

A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE¹

Frederico Nepomuceno Léda²

Gedeão Carvalho Arraes Jr.³

Viviane Gomes de Brito⁴

Sumário: Introdução; 1 Conceito de propriedade; 2 Evolução histórica da função social; 3 Características e requisitos legais da propriedade; 4 Extensão e Restrições ao Direito de Propriedade; 5 Forma de aquisição da propriedade imóvel por usucapião; Considerações finais

RESUMO

O presente trabalho visa conceituar a propriedade, fazendo um apanhado da sua evolução histórica e também da sua função social. Visa também explicitar os requisitos legais da propriedade, bem como também suas extensões e restrições. Sendo feita uma análise em conjunto com as jurisprudências do Supremo Tribunal Federal.

PALAVRAS-CHAVE: Evolução Histórica; Função Social; Propriedade

INTRODUÇÃO

A história da propriedade é a história da liberdade. A propriedade se trata de uma instituição natural, sendo inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens. Segundo Farias e Rosenvald (2009, p. 164), “os direitos de propriedade surgem no instante em que os recursos se tornam escassos”.

O homem sempre procurou satisfazer suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens, inicialmente, era a busca por bens de consumo imediato, depois foi o domínio de coisas móveis, até se fazer a noção de propriedade. A relação entre propriedade e liberdade coincide como o surgimento do Estado, que de acordo com Farias e Rosenvald (2011), “o Estado protege a propriedade como um direito, da mesma forma que tutela o indivíduo contra o arbítrio do Estado”, dessa forma, “sempre que Estado reivindica para si

¹ Paper apresentado à disciplina de Direitos Reais do 5º período vespertino do Curso de Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB

² Acadêmico do 5º período do Curso de Direito da UNDB.

³ Acadêmico do 5º período do Curso de Direito da UNDB.

⁴ Professora, Especialista, Orientadora.

recursos produtivos, os indivíduos ou famílias não afirmam a sua liberdade, pois se tornam completamente dependentes do poder soberano”.

A expressão função social procede do latim *functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. A função social é um princípio inerente a todo direito subjetivo, sendo que, esse direito subjetivo é composto por dois elementos, a estrutura e função. Nesse sentido, “a estrutura do modelo jurídico é captada quando perguntamos “como é?”; e a função se segue da pergunta “para que serve?””. (ROSENVALD; FARIA, 2009, p.198-199)

Dessa forma, o receituário liberal define o direito subjetivo, como o poder concedido pelo ordenamento ao indivíduo para a satisfação de seu interesse próprio. Ou seja, a realização de qualquer atividade econômica apenas encontrava limites em uma conduta culposa que eventualmente causasse danos a terceiros.

1 CONCEITO DE PROPRIEDADE

A propriedade possui relação fundamental com o direito das coisas, tendo grande influência na categoria dos direitos reais. De acordo com Sebastião Roque, “a propriedade vem a ser o poder e o direito dos proprietários sobre uma coisa. É um direito sólido, amplo e exclusivo”. (ROQUE, 1994, p.53)

Gira em seu torno todos os direitos reais sobre coisas alheias, que segundo Miguel Lopes (2001, p.311), “o direito de propriedade tem um conteúdo jurídico: o direito de usar; gozar e dispor, faculdades constitutivas do seu objeto”. Isso porque, a propriedade possui uma grande abrangência do direito do proprietário sobre uma coisa.

Maria Helena Diniz, ao conceituar a propriedade, se refere a ela como uma árdua tarefa, uma vez que, é impossível enumerar a infinita gama dos poderes do proprietário. Dessa forma, Diniz nos apresenta três soluções:

a) reduzir a propriedade aos seus elementos essenciais positivos (direito de usar, gozar, dispor e reivindicar); b) destacar o elemento gráfico da vontade do proprietário relativamente ao bem, de modo que a propriedade seja a exteriorização da vontade livre do proprietário; e c) evidenciar o momento estático da relação jurídica da propriedade, ou seja, o elemento da pertinência da coisa ao proprietário, sem qualquer preocupação com a possível manifestação da vontade do homem sobre a coisa (DINIZ, 2010, p. 113)

Logo, Maria Helena se baseia na primeira solução, que tem por base o conteúdo da propriedade, ao enunciar os poderes do proprietário. Solução adotada pelo nosso Código

Civil, artigo 1.228, caput, em que diz, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”. Dessa maneira, elabora-se um conceito. (DINIZ, 2010, p.113)

A propriedade é composto de elementos constitutivos, tendo que se definir uma por uma, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. Esses elementos correspondem ao *jus utendi*, que é direito de usar da coisa, de tirar todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação da substância, dentro das restrições legais, a fim de se evitar abuso de direito; ao *jus fruendi*, refere-se aos frutos e na utilização da coisa, é o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente. (DINIZ, 2010, p.114)

Correspondem também ao *jus abutendi*, equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca), ou de submetê-la ao serviço de outrem. E por último, o *rei vindicatio*, que é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de sequela, que é uma característica do direito real. (DINIZ, 2010, p.115)

2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA FUNÇÃO SOCIAL

A função social surgiu a partir do esforço evolutivo da propriedade absoluta para a propriedade-função, sobre isso, discorre Eros Roberto Grau, “a revanche da Grécia sobre Roma, da filosofia sobre o direito: a concepção romana que justifica a propriedade por sua origem (família, dote, estabilidade de patrimônios), sucumbe diante da concepção aristotélica, que a justificativa por seu fim, seus serviços, sua função”. (GRAU, apud LOUREIRO, p.105, apud ROSENVALD, 2011, p. 233).

No início, a evolução do capitalismo importava apenas a apropriação de bens sem se cogitar de uma coletividade que ela interagisse. Dessa forma, com a intensificação dos lucros e da produtividade, foi estimulado também o acesso à propriedade. Só depois houve uma preocupação com a divisão social desses benefícios obtidos durante mais de um século da divisão descontrolada da autonomia privada. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p.234)

Assim, no século XX, com cenários de desequilíbrio econômico e profundas incertezas vividas ao longo desse século, refletiram de forma direta no direito à propriedade.

A liberdade de poucos oprimia a grande massa pessoas, assim como o controle e acesso das propriedades privadas. Com isso, ao longo dos últimos 50 anos, com o compromisso com a tutela da dignidade humana e o princípio da solidariedade, foram sendo criadas leis, presente hoje nas Constituições. Acarretou assim, na valorização dos direitos da personalidade e na consequente submissão a esta de todas as relações. Diante disso, sobre a nossa Constituição Federal de 1998, Farias e Rosenvald discorrem:

A primazia é atribuída às situações existenciais ou extrapatrimoniais, traduzidas em extenso rol de direitos fundamentais. Nesse sistema, o indivíduo solitário, isolado em sua atividade econômica, é convertido na pessoa solidária que convive em sociedade e encontra nas necessidades do outro um claro limite à sua liberdade de atuação. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p.234)

Atualmente, não mais se controverte acerca da repercussão da Constituição Federal na relações privadas, mas sim a intensidade de tal intervenção. Farias e Rosensald se referem a duas correntes, “alguns defendendo a imediata vinculação dos particulares aos direitos fundamentais; outros, ponderando que a eficácia horizontal dos direitos fundamentais requer mediação pela filtragem das cláusulas gerais do Código Civil”. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p.234)

Surgiu assim a expressão função social, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. A função social é um princípio composto inerente a todo direito subjetivo, na qual esse direito é composto por dois elementos, estrutura e função. Sendo esse direito um poder concedido pelo ordenamento ao indivíduo para a satisfação de seu próprio interesse. Assim, é permitido a realização de qualquer atividade econômica desde que essa conduta não cause danos a terceiros. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p.235)

No artigo 1.228 a 1.232 do Código Civil de 2002 traz disposições gerais relativas à propriedade, sendo que, algumas dessas disposições representam na lei civil, claras restrições ao direito de propriedade, sendo a mais notória a função social. (TARTUCE; SIMÃO, 2011, p.131). Desses dispositivos, pode-se falar que o mais importante é o artigo 1.228 do CC, no seu parágrafo primeiro, em que prevê:

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

Assim, a norma civil passa a consagrar expressamente a função social, em um sentido de finalidade, como o princípio orientador a propriedade. Além de representar a principal limitação a esse direito, como reconhecem doutrina e jurisprudência.

Seguindo os ensinamentos de Orlando Gomes (2004, p.129), discorre:

Pode-se concluir que pela necessidade abandonar a concepção romana da propriedade, para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se como preconiza André Piettre, uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse de não proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com política de limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito - conforme a intensidade do interesse geral que o delimita e conforme a sua natureza na principal *rerum divisio* tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis

Com isso, de acordo com o autor, a função social pode se confundir com o próprio conceito de propriedade, diante de um caráter inafastável de acompanhamento, devendo a propriedade sempre atender aos interesses sociais, ao que almeja o bem comum.

Contudo do Código Civil de 2002 foi além, pois ainda trata da sua função social ambiental. Tendo uma preocupação com o ambiente natural (fauna, flora, belezas naturais) e também com o ambiente cultural (patrimônio cultural e artístico). (TARTUCE; SIMÃO, 2011, p.131)

3 CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS LEGAIS DA PROPRIEDADE

O direito civil atualmente estipula diversos atributos e restrições cada vez mais amplos e rigorosos. Os mais importantes são os atributos dominiais: o *Direito de usar – ius utendi*. Seria a faculdade de colocar a coisa a serviço do titular, sem modificação na sua substância. Como regra, o dono teria que empregá-la no seu próprio benefício, ou no de terceiro. Serve-se da coisa. (Caio Mário, 2006). Nesse sentido, o dono também poderia deixar de usá-la e mantendo-a inerte, pois tal uso não seria unicamente extrair efeito benéfico, vai além, tendo a coisa em condições de servir. Ademais, segundo o Código Civil brasileiro em seu artigo 1.228 afirma: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Dessa maneira, delimitando tais atributos legais, no que tange ao *Direito de Gozar – ius fruendi*: Este se realiza essencialmente com a percepção dos frutos, sejam os que da coisa naturalmente advêm (*quidquid nasci et renasci solet*), como ainda os frutos civis. (Caio Mário, 2006). No que tange ao *Direito de Dispor – ius abutendi*: Este é o que mais nos remete ao atributo dominial, pois quem dispõe da coisa mais se revela dono do que aquele que a usa ou frui. (Caio Mário, 2006). Ademais, podemos destacar uma exceção ao direito acima, isto é, ao *ius abutendi* que reside ainda na propriedade resolúvel, advindo de cláusula aposta ao título aquisitivo. Especificadamente, consta no Código Civil, art. 1.359: “Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detinha.”

Já o *Direito de Reaver a Coisa – rei vindicatio*: Pela *vindicatio* o proprietário vai buscar a coisa nas mãos alheias, vai retomá-la do possuidor, vai recuperá-la do detentor. Não de qualquer possuidor ou detentor, porém, daquele que a conserva sem causa jurídica, ou a possui injustamente. (Caio Mário, 2006).

Contudo, o direito de propriedade por ser complexo justamente pelas faculdades acima abordadas, o mesmo tem seu papel jurídico como um direito absoluto, porque se o proprietário pode dispor, pode abusar da coisa (*jus abutendi*), pode vendê-la, reformá-la e até destruí-la, porém, esse absolutismo não é mais pleno, pois o direito moderno exige que a coisa cumpra uma função social, respeitando, então, a função social como um limite ao direito de propriedade. Assim, o Código Civil em seu artigo 1.228, §1º: “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. Dessa forma, podemos dizer que é um direito absoluto devido o seu exercício contra todos, sendo erga omnes, de respeito a determinada propriedade e os bens nela existentes.

Para concluir o tema exposto, a propriedade também se caracteriza pela sua perpetuidade que, quanto mais o dono usa a coisa, mais o direito de propriedade se fortalece. A propriedade não se extingue pelo não uso do dono, mas sim pelo uso de terceiros.

Também, é de sua essência a chamada elasticidade, relevante para afirmar como a propriedade pode ter a possibilidade de se contrair e dilatar. E por último, e não menos

importante, a questão da exclusividade, ou seja, o proprietário pode proibir que terceiros se servissem do seu bem. A presunção é a de que cada bem só tem um dono exclusivo (com exceção do condomínio), como admite o direito civil no art. 1.231.

4. EXTENSÃO E RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

O Código Civil instituiu uma redação sobre a extensão do direito de propriedade no que tange ao espaço aéreo e ao subsolo em toda altura e em toda profundidade úteis ao seu exercício. Porém, ao proprietário ficaria proibido opor-se a trabalhos que sejam empreendidos até onde não exista o interesse de impedi-los.

Sendo assim, o proprietário de um imóvel tem poderes mais amplos do que o simples aproveitamento do solo. (Caio Mário, 2006). Projetam-se verticalmente para cima e para baixo, nem avançam até as profundidades da terra. Até lá não chegam as razões de interesse do titular, uma vez que o interesse revela-se na adoção de um critério utilitário: o *dominus* põe o seu interesse onde chega a faculdade de lhe ser a coisa prestada.

Nesse contexto, se o limite horizontal de um terreno é por exemplo um muro, o limite vertical não seria fácil a sua verificação qualquer, pois temos restrições quando se trata de altura e profundidade do solo de que o proprietário seria dono. Contudo, com a aviação e a importância estratégica dos minerais, o espaço aéreo e o subsolo passaram a pertencer ao Estado, assim, por exemplo, o dono não pode impedir que um avião passe bem alto por cima de seu terreno, e nem pode explorar os recursos minerais do subsolo. Essas limitações estão previstas em dispositivo legal, no artigo 1.230, do Código Civil e art. 176 da CF.

Por outro lado, há outros limites ao direito de propriedade, como a limitação legal, na seara do cumprimento dos interesses sociais, que se dão por força da lei é claro, como por exemplo, os direitos de vizinhança, e também na área pública, como a questão da desapropriação, tombamento, urbanização, entre outros.

Também é previsto tal limitação de forma jurídica, tendo em vista o direito natural, por exemplo, o abuso de direito do § 2º do artigo 1.228 do Código Civil com o art. 187, ou ainda, a desapropriação privada do art. 1.258 e art. 1.259. Outra limitação relevante ao tema é a voluntária, prevendo o cumprimento ao respeito da autonomia privada, que decorre da vontade do dono da coisa que pode limitá-la por alguma vantagem de seu interesse.

5 FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL POR USUCAPIÃO

A usucapião tem em sua etimologia a palavra *capio* que significa “tomar” e *usu* quer dizer “pelo uso”, é o modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de requisitos legais. Está presente no art. 1.238 do Código Civil, que está posto:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (Código Civil, 2002).

Esse artigo reafirma o modo de aquisição da usucapião de propriedade imobiliária. Para que poder aplicá-la, é preciso seguir alguns requisitos, requisitos pessoais, reais e formais. O requisito pessoal consiste nas exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que, conseqüentemente, o perde. Dessa forma há necessidade de que o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquirir o domínio por essa maneira, disposto no art. 1244 do Código Civil. De acordo com Maria Helena Diniz (2010, p.158), não pode ser alegada a usucapião:

a) entre cônjuges na constância da sociedade conjugal; b) entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; entre tutelados e curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela; c) em favor do credor solidário nos casos dos arts. 201 e 204, § 1º, do Código Civil, ou do herdeiro do devedor solidário, na hipóteses do art. 204, §2º, também do Código Civil; e) contra os absolutamente incapazes de que trata o art. 3º; f) contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados e dos Municípios; g) contra os que se acham servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra; h) pendendo condição suspensiva ; i) não estando vencido o prazo; j) pendendo ação de evicção; k) antes da sentença que julgará o fato que deva ser apurado em juízo criminal; l) havendo despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação feita ao devedor; m) havendo protesto, inclusive cambial; n) se houver apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores; o) se houver ato judicial que constitua em mora o devedor; p) havendo qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe em reconhecimento do direito do devedor, alcançando, inclusive, o fiador (CC, art. 204, §3º)

É o que se infere dos artigos 197, 198, 199, 200, 201, 202 do Código Civil. Em todos esses casos, não obstante tratar-se de imóvel suscetível de ser usucapido, devido a situação especial existente, seja em face da pessoa do possuidor, como no caso dos incapazes.

Os requisitos reais são alusivos aos bens e direitos suscetíveis de ser usucapidos, pois nem todas as coisas e nem todos os direitos podem ser adquiridos por usucapião. Isso porque coisas como o ar, a luz solar, não são suscetíveis a apropriação pelo homem, pois são da natureza, estão fora do comércio, não são objeto de usucapião. Também não serão objeto de usucapião os bens públicos que estando fora do comércio são inalienáveis. O último requisito da usucapião é o requisito formal, quer os elementos necessários e comuns do instituto, como a posse, o lapso de tempo e a sentença judicial, que os especiais, como o justo título e a boa-fé. (DINIZ, 2010, p.159-161)

Quanto as espécies de usucapião, são quatro modalidades previstas no Código Civil: a extraordinária, a ordinária, a urbana e a especial rural ou *pro labore*. A nossa lei civil consagra, no seu artigo 1.238, a usucapião extraordinária ao prescrever: “aquele que, quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”. A usucapião ordinária está disposto no art. 1.242 do Código Civil, ao dispor: “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. E acrescenta no parágrafo único que será de cinco anos o prazo, se o imóvel for adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, posteriormente cancelado, desde que os possuidores nele estabelecerem sua moradia ou fizerem investimentos de interesse social ou econômico. (DINIZ, 2010, p.165-170)

O artigo 183, §1º e §3º da Constituição Federal e o Código Civil art. 1.240, contemplam a usucapião especial urbana, também chamada pró-moradia, ou habitacional, e, ante o fato de que o solo urbano não deve ficar sem aproveitamento adequado, reconhecem, a quem o utilizar, desde que não seja imóvel público e que tenha a dimensão de até 250 m², mesmo não sendo seu, a possibilidade de adquirir-lhe o domínio, se não for proprietário de outro imóvel urbano ou rural e se tiver exercido sua posse ininterruptamente, por 5 anos, sem oposição, destinando-o para sua moradia ou de sua família. Também as especial urbana, art. 1.240 do CC, semelhante ao rural, beneficia os sem-teto, até 250 m². (DINIZ, 2010, p.171). A usucapião documental, é uma nova espécie de usucapião, trazida pelo art. 1.242 em seu parágrafo único, que está posto:

Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada

posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (Código Civil, 2002)

E por fim, a usucapião por abandono de lar, criada pela lei nº 12.424, que acrescentou o artigo 1.240-A, dispõe:

Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Acrescentado pela L-012.424-2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º No registro do título do direito previsto no caput, sendo o autor da ação judicialmente considerado hipossuficiente, sobre os emolumentos do registrador não incidirão e nem serão acrescidos a quaisquer títulos taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos gratuitos, fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação. (Código Civil, 2002)

Com isso, fica demonstrado todos os requisitos e espécies de aquisição de propriedade por usucapião, quanto aos requisitos são requisitos pessoais, reais e formais, e quanto às modalidades são a extraordinária, a ordinária, a urbana e a especial rural.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É imprescindível o direito de propriedade ao homem, e mais essencial ainda para a sociedade devido aos meios de produção, por vários motivos como o econômico. Em face dessas razões de tal direito, sabemos que ao longo do tempo nem sempre a utilização da propriedade obedece integralmente às regras, pois várias foram às mudanças, alterações históricas.

REFERÊNCIAS

Brasil. Código Civil (2002). **Código Civil**. — Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direitos Civil Brasileiro**: direito das coisas. 4º vol. 22º ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

FARIAS, Cristiano chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição, Rio de Janeiro, Editora Lumen Juris, 2009

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. Ed. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 129

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**: direito das coisas. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2001.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais. v. 4. São Paulo: Forense, 2006.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2007.

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

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil**: direito das coisas. 3ª ed. São Paulo: Método, 2011.