

Função social da propriedade e sustentabilidade: fundamentos constitucionais, deveres ambientais e experiências no direito comparado

Social function of property and sustainability: constitutional foundations, environmental duties, and experiences in comparative law

Emilly de Oliveira Silva¹, Guerrison Araújo Pereira de Andrade², Rogaciana de Almeida Borges Santos³, Francisco Ricardo Resende da Nóbrega⁴ e Kaline Lima de Oliveira Moreira⁵

v. 13/ n. 4 (2025)
Outubro/Dezembro

Aceito para publicação em
26/12/2025.

¹Graduada em Direito e Mestranda pela Universidade Federal de Campina Grande. Advogada. Pós-Graduada em Direito Previdenciário e Trabalhista pela OAB/ESA. ORCID: 0009-0009-4149-1372. E-mail: oliveiraemilly18@gmail.com;

²Doutor em Ciências Jurídicas pela Universidad Del Museo Social Argentino, Buenos Aires, Argentina. ORCID: 0000-0001-6989-5621. E-mail: guerrison.araujo@professor.ufcg.edu.br;

³Bacharela em Direito pela UFCG. Licenciatura Plena em Ciências Exatas e da Natureza pela UFCG. Especialista em Gestão Social: Políticas Públicas, Redes e Defesas de Direitos. Policial Penal da Colônia Penal Agrícola, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0005-1733-5397. E-mail: rogacianaborges@gmail.com;

⁴Mestrando em Gestão e Sistemas Agroindustriais pela Universidade Federal de Campina Grande, Pombal, Paraíba. ORCID: 0009-0008-7879-6260. E-mail: ricardoresendenutri@gmail.com;

⁵Professora, Advogada e Mestre em Gestão e Sistemas Agroindustriais pela Universidade Federal de Campina Grande, Pombal, Paraíba. ORCID: 0009-0004-5190-7021. E-mail: kaline.limamoreira@uol.com.br.

<https://www.gvaa.com.br/revista/index.php/RDGP>

RESUMO: A releitura contemporânea do direito de propriedade tem modificado o debate do plano meramente patrimonial para um terreno em que se reconhecem efeitos sociais e ecológicos do uso dos bens, especialmente em sociedades marcadas por desigualdades e por riscos ambientais. Nessa direção, a sustentabilidade atua como parâmetro jurídico de orientação do exercício dominial, exigindo que a tutela constitucional da propriedade dialogue com deveres de prevenção, preservação e responsabilidade intergeracional, sem que isso autorize soluções discricionárias ou instáveis. Nesse diapasão, o presente artigo tem por objetivo discutir os fundamentos constitucionais da função social da propriedade e articulá-los com deveres ambientais e com a agenda de sustentabilidade, a fim de apresentar um quadro interpretativo apto a orientar a conformação jurídica do domínio privado em um Estado constitucional comprometido com a tutela ambiental. Para tanto, metodologicamente, adota-se pesquisa jurídico-dogmática, qualitativa, com abordagem dedutiva e emprego do método comparativo, a partir de corpus normativo e jurisprudencial, complementado por revisão doutrinária orientada a problemas. No desenvolvimento, reconstrói-se a genealogia da ideia de propriedade condicionada, desde as matrizes solidaristas, com destaque à formulação funcional de Duguit, até sua positivação em experiências constitucionais paradigmáticas, como México (1917) e Weimar (1919), mostrando a passagem da função social à função socioambiental (Mirow, 2010). Em seguida, examinam-se as contribuições da análise econômica e de teorias críticas para justificar restrições ambientais como formas de internalização de externalidades e de contenção de desigualdades, ao lado de propostas que enfatizam deveres positivos de cuidado e responsabilidade comunitária. Como resultado, sustenta-se que a efetividade da função socioambiental depende de critérios verificáveis, instrumentos procedimentais e controle de proporcionalidade, de modo a impedir o uso degradador da propriedade e o emprego retórico do interesse público como pretexto para insegurança decisória. **PALAVRAS-CHAVE:** Direito de propriedade; Solidariedade jurídica; Deveres ambientais; Função socioambiental.

ABSTRACT: La relectura contemporánea del derecho de propiedad ha desplazado el debate desde un plano meramente patrimonial hacia un terreno en el que se reconocen los efectos sociales y ecológicos derivados del uso de los bienes, especialmente en sociedades marcadas por desigualdades y por riesgos ambientales. En esa dirección, la sostenibilidad actúa como parámetro jurídico de orientación del ejercicio dominial, exigiendo que la tutela constitucional de la propiedad dialogue con deberes de prevención, preservación y responsabilidad intergeneracional, sin que ello habilite soluciones discrecionales o inestables. En esa línea, el presente artículo tiene por objetivo discutir los fundamentos constitucionales de la función social de la propiedad y articularlos con deberes ambientales y con la agenda de sostenibilidad, a fin de presentar un marco interpretativo apto para orientar la conformación jurídica del dominio privado en un Estado constitucional comprometido con la tutela ambiental. Para ello, en términos metodológicos, se adopta una investigación jurídico-dogmática, cualitativa, con enfoque deductivo y empleo del método comparativo, a partir de un corpus normativo y jurisprudencial, complementado por una revisión doctrinal orientada a problemas. En el desarrollo, se reconstruye la genealogía de la idea de propiedad condicionada, desde las matrices solidaristas, con énfasis en la formulación funcional de Duguit, hasta su positivización en experiencias constitucionales paradigmáticas, como México

(1917) y Weimar (1919), mostrando el pasaje de la función social a la función socioambiental (Mirow, 2010). A continuación, se examinan las contribuciones del análisis económico y de teorías críticas para justificar restricciones ambientales como formas de internalización de externalidades y de contención de desigualdades, junto con propuestas que destacan deberes positivos de cuidado y responsabilidad comunitaria. Como resultado, se sostiene que la efectividad de la función socioambiental depende de criterios verificables, instrumentos procedimentales y control de proporcionalidad, de modo tal de impedir el uso degradador de la propiedad y el empleo retórico del interés público como pretexto para la inseguridad decisoria.

KEYWORDS: Property rights; Legal solidarity; Environmental duties; Socio-environmental function.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A função social da propriedade, tal como materializada no constitucionalismo contemporâneo, firmou-se como critério de legitimidade do próprio exercício proprietário, especialmente quando se reconhece que o uso dos bens produz repercussões sociais e ambientais que não se encerram na esfera individual. Nesse cenário, a sustentabilidade é um horizonte normativo de conformação do instituto, modificando o debate para além da dicotomia entre liberdade patrimonial e intervenção estatal.

A propriedade, urbana ou rural, projeta efeitos sobre o espaço, sobre a vida coletiva e sobre a integridade ecológica, de modo que a ordem jurídica é instada a exigir do titular condutas compatíveis com deveres de preservação, de prevenção de danos e de cooperação social, em sintonia com a tutela intergeracional do meio ambiente e com a proteção de direitos fundamentais associados à moradia, ao trabalho e à saúde.

É nesse ponto que se delimita o problema que orienta o estudo, posto que, ainda que diferentes constituições e legislações afirmem, com densidade variada, que a propriedade obriga e que seu uso deve atender ao bem comum, permanece a dificuldade de converter essa fórmula em critérios jurídicos controláveis, aptos a reduzir arbitrariedades e a oferecer previsibilidade decisória, sem esvaziar o conteúdo protegido do direito de propriedade.

Ou seja, a questão que se coloca é como compatibilizar, no plano constitucional e infraconstitucional, a proteção da propriedade com a imposição de deveres ambientais e com a exigência de sustentabilidade, definindo parâmetros que permitam reconhecer quando o exercício dominial se torna ilegítimo por contrariar finalidades socioambientais e quais consequências jurídicas são admissíveis, em especial quando se observam experiências estrangeiras que estruturam instrumentos, procedimentos e salvaguardas distintas para enfrentar o mesmo desafio.

Diante disso, o objetivo é discutir os fundamentos constitucionais da função social da propriedade, articulando-os com os deveres ambientais e com a agenda de sustentabilidade, de modo a estabelecer um quadro interpretativo capaz de orientar a conformação jurídica do domínio privado em um Estado que assume a proteção ambiental como dever público e como responsabilidade compartilhada.

Para tanto, a metodologia adota desenho jurídico-dogmático, com recorte comparado e base empírico-documental de natureza normativa e jurisprudencial. Trata-se de pesquisa aplicada quanto ao propósito, na medida em que busca apresentar parâmetros de leitura para decisões públicas e privadas sobre usos proprietários e restrições ambientais, e qualitativa quanto ao tratamento do material.

O método de abordagem é dedutivo, partindo de comandos constitucionais, princípios estruturantes e deveres ambientais para, em seguida, reconstruir suas projeções sobre o regime jurídico da propriedade; paralelamente, utiliza-se o método comparativo, para contrastar arranjos institucionais e verificar como distintas ordens jurídicas operam a mesma ideia de propriedade condicionada ao interesse coletivo e à proteção ecológica.

Sobre os procedimentos metodológicos, primeiramente, realiza-se o levantamento e a seleção do corpus normativo, composto por dispositivos constitucionais e infraconstitucionais diretamente relacionados à função social da propriedade e à tutela ambiental, com ênfase em regras que estabeleçam deveres de uso, instrumentos de intervenção estatal, sanções, incentivos e condicionantes de licenciamento, zoneamento ou conservação.

Em seguida, procede-se ao mapeamento da jurisprudência pertinente, priorizando decisões de cortes constitucionais e tribunais superiores nos países selecionados, com coleta de julgados que enfrentem, de modo explícito, a colisão entre prerrogativas proprietárias e proteção ambiental, ou que definam requisitos de proporcionalidade, devido processo e compensação quando houver restrição intensa.

Na terceira etapa, realiza-se exame doutrinário orientado por problemas, selecionando obras e artigos que discutam a passagem da função social à função socioambiental, os modelos de responsabilização do proprietário, a estrutura de deveres positivos de cuidado e os limites constitucionais de restrições, com atenção à coerência interna das categorias e à correspondência com os textos normativos e com os precedentes coletados.

2 GENEALOGIA E POSITIVAÇÃO CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A concepção de propriedade privada experimentou uma reformulação ao longo do século XX, deixando de se confundir com uma prerrogativa individual de caráter absoluto para tornar-se um instituto jurídico vinculado a encargos sociais, orientado por finalidades coletivas. Já no final do século XIX, verificou-se o surgimento de críticas ao paradigma liberal clássico, principalmente à

ideia de um direito subjetivo irrestrito de domínio, dando ensejo à formulação doutrinária da função social da propriedade enquanto limite jurídico ao exercício do poder dominial.

Entre os expoentes dessa transformação, destaca-se Léon Duguit, o qual, em conferência proferida em 1912, afirmou de modo inaugural que “a propriedade não é um direito; é uma função social” (Mirow, 2010, p. 193). Para o referido autor, influenciado pela noção de solidariedade desenvolvida por Émile Durkheim, o titular de bens não detém legitimidade para exercê-los segundo um critério exclusivo de supremacia individual, mas sim na condição de agente responsável por um serviço de interesse coletivo, devendo conformar sua conduta aos imperativos de utilidade social.

Nessa perspectiva, o conteúdo e a proteção do direito de propriedade devem ser juridicamente delimitados pelo atendimento de sua finalidade social, o que significa que o domínio privado se submete a obrigações jurídicas de ordem objetiva. A transição do paradigma do direito subjetivo absoluto para o entendimento funcional da propriedade é uma crítica decisiva ao modelo patrimonialista oitocentista. Raymond Saleilles, igualmente inserido nesse contexto, defendeu a existência de um “estatuto social” para os direitos reais, ao sustentar que a propriedade não se exaure em sua dimensão individualista, mas integra uma estrutura normativa guiada por sua inserção no corpo social (Saleilles, 1907).

Essa inflexão teórica encontrou também respaldo na obra de Rudolf von Jhering, que, ao elaborar *Der Zweck im Recht* (1877), argumentou que o direito deve estar a serviço de finalidades sociais, sendo legítima a imposição de limites ao exercício egoístico da propriedade quando incompatível com os interesses da coletividade (Jhering, 1877). Maurice Hauriou, por sua vez, contribuiu para esse movimento ao propor uma teoria institucional que conferia aos institutos jurídicos, como a propriedade, uma função pública de estabilização social.

A edificação desses fundamentos doutrinários proporcionou a erosão progressiva do dogma liberal do *dominium* ilimitado, substituído por uma concepção funcional e condicionada da propriedade privada. No transcurso do século XX, após os eventos traumáticos das guerras mundiais, consolidou-se a chamada virada constitucional e solidarista, responsável pela positivação, em diversas ordens constitucionais, do princípio da função social da propriedade. A solidariedade, enquanto valor jurídico estruturante, foi amplamente difundida por autores como Giorgio Del Vecchio, cuja filosofia do direito influenciou a incorporação de direitos sociais nos textos constitucionais modernos, ao lado da redefinição dos direitos patrimoniais. Nesse mesmo diapasão, Norberto Bobbio observou que o catálogo contemporâneo dos direitos fundamentais abrange os denominados direitos de terceira geração, principalmente os direitos ao desenvolvimento e ao meio ambiente, os quais pressupõem a imposição de encargos sociais à titularidade da propriedade (Bobbio, 1992).

A Constituição do México de 1917 representou um marco inaugural dessa tendência, ao estabelecer em seu artigo 27 que a propriedade privada se encontra subordinada às exigências do bem público, autorizando, inclusive, a expropriação por razões de utilidade social e promovendo a redistribuição equitativa das terras (Mirow, 2023). Em seguida, a Constituição de Weimar de 1919 consagrou, no artigo 153, §3º, a cláusula segundo a qual “a propriedade obriga; o seu uso deve, ao mesmo tempo, servir ao bem comum”, inserindo no texto constitucional alemão um dispositivo de nítida inspiração social-democrata, atribuído a Hugo Sinzheimer. Esse enunciado implicava o reconhecimento explícito de que o exercício do direito de propriedade deve estar orientado por finalidades coletivas, consagrando o mandado de socialidade como princípio jurídico-constitucional.

Outras constituições relevantes, como a irlandesa de 1937 e a brasileira de 1946, seguiram essa orientação. Em particular, o constitucionalismo brasileiro demonstrou progressiva adesão à cláusula da função social da propriedade, tendo a Constituição de 1934 já previsto a exigência de atendimento a tal função. A Carta de 1946, por sua vez, reforçou esse princípio, que mais tarde seria reiterado e ampliado em textos constitucionais subsequentes (Barroso, 2013). A partir dessas experiências, o constitucionalismo social latino-americano passou a adotar a função social da propriedade como parâmetro hermenêutico central, compatibilizando a proteção ao direito de propriedade com as exigências da justiça distributiva e da solidariedade.

No contexto da dogmática civil brasileira, a consolidação do princípio da função social da propriedade resultou de um longo processo de elaboração teórica desenvolvido ao longo do século XX, fortemente influenciado por modelos estrangeiros, mas articulado e positivado por expoentes nacionais do pensamento jurídico. Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, ainda na primeira metade do referido século, já sustentava que o exercício do direito de propriedade estaria sujeito a limites decorrentes dos interesses sociais prevaletentes, de modo que o proprietário não poderia contrariar a destinação econômica e social do bem (Pontes de Miranda, 1970). Ao interpretar o Código Civil de 1916, o autor procurou compatibilizar suas normas com os princípios constitucionais emergentes, advogando que, embora a propriedade fosse garantida, tal proteção não poderia ser confundida com a noção de absolutismo dominial, sendo vedado seu exercício em dissonância com sua função social, bem como qualquer forma de abuso de direito.

Na mesma linha argumentativa, Caio Mário da Silva Pereira, em sua clássica exposição dos institutos do direito civil, reiterou que o direito de propriedade deveria ser exercido em consonância com os interesses coletivos reconhecidos pelo ordenamento, destacando que a autonomia privada encontra sua conformação no dever de observar a função social que legitima juridicamente a titularidade e o uso dos bens (Pereira, 1989). Essa orientação foi reforçada na elaboração do Código Civil de 2002 por Miguel Reale, cuja concepção tridimensional do direito, baseada na integração

entre fato, valor e norma, culminou na incorporação expressa do princípio da função social tanto na parte geral dos direitos reais quanto na disciplina dos contratos. Para Reale (2002), em sociedades organizadas sob fundamentos democráticos, a propriedade privada apenas poderá gozar de tutela jurídica integral quando desempenha papel socialmente útil, contribuindo para a realização da dignidade da pessoa humana e para o progresso social.

A doutrina nacional, com o apoio de outros autores como Vilém Flusser e André Franco Montoro, evoluiu para reconhecer a função social como cláusula geral de limitação normativa ao direito de propriedade, sendo esse entendimento refletido progressivamente na jurisprudência e na atividade legislativa brasileira (Fachin, 2008). Essa construção doutrinária foi, inclusive, anterior à previsão expressa do princípio no texto constitucional, conforme estabelecido no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, dispositivo que consagrou de maneira inequívoca a obrigatoriedade de a propriedade atender à sua função social. Com isso, extinguiu-se qualquer dúvida quanto à juridicidade e à coercibilidade dessa obrigação jurídica acessória.

Paralelamente à consolidação normativa desse princípio, a teoria constitucional foi impelida a enfrentar o desafio hermenêutico de delimitar os contornos da própria limitação. Em outras palavras, tornou-se necessário definir até que ponto o legislador ou o intérprete poderiam restringir o direito de propriedade sem que isso resultasse em sua anulação substancial. A resposta teórica a essa indagação surgiu com o desenvolvimento da teoria dos limites e do conteúdo essencial dos direitos fundamentais, elaborada principalmente pela doutrina constitucionalista alemã no período pós-segunda guerra mundial e posteriormente incorporada no cenário jurídico brasileiro, em especial por intermédio da obra de Ingo Wolfgang Sarlet.

No âmbito da referida teoria, Peter Häberle (1983) argumentou que todo direito fundamental possui um núcleo essencial inatingível, mesmo quando sujeito a restrições legitimadas pela necessidade de ponderação com outros valores constitucionais. Tal núcleo, cujo conteúdo deve ser determinado em constante diálogo com a sociedade plural, asseguraria ao titular da propriedade um conjunto mínimo de faculdades jurídicas (como uso, fruição e disposição) cuja supressão total configuraria a extinção do próprio direito. O conteúdo desse núcleo, todavia, não se apresenta de forma unívoca. O jurista Konrad Hesse (1991, p. 140), por exemplo, adotou uma perspectiva mais flexível ao afirmar que a definição do conteúdo essencial dos direitos deve resultar de uma “concordância prática” entre os bens jurídicos em conflito, permitindo, assim, a compatibilização concreta entre o direito de propriedade e os interesses coletivos.

Em sentido diverso, Christian Starck (1979) propôs uma concepção mais rígida e objetiva, sustentando que a Constituição consagra um conteúdo mínimo irreduzível do direito de propriedade (*Wesensgehalt*), que não pode ser transgredido pelo legislador sob pena de desnaturar o próprio

instituto. Esse conteúdo mínimo seria composto pelas prerrogativas fundamentais do domínio, de modo que sua eliminação equivaleria à abolição do direito como garantia constitucional. O debate entre essas duas perspectivas, frequentemente referido como o confronto teórico entre Hesse e Starck, influenciou de maneira marcante a doutrina constitucional contemporânea no que se refere à conformação dos limites da função social da propriedade.

A doutrina brasileira acompanhou criticamente esse debate, reinterpretando suas contribuições no contexto nacional. Ingo Wolfgang Sarlet (2005) sustentou que a Constituição Federal de 1988 adotou expressamente a garantia do conteúdo essencial no §2º do artigo 5º, justamente para evitar que a aplicação extensiva de limitações, como a função social, suprimisse o núcleo protetivo do direito de propriedade. Assim, assegura-se ao proprietário um mínimo jurídico inviolável, que compreende, entre outros aspectos, o direito à justa indenização em caso de desapropriação por necessidade pública e a possibilidade de utilização do bem de maneira lícita e não lesiva a terceiros.

Dessa maneira, observa-se a exigência de equilíbrio entre dois vetores constitucionais igualmente relevantes. De um lado, impõe-se a vedação ao esvaziamento da propriedade privada sob o pretexto de se concretizar sua função social; de outro, exige-se que o exercício do domínio privado seja compatível com os valores fundantes da ordem jurídica, tais como a justiça distributiva e a dignidade da pessoa humana. Nesse panorama, a função social atua como limite imanente à titularidade da propriedade, mas esse próprio limite encontra restrição no conteúdo essencial do direito, o qual deve ser preservado como núcleo de proteção constitucional. Nas palavras de Robert Alexy (2002), os direitos fundamentais, embora sujeitos à restrição, não podem ser aniquilados sob pena de ofensa à proporcionalidade e à ideia de Estado de Direito. Desse modo, a articulação entre teoria e norma jurídica é indispensável para assegurar a harmonização entre os interesses individuais e os objetivos coletivos, resguardando a integridade do direito de propriedade no interior de um Estado constitucional comprometido com a justiça social.

3 EXPANSÕES CONTEMPORÂNEAS: ECONOMIA, TEORIAS CRÍTICAS E FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL NO DIREITO COMPARADO

A reflexão jurídica acerca da função social da propriedade passou a incorporar, ao longo das últimas décadas, contribuições oriundas da análise econômica do Direito, mostrando desdobramentos normativos que ultrapassam os limites tradicionais da dogmática civil. A partir da segunda metade do século XX, economistas do direito como Harold Demsetz passaram a sustentar que os direitos de propriedade evoluem historicamente como forma de internalizar externalidades negativas,

promovendo maior eficiência na alocação de recursos. Em sua análise seminal, Demsetz (1967) argumenta que, em sociedades marcadas por crescente complexidade, a delimitação de direitos exclusivos sobre determinados bens, como a terra, emerge no exato momento em que os custos do uso coletivo desordenado superam os encargos associados à definição e à fiscalização de tais direitos. Nessa perspectiva, a propriedade privada não seria um privilégio desvinculado de obrigações, mas sim um mecanismo institucional voltado à produção de eficiência econômica, apto a evitar fenômenos como a conhecida "tragédia dos comuns".

A partir dessa ótica, a função social da propriedade não se apresenta como limitação externa ou gravosa ao titular, mas como uma das próprias razões de legitimação do instituto, dada sua capacidade de incentivar o uso racional e produtivo dos bens, ao mesmo tempo em que reduz potenciais conflitos distributivos. Ronald Coase, ao elaborar sua conhecida teoria (1960), demonstrou que, na ausência de custos de transação, a configuração inicial dos direitos de propriedade não comprometeria a eficiência econômica, pois os agentes econômicos tenderiam a negociar livremente a alocação ótima dos recursos. Entretanto, ao reconhecer que os custos de transação são inevitáveis no mundo real, Coase legitimou a atuação do Estado para corrigir assimetrias e falhas de mercado, especialmente por meio de intervenções regulatórias que ajustem o exercício da propriedade às exigências do interesse público, como, por exemplo, nos casos de restrições ambientais à exploração predatória de recursos naturais.

A análise econômica do Direito, nesse cenário, confere suporte teórico à imposição de limites legais ao uso da propriedade, interpretando tais restrições não como violações a direitos individuais, mas como mecanismos corretivos de distorções alocativas prejudiciais ao bem-estar coletivo. Essa leitura instrumental do instituto encontra, todavia, contraponto relevante em abordagens contemporâneas de cunho distributivo. Autores como Thomas Piketty evidenciam que a acumulação ilimitada da propriedade privada, especialmente na forma de ativos produtivos e capital financeiro, sem o devido contraponto normativo redistributivo, tende a gerar desigualdades socioeconômicas extremas, com impactos deletérios sobre a coesão social e a estabilidade democrática (Piketty, 2014). O autor ressalta, com base em ampla base empírica, que os níveis atuais de concentração de riqueza, em determinados contextos, assemelham-se aos padrões observados no início do século XX, especialmente em países carentes de políticas efetivas de redistribuição.

Essa constatação reforça a leitura da função social da propriedade como um imperativo negativo, de evitar o uso lesivo, bem como afirmativo, de promoção ativa da justiça social. Tal concepção encontra respaldo na Constituição Federal de 1988, que, ao estruturar os fundamentos da ordem econômica no caput do artigo 170, afirma que esta se assenta na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, devendo, contudo, garantir a todos uma existência digna, em

consonância com os ditames da justiça social. No mesmo dispositivo, o legislador constituinte elenca, entre os princípios orientadores da ordem econômica, a função social da propriedade (inciso III), atribuindo-lhe papel central na articulação entre liberdade econômica e solidariedade. O texto constitucional evidencia que o exercício do direito de propriedade, no ordenamento jurídico brasileiro, deve ser compatível com objetivos estruturantes como o desenvolvimento nacional, a redução das desigualdades regionais e sociais, e a proteção ambiental (Barroso, 2013).

Nesse panorama, a teoria econômica contemporânea, representada por Piketty e outros estudiosos, propõe mecanismos concretos de efetivação do princípio da função social, como a tributação progressiva de grandes fortunas e heranças, a implementação de programas de reforma agrária, e o fomento a políticas habitacionais inclusivas. Tais instrumentos normativos, ao estarem ancorados em finalidades constitucionais explícitas, são legítimos à luz da concepção moderna da propriedade como instituto submetido à realização de fins coletivos e redistributivos. Dessa forma, torna-se evidente que a função social cumpre dupla função jurídica, pois, de um lado, impõe ao titular o dever de internalizar os custos sociais decorrentes do uso do bem, promovendo eficiência alocativa; de outro, faculta ao Estado adotar medidas de redistribuição patrimonial, viabilizando justiça social em sua dimensão material (Scharpf, 1999).

Sob a ótica das teorias jurídicas progressistas e críticas, a função social da propriedade adquire densidade normativa ainda mais acentuada, configurando-se como ferramenta transformadora da própria estrutura de distribuição de poder e recursos na sociedade. A partir da década de 1990, autores norte-americanos como Gregory S. Alexander e Joseph William Singer passaram a desenvolver a denominada *progressive property theory*, cujos pressupostos rompem com a ideia da propriedade enquanto esfera inviolável de dominação individual, concebendo-a como instituição jurídica integrada por valores de solidariedade, responsabilidade coletiva e dignidade humana (Singer, 2000; Alexander, 2009).

Segundo Singer (2000), o direito de propriedade deve ser compreendido como um conjunto de relações jurídicas entre pessoas mediadas por bens, e não como um direito subjetivo abstrato exercido em face da sociedade. Dessa forma, o ordenamento jurídico deve estabelecer quais usos da propriedade são socialmente aceitáveis, de acordo com valores constitucionais superiores, tais como a proteção ao meio ambiente, os direitos dos inquilinos, a defesa dos consumidores ou a salvaguarda da convivência urbana. A regulação não deve ser vista como uma antítese da propriedade, mas como sua própria moldura constitutiva, na medida em que os contornos da titularidade jurídica decorrem das normas que delimitam as faculdades e obrigações do proprietário (Singer, 2000).

Por sua vez, Gregory Alexander propõe o que denomina “norma da obrigação social”, segundo a qual os titulares de bens devem ser juridicamente compelidos a promover o florescimento humano

(*human flourishing*) em prol da comunidade. Nesse sentido, o uso da propriedade deve estar orientado à realização de uma vida digna para todos, implicando deveres de preservação, cuidado, manutenção e, em determinadas hipóteses, compartilhamento da riqueza sempre que o bem possuir relevância coletiva (Alexander, 2018). Nesse espectro, a legitimidade da propriedade privada estaria condicionada à sua aptidão para servir de instrumento à construção do projeto de vida dos indivíduos e das coletividades nas quais estão inseridos.

Essa concepção encontra ressonância na doutrina latino-americana, especialmente entre os autores que compreendem a função social como cláusula garantista e emancipatória. Eduardo Pacheco Rodríguez, por exemplo, advoga que o princípio em questão deve ser utilizado como vetor de transformação social, permitindo ao Estado intervir na ordem patrimonial privada para efetivar direitos humanos e enfrentar as desigualdades estruturais que caracterizam as sociedades periféricas da América Latina (Rodríguez, 2015). Nessa chave hermenêutica, a função social da propriedade deixa de ser meramente limitadora e assume o papel de catalisadora da justiça material, inserindo-se no núcleo axiológico do Estado Democrático de Direito.

As abordagens teóricas inspiradas em matrizes marxistas também ofereceram uma releitura crítica do instituto da propriedade, principalmente ao problematizar sua função social, ou a ausência desta, no contexto das formações econômicas capitalistas. Evgeny Pashukanis, em obra publicada no ano de 1924, já advertia que o direito de propriedade burguês é uma formalização jurídica das relações de produção do sistema capitalista, estruturando-se a partir da equivalência abstrata das trocas e da titularidade formal, em detrimento das reais necessidades sociais. Nesse quadro, o autor preconizava que, no interior de uma sociedade socialista, a própria categoria de propriedade privada tenderia à superação, dando lugar a formas coletivas de apropriação orientadas para a satisfação direta das necessidades humanas, e não para a lógica da mercantilização (Pashukanis, 1924).

Influenciado pelos ideais revolucionários burgueses, o direito advindo da Revolução Francesa, nomeadamente o Código Civil de 1804 e demais codificações de inspiração liberal, assim como a doutrina jurídica a partir daí produzida sob o paradigma epistemológico moderno, tinham como declarado objetivo garantir a plena e incondicional liberdade contratual e patrimonial do indivíduo, quer seja em face de seus semelhantes, quer seja em face do próprio Estado (Ribeiro, 2018, p. 119).

Ainda que as experiências históricas vinculadas ao chamado "socialismo real" tenham seguido caminhos diversos e por vezes distantes do modelo idealizado, a crítica elaborada por Pashukanis permanece relevante ao evidenciar os fundamentos ideológicos subjacentes ao regime jurídico tradicional da propriedade. Tal crítica serve de base teórica para correntes contemporâneas que

defendem a adoção de modelos alternativos de titularidade, como a propriedade comum, cooperativa ou pública, sobretudo no tocante a bens estratégicos como a terra urbana e os recursos naturais, com o objetivo de torná-los mais aderentes às finalidades sociais e coletivas que justificam sua proteção jurídica.

Em outra vertente crítica, notadamente ancorada em perspectivas feministas e socioeconômicas, autores como Nancy Fraser propõem uma ampliação do conceito de função social da propriedade, incorporando esferas historicamente marginalizadas pela racionalidade mercantil. Fraser (2016) sustenta que o sistema capitalista operou uma cisão estrutural entre a esfera econômica, caracterizada pela produção e pela acumulação sob o regime da propriedade privada, e as esferas do cuidado humano e da reprodução social, frequentemente relegadas à informalidade, à ausência de remuneração e à invisibilidade normativa. O regime jurídico de propriedade, ao privilegiar bens dotados de valor mercantil imediato, historicamente negligenciou ou explorou de forma gratuita tanto o trabalho doméstico quanto os recursos comuns e os fundamentos ambientais da reprodução da vida.

Para Fraser, o reconhecimento da função social da propriedade no século XXI exige uma reconfiguração estrutural de suas bases normativas, de modo que os custos sociais e ecológicos até então externalizados sejam internalizados no exercício do direito de propriedade. Tal reconhecimento implicaria, por exemplo, a imposição de deveres jurídicos aos detentores de bens produtivos, como a obrigação de garantir o acesso a estruturas de cuidado infantil ou o cumprimento de compromissos ambientais, vinculando a titularidade à preservação e ao bem-estar coletivo (Fraser, 2016).

Essas formulações críticas convergem na premissa de que a função social da propriedade não pode ser reduzida a um simples limite externo ou negativo, mas deve ser compreendida como um componente estrutural do próprio conceito jurídico de propriedade. Este, por sua vez, deixa de ser concebido como mero poder de exclusão e passa a ser uma instituição jurídica dotada de múltiplas dimensões, orientada por valores de solidariedade, equidade e justiça distributiva. Conforme sustenta Martins-Costa (2010), o exercício de qualquer das faculdades dominiais deve ser atravessado por finalidades sociais, devendo tais valores integrar o núcleo axiológico da instituição.

Sob essa mesma perspectiva, Stefano Rodotà, destacado jurista italiano do pós-guerra, afirmava que a propriedade, mesmo em sua feição tradicional, deveria submeter-se aos imperativos do princípio da função social e à lógica da solidariedade constitucional, sob pena de perder a legitimidade jurídica que a sustenta (Rodotà, 1981). Comentários doutrinários posteriores sobre a obra de Rodotà reiteraram esse entendimento, destacando que o direito de propriedade, embora historicamente vinculado à autonomia individual, encontra-se subordinado a finalidades comunitárias e deve ser orientado à promoção dos direitos fundamentais e ao desenvolvimento integral da pessoa humana. Esse enquadramento abre margem para a incorporação dos chamados bens comuns no

ordenamento jurídico, isto é, categorias de bens cuja titularidade, uso e gestão são exercidos coletivamente, ultrapassam a dicotomia público/privado e atendem a interesses difusos da coletividade, como é o caso da água, dos espaços públicos urbanos e dos conhecimentos tradicionais (Rodotà, 2018).

As teorias jurídicas progressistas aumentam a compreensão da função social da propriedade como dimensão de seu conceito jurídico e a elevam à condição de princípio de justiça material, convocando o Direito a fomentar formas mais inclusivas e equitativas de posse, uso e gestão da riqueza coletiva. Uma dimensão relevante em que a função social adquire contornos específicos é a socioambiental. O reconhecimento da finitude de determinados recursos naturais e dos impactos negativos causados pelas atividades econômicas à integridade dos ecossistemas e à qualidade de vida das presentes e futuras gerações ensejou a formulação do conceito de função ecológica da propriedade. A titularidade sobre a terra, por exemplo, não pode ser juridicamente desvinculada do seu contexto ambiental, uma vez que a realização da função social contemporaneamente pressupõe o respeito à função ecológica.

A esse respeito, os estudos empíricos de Elinor Ostrom, laureada com o Prêmio Nobel de Economia, demonstraram que comunidades tradicionais são capazes de administrar recursos comuns, como florestas, pesqueiros e pastagens, de maneira sustentável, a partir de normas de uso pactuadas coletivamente e sem necessidade de privatização ou de intervenção estatal centralizada (Ostrom, 1990). As conclusões de Ostrom desafiam a teoria da “tragédia dos comuns”, formulada por Garrett Hardin, ao evidenciar que sistemas de propriedade coletiva, quando regulados por normas compartilhadas que impõem limites de exploração e sanções por uso abusivo, podem apresentar níveis superiores de sustentabilidade e eficiência (Ostrom, 1990).

Em diversos países da América Latina, essa perspectiva influenciou a consolidação de regimes jurídicos especiais de titularidade coletiva, a exemplo das terras tradicionalmente ocupadas por comunidades indígenas e quilombolas no Brasil, cujo regime legal reconhece, além do direito de posse permanente, a vinculação à realização de finalidades ambientais e sociais específicas (Machado, 2013). A literatura ambientalista contemporânea, por sua vez, propõe a imersão nesse modelo, ao defender que os denominados serviços ecossistêmicos, como a regulação climática proporcionada pelas florestas ou a purificação da água realizada por solos úmidos, passem a integrar a valoração jurídica e econômica da propriedade.

Autores como James Boyd e economistas ecológicos afins defendem que tais funções ambientais sejam reconhecidas como atributos jurídicos dos imóveis, impondo aos proprietários o dever positivo de preservar os ecossistemas e não tão-somente de evitar danos ambientais. Nesse sentido, o cumprimento da função social da propriedade deve incluir a conservação ativa dos

benefícios difusos que o bem proporciona à coletividade e ao equilíbrio ambiental, superando a concepção meramente negativa da responsabilidade ambiental (Boyd; Banzhaf, 2007). Tais proposições ampliam o alcance normativo da função social da propriedade, articulando-a com os princípios constitucionais da solidariedade intergeracional e da proteção ao meio ambiente, e afirmando sua centralidade na conformação de um modelo jurídico comprometido com o desenvolvimento sustentável e a justiça socioambiental.

Diversos diplomas legais evidenciam, de forma expressiva, a normatização do princípio da função socioambiental da propriedade, notadamente no direito brasileiro. A Lei nº 12.651/2012, denominada Código Florestal, impõe ao proprietário rural a obrigação de manter áreas de preservação permanente e reserva legal, condicionando o exercício pleno do domínio à observância de deveres ambientais. Tal imposição normativa consagra o entendimento de que o direito de propriedade não pode ser exercido de modo absoluto, uma vez que sua titularidade está subordinada à preservação de bens ambientais indispensáveis ao interesse coletivo, como a manutenção da biodiversidade, a proteção dos recursos hídricos e a estabilidade climática.

A esse respeito, autores vinculados à ecologia profunda, como Arne Naess, sustentam que os direitos de propriedade sobre recursos naturais devem ser reinterpretados à luz de uma concepção biocêntrica de valor, na qual os ecossistemas são reconhecidos por sua dignidade inerente, independentemente da utilidade que proporcionem ao ser humano. Para Naess (1973), a função social e ambiental da propriedade não se limita à prevenção de danos antrópicos, mas implica o respeito ativo à integridade da vida não humana, compreendida como dotada de valor próprio.

Embora a doutrina jurídica não tenha incorporado plenamente essa vertente filosófica, sua influência é perceptível na positivação de princípios como o desenvolvimento sustentável e a proteção das futuras gerações, que passaram a integrar tanto tratados internacionais quanto textos constitucionais, como é o caso da Constituição do Equador de 2008, a qual reconhece expressamente os direitos da Natureza como sujeito jurídico autônomo. No Brasil, o jurista Paulo Affonso Leme Machado, pioneiro na construção do direito ambiental nacional, sustenta que a função socioambiental da propriedade, seja urbana ou rural, está amplamente consolidada no sistema jurídico brasileiro. Conforme destaca, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelece que o direito de construir depende da observância das diretrizes do planejamento urbano e admite, inclusive, a desapropriação-sanção de imóveis subutilizados, com vistas à concretização de sua função social (Machado, 2013).

Em se tratando do meio rural, o artigo 186 da Constituição da República estabelece os critérios normativos que definem o cumprimento da função social da propriedade agrícola, exigindo, de forma cumulativa, o aproveitamento racional e adequado da terra, a observância das normas trabalhistas, a proteção ambiental e o atendimento das exigências que regulam as relações de trabalho no campo. O

descumprimento desses critérios legitima a atuação expropriatória do Estado, conforme autorizado pelo artigo 184 da Constituição, mediante indenização em títulos da dívida agrária. Essa previsão constitucional demonstra o caráter operativo do princípio da função social, permitindo que imóveis rurais improdutivos ou ambientalmente degradados sejam objeto de desapropriação para fins de reforma agrária, atendendo, assim, aos imperativos da justiça social no meio rural (Fachin, 2008).

Na jurisprudência de países latino-americanos, observa-se a crescente integração entre as dimensões social e ambiental no exercício do direito de propriedade. A Corte Constitucional da Colômbia, por exemplo, firmou o entendimento de que a garantia constitucional da propriedade é condicionada ao cumprimento de finalidades coletivas, podendo o Estado intervir sempre que se verifique a necessidade de assegurar sua função social e ecológica. Na Sentença C-595 de 1999, aquela Corte declarou que o proprietário está juridicamente obrigado a conferir ao bem uma utilização compatível com os interesses da coletividade.

Com efeito, a função socioambiental amplia o conteúdo da função social da propriedade, ao integrar a preservação dos ecossistemas como elemento inseparável à legitimidade do exercício do domínio. Trata-se, pois, de uma evolução do paradigma antropocêntrico, que vinculava o exercício da propriedade apenas aos interesses humanos, para um modelo ecológico que compreende o meio ambiente como bem jurídico transindividual, patrimônio comum da humanidade e elemento essencial à própria sobrevivência das futuras gerações (Boyd; Banzhaf, 2007; Naess, 1973).

Além disso, a dignidade da pessoa humana, enquanto fundamento do Estado Democrático de Direito consagrado no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988, projeta seus efeitos sobre toda a ordem jurídica, alcançando inclusive os institutos do direito privado. A doutrina de Luís Roberto Barroso (2013) destaca que a constitucionalização do direito civil operou uma transformação estrutural na interpretação dos direitos subjetivos, exigindo que estes sejam compatíveis com os valores constitucionais e, em especial, com a dignidade da pessoa humana. Nesse contexto, a função social da propriedade passa a ser compreendida como a obrigação de que o domínio sirva, direta ou indiretamente, à promoção da dignidade, do titular do bem e dos trabalhadores envolvidos, dos usuários e da coletividade.

A partir dessa lógica, o direito de propriedade não pode ser invocado para justificar violações a direitos fundamentais de terceiros. A autonomia dominial encontra seu limite jurídico no momento em que sua invocação enseja afronta à dignidade, à igualdade ou a outros princípios constitucionais. O professor Luís Edson Fachin, em suas obras anteriores ao ingresso no Supremo Tribunal Federal, desenvolveu amplamente essa visão, afirmando que a propriedade deve ser compreendida como um direito-função, cuja conformação jurídica deve assegurar a inclusão social e a efetivação dos direitos fundamentais (Fachin, 2008). De acordo com o autor, a titularidade dominial que se divorcia de

compromissos sociais, como o direito à moradia, o acesso ao trabalho digno ou a proteção do patrimônio cultural, perde sua legitimidade perante a ordem constitucional de 1988.

Nesse mesmo sentido, a função social também impõe deveres de respeito à dignidade humana nas esferas da moradia e das relações laborais. A existência de propriedades rurais produtivas que submetam trabalhadores a condições análogas à escravidão, ou de imóveis urbanos mantidos intencionalmente ociosos em áreas de déficit habitacional, são situações em que o Estado e a sociedade civil podem invocar a função social da propriedade como instrumento de correção de desigualdades e de afirmação dos direitos fundamentais. A Constituição de 1988, ao permitir a desapropriação de imóveis urbanos que não cumpram sua função social para fins de habitação popular (art. 182, §4º, inciso III), legitima a atuação estatal nesse sentido.

Na perspectiva da teoria dos direitos fundamentais elaborada por Robert Alexy, o direito de propriedade é compreendido como um princípio jurídico, cuja aplicação deve ser realizada mediante ponderação com outros princípios constitucionais igualmente relevantes. Segundo Alexy (2002), nenhum direito fundamental pode prevalecer de forma absoluta em face de outros bens jurídicos de mesma estatura normativa. A dignidade da pessoa humana, nesse quadro, assume a função de princípio estruturante, atuando simultaneamente como limite e conteúdo dos demais direitos fundamentais. Assim, o direito de propriedade deve ser interpretado de forma compatível com a dignidade, vedando, por exemplo, a realização de despejos forçados sem oferta prévia de alternativa habitacional, uma vez que tal conduta vulnera o núcleo mínimo de proteção à existência digna (Alexy, 2008).

A compreensão contemporânea da função social da propriedade encontra respaldo crescente na jurisprudência brasileira e estrangeira, a qual tem condicionado, em determinadas hipóteses, o deferimento de ordens de reintegração de posse à prévia garantia de soluções habitacionais adequadas às famílias em situação de vulnerabilidade. Tal orientação judicial é uma epítome concreta entre o direito de propriedade e o direito fundamental à moradia digna, incorporando ao primeiro uma dimensão teleológica vinculada à realização da dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, a função social da propriedade é um instrumento de efetivação dos direitos fundamentais, legitimando-se enquanto subsista compatível com a promoção da dignidade de todos aqueles direta ou indiretamente afetados por seu exercício (Barroso, 2013; Sarlet, 2005).

A partir dessa premissa, a função social da propriedade conecta-se de forma indissociável à noção de solidariedade intergeracional e internacional. Norberto Bobbio já havia identificado, no âmbito dos direitos fundamentais de terceira geração, a presença de prerrogativas difusas e transindividuais, como os direitos à paz, ao meio ambiente equilibrado e à autodeterminação dos povos, cuja proteção exige o comprometimento coletivo da sociedade civil e dos entes estatais

(Bobbio, 1992). O princípio axiológico que conjuga dignidade, solidariedade e função social permeia, assim, todo o ordenamento jurídico contemporâneo, impedindo que o interesse individual prevaleça em detrimento de valores fundamentais que garantem a vida digna e o desenvolvimento comum.

A consagração normativa da função social da propriedade em diferentes sistemas jurídicos ao redor do mundo oferece um terreno fértil para o direito comparado, através de avanços normativos, experiências institucionais relevantes e, também, desafios persistentes. Na Itália, a Constituição Republicana de 1948 dispõe, em seu artigo 42, que a propriedade privada é reconhecida e garantida pela lei, a qual deve determinar suas formas de aquisição, fruição e limitação com vistas à efetivação de sua função social e à ampliação de seu acesso. Sob forte influência da doutrina de Stefano Rodotà e de outros juristas italianos, esse dispositivo passou a fundamentar políticas públicas, tais como a afetação de imóveis urbanos ociosos à política habitacional e a preservação de bens culturais e paisagísticos frente ao uso individual desvinculado do interesse público (Rodotà, 1981).

Rodotà, inclusive, presidiu comissão responsável, na década de 2000, por propor uma redefinição dos bens públicos e comuns, ancorada no princípio da função social. Essa proposta visava assegurar que determinadas categorias de bens, independentemente de sua titularidade pública ou privada, fossem juridicamente destinadas à fruição coletiva e à proteção das gerações futuras (Rodotà, 2007). Na Alemanha, por sua vez, embora a Lei Fundamental de 1949 não utilize expressamente o termo “função social”, o artigo 14, parágrafo segundo, estabelece que “a propriedade obriga” (*Eigentum verpflichtet*) e que seu uso deve servir, concomitantemente, ao bem comum. Essa cláusula deriva, diretamente, do artigo 153 da Constituição de Weimar de 1919, mantendo-se como fundamento de diversas políticas regulatórias alemãs.

A experiência constitucional alemã desenvolveu instrumentos sofisticados, como o zoneamento urbano, a tributação de imóveis desocupados e a socialização de riscos econômicos, a exemplo da intervenção estatal em crises bancárias privadas, sempre com o objetivo de compatibilizar a garantia do direito de propriedade com a coesão social e o bem-estar coletivo. Contudo, tais intervenções são realizadas sob rígido controle de proporcionalidade, com respeito ao conteúdo essencial do direito, conforme sustentado por Häberle (1983). Wolfgang Scharpf (1999) observa que o modelo de Estado Social vigente na Alemanha busca promover uma equação dinâmica entre a liberdade econômica e a proteção social, atribuindo à propriedade privada o dever de se submeter a um regime jurídico que possibilite o controle de aluguéis e o acesso à moradia nas áreas metropolitanas, em consonância com decisões do Tribunal Constitucional Federal.

Na América Latina, têm-se observado avanços legislativos relevantes na incorporação e detalhamento do princípio da função social da propriedade. Na Colômbia, o Código Civil foi complementado, em 2012, por um conjunto de normas urbanísticas que instituíram mecanismos de

efetivação da função social urbana, como a obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios e a incidência de imposto progressivo sobre imóveis ociosos. A Constituição colombiana de 1991 contempla, no artigo 58, uma das formulações mais progressistas do princípio, ao dispor que, no caso de conflito entre o exercício da propriedade e o interesse social, este último deverá prevalecer, bem como ao afirmar que a propriedade é uma função social que acarreta obrigações jurídicas para seu titular.

A Corte Constitucional da Colômbia, em importantes precedentes, como as Sentenças C-595 de 1999 e C-1074 de 2002, afirmou que determinadas restrições impostas ao exercício da propriedade, tais como a exigência de destinação de áreas de loteamentos a projetos de habitação de interesse social, não são expropriação ou violação ao direito de propriedade, contudo, ao contrário, são expressões legítimas do seu caráter funcional. Tais decisões reiteram que a propriedade, ao incorporar obrigações positivas com a coletividade, harmoniza-se com os princípios do Estado Social de Direito colombiano.

Na Argentina, o princípio da função social da propriedade encontra origens no artigo 38 da Constituição de 1949, o qual dispunha que a propriedade privada possui função social e, por conseguinte, estaria sujeita às obrigações definidas por lei com vistas ao bem comum. Embora essa Constituição tenha sido revogada em 1956, os fundamentos solidaristas foram recuperados com maior densidade normativa na reforma constitucional de 1994 e, especialmente, com a promulgação do novo Código Civil e Comercial da Nação, em 2014. O referido diploma legal introduziu cláusulas gerais que subordinam o exercício dos direitos individuais à observância dos fins econômicos e sociais, estabelecendo, no artigo 14, que os direitos devem ser exercidos conforme esses fins, de modo a não prejudicar terceiros, e dispendo, no artigo 240, que a propriedade não pode ser exercida em contrariedade ao interesse público. Essas disposições convergem com o preceito constitucional segundo o qual a riqueza deve cumprir uma função social e ser orientada ao bem comum, reafirmando o papel distributivo do Direito Privado no constitucionalismo argentino contemporâneo.

Diversos ordenamentos jurídicos da América Latina, a exemplo dos adotados pela Bolívia, Equador e Venezuela, promoveram inovações constitucionais relevantes ao longo da primeira década do século XXI, inserindo expressamente dispositivos que reconhecem tanto a função socioeconômica da propriedade quanto a coexistência de distintas modalidades de titularidade, incluindo formas privada, pública e comunitária. Tais ordenações constitucionais afirmam, como princípio basilar, que todas as espécies de propriedade devem ser orientadas pelo interesse coletivo, subordinando-se à realização do bem comum e à erradicação das desigualdades estruturais. As experiências mencionadas mostram que a função social da propriedade tem adquirido centralidade normativa nos sistemas jurídicos comprometidos com a justiça social. Contudo, o grau de sua concretização material

encontra-se condicionado às correlações político-institucionais vigentes e à atuação concreta dos poderes públicos em sua implementação.

A doutrina especializada tem se debruçado sobre o desafio de conferir densidade normativa e operatividade efetiva ao princípio da função social, reconhecendo que sua afirmação abstrata se encontra amplamente pacificada no plano teórico. Nesse sentido, Judith Martins-Costa (2010) observa que, no âmbito do direito comparado, o problema central já não reside na consagração formal do princípio, mas na definição de mecanismos jurídicos capazes de assegurar sua aplicabilidade sem comprometer os fundamentos da segurança jurídica. Essa demanda exige a construção de critérios objetivos e previsíveis para identificar os casos em que o interesse coletivo deve prevalecer sobre a autonomia dominial, bem como os requisitos procedimentais e compensatórios a serem observados nessa prevalência.

Esse processo de ponderação entre os valores da segurança jurídica e da justiça distributiva manifesta-se, com variações, nos sistemas jurídicos de tradição liberal. No ordenamento jurídico inglês, por exemplo, embora inexista cláusula explícita acerca da função social da propriedade, reconhece-se, tanto na jurisprudência quanto na legislação ordinária, a legitimidade de impor restrições ao exercício dominial, com fundamento em razões de interesse público e equidade. São exemplos disso o direito de permanência de determinados inquilinos em casos específicos e as limitações ao poder de exclusão do proprietário diante de situações de necessidade extrema (Singer, 2000).

Na França, a teoria do abuso de direito foi historicamente utilizada como vetor para introduzir exigências de ordem social no exercício da propriedade, permitindo a sanção de condutas dominiais que, embora formalmente lícitas, resultassem em danos manifestos à coletividade ou à vizinhança (Saleilles, 1907). De modo semelhante, o direito italiano consolidou a noção de que o exercício da propriedade acarreta obrigações sociais, consagrada na conhecida fórmula *proprietà obbliga*¹, e reiterada por Stefano Rodotà (1981) como fundamento normativo da afetação de bens ao atendimento de finalidades públicas e difusas.

No plano doutrinário contemporâneo, torna-se cada vez mais evidente que o princípio da função social da propriedade permanece em evolução constante, desafiado por novas exigências socioeconômicas e transformações tecnológicas. Um dos principais tensionamentos reside na busca de equilíbrio entre a efetividade do princípio e a necessidade de preservar a segurança dos negócios jurídicos e a previsibilidade normativa. Críticos da aplicação extensiva do princípio sustentam que sua utilização imprecisa ou arbitrária pode gerar instabilidade regulatória, desestimulando

¹ *Proprietà obbliga* é um princípio segundo o qual a propriedade impõe deveres ao proprietário, exigindo que seu uso respeite o bem comum e os direitos de outros (Urbani, 2017).

investimentos produtivos e impactando negativamente setores estratégicos, como o agronegócio e o mercado imobiliário.

Por outro lado, juristas comprometidos com uma concepção garantista do Estado Social de Direito, como Fábio Konder Comparato, afirmam que nenhuma forma de segurança jurídica pode servir de escudo à perpetuação de situações de exclusão social flagrante. Para o autor, a propriedade que não realiza sua função social deve estar sujeita à intervenção corretiva do Estado, como instrumento de reequilíbrio estrutural e concretização dos direitos fundamentais (Comparato, 1999). O conflito entre essas visões traduz o embate clássico entre os princípios da segurança jurídica e da justiça distributiva, exigindo do intérprete e do legislador soluções normativas equilibradas.

Nesse contexto, tem-se buscado superar o antagonismo por meio da adoção de parâmetros normativos claros e verificáveis, a exemplo daqueles fixados em planos diretores municipais que estabelecem os critérios para caracterizar um imóvel como subutilizado, sujeitando-o à imposição de parcelamento, edificação compulsória ou à incidência de tributação progressiva. Ademais, a implementação do princípio deve respeitar o devido processo legal, observando os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da ampla defesa, sobretudo nos casos que envolvem restrições ao uso da propriedade ou desapropriações.

Comparato defende a submissão do direito de propriedade a uma cláusula geral de socialidade que permeie todas as suas manifestações e faculdades dominiais. Em contraponto, doutrinadores vinculados a correntes mais conservadoras, especialmente aqueles influenciados pela escola do direito econômico, alertam para os riscos de instabilidade e imprevisibilidade jurídica, especialmente se o princípio for aplicado de maneira casuística e desprovida de balizas legais bem definidas (Arantes, 2010).

A posição conciliatória, que encontra crescente respaldo na doutrina e na jurisprudência, aponta para a necessidade de estruturar a função social da propriedade com conteúdo normativo preciso e mensurável, evitando sua banalização retórica. Simultaneamente, recomenda-se que sua aplicação ocorra de modo gradual, planejado e com a participação democrática dos setores afetados, com o objetivo de resguardar as legítimas expectativas dos proprietários de boa-fé e evitar rupturas abruptas com o princípio da confiança legítima (Martins-Costa, 2010). Trata-se, em última instância, de viabilizar a concretização do princípio da função social como pilar normativo que integra o núcleo essencial do Estado Constitucional contemporâneo, sem abdicar da estabilidade e da coerência do sistema jurídico.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A função social da propriedade, quando lida à luz da sustentabilidade, possui feição normativa mais exigente, visto que a propriedade se justifica pela responsabilidade. Em um constitucionalismo que reconhece o meio ambiente como condição de vida digna, o exercício dominial passa a exigir conformidade com deveres ambientais objetivos, sob pena de perder legitimidade jurídica e de autorizar respostas estatais proporcionais, controláveis e compatíveis com garantias procedimentais.

O direito comparado destaca que não há efetividade sem instrumentos e sem critérios verificáveis, pois, onde a função socioambiental é tratada com seriedade, ela se converte em parâmetros de decisão, em técnicas de intervenção e em limites claros à arbitrariedade, tanto do proprietário quanto do próprio Estado.

Assim, o desafio que permanece é impedir que a primeira seja usada como salvo-conduto para a degradação e que a segunda seja invocada como pretexto para insegurança jurídica. A sustentabilidade, aqui, é método de contenção do abuso e de afirmação do interesse público.

REFERÊNCIAS

ALEXANDER, Gregory S. **Property and human flourishing**. New Haven: Yale University Press, 2018.

ALEXY, Robert. **A theory of constitutional rights**. Oxford: Oxford University Press, 2002.

ARANTES, Rogério Bastos. **Direito e propriedade: reflexões críticas sobre a função social**. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. São Paulo: Saraiva, 2013.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

BOYD, James; BANZHAF, Spencer. What are ecosystem services? The need for standardized environmental accounting units. **Ecological Economics**, Amsterdam, v. 63, n. 2-3, p. 616-626, 2007.

COASE, Ronald H. The problem of social cost. **Journal of Law and Economics**, Chicago, v. 3, p. 1-44, 1960.

COMPARATO, Fábio Konder. A propriedade privada na Constituição de 1988. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, n. 784, p. 13-26, 1999.

COMPARATO, Fábio Konder. **Para reconstruir o Brasil: a contribuição da cultura jurídica**. São Paulo: Saraiva, 1999.

DEMSETZ, Harold. Toward a theory of property rights. **American Economic Review**, Nashville, v. 57, n. 2, p. 347-359, 1967.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio público: fundamentos da propriedade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

FRASER, Nancy. **Contradictions of capital and care**. New Left Review, Londres, n. 100, p. 99-117, 2016.

HÄBERLE, Peter. **Die Wesensgehaltsgarantie des Grundgesetzes**. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 1983.

HESSE, Konrad. **Grundzüge des Verfassungsrechts der Bundesrepublik Deutschland**. 20. Auflage. Heidelberg: C. F. Müller, 1991.

JHERING, Rudolf von. **Der Zweck im Recht**. Band I. Leipzig: Breitkopf & Härtel, 1877.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

MARTINS-COSTA, Judith. Função social da propriedade e função social dos contratos: o século XXI chega ao Código Civil. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 1, n. 1, p. 31-50, 2010.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. Tomo VIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970.

MIROW, Matthew C. The social-obligation norm of property: Duguit, Hayem, and others. **Florida Journal of International Law**, Gainesville, v. 22, n. 1, p. 191-229, 2010.

NAESS, Arne. The shallow and the deep, long-range ecology movement. **Inquiry**, Londres, v. 16, n. 1-4, p. 95-100, 1973.

OSTROM, Elinor. **Governing the commons: the evolution of institutions for collective action**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

PASHUKANIS, Evgeny **Bronislavovich**. Law and Marxism: a general theory. Edited by Chris Arthur. London: Ink Links, 1978.