**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE[[1]](#footnote-2)**

Camila Maria de Carvalho e Silva Costa

Raul César da Rocha Vieira[[2]](#footnote-3)

Viviane Gomes de Brito[[3]](#footnote-4)

**SUMÁRIO:** Introdução; 1. Contexto histórico e Inserção jurídica da propriedade; 2. Função social da propriedade; 2.1. Função social da propriedade rural; 2.2. Função social da propriedade urbana; 3. As limitações e restrições da propriedade; 4. Considerações finais; Referências.

**RESUMO**

Primeiramente, será realizada uma abordagem histórica do direito à propriedade, bem como uma análise de sua evolução ao longo do tempo e sua inserção jurídica, no Código Civil e na Constituição Federal, passando a ser considerado Direito Fundamental, atrelado ao viés dos princípios da ordem econômica e social. Após, será exposta a sua função social, à luz do artigo 1.228 do CC, a fim de compatibilizar a propriedade com as finalidades e anseios sociais contemporâneos. Por fim, como essência do trabalho, uma análise das restrições e limitações do Direito à propriedade, de forma que este deixe de ser considerado absoluto e passe a ser relativizado.

**PALAVRAS-CHAVE**

Propriedade. Função social. Limitações de direito. Interesse social. Interesse privado. Ordem econômica.

**INTRODUÇÃO**

Primeiramente, será abordado o antagonismo do direito de propriedade, que anteriormente era visto como absoluto, porém, como o desenvolvimento social, fez com que o absolutismo fosse reconsiderado, e a partir dos conflitos sociais sobre a propriedade da terra não ser totalmente coletiva – a propriedade era vista como de todos, utilizada para subsistência-, o direito a propriedade passou a ser visto como individual.Após, como todo direito individual é uma cláusula pétrea, será analisada esta inserção constitucional presente no art. 5º da CF, associado ao viés dos princípios da ordem econômica e social, assim como, conceituar este direito individual como de usar, gozar, usufruir, e dispor de determinado bem, bem como, o direito de reavê-la, de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

Far-se-á uma análise do artigo 1.228, que expressa a necessidade de conformidade do direito à propriedade com a sua função social, a qual se constitui como um princípio norteador daquele e, ainda, representa a sua principal limitação, de acordo com doutrina e jurisprudências. A função social veio para compatibilizá-la com as finalidades e anseios sociais contemporâneos, devendo a propriedade sempre almejar o bem comum, concedendo uma destinação de caráter positivo à coisa. Esta se apresenta em duas vertentes: a) rural, a qual se preocupa com os problemas ambientais e o objetivo de proteger o meio ambiente como um bem difuso, comum a todos, e visando a sadia qualidade das pessoas e futuras gerações; b) urbana, a qual se preocupa com a melhoria de qualidade de vida das pessoas que moram em cidades, sendo defesos os atos que não trazem comodidade ao proprietário: vedação do exercício irregular do direito à propriedade.

Por fim, uma abordagem acerca das limitações da propriedade, baseadas no interesse social, assim como, aquelas ensejadas no interesse individual.Serão abordadas as restrições constitucionais, administrativas, limitações ao direito de propriedade rural, que fazem partes de algumas espécies de restrições fundadas no interesse social. Após, também, será analisada, as limitações do direito de vizinhança, do uso anormal da propriedade, das arvores limítrofes, da passagem forçada, das águas, dos limites entre prédios, direito de tapagem; as quais configuram restrições baseadas no interesse privado.

1. **CONTEXTO HISTÓRICO E INSERÇÃO JURÍDICA DA PROPRIEDADE**

A propriedade é entendida como um dos temas mais polêmicos e representativos durante muitos tempos. O conceito de propriedade atrela- se a necessidade conseguinte do homem prover sua subsistência, desde as sociedades antigas, em que a origem histórica da do instituto da propriedade ainda ganha berço de variações em diversos sistemas.

A visão do que vem a ser propriedade encontra- se em todas as civilizações, na Grécia já analisava, de forma acanhada entre as famílias divisão de terras, porém, a ideia de propriedade individual não assumiu conceito técnico. (FILHO, 2012)

Em Roma, apesar de não haver também uma devida definição do que vem a ser propriedade, existia a concepção de propriedade como um direito “absoluto e perpétuo”, ou seja, não havia a classificação jurídica do bem, mas da coisa, porém, como será analisado posteriormente, a evolução do direito permitiu que a noção de bem estivesse interligado com a coisa. (CARVALHO, 2007)

Em seu arcabouço original, a propriedade então, entendia-se como absoluta, existindo em favor do direito de usar, gozar, e abusar das coisas, dando margem ao proprietário de destruir a coisa, caso o achasse conveniente. Possuía ainda, caráter personalista, “oponível a todos, podendo ser assegurada por ação própria no *jus civile*, que era a *rei vindicatio*”. Porém, no próprio período romano, há uma vagarosa evolução, que possibilita a perda da acepção absoluta, para assumir um perfil mais tenro, por influência do direito canônico, em que insere deveres morais e obrigações ao proprietário, retirando assim, o direito de abusar e destruir da terra. (MATIAS; ROCHA, 2008)

Com o adentrar do desenvolvimento social, das profundas modificações na sociedade, e na visão de enxergar os direitos, no qual, houve uma consolidação do ordenamento jurídico perante a sociedade e na busca de resolução de conflitos, ensejando aqui, a o confronto da terra não ser totalmente coletiva, levando o direito a propriedade ser visto como individual.

A Revolução Francesa pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Desprezando a coisa móvel (‘vilis mobiliumpossessio’), concentrou sua atenção na propriedade imobiliária, e o código por ela gerado – CodeNapoléon – que serviria de modelo a todo um movimento codificador no século XIX, tamanho prestigio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de código da propriedade‘, fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Daí ter-seoriginadoem substituição à aristocracia de linhagem, uma concepção nova de aristocracia econômica, que penetrou no século XX. (PEREIRA, 2006)

No decorrer que o direito a propriedade auferiu traços econômicos em sociedades liberais, principalmente, o relacionamento entre o indivíduo e a coisa continuou ampla, possibilitando trazer segurança ao titular e que a sua fonte de riquezas permanecesse inalterável. Com as agitações sociais e econômicas existentes no século XIX e XX, fora quebrado os antigos paradigmas das sociedades liberais, almejando novos pilares ensejados em valores humanistas, sociais e éticos, que permitiram se conceituar o direito a propriedade de forma mais funcional. Com todo advento revolucionário, a propriedade enalteceu – se como mais dinâmica e volveu – se de restrições calcadas no bem comum da sociedade, em respeito as novas legislações. (SALES, 2010)

Na realidade brasileira, o direito a propriedade foi dito como individual e, perante o sistema adotado pelo Brasil, todos os direitos individuais são concebidos como cláusulas pétreas, assegurado no art. 5ª, incisos XXII e XXIII,art. 170, II e III da Constituição Federal e, ainda, no artigo 1228, parágrafo 1º, do Código Civil, sendo o Estado o responsável por garantir e proteger qualquer meio que possa ocasionar perigo ao uso da propriedade, esta deve respeitar a função social da propriedade e os limites da atividade econômica, passando a integrar assim, uma nova ordem pública, prezando pelos direitos essenciais ao ser humano, sendo, este, a propriedade e posse do seu bem.

A invasão do constituinte de 1988 não foi um mero acolhimento das testemunhas mundiais. Embora a melhor doutrina já reconhecesse, por toda parte, a função social da propriedade, não eram poucos os ataques que a noção sofria, oriundos das camadas sociais mais conservadoras, receosas de perderem os poderes absolutos que detinham sobre eles, em geral, consideravam a função social como uma fórmula abstrata de legitimação da propriedade capitalista, incapaz de alterar seu aspecto estrutural. O pioneirismo do constituinte brasileiro, fixando critérios objetivos mínimos de realização da função social, evitou este risco, assegurando a efetividade da fórmula como um meio de controle do exercício da situação subjetiva de propriedade, em um modelo que, embora bem sucedido, deixou de ser observado na legislação infraconstitucional mais recente (TEPEDINO, 2005, p. 104-105)

Por fim, a propriedade funda-se como o direito que a pessoa física ou jurídica irá possuir sobre o bem determinado, sempre respeitando os limites impostos pela norma de usar, gozar, dispor do bem, retirando por completo, a possibilidade de destruição, anteriormente difundida nas sociedades. Além de após diversos embates sociais e econômicos, o direito de propriedade difundiu-se em vários países, sendo alterado conforme as mudanças decorrentes do período; fincando no Brasil, como um direito fundamental defendido pela Constituição Federal, mas que sempre deve guardar respeito à função social, para que a coletividade e o bem da sociedade sejam respeitados, podendo ainda, o possuidor do bem, reivindicá-lo de quem por má fé o detenha. A propriedade é regida no Código Civil, guardando relevância aos ditames da Constituição Federal.

1. **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Em tempos de Direito Civil Clássico, a propriedade era conceituada como “o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral” (BEVILÁQUA, 2003, *apud*, TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 100). Essa definição, apesar de antiga, é completa, haja vista que abrange tanto os bens materiais, quanto os bens imateriais. Lafayette Rodrigues Pereira (1943, *apud*, TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 100) reforça que a propriedade diz respeito a todos os direitos relacionados ao patrimônio, os quais podem ser deduzidos a valor pecuniário.

A propriedade, então, sempre esteve sob a perspectiva de um direito absoluto, exclusivo e perpétuo de seu proprietário, no entanto, a partir da evolução social e com a Constituição Federal de 1988, o conceito de propriedade recebeu uma nova face. Com tal revolução, percebeu-se que o interesse privado permaneceu assegurado, porém, o legislador estabeleceu que a propriedade devesse cumprir o que se chamou de função social. (FORNEROLLI, 2012)

Segundo Flávio Tartuce e José Fernando Simão (2012, p. 111), o §1º do artigo 1.228 é um dos dispositivos mais importantes da lei civil, pois estabelece que:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conforme com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Dessa forma, o Código Civil requer expressamente que a propriedade atenda à sua função social, no sentido de atender a uma finalidade, estabelecendo-se como norteadora desse direito e, ainda, como sua principal limitação, segundo alguns doutrinadores e algumas decisões jurisprudenciais.

É possível que ocorra confusão entre os conceitos de propriedade e função social, tendo em vista um “caráter inafastável de acompanhamento”, pois a propriedade deve atender aos interesses sociais, objetivando o bem comum e reservando uma “destinação positiva” à coisa. (TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 111)

A Constituição de 1988 insere entre os princípios gerais da atividade econômica, ao lado da propriedade privada, a sua “função social” (art. 170). Esta se considera cumprida quando a propriedade rural atende os diversos critérios mencionados no artigo 186: aproveitamento racional, utilização adequada, observância da legislação sobre relações de trabalho, bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores; e quanto a propriedade urbana atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, §2º). (PEREIRA, 2006)

Assim, é perceptível que a função social da propriedade pode ser entendida a partir de duas vertentes: a rural e a urbana.

* 1. **Função social da propriedade rural**

É notório que o §1º do artigo 1.228 acabou por especializar o que prevê o artigo 225 da Constituição Federal, o qual regulamenta o meio ambiente como um bem difuso, comum à todos e importante para a vida sadia das pessoas e para as futuras gerações.

Vale ressaltar que tal conscientização ambiental deve ser atingida pelos entes públicos e pelos privados, sabendo-se que as empresas que atendem à sua função social são aquelas que têm efetivamente uma preocupação com o meio ambiente. (TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 112)

O artigo 186 da Constituição Federal estabelece que a função da propriedade rural é cumprida quando atende, simultaneamente, aos requisitos de: aproveitamento adequado; utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Percebe-se, assim, a importância de um amoldamento entre a maneira de exploração e os recursos naturais, uma vez que “tanto os recursos naturais quanto o meio-ambiente são fatores que se entrelaçam, porque ambos consideram o imóvel como um elemento natural posto à disposição do ser humano”, tendo em vista o valor da natureza e o homem enquanto ser capaz de preservá-lo. (FARIA, ROSENVALD, 2009, p. 221)

Há também, em relação à propriedade rural, as Leis nº 8.174/91 e 8.629/93, as quais regulamentam os dispositivos constitucionais relacionados à reforma agrária. (VENOSA, 2008, p. 158)

Enquanto a propriedade urbana tem uma preocupação direta com a moradia enquanto bem de consumo, já a propriedade rural apresenta uma preocupação com a produção de riquezas e empregos, garantindo um bem-estar aos trabalhadores e proprietários. Como afirma Moraes (apud, FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 220), “o que se pode sustentar, com acerto, é que sobre os bens de produção recai maior interesse social e que a incidência do princípio da função social é mais contundente, visto que a satisfação de necessidades sociais é a causa de sua atribuição”.

Pode-se concluir, então, que o proprietário precisa cumprir as obrigações trabalhistas, atendendo ao interesse coletivo, e preocupar-se com a questão ambiental, atendendo ao interesse difuso. Enfim, a função social da propriedade rural requer alguns critérios de eficácia, tal qual a adequada utilização dos recursos ambientais, favorecendo o bem-estar dos trabalhadores e da comunidade que circunda o imóvel. (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 221)

* 1. **Função social da propriedade urbana**

A função social da propriedade urbana pode ser entendida a partir do artigo 182, §2º da Constituição Federal de 1988, o qual estabelece que a “propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.No artigo 183 da Lei Maior, há referência à usucapião de área urbana com extensão de até duzentos e cinquenta metros quadrados, com posse de cinco anos, com fim de moradia para aquele que não seja proprietário de outro imóvel.

A Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que prevê o Estatuto da Cidade, estabelece diretrizes gerais de política urbana e regulamente o artigo constitucional supracitado (bem como outros que tratam sobre a matéria). Essa lei se preocupa com a função social da propriedade urbana,no intuito de conceder ao cidadão um local urbano e um meio ambiente agradáveis para que possa desfrutar e realizar suas tarefas com sua família, tendo em vista o que se chama de desenvolvimento sustentável. Há ainda, um cuidado com o “plano diretor”, citado na Constituição, o qual configura elemento central da função social da propriedade urbana. (VENOSA, 2008, p. 158)

Pelo artigo 50 do Estatuto, os municípios deveriam elaborar até 10 de outubro de 2006 os seus próprios planos diretores, entretanto, em face do não atendimento ao prazo, o prazo foi prorrogado para 30 de junho de 2008, pela Lei nº 11.673/08. A sanção ao município que deixar de elaborar o seu plano será a inconstitucionalidade por omissão, pois, por meio do plano diretor, o município poderá delimitar o crescimento ordenado da cidade, evitando o acúmulo nas áreas especulativas, controlando o uso e ocupação do solo. (DE FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 213)

A função social urbana pode direcionar os recursos e a riqueza de forma mais correta, lutando contra situações de desigualdade econômica e social existentes do cotidiano da sociedade, assegurando, assim, um “desenvolvimento urbano sustentável e uma proteção aos direitos humanos, de forma queimpeça a exclusão de comunidades carentes. A propriedade urbana que não cumpre a sua função social fere três requisitos: “a) não estar edificada; b) estar subutilizada; c) não estar sendo utilizada”. (DE FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 214)

1. **AS LIMITAÇÕES E RESTRIÇÕES DA PROPRIEDADE**

As limitações ao direito de propriedade são admitidas por passar pelo interesse coletivo sobre o individual e no bojo da função social da propriedade, direcionada a proteger o interesse público social e o interesse privado, guardando relação ao bem estar social. Tais restrições possuem natureza *propterrem*, pois tanto o devedor, quanto o credor são titulares de um direito real, mas não são oponíveis *erga omnes* e não interessam terceiros. (RODRIGUES, 2003)

Então, para que seja destrinchado as limitações da propriedade, é pertinente que se faça uma separação entre àquelas pautadas no interesse social, no qual limita uma ideia de subordinação do direito de propriedade privado aos interesse públicos, bem como, as próprio social, sendo estas restrições importantes para o bem estar da coletividade, como para a segurança jurídica e econômica do país. No outro aspecto estão as restrições de interesse individual, iluminada no entendimento de uma coexistência harmônica e pacífica dos direitos do titular do bem, ou até de terceiro beneficiado, e ainda, que não afete ao direito de dispor sobre a propriedade.

As limitações de interesse social tratam sobre as restrições constitucionais, que dizem respeito ao que anteriormente fora dito, pois o direito de propriedade atualmente é protegido pela Constituição Federal, que estabeleceu restrições ao caráter de absoluto. No texto constitucional apresentam-se diversos moldes concretos que exemplificam as restrições sofridas ao direito de propriedade.

O constitucionalista José Afonso da Silva disserta que contemporaneamente o direito foi sendo relativizado, no qual foram lhe impostas algumas restrições limitadoras do pensar absoluto anterior do direito a propriedade, assim como, servidões, que limitam o caráter exclusivo, e a desapropriação, limitadora do caráter perpetuo.

No próprio art. 5º da CF, os incisos XXIV e XXV, respectivamente, limitam tratando da desapropriação por necessidade ou utilidade pública e justa indenização em dinheiro; e quando ocorrer algum perigo a propriedade pública, a autoridade competente poderá utilizar-se da propriedade particular, sendo garantida a indenização do proprietário, ou seja, estabelece uma restrição temporária do bem, para alçar o bem estar social.

Ainda como de interesse social, existem as restrições administrativas, que são limitações ao “uso e gozo” da coisa, por imposição do Poder Público.

As limitações podem, portanto, ser definidas como medidas de caráter geral, previstas na lei com fundamento no poder de polícia do Estado, gerando para os proprietários obrigações positivas e negativas, com o fim de condicionar o exercício do direito de propriedade a bem-estar social. (DI PIETRO, 2006, p. 145)

A desapropriação é uma das restrições administrativas, em que alguém é compulsoriamente despojado de sua propriedade por ação do Poder Público, que toma para si a propriedade, não constitui um ato arbitrário, mas especificado na lei, em que o proprietário receberá uma indenização - será justa, prévia e em dinheiro, mas comporta exceções como em casos da desapropriação urbana por desrespeito a função social (art. 182, §4º da CF) e da desapropriação rural por descumprimento da função social (art. 184 da CF) - por conta do imóvel desapropriado. Para que seja concebida a desapropriação, é mister salientar impulso, por necessidade ou utilidade pública. Está regido no Código Civil, pelos artigos 590, 591, por atingir a pessoas privadas. (ROQUE, 1994)

A desapropriação dá-se, portanto, por necessidade ou utilidade pública, discriminação sem importância, porquanto a Constituição Federal adota como fundamento a “função social” da propriedade ou o “interesse social”. Consideram-se casos de necessidade pública a defesa do território nacional, a segurança pública, os socorros públicos em casos de calamidade, e a salubridade pública. (...) Consideram-se casos de utilidade pública: a fundação de povoações e de estacionamentos de assistência, educação ou instrução pública; a abertura ou alargamento ou prolongamento de ruas, praças(...), a exploração de minas. (...) o proprietário será previamente indenizado, e, se recusar a indenização, consignar-se-lhe-á judicialmente o valor. (ROQUE, 1994, pags. 105-106)

Outro meio é a ocupação pelo Poder Público de forma “temporária, gratuita e onerosa”, quando a propriedade se fazer necessária para ações que iram visar o bem social público, através de medidas tomadas pelo Poder Público; a propriedade será restrita para ações, e pode implicar na perda temporária ou não. “Lei da Desapropriação (Decreto Lei nº 3.365/41) que justifica tal medida quando houver necessidade de realização de obras públicas, ocupação de terrenos vizinhos”, ou ainda quando ocorrer casos de depositório de máquinas utilizadas em uma construção pública, assim como, utilizar a propriedade para pesquisas e escavações. Quanto à indenização, esta será cabível quando ocorrer dano por parte da Administração Pública responsável. (SALES, 2010)

Ainda, há a requisição, prevista no inciso XXV do art.5 da Constituição Federal:

Requisição é o ato de intervenção do Estadona propriedade privada de forma onerosa em tempos de guerra ou mediante perigo dedano iminente. Tal medida está prevista no artigo 5º, XXV da CR/88 que determina “no caso de perigo público iminente, a autoridade competente poderá usar dapropriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano”. (SALES, 2010, pag.49)

Ademais, o tombamento, não há perda da propriedade, mas algumas restrições quanto ao uso, por medidas de preservação histórica, cultural, artística, científica, ou seja, tudo que a administração pública entenda como que deva ser preservado, então, não havendo perda, o proprietário não será impedido de dispor dos poderes inerentes a propriedade, apenas será limitado, não podendo ser demolida sem autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Esta medida só torna- se definitiva quando há a inscrição no livro dos tombos, adiante, com a inscrição no livro de Registro de Imóveis. A princípio, não cabe o direito de indenização nessa medida, porém, se o proprietário manifestar efetivos prejuízos decorrentes da restrição, poderá ser indenizado, mas para despesas extraordinárias que visam conservação do bem, não caberá indenização. O proprietário ainda terá que conservar o bem, aceitando a fiscalização do poder público. (FIGUEIREDO, 1980)

Por fim, nas restrições de interesse público, iremos salientar a servidão administrativa, que caracteriza no direito de gozo sobre a propriedade, para as imposições específicas, que acarretam finalidades de utilidade pública, como um poste de energia, esta medida gera indenização decorrente do prejuízo causado pela restrição da propriedade.

O primeiro instituto analisado com relação as restrições relacionadas ao interesse privado, poderá ser as normas que disciplinam o direito de vizinhança. Esta restrição se justifica com os conflitos que podem ser gerados nas vizinhanças, devendo nestas sempre existir a solidariedade e boa-fé entre os vizinhos, bem como a propriedade em compatibilidade com a sua função social. (DINIZ, 2002, p. 264)

Direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedades individuais, com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social. (DAIBERT, apud, DINIZ, 2002, p. 265)

No direito de vizinhança, a lei restringe a extensão do exercício do direito por parte de proprietários e possuidores vizinhos, atribuindo-lhes sacrifícios imprescindíveis para uma harmonia social de convivência. O sacrifício de cada proprietário é compensado pelo benefício oriundo do sacrifício de seu vizinho. (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 435)

Em relação ao uso anormal da propriedade, este configura perfeitamente a relatividade do direito. O proprietário, dentro daquilo que está sob a sua propriedade, tem a liberdade de agir e obter “vantagens, benefícios, fruição e gozo”, utilizando o que é seu como bem quiser, conforme a sua satisfação. No entanto, não pode o proprietário agir de forma que prejudique o seu vizinho, pois, de acordo com o artigo 1277 do Código Civil, “o proprietário ou 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 da propriedade vizinha”. (PEREIRA, 2006, p. 210)

Como terceira restrição, tem-se a da existência de árvores limítrofes, que podem ser oriundas de três situações mais frequentes: a) quando a árvore tiver seu tronco na linha divisória, em que haverá a presunção de que pertença igualmente aos dois vizinhos, ainda que haja uma maior parte em determinado terreno, bem como os frutos, razão pela qual nenhum dos dois pode cortá-la sem autorização do outro; b) quando os frutos caírem no terreno vizinho, de forma natural, em local próximo a linha divisória, os quais pertencerão ao dono do terreno em que ocorreu a queda, pois, dessa forma, não haverá invasões em terreno alheio e servirá de bônus àquele que possa ter, eventualmente, seu terreno sujo pela queda de algum fruto c) quando os ramos e raízes ultrapassarem a divisão dos prédios, situação em que aquele que teve seu terreno invadido poderá cortá-los até o plano vertical que divide, não sendo necessária anuência prévia do vizinho. Vale ressaltar que, caso os frutos caiam em locais públicos, pertencerão ao dono da árvore, incorrendo em crime de furto aquele que tomá-los para si. (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 451)

Pela quarta restrição, chamada de ‘passagem forçada’, “a propriedade imóvel rural ou urbana será inútil, se não possuir saída para via pública, fonte ou porto” (VENOSA, 2008, p. 281). Segundo o artigo 1.285 do Código Civil, o dono da propriedade imóvel que não tiver saída por via pública, nascente ou porto, pode pedir passagem ao outro vizinho, mediante pagamento de indenização integral.

É assegurado o direito de pedir passagem também ao usufrutuário, usuário habitador ou possuidor do bem, não apenas ao proprietário. A passagem deve ser realizada “pelo caminho mais curto, no prédio mais próximo e de forma menos onerosa para ambas as partes”. (VENOSA, 2008, p. 282)

Acerca das águas, também limitação ao direito de propriedade, há um grande valor destas na satisfação das necessidades humanas, por isso a necessidade de uma regulamentação legal para solucionar conflitos que venham surgir; assim, temos os artigos 1.288 a 1.296 do Código Civil e o Código de Águas (DINIZ, 2002, p. 278). Por esses dispositivos, o proprietário ou possuidor inferior é obrigado a receber e escoar águas pluviais, nascentes ou correntes que naturalmente escorram do superior, sem que lhe ocorra qualquer indenização e exceto as águas obtidas por meio de bombas, cisternas ou poços.Caso o proprietário construa algo que facilite o escoamento das águas, deverá se preocupar em não agravar a condição anterior do proprietário inferior. (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 457)

Orlando Gomes (apud, DINIZ, 2002, p. 283) apresenta os direitos dos proprietários relacionados às águas:

a) o que tem o dono do prédio superior de facilitar o escoamento das águas, mediante abertura de sulcos e drenos; b) o que tem o proprietário do prédio inferior de facilitar o escoamento natural das águas com abertura de canais e valetas; c) o de captar as águas de que se serve; d) o que tem o dono do prédio superior de utilizar-se livremente das águas da fonte não captada para satisfazer suas necessidades; e) o que tem o proprietário do prédio inferior sobre as sobras de fonte não captada do prédio superior; f) o de captar águas de fonte; g) o de utilizar-se das águas pluviais; h) o de aproveitar águas de rios públicos; i) o de canalizar, através de prédios alheios, as águas a que tenha direito; j) o de captar águas dos rios que banhem ou atravessem seu terreno; l) o de alterar álveo da corrente que atravessa seu imóvel, desde que mantenha o mesmo ponto de saída para o prédio inferior.

Imperioso ressaltar que o direito ao uso das águas é imprescritível, de acordo com o Código Civil e o Código de Águas.

No Código Civil o direito de tapagem está regulamentado no art. 1297, e constitui-se como o direito que tem o proprietário sobre a propriedade, no que tange a cercar, murar, valar, e tapar da forma que lhe achar conveniente, tanto o prédio rural, quanto o urbano. Ao tratar sobre as despesas da construção, manutenção e devida conservação, serão concorrentes a todos os vizinhos, caso seja de natureza comum. O tapume especial, que impede a passagem de animais pequenos, fica resguardado ao proprietário detentor do animal, arcando sozinha com as despesas dessa construção. (TARTUCE, 2012)

Logo após, no art. 1298, regulamenta-se o instituto do limite entre prédios, este é imposto por três motivos: paz social, exercício do poder de polícia do Estado e para tributação. Relaciona-se a demarcação efetivada entre prédios de propriedade particular, com intuito de evitar invasões, assim como, solucionar conflitos entre vizinhos. É reconhecido pela “ação demarcatória”, esta é efetuada judicialmente, obedecendo a requisitos necessários. (TARTUCE, 2012)

Ensejando o fim, caberá o direito de construir, este reconhece ao proprietário, direitos de construir, estipulados pelo art. 1299, cujo proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe achar cabíveis:

Dentro do conceito de propriedade, o *jus utendi, fruendiet abutendi* é facultado ao proprietário de um imóvel o direito de edificar um prédio nele. A expressão “abusar” não tem o sentido de que vulgarmente lhe é dado. No sentido de abusar fica o direito de desfazer-se da propriedade, de aliená-la. Ou então de modificá-la com edificações, mas sem abusar dos interesses alheios. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (art. 572). (ROQUE, 1994)

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A propriedade originou-se, desde os séculos passados, ultrapassando nortes conceituais em diversos países, objetivando a busca sobre o qual viés será desencadeado o direito ao bem que muitos moravam, ou a tinham, como meio de subsistência.

Ao alocar no Brasil, e em muitos outros países, a propriedade fora pensada a partir da sua função social, e econômica, sendo posta na Constituição como direito fundamental e regida pelo Código Civil.

Sua função social é entendida e divida entre a propriedade rural e urbana, sempre almejando e garantindo o bem comum, considerando a coisa como um caráter positivo e próprio. No viés da propriedade rural, fica- se os problemas ambientais e o objetivo de proteção ao meio ambiente, comum a todos; e na propriedade urbana, entendeu-se a melhoria da qualidade de vida da sociedade, em decorrência do âmbito urbano que não proporciona tanta comodidade ao proprietário. Em todas as funções sociais, o Estado utilizou-se como garantidor e a protegeu, através do seu poder de polícia.

As limitações e restrições da propriedade foram entendidas e também divididas entre aqueles referentes ao interesse público, como, a ao interesse privado. Uma completa a outra no devagar das suas definições, enquanto a primeira, visa o respeito social aos interesses públicos e ações das administrações, o outro se aloca na garantia pessoal dos direitos sobre a propriedade; sempre a tratando em função do social e coletivo, para que a vida seja harmônica e segura no que concerne à ordem econômica e jurídica referente ao direito de se proprietário de um bem.

Para ratificar, cabe o exemplo do embargo de declaração decidido pelo tribunal de São Paulo, em que trata em seu conteúdo a importância de se analisar a função social da propriedade.

EMBARGOS DE TERCEIRO - IMÓVEL HIPOTECADO PELA CONSTRUTORA A BANCO EM GARANTIA DE EMPRÉSTIMO -QUITAÇÃO PELO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ - HIPOTECA INEFICAZ PERANTE OS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ -APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ - PREPONDERÂNCIA, ADEMAIS, DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ, DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA DIGNIDADE HUMANA SOBRE O INTUITO DE LUCRO E DIREITO REAL - PENHORA INSUBSISTENTE EMBARGOS DE TERCEIRO PROCEDENTES - RECURSO NÃO PROVIDO. (APL 443702620078260000 SP)

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com alterações adotadas pelas Emendas Constitucionais nº 1/92 a 53/2006 e pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2007.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. 443702620078260000 SP 0044370 -26.2007.8.26.0000. Relator: Fernandes Lobo. Data de Julgamento: 19/04/2012. 22ª Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: 03/05/2012.

CARVALHO, Francisco José. **Função Social da Propriedade.** São Paulo: FADISP, 2007. Disponível em: <http://www.fadisp.com.br/download/5.2\_Funcao\_Social\_da\_Propriedade.pdf> . Acesso em: 21/08/2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Vol. 4.17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Função Social da Propriedade Pública. **Revista**

**Eletrônica de Direito do Estado**, n. 6, Salvador, abr./jun. 2006. Disponível em:

<http://www.direitodoestado.com/revista/REDE-6-ABRIL-2006-MARIA%20SYLVIA.

pdf>.Acesso em: 25 de outubro de 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009)

FIGUEIREDO, Lúcia Valle. **Disciplina Urbanística da Propriedade**. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 1980.

FILHO, Robério Nunes dos Anjos. **A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988.** Bahia: UFBA, 2011. Disponível em: <http://www.juspodivm.com.br/novo/arquivos/artigos/agrario/roberio-a\_funcao\_social.pdf >. Acesso em: 25 de outubro de 2012.

FORNEROLLI, Luiz Antônio Zanini. **A PROPRIEDADE RELATIVIZADA POR SUA FUNÇÃO SOCIAL**. Santa Catarina: ESAG/UDESC, (2012?). Disponível em: <http://tjsc25.tj.sc.gov.br/academia/arquivos/propriedade\_funcao\_social\_luiz\_fornerolli.pdf>. Acesso em: 26 de outubro 2012.

MATIAS, João Luis Nogueira; ROCHA, Afonso de Paula Pinheiro. **Repensando o Direito de Propriedade.** Manaus: Compedi, 2008. Disponível em: http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/manaus/reconst\_da\_dogmatica\_joao\_luis\_matias\_e\_afonso\_rocha.pdf. Acesso em: 25 de outubro de 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva**. Instituições de Direito Civil:** Direito reais. Vol.IV. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006.

ROQUE, Sebastião José. **Direito das Coisas**. São Paulo: Ícone, 1994.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil:** Direito Das Coisas. Vol.7. São Paulo: Saraiva, 2003.

SALES, Camila Bottaro. **Humanização dos Direitos Reais:** das limitações do direito de propriedade aos novos direitos reais de uso e moradia. Belo Horizonte: PUCMG, 2010. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\_SalesCB\_1.pdf. Acesso em: 25 de outubro de 2012

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 24ª ed. rev. e atual. nos termos da Reforma Constitucional (até a Emenda Constitucional n. 45, de 8.12.2004) – São Paulo:Malheiros, 2005, p. 279.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: Volume único. Ed. 2ª. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil:** direito das coisas. v. 4. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2012.

TEPEDINO, Gustavo. A Garantia da Propriedade no Direito Brasileiro**, Revista da Faculdade de Direito de Campos**. Ano VI, nº 06 – junho de 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. Vol. 5. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2008.

1. Paper desenvolvido com intuito de garantir aprofundamento acadêmico da disciplina Direitos Reais,do curso de Direito (vespertino), da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB. [↑](#footnote-ref-2)
2. Graduandas do 5º período do curso de Direito da UNDB. [↑](#footnote-ref-3)
3. Professora Orientadora. [↑](#footnote-ref-4)