo de propriedade.

5.2 Direito agrário e a função social

A questão das terras no Brasil é latente e assim vem sendo há muitos anos. Debates políticos, judiciais e os ainda mais preocupantes, fáticos são comuns no cenário nacional.

Verídica é a informação de que estes, principalmente os fáticos, se fizeram mais presentes no início do século XX, onde não havia regulamentação das propriedades e as questões que envolviam os temas não eram estudadas.

Atualmente discute-se nos Tribunais, nas tribunas do legislativo e inclusive no corpo social como um todo o que está por trás do direito agrário e do direito sobre as terras rurais – diga-se de passagem que são vastas no país.

Confrontos entre pequenos agricultores e até índios contra proprietários de latifúndios não são raros no cenário nacional.

Sob o prisma jurídico da propriedade ressalta-se a inaplicabilidade da função social aos bens que encontram-se paralisados no tempo, sem que sejam produtivo e úteis à sociedade como um todo e principalmente, aos chamados “sem terra”.

²³BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível nº 0182016-26.2014.8.19.0001. 13ª Câmara Cível. Desembargadora Relatora Sirley Abreu Biondi. Julgamento em 13 de setembro de 2017. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>. Acesso em: 20 out. 2017.

Estes últimos são agricultores e pecuaristas de pequeno porte, que carregam consigo apenas suas famílias e a busca por locais em que possam se fixar para produzir alimentos ao consumo próprio e venda para sua subsistência.

Ações judiciais propostas em face dos grandes fazendeiros do país visam justamente o repasse das terras ao governo e em seguida, supostamente, aos “sem terra”.

O que se vê na conjuntura atual são ações judiciais sem aplicabilidade fática alguma, vez que, novamente, a falta de informação se assevera sobre o tema.

Importante destacar que a perda do bem nesta hipótese ocorre de forma remunerada, pois é pago ao proprietário um valor sobre o imóvel improdutivo, no todo ou em parte, por parte do poder público.

A expressão no todo ou em parte refere-se às situações nas quais um imóvel que, por ser tão grande, não é utilizado em sua totalidade pelo seu proprietário e portanto, a parte inutilizada deixa de atender a função social.

Os Tribunais vêm decidindo de forma a aplicar a função social da propriedade e atender aos anseios sociais, contudo, ainda é complicada a relação existente entre o bem e aqueles o detém com aqueles que seriam os mercedores desta detenção:

Processual civil e administrativo. Agravo interno no recursoespecial. Desapropriação. Ofensa ao art. 535 do CPC/73. Nãoocorrência. Invasão do imóvel. Suspensão do procedimento.

1. Não ocorre contrariedade ao art. 535 do CPC/73, quando o Tribunal de origem decide fundamentadamente todas as questões postas ao seu exame. O fato de o Tribunal a quo haver decidido a lide de forma contrária à defendida pela parte recorrente, elegendo fundamentos diversos daqueles por ela propostos, não configura omissão ou qualquer outra causa passível de exame mediante a oposição de embargos de declaração.

2. No julgamento do MS 25.493 (Rel. Ministro Marco Aurélio, DJ 24.4.2012), o Supremo Tribunal Federal ressaltou que a norma **"não tem como ratio fundamental inibir ato que ponha em xeque a produtividade do imóvel. Acho que tem, antes, uma finalidade social mais ampla: evitar o conflito no campo, a violência no campo, desestimulando a invasão de imóveis para efeito de reforma agrária. Isso é fundamental. Se a invasão é pequena ou grande, se atrapalhou não a produtividade do imóvel, do meu ponto de vista, com o devido respeito, é irrelevante"** (trecho do voto do Exmo. Min. César Peluzo).

3. Agravo interno a que se nega provimento.²⁴ (grifo nosso)

Conforme o julgado acima, as medidas judiciais são meios pelos quais se objetiva a prevenção dos conflitos fáticos e assim, há a chance de evitar que as tragédias ocorridas há 70 anos se repitam de forma rotineira.

²⁴BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.417.662. 2ª Turma. Ministro Relator OG Fernandes. Julgamento em 02 de maio de 2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 10 out. 2017.

Contudo, há que se falar que em muitos casos não é possível evitá-las. Os embates jurídicos não acompanham a celeridade da vida cotidiana daqueles que estão em busca de terras e daqueles que as dominam exercendo seu direito de propriedade.

Destaca-se que caso haja invasão do imóvel com processo já iniciado na esfera administrativa, este será suspenso, sendo este entendimento pacífico dos Tribunais Superiores e assim, torna-se ainda mais complexa a questão jurídica, caso a situação fática saia do controle, como no caso de invasão da propriedade.

Existem situações fáticas nas quais os dois sub-tópicos abordados se opõem, pois a função social da propriedade para proteger o meio-ambiente, leia-se função sócio-ambiental e a função social a fim de atender aos anseios sociais possuem linhas tênues entre si:

Processual civil e ambiental. Recurso especial. Alegada ofensa ao art. 535 do CPC/1973. Inexistência. **Degradação de mata atlântica e de área de preservação permanente. Assentamento de trabalhadores.** Alteração das conclusões. Necessidade de reexame dos elementos de cognição dos autos. Descabimento. Súmula 7/STJ.

1. Constatou-se que não se configura a ofensa ao art. 535 do CPC/1973, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.

2. No mais, a Corte a quo, com base no substrato fático-probatório dos autos, **concluiu que houve degradação de áreas de preservação permanente por meio de exploração econômica (plantação de cana-de-açúcar e abertura de estrada de servidão). Condenou a União pelos danos ambientais, tendo em vista que, a qualidade de proprietária dos imóveis rurais desde 1993, omitiu-se ao não adotar as medidas necessárias para proteger o Bioma Mata Atlântica.**

3. **“A União demorou dez anos para propor a ação reivindicatória e permitiu que os ocupantes de má-fé poluíssem o meio ambiente. Se houvesse administrado corretamente o patrimônio imobiliário, a ponto de verificar na região um ponto de extrema sensibilidade ecológica, teria poupado ou minimizado as infrações praticadas pelos réus (...) De qualquer jeito, a obrigação de recuperação e restauração dos recursos ecológicos tem natureza real, ou seja, adere à coisa. O novo Código Florestal estabelece expressamente que o dever de preservação vincula qualquer um que venha a assumir a propriedade ou a posse de espaço degradado (artigo 2º, §2º)” (fl. 1438, e-STJ).**

4. **Tendo o Tribunal de origem, em face dos elementos dos autos, firmado a compreensão de que a área das Fazendas Batalha, Santa Clara e Santa Cecília merece especial proteção, sendo inadequada ao fim da reforma agrária, tendo em vista a sua relevante função ecológica, rever tal entendimento demandaria o reexame dos elementos de cognição dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.**

5. Recurso Especial não provido²⁵. (grifo nosso)

²⁵BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.637.837. 2ª Turma STJ. Ministro Relator Herman Benjamin. Julgamento em 13 de dezembro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 03 out. 2017.

Analisando-se a situação fática do julgado acima sob o prisma jurídico, tem-se a presença de dois direitos subjetivos: o direito à propriedade – através da reforma agrária por parte da União e o direito ao meio-ambiente – através da preservação da terra sobre a qual estaria exercendo o direito anterior.

Importante análise, pois no caso em tela o direito ao meio-ambiente e a preservação da natureza foram vistos em detrimento do direito de propriedade, que estava sendo exercido em decorrência no não exercício da função social pelo proprietário originário. E ainda, a União, que deveria balizar ambos, encontrava-se inerte.

Portanto, a problemática do tema, como se observa, gira em torno da situação fática e da aplicação jurídica sobre tal, sendo de extrema relevância que sejam observados todos os liames existentes a fim de que não haja prejuízo maior ao corpo social que está envolvido naquela propriedade, ainda que de forma extremamente intrínseca.

6 RESPONSABILIDADE DIRETA DO PROPRIETÁRIO

A responsabilidade do proprietário perante aos danos causados pelo seu bem decorre da relação existente entre ambos.

As obrigações patrimoniais são *propter rem*. Em outras palavras, acompanham a coisa, são próprias desta e assim, qualquer que seja o titular deverá cumpri-las independentemente de quais sejam.

Os danos provenientes do exercício do direito de propriedade, bem como aqueles que decorrem simplesmente da existência fática do bem são de expressa responsabilidade do proprietário.

Ressalte-se que, ainda que o proprietário não esteja exercendo a posse direta, deverá responder levando-se em conta o caso concreto.

Nos casos de direito ambiental, abandono, confisco, perecimento da coisa e direito agrário é possível visualizar com mais facilidade a responsabilização do proprietário, pois é este quem deverá responder judicialmente.

Importante ressaltar que quem irá se fazer presente para responder é o proprietário e que as consequências do ato praticado recairão sobre o bem em si. Diz-se, em outras palavras, que através do bem é aplicada a sanção ao proprietário.

Isto se explica com a definição de propriedade: uso, gozo, fruição, disposição e poder de reaver. Caso se aplique ao exercício de tais poderes uma sanção que os limite ou os impeça de serem exercidos, se atinge o proprietário de forma integral.

Ademais, cabe frisar que todas as sanções são em detrimento do proprietário e em favor da coletividade. Tem-se a prevalência do interesse público sobre o privado, com vistas à aplicação da função social da propriedade, como dito anteriormente.

Cabe destacar que a responsabilidade que recai sobre o proprietário é objetiva e portanto, este responderá sem que seja necessária a apuração de culpa, devendo ser comprovado apenas o nexo causal existente entre seu imóvel e o dano.

Há que se falar que dentro da perspectiva de perda da propriedade encontra-se a limitação a esta como prevenção à perda efetiva. Assim, ao fazer mau uso, recairá sobre si a responsabilidade por tal que será objetiva, sendo desnecessário auferir se houve ou não culpa da mesma forma.

No que se refere às razões pelas quais responsabiliza-se o proprietário, estas se devem única e exclusivamente à necessidade de reparar os danos causados a terceiros advindos da prática de um ato ilícito.

Quanto à forma objetiva, esta se deve ao fato de ser a culpa elemento expressamente presente, pois ao abandonar um imóvel, descuidar deste, não impedir que este

cause qualquer dano ambiental ou até mesmo deixar de exercer sua função social já dão ensejo ao elemento culpa, ainda que não reste demonstrado.

Conforme orientação jurisprudencial, não há que se esquivar o proprietário em razão de excludente de culpabilidade por ausência de nexo de causalidade, devendo este responder pelos danos:

Apelação. Civil. Ação de obrigação de fazer e indenizatória. Infiltração proveniente de imóvel vizinho. Cessação dos vazamentos e reparação por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Recurso. Provimento em parte. Cuida-se de demanda em que os autores alegam que vêm sofrendo com infiltração proveniente de imóvel vizinho, entendendo que os réus são solidariamente responsáveis pelos danos causados. **Ação proposta em face do proprietário e da administradora. Sentença que acertadamente deu pela procedência em relação àquele. Responsabilidade unicamente do proprietário, que tem seu imóvel apenas administrado pela outra ré, que age em nome daquele. Inexistência de nexo de causalidade entre a conduta da administradora e os danos causados.** Verba sucumbencial bem fixada, atendidas as diretrizes do art. 85 e parágrafos, do CPC. Condenação imposta ao réu proprietário. Verba indenizatória por danos morais, fixada pela sentença em R\$ 5.000,00, em razão dos transtornos experimentados pelos autores, mas que deve ser majorada para R\$ 10.000,00, sendo valor que melhor atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Recurso parcialmente provido.²⁶ (grifo nosso)

No que tange à responsabilidade do proprietário, é notório que este deverá responder por quaisquer danos causados em decorrência do direito subjetivo de propriedade que exerce em decorrência de seu imóvel e que tenha prejudicado terceiros, ainda que sujeitos ocultos.

²⁶BRASIL. Tribunal de justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível nº 0021770-48.2013.8.19.0209. 13ª Câmara Cível. Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira. Julgamento em 27 de setembro de 2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 06 nov. 2017.

7 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA

Após abordar o tema da perda da propriedade privada, bem como expor as situações fáticas, evoluções e o seu princípio basilar – função social, resta notória a importância de explanar aspectos da propriedade pública.

No que se refere aos bens públicos, o direito administrativo muito bem explicita como sendo aqueles em que pertencem às pessoas jurídicas de direito público que têm por objetivo a prestação de serviços da mesma natureza.

Em outras palavras, são os bens que estão destinados a serem utilizados pelos entes públicos, a fim de que essa utilização seja para atender à coletividade, como por exemplo, hospitais, escolas, empresas públicas e etc.

Contudo, a questão problemática do tema atrela-se a possibilidade ou não de perda por parte da administração pública e se este bem deve exercer uma função social, assim como os bens de particulares.

Neste ponto, importante destacar que são vários os tipos de imóveis públicos no Brasil e a Constituição Federal, a fim de defender os interesses sociais, prevê para alguns destes, a destinação que lhes cabe.

Assim, é possível inferir que caso a defesa dos interesses sociais não seja atendida através da utilização de determinado bem público, estará este deixando de cumprir uma função social – observando-se a perspectiva de conceituação desta.

Contudo, atribuir função social a determinado bem particular é inferir também que o seu descumprimento ocasionará em consequências e punições, conforme já exposto.

Então, resta a dúvida: como punir os entes de públicos?

De forma exemplificativa, tem-se a situação na qual um bem pertencente à União dentro de um Município. O referido está abandonado, sem utilidade pública e deixando de exercer seu papel àquela comunidade.

O Município no qual o bem está localizado não poderá mover processo administrativo ou judicial em face da União para puni-la, tomar-lhe o bem ou praticar qualquer outro ato neste sentido.

Portanto, a problemática de inaplicabilidade da função social aos bens públicos encontra-se no seu descumprimento e consequentes responsabilizações.

Importante destacar que é possível que não apenas os demais entes, bem como a população tomem atitudes de modo a interromper o processo de perda da função social de um bem que deveria ser utilizado para prestação de serviços à coletividade.

Ademais, nesse aspecto, cabe frisar que os bens públicos devem, da mesma forma que os particulares, atender às destinações corretas, de modo que os gestores destes atendam a deveres e cumpram a gestão de forma correta, afinal, trata-se de interesses coletivos.

O Superior Tribunal de Justiça, em seus julgados, tem posicionamento no sentido de entender devida a correta destinação dos bens, ainda que públicos.

E ainda, nas hipóteses em que não há proteção dos interesses coletivos, deixando o bem de ser utilizado pelo ente, entende-se que o particular que o ocupou poderá lá permanecer, podendo ser esta uma forma de consequência a ser assumida pelo ente público.

Senão vejamos os seguintes julgados:

Direito civil. Recurso especial. Ação de usucapião. **Imóvel da caixa econômica federal vinculado ao SHF.** Imprescritibilidade. Preenchimento dos requisitos legais. Reexame fatos e provas. Dissídio jurisprudencial não comprovado.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.

2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5. O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

6. Alterar o decidido pelo Tribunal de origem, no que tange ao preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento do usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.²⁷

²⁷BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.448.026. 3ª turma. Ministra Relatora Nancy Andrighi. Julgamento em 17 de novembro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 16 set. 2017.

Recurso especial. Posse. Direito civil e processual civil. Bem público dominical. Litígio entre particulares. Interdito possessório. **Possibilidade. Função social. Ocorrência.**

1. **Na ocupação de bem público, duas situações devem ter tratamentos distintos: i) aquela em que o particular invade imóvel público e almeja proteção possessória ou indenização/retenção em face do ente estatal e ii) as contendas possessórias entre particulares notocante a imóvel situado em terras públicas.**
2. **A posse deve ser protegida como um fim em si mesma, exercendo o particular o poder fático sobre a res e garantindo sua função social, sendo que o critério para aferir se há posse ou detenção não é o estrutural e sim o funcional.** É a afetação do bem a uma finalidade pública que dirá se pode ou não ser objeto de atos possessórios por um particular.
3. A jurisprudência do STJ é sedimentada no sentido de que o particular tem apenas detenção em relação ao Poder Público, não se cogitando de proteção possessória.
4. É possível o manejo de interditos possessórios em litígio entre particulares sobre bem público dominical, pois entre ambos a disputa será relativa à posse.
5. **À luz do texto constitucional e da inteligência do novo Código Civil, a função social é base normativa para a solução dos conflitos atinentes à posse, dando-se efetividade ao bem comum, com escopo nos princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana.**
6. **Nos bens do patrimônio disponível do Estado (dominicais), despojados de destinação pública, permite-se a proteção possessória pelos ocupantes da terra pública que venham a lhe dar função social.**
7. **A ocupação por particular de um bem público abandonado/desafetado-isto é, sem destinação ao uso público em geral ou a uma atividade administrativa -, confere justamente a função social da qual o bem está carente em sua essência.**
8. A exegese que reconhece a posse nos bens dominicais deve ser conciliada com a regra que veda o reconhecimento da usucapião nos bens públicos (STF, Súm 340; CF, arts. 183, § 3º; e 192; CC, art. 102); um dos efeitos jurídicos da posse - a usucapião - será limitado, devendo ser mantido, no entanto, a possibilidade de invocação dos interditos possessórios pelo particular.
9. Recurso especial não provido.²⁸ (grifo nosso)

Assim, é notório que os entes públicos têm o dever de dar destinação correta aos bens que se encontram sob sua administração, para que estes exerçam a função social que lhes cabe, neste caso, diretamente atrelada às atividades públicas inerentes ao seu exercício.

E portanto, caso não seja atendida, deverá o ente ser responsabilizado da maneira que couber no caso concreto, contudo, a perda do imóvel como se dá nos casos de bens de particulares não se faz possível, concluindo-se então, pela aplicação da função social, mas com modificações no que se refere à responsabilização.

²⁸BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.296.964. 4ª Turma. Ministro Relator Luiz Felipe Salomão. Julgamento em 18 de outubro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 10 out. 2017.

8 CONCLUSÃO

A evolução histórica da propriedade demonstrou, no passar no tempo, a sua importância e colocação no cenário social.

A ênfase do absolutismo desta deu lugar à sua sedimentação e busca pela flexibilização e aplicação dos direitos fundamentais no que concerne ao uso da propriedade privada.

As especificidades da propriedade por si, tal como uso, gozo, fruição e disposição, atreladas à destinação correta explicitam a sua definição.

Exercer o direito subjetivo de propriedade e de fato o domínio ilustram o nascimento de direitos e obrigações a serem aplicados conjuntamente.

Em outras palavras, trata-se de direito real de propriedade sobre o qual aplicam-se limitações através das quais será possível de fato dominar o seu bem.

A partir de então, resta clara a presença necessária da função social da propriedade como princípio balizador do tema.

Há que se falar que a questão da falta de conhecimento por parte do corpo social no que se refere às limitações impostas é um dos grandes problemas do tema. Porém, como visto, problemática ainda maior é alcançar o equilíbrio entre o que é de alguém por direito, mas que poderá deixar de ser em razão da falta de atenção aquilo que compõe seu bem.

Ou seja, dentro da propriedade, materialmente expressando-se, existem elementos constitutivos do direito de quem a exerça, contudo, tais elementos poderão constituir direitos de terceiros que, portanto, não poderão ser lesionados pelo mau uso dos elementos.

Assim, ao tratar o abandono, a usucapião, o direito de vizinhança e o direito agrário, por exemplo, como possibilidades de perda da propriedade demonstrou-se clara a aplicação dos interesses públicos sobre o privado.

O sopesar de tais interesses é exatamente a grande problemática que há.

Difícil para tantos entenderem que existem limites e que estes deverão ser respeitados, sob pena de perda, ainda mais difícil para tantos outros perceberem que existe tal possibilidade.

Portanto, a conclusão nítida é pelo tratamento com responsabilidade do tema no que se refere à aplicação jurídica do mesmo. As ações e as decisões devem visar o equilíbrio e a proteção de direitos de ambas as partes.

Afinal, a propriedade como concebida atualmente tem por base a proteção do direito fundamental do homem à moradia, mas visa a preservação de tantos outros direitos fundamentais que são inerentes a todos.

A percepção principal a partir da exposição do que era e é propriedade, das exemplificações das razões que motivam sua perda, bem como das formas de mantê-la é de que a propriedade evoluiu atendendo às necessidades públicas e privadas.

Ao especificar as possibilidades de perda da propriedade privada, quis o legislador prever tanto aquelas que não são motivadas por parte do proprietário, como aquelas que dependem da sua manifestação.

Respectivamente ao que foi dito acima, a visão primordial era o interesse público acerca de determinado bem que estaria fazendo um desfavor para a sociedade, seja pelo mau uso, desuso ou privação dos demais de usufruí-la, enquanto que a proteção dos interesses privados se mostrou de modo condicionado.

E ainda, a partir da análise da função social do bem público, é possível observar que o interesse público se faz ainda mais presente, tendo em vista que deixou de ser atendido no âmbito em que deveria se fazer mais presente.

No que se refere à questão da responsabilização do proprietário, a conclusão lógica é pelo atingimento do que é seu por direito, em razão de não ter sido aplicado o uso com destinação correta, mesmo na esfera pública, com certas moderações.

Assim, entre tantas palavras, conclui-se pela aplicação dos princípios inerentes ao exercício da propriedade com vistas à situação fática que se estabelece, de modo que não sejam postos interesses em detrimento de demais, devendo por certo ser observado o conjunto social como alvo de proteção majoritária.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil (2002)*. 21 ed.. Rio de Janeiro: Saraiva, 2016.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil (1988)*. 21 ed. Rio de Janeiro: Saraiva: 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.040.296. 4ª Turma. Ministro Relator Marco Buzzi. Julgamento em 02 de junho de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 02 out. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.296.964 – 4ª Turma. Ministro Relator Luiz Felipe Salomão. Julgamento em 18 de outubro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 10 out. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.417.662. 2ª Turma. Ministro Relator OG Fernandes. Julgamento em 02 de maio de 2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 10 out. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.448.026. 3ª turma. Ministra Relatora Nancy Andrichi. Julgamento em 17 de novembro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 16 set. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.616.038. 3ª Turma. Ministra Relatora Nancy Andrichi. Julgamento em 27 de dezembro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 05 out.2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.637.837. 2ª Turma STJ. Ministro Relator Herman Benjamin. Julgamento em 13 de dezembro de 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 03 de outubro de 2017.

BRASIL. Tribunal de justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível nº 0021770-48.2013.8.19.0209. 13ª Câmara Cível. Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira. Julgamento em 27 de setembro de 2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 06 nov. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível nº 0182016-26.2014.8.19.0001. 13ª Câmara Cível. Desembargadora Relatora Sirley Abreu Biondi. Julgamento em 13 de setembro de 2017. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>. Acesso em: 20 out. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *A estrutura do direito de propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 177-183.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Função social da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 198-237.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Modos de perda da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 324-326.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. In: _____. *Modos de perda da propriedade*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Cap. III, p. 332-333.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. In: _____. *Perda da propriedade*. 19.ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006. Cap. 9, p. 109-111.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. In: _____. *Perda da propriedade*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. Cap. 17, p. 209-213.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direitos Reais. In: _____. *Perda da propriedade mediante desapropriação*. 9.ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Cap. IV, p. 336-350.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988: interpretação e crítica*. 14.ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 240.

PEREIRA, Felipe Pires. A pretensão reivindicatória na perspectiva da função social da propriedade. *Revista Brasileira de Direito Civil – IBDCivil*. Rio de Janeiro, v. 7, janeiro/março de 2016. Disponível em: <<https://www.ibdcivil.org.br/rbdc.php>>. Acesso em: 02 out. 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. In: _____. *Propriedade: notícia histórica*. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2009. Cap. VIII, p. 157-159.

WALD, Arnoldo. Direito das Coisas. In: _____. *Meios de perder a propriedade móvel e imóvel*. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2002. Cap. 15, p. 182-187.