

## O desenvolvimento do direito de propriedade no Brasil e sua atual perspectiva

Adriano Stanley Rocha SOUZA\*

Gastão Marques FRANCO\*\*

Henrique Costa de SEABRA\*\*\*

**RESUMO:** O presente artigo tem por objetivo explorar o desenvolvimento do direito de propriedade no Brasil, do ponto de vista jurídico e histórico. A partir da vertente metodológica jurídico-dogmática, foi possível investigar as relações normativas interdisciplinares referentes ao direito de propriedade, analisando a sua ideal aplicabilidade e hermenêutica no ordenamento jurídico pátrio. Desenvolveu-se a pesquisa por meio do método dialético e da pesquisa histórica, a fim de alcançar o objeto pela formulação de contradição à realidade e criação do conflito. Tendo em vista todo o desenvolvimento do direito analisado no Brasil, ficará evidenciado que a função social da propriedade, atualmente, representa um elemento estruturante do direito, que ainda deve ser respeitado e elencado como um dos pilares das legislações internas.

**PALAVRAS-CHAVE:** Conceito de propriedade; evolução histórica; evolução jurídica; novo paradigma constitucional; função social da propriedade.

**SUMÁRIO:** 1. Introdução; – 2. Evolução histórica e jurídica do direito de propriedade no Brasil; – 2.1. Durante o período colonial; – 2.2. Durante o período imperial; – 2.3. Durante o período republicano; – 3. Novo paradigma constitucional do direito de propriedade à luz da Constituição da República de 1988; – 4. Conclusões; – Referências.

**TITLE:** *The Development of Property Rights in Brazil and Its Current Perspective*

---

\* Possui graduação em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (1996), Mestrado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (1999), Doutorado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (2003) e Pós-doutorado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. cursou disciplinas isoladas no Programa de Doutorado da Universidad de Deusto, em Bilbao (Espanha). Atualmente é professor da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais nos cursos de graduação, mestrado e doutorado. É pesquisador do CNPq, cadastrado no Grupo de Pesquisa Centro de Estudos da Posse e da Propriedade. Leciona a disciplina Direito Civil - Direito das coisas, efetuando suas pesquisas e escritos na área, desde 1998. É mediador formado pelo IMAB (instituto de Mediação e Arbitragem do Brasil), desde 1998. Autor de vários artigos jurídicos, capítulos de livros e dos Livros "Direito das Coisas", "Tutelas de Urgência na Reparação do Dano Moral" e "Dano Moral e Punitive Damages". Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil / Direito das Coisas, atuando principalmente nos seguintes temas: direito civil, propriedade, responsabilidade civil, dano moral e meio ambiente. É sócio fundador da câmara de mediação privada Mediação do Morar - gestão de conflitos, inaugurada em 09 de setembro de 2020, atuante no ramo do direito imobiliário como um todo e nos procedimentos da regularização fundiária. *E-mail:* adrianostanley@icloud.com.

\*\* Doutorando em Direito Privado pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas). Bolsista CAPES. Mestre em Direito nas Relações Econômicas e Sociais pela Faculdade Milton Campos. Pós-graduado em Direito Civil Aplicado pela PUC Minas. Graduado em Direito - Faculdade Milton Campos. Advogado. Sócio-proprietário de Gastão Franco Advogados. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil, Empresarial e Imobiliário. O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001 "This study was financed in part by the Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Finance Code 001.

\*\*\* Sócio do escritório Seabra Advogados. Doutorando em Direito Difusos e Coletivos, com ênfase em Direito Minerário e Ambiental, pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP). Mestre em Direito das Relações Econômicas e Sociais, com ênfase em Direito Ambiental, pela Faculdade de Direito Milton Campos (FDMC). Especialista em Direito Ambiental e Urbanístico pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC/MG). Graduado em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos (FDMC). Tem atuação nas áreas de Mineração, Meio Ambiente e Fundiário.

**ABSTRACT:** *This article aims to explore the development of property rights in Brazil, from a legal and historical point of view. From the legal-dogmatic methodological perspective, it was possible to investigate the interdisciplinary normative relationships referring to property rights, analyzing their ideal applicability and hermeneutics in the national legal system. The research was developed through the dialectical method and historical research, to reach the object by formulating a contradiction to reality and creating conflict. Considering the entire development of the law analyzed in Brazil, it will be clear that the social function of property, nowadays, represents a structuring element of the law, which must still be respected and listed as one of the pillars of internal legislation.*

**KEYWORDS:** *Concept of property; historical evolution; legal evolution; new constitutional paradigm; social function of property.*

**CONTENTS:** *1. Introduction; – 2. Historical and legal evolution of property rights in Brazil; – 2.1. During the colonial period; – 2.2. During the imperial period; – 2.3. During the republican period; – 3. New constitutional paradigm of property rights in light of the 1988 Constitution of the Republic; – 4. Conclusions; – References.*

## 1. Introdução

A propriedade se mostra como um dos conceitos mais dinâmicos no universo jurídico brasileiro, já que, desde o período colonial, as previsões legais concernentes ao instituto vêm sendo modificadas conforme as inúmeras alterações legislativas e constitucionais, resultado de um panorama social e econômico constantemente agitado na história do país.

É importante ressaltar que, pelo seu valor legal, a definição semântica não é suficiente para se aferir o seu significado e abrangência, uma vez que o termo alude, direta ou indiretamente, a um direito fundamental, cujo escopo encontra limitações jurídicas.

No ordenamento jurídico brasileiro, o conceito desse direito funda-se em uma definição ligada aos direitos do proprietário de usar, gozar e dispor da coisa, assim como reavê-la de quem injustamente a possui ou a detenha. Contudo, a sua simples titularidade não garante ao proprietário o seu uso indiscriminado, devendo observar a sua função social.

Diante disso, dadas as alterações da abrangência do direito de propriedade, em razão das mudanças legislativas e momentos políticos vividos no país, a aplicação da sua função social encontra obstáculos e raízes culturais extremamente fortes na população.

Esse fato acarreta a ausência de regulamentação e limites, considerando que não há consenso sobre a matéria, especialmente entre parlamentares, o que, por consequência, causa um limbo jurídico e, naturalmente, gera insegurança jurídica.

Isso se reflete sobremaneira na atração de investidores ao país, independentemente do segmento, mas, principalmente, em setores nos quais a segurança jurídica imobiliária é fundamental, tais como mineração, energia e agronegócio, conduzindo potenciais investidores para setores mais conservadores e que também geram menos empregos e benefícios, diretos e indiretos, para a população.

Logo, pelas profundas transformações sofridas na sociedade e, conseqüentemente, refletidas no próprio direito pátrio, faz-se necessária uma análise pormenorizada da evolução histórica e jurídica do direito de propriedade no Brasil, objetivando uma melhor compreensão de sua abrangência e sentido atuais, em vista à sua construção de sentido gradual até a promulgação da Constituição Federal de 1988.

Para tanto, propõe-se uma digressão histórica do referido conceito com base em seu significado jurídico, analisando-o desde o período Colonial - em meados de 1500 -, época do descobrimento do Brasil, até os dias atuais.

Ato contínuo, também serão estudados o seu tratamento jurídico no período Imperial e, por fim, durante o período Republicano, perpassando por todas as Constituições da República.

Feita a análise histórica com enfoque no direito pátrio, será demonstrada a enorme influência sobre o conceito de propriedade que exerceram os ensinamentos de autores estrangeiros, como Pietro Perlingieri e Stefano Rodotà, para se alcançar o atual paradigma e a melhor hermenêutica sobre o instituto.

Contrapondo uma visão clássica e ultrapassada sobre o direito de propriedade, ao enfatizar seu caráter humanitário e a utilidade prática que o direito pode trazer para a sociedade, pretende-se demonstrar que a função social da propriedade não representa uma limitação externa e algo que contrapõe o direito, mas um verdadeiro elemento estruturante intrínseco à estrutura da propriedade.

Deve-se desenvolver a pesquisa por meio do método dialético, a fim de alcançar o objeto pela formulação de contradição à realidade e criação do conflito. Pretende-se ainda, por uma investigação jurídico-científica, exploratória e comparativa, bibliográfica e documental, ingressar no tema, lidando com os pontos controvertidos e omissos, formulando raciocínios e explorando as contradições e seu impacto na realidade dos cidadãos brasileiros, de forma qualitativa.

## 2. Evolução histórica e jurídica do direito de propriedade no Brasil

### 2.1. Durante o período colonial

O dia 22 de abril de 1500 é um dia de grande importância para o Brasil, considerando que essa foi a data na qual a esquadra portuguesa, comandada por Pedro Álvares Cabral, desembarcou no local atualmente conhecido como Monte Pascoal, no estado da Bahia.<sup>1</sup>

Naturalmente, o descobrimento do que viria a ser o Brasil foi motivo de imediata ocupação pelos portugueses, cujo intento era dirigido à colonização das novas terras e, por conseguinte, o aumento de sua riqueza, motivo pelo qual autores como Nelson Nozoe<sup>2</sup> apontam que a legislação fundiária era composta por uma gama de avisos, resoluções, cartas de doação, forais e as Ordenações, tornando-se o território brasileiro uma propriedade da Coroa Portuguesa.

Destaca-se, contudo, que como previsão legal básica para o direito de propriedade existia a denominada Sesmaria, cuja origem remonta ao Rei Fernando I, editada com o objetivo de fomento à produção agrícola e ao cultivo de terras ermas.<sup>3</sup>

No entanto, antes de se aprofundar nas características desse regime que tanto impactou a vida colonial brasileira, é preciso destacar que até a sua instituição em nosso território, vigorava-se as bulas papais e as ordenações do reino, com previsões controvertidas e não muito claras, entendendo-se por Ordenações instrumentos como os Alvarás, as Cartas Régias e as Leis.<sup>4</sup>

Com base nas Ordenações Manuelinas, já existiam remissões às sesmarias, com limitações de concessões de porções de terra e requisitos mínimos de doação para quaisquer pessoas, de todas as condições, desde que fossem cristãs.<sup>5</sup>

Em 1530, foi enviado o nobre e militar português Martim Afonso de Souza, a mando do Rei D. João III, para a mais nova Colônia Portuguesa, tendo como função, dentre outras, a divisão de terras desde o Rio Maranhão até o Rio da Prata, fragmentando a costa

---

<sup>1</sup> BUENO, Eduardo. *Brasil: uma história – cinco séculos de um país em construção*. São Paulo: LeYa, 2010.

<sup>2</sup> NOZOE, Nelson. Sesmarias e apossamento de terras no Brasil colônia. *Revista da ANPEC*, v. 7, jan./abr. 2006.

<sup>3</sup> STEFANINI, Luis de Lima. *A propriedade no direito agrário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

<sup>4</sup> ROCHA, O. A. L. As Ordenações Filipinas e o direito agrário. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 95, 2000.

<sup>5</sup> NOZOE, Nelson. Sesmarias e apossamento de terras no Brasil colônia. *Revista da ANPEC*, v. 7, jan./abr. 2006.

brasileira em capitanias medidas em léguas, nas quais o Rei concederia a um administrador, que passou a ser chamado de Donatário. Ao todo, o Rei de Portugal decidiu dividir o Brasil em 15 Capitanias Hereditárias.<sup>6</sup>

As referidas doações objetivavam a exploração dos recursos ali presentes e o povoamento do território, em troca de pagamentos à Coroa.

Com a intenção de intensificar o povoamento e proteger o território, em 1548 o Rei nomeou Tomé de Souza como Governador Geral do Brasil e implementou o Regime de Sesmarias, previsto no Decreto de 26 de junho de 1375, que possibilitava ao Donatário doar sesmarias, que se tratava de porções de terras, para quem as fosse explorar, com o devido registro no Livro do Tombo.

Nesse sentido, Oswaldo Opitz ensina que:

Com a vinda de Tomé de Souza como primeiro governador do Brasil, modificou-se a legislação sobre as doações, passando-se às sesmarias, pois se dizia: ‘Dar-se-hão de sesmaria – conforme o Regimento do Governador Geral – as terras das ribeiras vizinhas a pessoas, que tenham posses para estabelecer engenhos de assucar, ou outras coisas, dentro de um certo prazo lhes será assignado’.<sup>7</sup>

Dessa forma, nobres da Coroa Portuguesa e burgueses ricos foram os mais beneficiados por esse regime, considerando o fato de que o beneficiário deveria conseguir arcar com os custos da exploração econômica local e garantir a manutenção do território, marcando o início da concentração de terras no Brasil.

Entretanto, cumpre ressaltar que deveria ser observado o aproveitamento das terras pelos beneficiários das Sesmarias, sob pena de confisco, o que para alguns autores caracteriza-se como a primeira lei que previa uma reforma agrária, visto que adotava o princípio de função social da terra, embora privilegiasse uma classe especial.<sup>8</sup>

Com a intensificação do povoamento da Colônia Brasileira, associada às propriedades territoriais concentradas, descontrolado na demarcação de terras e dificuldade na fiscalização, o resultado não poderia ser outro senão extensas brigas na justiça e

---

<sup>6</sup> AB’SABER, A.N. et al. *História geral da civilização brasileira*: tomo I - a época colonial. Direção de Sérgio Buarque de Holanda. 15ª edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

<sup>7</sup> OPITIZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

<sup>8</sup> ROCHA, Ibraim et al. *Manual de direito agrário constitucional*: lições de direito agroambiental. 2ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015.

desorganização fundiária, que acabou por perdurar por séculos entre proprietários de terra e posseiros, que utilizavam do cultivo e moradia como substrato jurídico para ali permanecerem.<sup>9</sup>

Portanto, a propriedade no período colonial brasileiro foi marcada por indefinição e insegurança jurídica, já que, por um lado, os donatários e beneficiários de sesmarias não sabiam até que ponto as terras eram de sua propriedade, considerando a possibilidade de confisco e necessidade de preenchimento de requisitos mínimos para que as mantivessem, enquanto os posseiros, ocupando uma porção territorial ínfima se comparado aos beneficiários de sesmarias, mantinham uma posse justa nos termos da legislação vigente, mas não possuíam titularidade ou registro.

Tamanho desarranjo refletiu anos mais tarde na Assembleia Constituinte de 1823, como um dos temas que mais demandaram atenção dos legisladores, como será visto no próximo tópico.

## **2.2. Durante o período imperial**

Antes de adentrar nas particularidades do Período Imperial, é necessário contextualizar o momento político e social vivido naquele tempo.

A data de 14 de julho de 1789 marca o início da Revolução Francesa, representada pelo acontecimento conhecido como a queda da Bastilha, data comemorada posteriormente como o Dia Internacional da Liberdade.

Movidos pelos ideais iluministas de liberdade e igualdade, concebidos por filósofos como John Locke, Voltaire e Jean-Jacques Rousseau, assim como consumidos por tanta miséria e pobreza, o povo, juntamente com a burguesia, cuja importância estava em rápida ascensão devido ao seu protagonismo na atuação econômica, desencadearam a referida Revolução.<sup>10</sup>

Naquele tempo, a Bastilha era um símbolo da Monarquia Francesa, visto se tratar de uma prisão política, mas com a tomada do governo e a queda de Luis XVI, foi estabelecida a

---

<sup>9</sup> NOZOE, Nelson. Sesmarias e apossamento de terras no Brasil colônia. *Revista da ANPEC*, v. 7, jan./abr. 2006.

<sup>10</sup> AQUINO, Rubim Santos Leões de et al. *História das sociedades: das sociedades modernas às sociedades atuais*. 42 ed. Rio de Janeiro: Ao Livro Técnico, 2003.

Assembleia Nacional Constituinte e promulgada a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, ainda no ano de 1789.

Essa declaração sofreu forte influência do jusnaturalismo, que entendia certos direitos como naturais e universais, motivo pelo qual, em seu artigo 2º, previa a propriedade como direito natural e imprescritível do homem.

Nesse sentido, foi inserida ainda uma disposição que serviu de base para inúmeras constituições liberais que foram surgindo no mundo, além de importante marco para o direito de propriedade, o qual é possível se observar a sua influência até os dias de hoje, nos termos do art. 17: “Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização”.

A Revolução Francesa e o Iluminismo influenciaram movimentos liberais importantes ao redor do mundo, como a independência de várias colônias espanholas e portuguesas e a própria Inconfidência Mineira.

Em seguida, com desentendimentos internos ideológicos e sobre o futuro da Revolução, os revolucionários franceses se separaram em grupos e iniciaram conflitos entre si, até o golpe de estado de Napoleão Bonaparte, em 1799.<sup>11</sup>

Com a sua política expansionista, Bonaparte rapidamente dominou toda a Europa, invadindo os países que negavam se submeterem ao poderio francês, algo que também ocorreu com Portugal.

O episódio marcado pela fuga da família Real portuguesa para o Brasil, após a ofensiva napoleônica, acabou por elevar a até então colônia brasileira a Reino Unido, junto a Portugal e Algarves, tornando o país palco de toda cena política portuguesa, crescendo em importância representativa.

Com a queda de Napoleão, ocorrida em 1815, e a exaltação da população para mudanças, acarretou a Revolução Liberal do Porto, que exigia o retorno da Família Real a Portugal para a elaboração de uma nova Constituição.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> GOMES, Laurentino. *1808: como uma rainha louca, um príncipe medroso e uma corte corrupta enganaram Napoleão e mudaram a história de Portugal e do Brasil*. São Paulo: Planeta do Brasil, 2007.

<sup>12</sup> BUENO, Eduardo. *Brasil: uma história – cinco séculos de um país em construção*. São Paulo: LeYa, 2010.

Posto isso, Dom Pedro ficou no país, se tornando Príncipe Regente, o que motivou o início de intensas brigas políticas em Portugal, cujos representantes requeriam o retorno do Brasil ao status de colônia.

Ao ser requisitado de volta ao seu país natal, Dom Pedro optou por ficar em território brasileiro, dia que acabou sendo conhecido como Dia do Fico, ocorrendo, logo em seguida, no dia 7 de setembro de 1822, a decretação da Independência do Brasil.<sup>13</sup>

Assim, em um contexto de Revoluções Liberais, como a Revolução Americana e a Revolução Francesa, a Constituição Imperial de 1824 foi outorgada com base nos preceitos liberais moldados para se adequar a uma Monarquia.

Uma evidência de tal fato foi a separação dos poderes, que foi dividida em quatro: Executivo, Legislativo, Judiciário e Moderador, sendo que esse último se sobrepunha aos demais e permitia ao Imperador impor a sua vontade, de forma totalmente contrária ao defendido pelos movimentos políticos que deram azo à Independência, já iniciando o novo regime de forma desgastada e com inúmeros conflitos internos, como apontado por Paulo Bonavides:

O poder constituinte originário, dos governados, teve a sua soberania golpeada e embargada, não sendo portanto partícipe da obra criadora das nossas primeiras instituições públicas, como Estado e Nação; e o poder constituinte derivado do absolutismo, o poder constituinte do príncipe que fez a Carta Imperial; ao invés da promulgação, uma outorga; ao invés do ato de soberania de um colégio constituinte, o mesmo ato por obra da vontade e do livre arbítrio de um imperador, que na Carta Fundamental decretara a autolimitação de seus poderes.<sup>14</sup>

Em nenhum outro país da América Latina houve semelhante ato de poder, já que as constituintes fundaram repúblicas; aqui, nesta parte do continente, a constituinte não pôde cumprir sua tarefa, dissolvida que foi pelo Golpe de Estado de 1823.

Houve tão somente a metamorfose de uma monarquia absoluta em monarquia constitucional, abrangendo esta ao longo de sua trajetória o Primeiro Reinado, a Regência e o Segundo Reinado; três épocas políticas que marcaram o Império sob a égide da Constituição outorgada, a célebre Carta de 1824.

---

<sup>13</sup> AB'SABER, A.N. et al. *História geral da civilização brasileira*: tomo I - a época colonial. Direção de Sérgio Buarque de Holanda. 15ª edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

<sup>14</sup> BONAVIDES, Paulo. *A evolução constitucional do Brasil*. São Paulo, dezembro de 2000. Disponível em: [www.scielo.br/](http://www.scielo.br/).



No entanto, no que tange ao direito de propriedade, a Constituição Imperial foi inovadora, conferindo à propriedade um status diferenciado, como se observa do art. 179 e seu inciso XXII:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indennisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

A única exceção à plenitude e inviolabilidade do direito de propriedade se daria por meio de necessidade pública, com prévia e justa indenização, sendo que essa previsão serviria de base para todas as Constituições brasileiras seguintes, verificando forte semelhança, inclusive, com a atual.

Ainda, ficou estabelecido que os Ministros de Estado seriam responsabilizados, pessoalmente, em algumas situações, como na ocorrência de violações contra a liberdade, segurança ou propriedade dos cidadãos, nos termos do art. 133, inciso V.

Com o afastamento do Brasil de Portugal, pouco antes da Declaração de Independência do Brasil, em 17 de julho de 1822, foi editada a Resolução nº 76, que mandou suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assembleia Geral Constituinte, prevendo ainda que “fique o suplicante na posse das terras que tem cultivado”.

A referida data marca o fim do Regime de Sesmarias e o início do Regime de Posses, que duraria até o ano de 1850.

Pela imensidão do território brasileiro e a dificuldade dos grandes latifundiários de ocuparem seus territórios, muitos deles desistiam de algumas extensões. Com o novo regime, os colonos brasileiros se espalharam pelas terras de ninguém, ocupando porções de terra. Diante disso, a posse primária, juntamente com as Sesmarias, foram as primeiras formas jurídicas e legítimas para se tornar proprietário de um imóvel. Por meio de descrições do terreno em volta, os ocupantes marcavam seu domínio e iniciavam atividades de plantio e construía benfeitorias, com o objetivo de, além de prover sua própria subsistência, provar juridicamente a sua posse.

Posteriormente, foi editada a Lei nº 601 de 1850, também conhecida como o Registro do Vigário ou Lei de Terras, que se tratava de uma ampla reforma fundiária promovida, dando maior segurança jurídica para os posseiros e sesmeiros, tendo utilizado os termos “ocupação” e “posse” como sinônimos.

A primeira medida, prevista no art. 1º, foi a proibição de aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra. O art. 3º do referido diploma legal traz o conceito de terras devolutas para os respectivos efeitos:

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Assim, recebem tratamento jurídico diferente as terras apossadas antes e depois do ano de 1850. Até a publicação da lei, era admitida a aquisição de terras sem dono por meio da posse, assim como as concedidas por sesmarias. Por outro lado, a partir daí, as que não foram ocupadas passaram a ser devolutas, de modo que seriam de propriedade do estado e só poderiam ser adquiridas por meio da compra. Nesse sentido, tanto as sesmarias quanto as posses mansas e pacíficas garantiram o domínio como aquisição primária da propriedade, nos termos do art. 4º e 5º respectivamente, desde que sejam respeitadas duas condições: as terras estejam cultivadas e exista morada habitual.

Nesse sentido, o Decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854, que regulamentou a Lei de Terras, dispunha que em qualquer uma das duas hipóteses, com os requisitos preenchidos, os possuidores de terras se acharão garantidos em seu domínio.

Cumprе ressaltar que entre os artigos 59 a 63, eram determinadas as políticas de comprovação do domínio particular das terras. Deveria ocorrer uma medição de suas terras por iniciativa dos proprietários perante a Repartição Geral das Terras Públicas e aos Juizes Municipais. Desse modo, seriam citados os confrontantes até se aferir os limites territoriais da posse do interessado. Em seguida, com a aprovação da medição, os

autos eram remetidos ao Delegado do Director Geral das Terras Públicas para emitir título de posseção, sesmaria ou concessão ao posseiro, sesmeiro ou concessionário.

Com o declínio do Império brasileiro, por desgastes políticos e econômicos, o ideal Republicano ganhou força, tendo sido proclamada a República em 15 de novembro de 1889, a qual vige até os dias atuais. De forma similar, marcada pelo liberalismo, a primeira Constituição Republicana, no que se refere ao direito de propriedade, não divergiu muito da Imperial, como será visto no próximo item.

### **2.3. Durante o período republicano**

Conhecida como República Velha, ou Primeira República, esse primeiro período da história da República Brasileira teve início com a sua proclamação, em 1889, se estendendo até 1930. Por se tratar de um processo conduzido pelas elites dominantes e do exército brasileiro, os privilégios dessas classes foram mantidos, assim como seu teor autoritário, comandada, inicialmente, por oficiais do exército. Em seguida, os grandes latifundiários do café, comandados pelos paulistas e mineiros, se alternando, dominaram o contexto político até 1930.<sup>15</sup>

A Constituição Federal de 1891, a segunda Constituição da história brasileira, reflete esse cenário. Contudo, foi ainda mais acentuada a descentralização dos poderes e os ideais liberais e iluministas que ainda eram percebidos. No que tange ao direito de propriedade, de forma praticamente idêntica à Constituição Imperial, o seu art. 72, § 17, ao apresentar a “Declaração de Direitos”, assim preconiza:

Art. 72. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade nos termos seguintes  
§ 17. O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade, ou utilidade publica, mediante indemnização prévia. As minas pertencem aos proprietarios do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de industria.

Nesse período, marcado por uma dominância da exportação de café, houve investimentos iniciais no setor industrial, motivo pelo qual o final do século XIX e início

---

<sup>15</sup> FAUSTO, Boris. *História do Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1995.

do século XX é conhecido como o início da Revolução Industrial no Brasil. Paralelamente a isso, desenvolveu-se também a classe operária.

A eclosão da Revolução Russa, causada pela alta exploração industrial, refletiu em todo o mundo. Melhores condições de trabalho e sociais foram exigidas não só pelos operários, mas também pelas classes menos favorecidas. Com isso, houve o surgimento do Estado Social, marcado pela intervenção do governo em setores que necessitavam de correções e almejando um apoio social, abandonando o período marcado pelo liberalismo econômico. Os marcos históricos conhecidos como iniciais à garantia dos direitos sociais foram a Constituição Mexicana (1916) e a de Weimar (1919).<sup>16</sup>

Nesse sentido, Norberto Bobbio assim sustenta:

(...) os direitos do homem constituem uma classe variável, como a história destes últimos séculos demonstra suficientemente. O elenco dos direitos do homem se modificou, e continua a se modificar, com a mudança das condições históricas, ou seja, dos carecimentos e dos interesses, das classes no poder, dos meios disponíveis para a realização dos mesmos, das transformações técnicas, etc. Direitos que foram declarados absolutos no final do século XVIII, como a propriedade *sacre et inviolable*, foram submetidos a radicais limitações nas declarações contemporâneas; direitos que as declarações do século XVIII nem sequer mencionavam, como os direitos sociais, são agora proclamados com grande ostentação nas recentes declarações.<sup>17</sup>

Concomitante a isso, surgia a denominada Sociedade de Riscos, em razão do fim do liberalismo e início da intervenção do estado na economia, se intensificando ainda mais com o rápido desenvolvimento industrial e tecnológico, criando riscos sociais até então inexistentes.<sup>18</sup>

O Direito, ao se adequar ao novo momento político, econômico e social veio se desenvolvendo, apresentando claramente essa mudança de paradigma por meio de suas Constituições Federais.

---

<sup>16</sup> ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 103, 2008.

<sup>17</sup> BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. 7ª reimpressão. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004, p. 12.

<sup>18</sup> BECK, Ulrich. *La sociedad del riesgo: hacia una nueva modernidad*. Traducción de Jorge Navarro, Daniel Jiménez y Maria Rosa Borrás. Barcelona: Paidós Ibérica, 1998.

No Brasil, associa-se ainda o fato de que a ausência de infraestrutura básica e condições mínimas para a população mais pobre acabou por assolar o país em diversos conflitos, como a Guerra de Canudos e a Revolta da Vacina. Tudo isso, culminou no início da Era Vargas, pela Revolução de 1930.<sup>19</sup>

Ainda, antes de se adentrar nas novidades trazidas com um novo tipo de estado, voltado para um maior assistencialismo, importa destacar a promulgação do Código Civil de 1916, que ainda trazia consigo ideais liberais, garantindo ao Direito à propriedade um título específico (Título II), abrangendo os artigos 524 ao 673. Inúmeras novidades legislativas trouxeram maior segurança jurídica aos proprietários de imóveis, assim como para os possuidores.

O art. 524 assegurava ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, da mesma forma em reavê-los de quem quer que injustamente os possua. Nesse sentido, nos termos do art. 530, estabeleceu-se que a propriedade seria adquirida com (i) a transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel; (ii) a acessão; (iii) a usucapião e; (iv) o direito hereditário. Trata-se do primeiro documento oficial que previa o instituto da usucapião no Brasil.

A entrada de Getúlio Vargas ao poder em 1930, período conhecido como Governo Provisório, em razão da ausência de constituição, foi marcada pela vitória contra os setores capitalistas dominantes com a Revolução Constitucionalista de 1932. Com isso, foi promulgada a Constituição de 1934, em consonância com o movimento social que repercutia ao redor do mundo.<sup>20</sup>

Correspondendo aos ideais de um Estado Social, houve importantes reformas. Dentre elas, a implementação de uma Reforma Eleitoral, introduzindo o voto secreto e o voto feminino, a criação da Justiça do Trabalho e de uma legislação trabalhista, impondo limite às jornadas diárias de trabalho, período de repouso semanal e férias remuneradas. Com a propriedade privada não poderia ser diferente. O art. 113, item 17 do texto constitucional, trouxe essas mudanças de forma evidente:

Art 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes á

---

<sup>19</sup> SAMPAIO, Nelson de Sousa. A Revolução de 1930 e seu legado político. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, ed. 18, n. 72, out/dez de 1981.

<sup>20</sup> FAUSTO, Boris. *História do Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1995.

liberdade, á subsistencia, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes:

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou colectivo, na fórmula que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indemnização. Em caso de perigo imminente, como guerra ou commoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem publico o exija, ressalvado o direito á indemnização ulterior.

Pela primeira vez uma Constituição Federal estabelece o interesse social e coletivo sobre o particular no que tange a propriedade privada. Trata-se de uma inovação constitucional que acabou sendo seguida e desenvolvida até a atual. No entanto, tornou-se a Constituição brasileira que viveu por menos tempo na história.

O mandato de Getúlio Vargas terminaria em 1938. A nova Constituição e os acordos de classes realizados por Vargas não foram suficientes para acalmar a insatisfação popular. Os comunistas se aproveitaram do momento, com a criação do Partido Comunista Brasileiro. Sob a máxima de defender o estado brasileiro do comunismo, ameaçado pelo Plano Cohen e pela Intentona Comunista, Vargas deu um golpe de estado em 10 de novembro de 1937, instalando um novo regime de governo: o Estado Novo.

Portanto, em 1937 foi outorgada uma nova Constituição Federal, com natureza autoritária, com restrição aos principais direitos, como a liberdade de imprensa e a abolição dos partidos políticos. Quanto à propriedade privada, houve um retrocesso do ponto de vista social, tendo sido optado por regulá-la também pela legislação infraconstitucional.

O art. 122, item 14, definia ser assegurado o direito de propriedade, com a exceção da desapropriação por necessidade ou utilidade pública. Em síntese, definia que a sua regulação se daria por outras leis específicas.

Em seguida, com o fim da Segunda Guerra Mundial, a derrota sofrida pelos países de ditadura fascistas e o seu desgaste político, a União Democrática Nacional (UDN) juntamente com o Exército Brasileiro, forçaram Vargas a renunciar, iniciando um processo no país de redemocratização. Como primeiro presidente, foi eleito Eurico Gaspar Dutra, sendo promulgada a Constituição de 1946.

O período de sua promulgação era de instabilidade política. A industrialização progressiva e a intensa urbanização ampliaram as desigualdades e a população exigia mudanças. A nova Constituição atendeu a demandas sociais, trazendo de volta os ideais presentes na Constituição de 1934. Prova disso foi o seu art. 141, § 16, que assegurava o direito de propriedade, salvo nos casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social. Essa última, uma inovação constitucional.

Além disso, no Título V, que tratava da “Ordem Econômica e Social”, o Constituinte introduziu no texto aquilo que seria uma base para o que se chama hoje de função social da propriedade. A redação do art. 147 é enfática na importância do uso da propriedade condicionado ao bem-estar social, ao estabelecer que “o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderia, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.”

Mesmo com a alternância de presidentes seguidas por Getúlio Vargas, inicialmente, depois Juscelino Kubitschek, Jânio Quadros e, por fim, João Goulart, os problemas sociais permaneceram, a desigualdade se mantinha e os problemas advindos da urbanização aceleradas crescia vertiginosamente.

Já no governo de Goulart, devido ao medo generalizado de sua aproximação com o comunismo, as elites dominantes apoiaram o Exército Brasileiro no que ficou conhecido como o golpe militar de 1964.

No mesmo ano do golpe, havia sido criada a Superintendência Regional de Política Agrária (SUPRA), com o intuito de realizar a reforma agrária no Brasil, não tendo sido possível avançar com a proposta, considerando a tomada do poder.<sup>21</sup>

A Constituição promulgada em 1967, apesar de oriunda de um governo autoritário e ditatorial, foi de extrema relevância para o direito de propriedade. Cumpre informar que essa foi emendada por alguns instrumentos utilizados na ditadura, como o Ato Institucional nº 5 (AI-5).

Mantendo o interesse social como exceção ao direito de propriedade, o constituinte estabeleceu que a ordem econômica tem como fim realizar a justiça social com base em vários princípios, dentre eles, a função social da propriedade, nos termos do art. 157, inciso III.

---

<sup>21</sup> BUENO, Eduardo. *Brasil: uma história – cinco séculos de um país em construção*. São Paulo: LeYa, 2010.

Os militares também aprovaram a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, momento no qual foi criado o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), objetivando a reforma agrária e o cadastro de imóveis rurais.

Outros programas de ação regional foram criados nesse ínterim, visando o mesmo fim. Contudo, tais medidas não se mostraram eficazes, já que o papel dos municípios nesse tipo de ação é fundamental e esses estavam desatendidos por um governo principal e forte.<sup>22</sup>

Os últimos governos militares, presididos por Geisel e Figueiredo, iniciaram um processo de redemocratização, período que passou a ser conhecido como Nova República. Após a queda do regime militar, já com Sarney na presidência, em 1988, foi promulgada uma nova Constituição Federal, que se mantém até os dias atuais. Sobre esse momento, foi reservado tópico isolado, considerando a sua importância e alteração significativa na comparação às demais, necessitando de análise pormenorizada.

### **3. Novo paradigma constitucional do direito de propriedade à luz da Constituição da República de 1988**

O período iniciado com o governo de José Sarney ficou conhecido como a Nova República. Seu mandato se deu por meio do voto indireto e em 1988 foi promulgada mais uma Constituição. Dessa forma, recuperou-se a divisão tradicional de poderes, assim como foi instituída a eleição direta e livre para todos os cargos eletivos.

Nesse sentido, foram fixados princípios liberais, por meio da ordem econômica, assim como garantia de direitos civis e políticos amplos. Por outro lado, valorizou-se a ordem social, pela igualdade, da mesma forma os direitos sociais e culturais também o foram. Foi conferida ainda atenção especial ao Meio Ambiente, motivo pelo qual a Carta Maior recebeu a alcunha de “Constituição Verde”.

Importa ressaltar que as mudanças efetuadas estão em um contexto de intenso processo de globalização e urbanização. Dessa forma, os efeitos da Sociedade de Risco se mostraram de muitas formas: (i) aumento da criminalidade de colarinho branco, com as inúmeras novas formas de fraudes em razão do desenvolvimento tecnológico e alterações

---

<sup>22</sup> NOGUEIRA, Fernando Giuberti. Reforma agrária. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, v. 5, n. 20, out./dez. de 1968.



nas relações humanas; (ii) maior poluição e grandes desastres ambientais; (iii) migração dos habitantes dos campos para as grandes cidades, formando aglomerações desorganizadas e totalmente precárias; e (iv) crescimento da desigualdade econômica e social.

Com isso, o constituinte, tentando resolver os problemas provocados pela modernidade e planejar uma Constituição futurista, tutelou os bens jurídicos supraindividuais, protegendo-os, tais como o meio ambiente e a ordem econômica. No mesmo sentido, apresentou instrumentos de política urbana que deveriam ser utilizados para organizar as cidades e corrigir as distorções causadas pelos longos anos de urbanização desestruturada. Diante disso, o direito de propriedade nunca foi tão importante e regulado por uma Carta Maior.

Conferindo ao direito de propriedade um destaque de “direito fundamental”, a CF/88, em seu art. 5º, não só garante a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil a sua inviolabilidade, nos termos do inciso XXII, mas também destaca que a propriedade atenderá a sua função social (inciso XXIII). Embora o legislador não apresente uma definição específica do conceito de função social, são apontados comportamentos e obrigações dos proprietários que indicam quando essa está sendo cumprida.

No caso da propriedade urbana, o art. 182, ao tratar da Política de Desenvolvimento Urbano, estabelece, em seu art. 2º, a sua função social é cumprida quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, instrumento esse que contém os princípios que norteiam o planejamento e gestão das cidades. Por outro lado, a função social da propriedade rural, prevista em seguida, no art. 186, exige o respeito, simultaneamente, aos seguintes requisitos (incisos I a IV): aproveitamento racional e adequado da propriedade; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis 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.

Ademais, esse caráter social, que coloca os interesses da coletividade frente aos individuais, pode ser percebido em outros dispositivos constitucionais, tais como o inciso XXVI do art. 5º, ao proteger a pequena propriedade rural contra penhoras de débitos decorrentes de sua atividade produtiva; a previsão de progressão do IPTU em propriedades improdutivas (art. 153, § 4º, inciso I); as desapropriações para fins de

reforma agrária, nos termos do art. 184, dentre outros. Fica demonstrada ainda a preocupação do constituinte em melhor regular a propriedade imóvel.

No entanto, juntamente com uma Constituição voltada para a resolução de problemas sociais endêmicos de uma sociedade urbana e desigual, vigia-se um Código Civil editado em 1916, com características predominantemente liberais, oriundos da Revolução Francesa e dos ideais Iluministas, na qual garantia aos proprietários um direito sobre a propriedade quase absoluto e inviolável.

Dessa forma, até o advento do Código Civil de 2002, houve muita insegurança jurídica entre os magistrados sobre quais normas se aplicar, considerando que muitas das disposições constitucionais previstas dependiam de leis infraconstitucionais para regulamentá-las, incluindo as diretrizes sobre a função social da propriedade. A título de exemplo, o Estatuto da Cidade foi editado somente no ano de 2001, por meio da Lei nº 10.257/2001, regulamentando os arts. 182 e 183 da CF/88.

Ainda, o art. 182 da Carta Magna, em seu § 2º, dispõe que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. No entanto, cerca de metade dos municípios brasileiros até 2012 sequer o possuíam, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Mesmo com a publicação do Código Civil de 2002, ainda são encontradas resistências na aceitação dessa nova ordem constitucional. Isso se deve ao fato de que um direito de propriedade absoluto está arraigado na cultura da sociedade brasileira, que tem por característica inerente o conservadorismo. Embora muitos dos preceitos do Código de 16 sejam repetidos no novo Código Civil, esse diploma legal também prevê a função social da propriedade, ao estabelecer que nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, para assegurar a função social da propriedade e dos contratos (art. 2035, parágrafo único). Da mesma forma, o art. 1228, § 10, dispõe que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, em 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.

Surge, dessa maneira, a principal pergunta a ser respondida: qual a atual concepção sobre o direito de propriedade, principalmente em relação à sua função social, no direito brasileiro?

Parte da doutrina brasileira entende, ainda, que a função social adquire, com a promulgação da Constituição da República de 1988, o nível de princípio jurídico, dotada de alto grau de abstração que irradia por todo o ordenamento jurídico.<sup>23</sup>

Todavia, autores estrangeiros como Pietro Perlingieri, esclareceram que a propriedade moderna tem na função social não um elemento restritivo do direito, mas um fator promocional e estruturante do próprio direito de propriedade, que deve funcionar como promoção das diretrizes contidas no ordenamento jurídico.<sup>24</sup>

Essa visão é atribuída ao jurista italiano Stefano Rodotà, que dissertou sobre esse tema ainda em 1960, posteriormente consolidado por Pietro Perlingieri e outros autores, como ressaltado por Paolo Grossi:<sup>25</sup>

Somente em 1960, como se disse acima, Stefano Rodotà, jovem civilista aluno de Rosario Nicolò, dotado de coragem cultural de derrubar cômodos comportamentos elusivos e utilizando algumas proposições de Enrico Finzi e Salvatore Pugliatti, se fará portador de uma visão mais correta (correta em relação aos desígnios dos Constituintes) que compreende a função social como caráter interno e intrínseco à estrutura jurídica de toda propriedade.

Para essa corrente doutrinária, a função social não limita o exercício dos poderes inerentes à propriedade – usar, gozar, dispor e reaver a coisa – mas faz parte da própria estrutura fundante desse complexo instituto.

Fato é que essa doutrina foi completamente absorvida no Brasil, ficando evidente pela legislação constitucional e infraconstitucional, bem como pelos doutrinadores pátrios, que a função social representa, atualmente, um elemento estruturante do complexo direito de propriedade, inserido no contexto de solidariedade social, após as transformações sofridas ao longo dos anos.

---

<sup>23</sup> HUMBERT, George Louis Hage. *Direito urbanístico e função socioambiental da propriedade imóvel urbana*. Belo Horizonte: Fórum, 2009.

<sup>24</sup> PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

<sup>25</sup> GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luiz Ermani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

Parece evidente, no atual contexto da sociedade contemporânea, que os ensinamentos de Pietro Perlingieri, inspirado por Stefano Rodotà, representam a noção mais satisfatória sobre o verdadeiro significado da função social da propriedade.

Apesar do caráter social inerente ao direito de propriedade, não se deve perder de vista que ele permanece sendo um direito fundamental e de extrema relevância em um modelo de sociedade capitalista, assim como o direito à saúde, à liberdade, dentre outros, motivo pelo qual o ordenamento jurídico deve respeitá-lo e assegurá-lo.<sup>26</sup>

Portanto, enxerga-se na função social da propriedade, em consonância com as concepções modernas colacionadas anteriormente, um elemento estruturante do direito de propriedade, ou seja, a própria razão de ser do direito, e não um elemento restritivo.

#### 4. Conclusões

Nesse artigo, foi apresentado o desenvolvimento histórico e jurídico do direito de propriedade ao longo de toda a história brasileira. Foi dada ênfase aos movimentos políticos, sociais e econômicos que culminaram na alteração de seu sentido e abrangência, expondo-os em cada fase.

Em suma, o direito de propriedade foi sendo condicionado ao longo da história brasileira e internacional, passando de um direito inviolável e absoluto para um direito que reúne, também, obrigações, preterindo o interesse social ao individual. Atualmente, foi atribuído ao Direito Urbanístico e Ambiental um notável protagonismo ao tema, considerando que durante boa parte da história brasileira o Direito Civil foi praticamente o único a regulá-lo.

Como colocado inicialmente, dadas as alterações da abrangência do direito de propriedade, em razão das mudanças legislativas e momentos políticos vividos no país, a aplicação da sua função social encontra obstáculos e raízes culturais extremamente fortes na população. Esse fato acarreta a sua ausência de regulamentação e limites, considerando que não há consenso sobre a matéria, o que, por consequência, causa um limbo jurídico e, naturalmente, gera insegurança jurídica.

Cumprе ressaltar que a Lei Maior realça as características do Neoliberalismo, que se trata de uma combinação de institutos liberais de mercado com políticas de regulamentação e

---

<sup>26</sup> ROSENFELD, Denis Lerrer. *Reflexões sobre o direito à propriedade*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

preocupação social. Portanto, a melhor interpretação do direito de propriedade é no sentido de considerá-lo como um direito relativo, que garante vantagens, mas também obrigações.

A predisposição da população, ao colocá-lo como um direito inviolável, não pode ser tida como a mais acertada, dado que os nortes existentes na constituição vigente, bem como as disposições do Código Civil, Código Florestal e Estatuto da Cidade demonstram, de forma clara, o interesse do legislador em resguardar a utilidade pública e o interesse social. Vale ressaltar que isso não deve ser visto apenas sob o aspecto social, mas também como ganho para determinadas atividades econômicas, que dependeriam da anuência do proprietário do imóvel para poder exercer o seu mister, tais como a mineração e as empresas de geração de energia.

Concluiu-se, portanto, que a concepção oriunda de ideais liberais acerca da propriedade, alçando-a como um direito absoluto e individual, interligado com a própria liberdade do indivíduo, já não mais coaduna com a atual conjuntura social, inspirada em princípios como a solidariedade e a dignidade da pessoa humana, enxergando na função social da propriedade um elemento estruturante do próprio direito.

## Referências

- AB'SABER, A.N. et al. *História geral da civilização brasileira*: tomo I - a época colonial. Direção de Sérgio Buarque de Holanda. 15<sup>a</sup> edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- AQUINO, Rubim Santos Leões de et al. *História das sociedades*: das sociedades modernas às sociedades atuais. 42 ed. Rio de Janeiro: Ao Livro Técnico, 2003.
- ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 103, 2008.
- BECK, Ulrich. *La sociedad del riesgo*: hacia una nueva modernidad. Traducción de Jorge Navarro, Daniel Jiménez y Maria Rosa Borrás. Barcelona: Paidós Ibérica, 1998.
- BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. 7<sup>a</sup> reimpressão. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.
- BUENO, Eduardo. *Brasil: uma história – cinco séculos de um país em construção*. São Paulo: LeYa, 2010.
- BONAVIDES, Paulo. *A evolução constitucional do Brasil*. São Paulo, dezembro de 2000. Disponível em: [www.scielo.br/](http://www.scielo.br/).
- CANOTILHO, J. J. Gomes. *Proteção do ambiente e direito de propriedade*: crítica de jurisprudência ambiental. Coimbra: Coimbra Editora, 1995.
- FAUSTO, Boris. *História do Brasil*. 2<sup>a</sup> edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1995.
- GOMES, Laurentino. *1808: como uma rainha louca, um príncipe medroso e uma corte corrupta enganaram Napoleão e mudaram a história de Portugal e do Brasil*. São Paulo: Planeta do Brasil, 2007.

- GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luiz Ermani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- HUMBERT, George Louis Hage. *Direito urbanístico e função socioambiental da propriedade imóvel urbana*. Belo Horizonte: Fórum, 2009.
- MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- NOGUEIRA, Fernando Giuberti. Reforma agrária. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, v. 5, n. 20, out./dez. de 1968.
- NOGUEIRA, Vanessa Fabiula Pancioni *A influência do neoliberalismo na constituição de 1988, com enfoque nas emendas ao capítulo da "Ordem Econômica"*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Mestrado em Direito Político e Econômico da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2010.
- NOZOE, Nelson. Sesmarias e apossamento de terras no Brasil colônia. *Revista da ANPEC*, v. 7, jan./abr. 2006.
- OPITIZ, Oswaldo. *Curso Completo de direito agrário*. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- ROCHA, Ibraim et al. *Manual de direito agrário constitucional: lições de direito agroambiental*. 2ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015.
- ROCHA, O. A. L. As Ordenações Filipinas e o direito agrário. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 95, 2000.
- ROSENFELD, Denis Lerrer. *Reflexões sobre o direito à propriedade*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.
- SAMPAIO, Nelson de Sousa. A Revolução de 1930 e seu legado político. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, ed. 18, n. 72, out/dez de 1981.
- SILVA, Fernanda Xavier da. As Constituições da Era Vargas: uma abordagem à luz do pensamento autoritário dos anos 30. *Política e Sociedade*, v. 9, n. 17, 2010.
- STEFANINI, Luis de Lima. *A propriedade no direito agrário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

**Como citar:**

SOUZA, Adriano Stanley Rocha; FRANCO, Gastão Marques; SEABRA, Henrique Costa de. O desenvolvimento do direito de propriedade no Brasil e sua atual perspectiva. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 13, n. 3, 2024. Disponível em: <<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc>>. Data de acesso.

**civilistica.com**

Recebido em:  
21.5.2024  
Aprovado em:  
25.10.2024