

4. A validade da distinção clássica entre direito público e direito privado no âmbito dos direitos reais mediante o princípio da função social da propriedade

The validity of the classical distinction between public and private law in scope of property law upon the social function of property principle

LUIZ GUSTAVO VASQUES DE MORAES

*Pós-graduando em Direito Público pela Universidade Anhanguera-Uniderp. Advogado.
luizgustavo.vasques@gmail.com; luizvasques@sfvadvocacia.com*

Sumário:

Introdução

1. A divisão dicotômica do direito
2. A propriedade e sua função social
3. A função social e a aplicabilidade da dicotomia romana

Conclusão

Referências

Área do Direito: Constitucional

Resumo:

Este artigo é resultado de uma pesquisa investigativa que teve como objetivo principal fazer uma breve análise da evolução da ciência jurídica, verificando a aplicação de conceitos tradicionais ao ordenamento moderno, especialmente no tocante aos princípios constitucionais de 1988. Será abordada a fundamentação básica da divisão dicotômica do direito, e adentraremos no campo principiológico da propriedade, destrinchando a propriedade moderna perante o Código Civil e a Constituição, com enfoque na função social da propriedade. Por fim, aborda-se a função social como instrumento de constitucionalização e socialização da propriedade, apresentando novas concepções de direito privado, e a aplicabilidade da dicotomia romana face à apresentada transformação do direito como ciência de cunho social.

Abstract:

This article is the result of an investigative research and means to briefly analyse the evolution of the juridical Science, verifying the application of traditional concepts in the modern law systems, specifically about Brazilian Constitutional Principles of 1988. The basic fundamentals of the dichotomical division of law will be approached, as well as the set of principles applicable to property law, unravelling the modern property upon Brazilian Civil Law and Constitution, with focus on the social function of property principle. Finally, social function is approached as an instrument of constitutionalisation and socialisation of property, offering new conceptions of Private Law, of the applicability of the Roman dichotomy upon the shown changes in Law as a social science.

Palavra Chave: Direito público - Direito privado - Direito romano - Função social da propriedade - Direito civil constitucional.

Keywords: Public law - Private law - Roman law - Social function of property - Constitutional civil law.

Introdução

Esta pesquisa propõe um estudo de teorias clássicas à luz dos direitos fundamentais trazidos pela Constituição de 1988 como a propriedade privada.

Chama atenção à classificação do direito quanto ao interesse público e privado, especialmente quando estes vêm a se confundir através da interferência mútua. Compreende-se a propriedade privada como direito privado, mas a encontramos como direito fundamental elencado na Constituição Federal. Se a propriedade privada é relativizada pela necessidade da existência da função social, estaria o direito público interferindo diretamente no direito privado? Pode o direito das coisas ser classificado como direito privado? É sequer cabível tal distinção?

O Código Civil de 2002 é o principal diploma de direito privado vigente no ordenamento jurídico pátrio, nele encontramos as principais disposições concernentes aos direitos reais no sistema legal, e em seu estudo percebemos que o conceito de *interesse privado* se perde em meio à necessidade do legislador em proibir o abuso de direito, o prejuízo à sociedade, a prevalência do individual sobre o coletivo.

Se o princípio da função social da propriedade nada mais é do que a garantia da prevalência do interesse público sobre o interesse privado, podemos entender que o um dos alicerces do direito privado se trata, na realidade, de um direito público? Estaríamos diante de uma figura de natureza jurídica mista?

Certamente tais discussões não são novas, mas são válidas em sua importância para o desenvolvimento do direito como ciência humana, mutável, em constante atualização para que acompanhe o passo de uma sociedade dinâmica.

O presente estudo visa trazer as discussões apresentadas à pauta, destrinchando conceitos e conflitando opiniões clássicas e modernas, a fim de melhor compreender o direito como ciência, suas classificações e formalidades, e o modo como o Estado rege um dos direitos mais intrínsecos à humanidade.

O ponto de partida da consistirá do aprofundamento teórico da matéria, sobretudo em relação aos princípios do Código Civil e da Constituição Federal, e a análise da doutrina pertinente. Após essa etapa, será feita uma análise comparativa entre as teorias clássicas e as modernas, identificando a mudança no entendimento acerca do assunto tratado.

1. A divisão dicotômica do direito

Considerações gerais e históricas

A divisão dicotômica do direito remonta à era romana, onde Ulpiano e Justiniano traçavam algumas das

primeiras concepções do que seria tido, hoje em dia, como um esqueleto básico do direito como ciência.¹

Essa divisão dos ramos do direito, embora antiga, até hoje permanece sem delimitações claras, restando aos doutrinadores formular teorias de aceitação variável. Para Carlos Roberto Gonçalves, as principais teorias diferem no critério de diferenciação, podendo ser: “No interesse, na utilidade, no sujeito, na finalidade da norma, no *ius imperium*, sem que todos eles estejam imunes a críticas”.²

Para Hans Kelsen,³ o direito público é simplesmente todo aquele oriundo do Estado, ou seja, todo o ordenamento de direito objetivo, o que por consequência negaria a existência do que chamamos de direito privado, pois mesmo este é oriundo do poder público.

Tradicionalmente, chama-se de direito público o grupo a que pertencem o direito constitucional, o direito tributário, o direito administrativo e o direito penal. Já o direito civil seria o cerne do direito privado,⁴ tanto que são, por vezes, confundidos – na Alemanha, o direito civil já foi chamado de direito privado.⁵

Modernamente, vem se questionando a própria possibilidade de dividir a ciência jurídica em duas, por qualquer critério, como já dizia Sahid Maluf em 1967, “essa distinção, estabelecida pelo direito romano antigo, vem diminuindo de importância no mundo moderno”.⁶

Observa-se que, a despeito da falta de consenso, a utilização da divisão dicotômica é amplamente difundida,⁷ havendo pouca ou nenhuma controvérsia ao se falar que o direito administrativo, por exemplo, é um ramo do direito público, enquanto que o direito civil é ramo do direito privado.

No Brasil, a Constituição de 1988 inovou ao legislar indistintamente sobre direito público e privado, limitando e caracterizando direitos individuais e, conseqüentemente, vinculando o ordenamento privado a suas diretrizes.

Assim, discute-se a aplicabilidade do conceito romano, em face de toda a evolução sofrida pelo direito, em especial pelo ordenamento brasileiro em face da Constituição de 1988.

Teorias clássicas e modernas

Importa explicar mais a fundo as diversas teorias que surgiram desde o direito romano à Constituição Federal de 1988, ao passo que se deve considerar qual o conceito fundamental de cada ramo do direito, para que se possa avaliar mais à frente a efetiva funcionalidade do sistema dicotômico perante os princípios do direito moderno.

Começando cronologicamente pelo jurisconsulto romano Ulpiano, que traz a seguinte definição, conforme anotado por Sahid Maluf no seguinte trecho: “(...) Já dizia Ulpiano, com aquela capacidade de síntese tão peculiar aos jurisconsultos romanos: *publicum jus est quod ad statum rei romanae spectat; privatum quod ad singulorum utilitatem pertinet*. São de direito público, as relações jurídicas dos Estados entre si, bem como as que ocorrem entre o indivíduo e o Estado (...) São de direito privado as relações que se estabelecem entre pessoas, naturais ou jurídicas, sem envolver relação superior de ordem pública”.⁸

A teoria romana prioriza, para Maluf, o estudo do objeto, da natureza intrínseca, afastando a teoria kelseniana de que todas as normas do Estado seriam públicas, pois a mera origem pública da norma não a impede de tutelar o interesse privado, ou seja, possuir um objeto pertencente à esfera privada.⁹

Para Washington de Barros Monteiro, a divisão teria como critério principal o interesse da norma, consistindo o direito público naquele que se baseia no interesse público, inverso ao direito privado que trata do interesse dos particulares. Observa-se: “Direito público é o destinado a disciplinar os interesses gerais da coletividade (*publicum est quod ad statum rei romanae spectat*). Diz respeito à comunidade, estruturando-lhe organização, serviços, tutela dos direitos individuais e repressão dos delitos. Direito privado, por seu turno, é o conjunto de preceitos reguladores das relações dos indivíduos entre si (*privatum, quod ad singulorum utilitatem*). Subdivide-se em direito civil, direito comercial (...)”.¹⁰

Nesse aspecto, Monteiro não diferencia o interesse público do interesse coletivo ou social, o que implicaria em uma convergência obrigatória de tais interesses. Nesse ponto, caberia questionar se o interesse do poder público é o mesmo que o interesse social e a qual dos dois se refere o direito público.¹¹

A tese de Ulpiano teria surgido como consequência natural da cientificação do direito, que passou a ser estudado de maneira similar às ciências da natureza,¹² por exemplo, o que, não deve ser levado ao extremo de se pensar no direito como ciência estática, vez que deve sempre se moldar à sociedade a que se aplica.¹³

Há de se mencionar, neste diapasão, o comentário de Ulhoa a cerca do que chama de critério subjetivo, ou seja, aquele que diz respeito ao sujeito principal a que a norma se refere: “A classificação do direito em público e privado é feita a partir de critérios distintos, um dos quais leva em conta a presença ou não do Estado na relação jurídica disciplinada. O direito público, por esse critério, é o pertinente aos atos praticados pelo Estado, enquanto o privado cuida dos praticados exclusivamente por particulares”.¹⁴

Em contraponto às concepções expostas, mas ainda dentro da divisão formulada pelos romanos, Paulo Dourado de Gusmão¹⁵ traz a posição do italiano Francesco Ferrara, onde o direito público não seria meramente aquele que trata da relação entre o Estado e o particular, pois o poder público por vezes age como se particular fosse.

Da mesma forma critica Carlos Roberto Gonçalves: “O fator subjetivo, entretanto, também é insatisfatório para fundamentar a distinção. Basta lembrar que o Estado coloca-se muitas vezes no mesmo plano dos particulares, submetendo-se às normas de direito privado”.¹⁶

Nessa concepção a característica fundamental é o poder de império, característico do Estado¹⁷ o que Miguel Reale chama de classificação baseada no *elemento formal*, em contraponto à classificação baseada no “conteúdo”.¹⁸ Entre os defensores desta tese está Sílvio de Salvo Venosa como demonstrado no seguinte trecho: “Melhor será considerar como direito público o direito que tem por finalidade regulamentar as ações do Estado (...) quando procede com seu poder de império”.¹⁹

Gonçalves observa que a teoria fundada no *ius imperium* goza de razoável aceitação, mas também não é livre de falhas, vez que todos são iguais perante o direito e que no direito privado também há relação de subordinação.²⁰

Ulhoa Coelho traz também o critério axiológico, que diferencia os ramos pelo valor fundamental protegido, *literis*: “O terceiro critério para a classificação do direito em público e privado atenta para o valor fundamental prestigiado em cada ramo jurídico. No campo do direito público, a segurança jurídica é o bem mais importante a se preservar; no do privado, a liberdade. Chamemos este de critério axiológico”.²¹

Também se considera, por vezes, que houve o surgimento de toda uma nova espécie de direito, como aponta Maluf. De pouca aceitação é a nova teoria, conforme se aponta a seguir, porém de grande importância ao presente tema: “Alguns autores pretenderam introduzir um terceiro ramo na divisão geral do direito, que seria um ramo misto, sob a denominação de direito social. Essa tentativa porém, não logrou ressonância na boa doutrina. O direito trabalhista, que entraria nesse terceiro ramo, nada tem de privado. É matéria essencialmente de ordem pública, no Estado moderno”.²²

Certo é, para a maior parte da doutrina, que, independentemente da teoria adotada, que o direito público objetivo é composto de normas cogentes, enquanto o direito privado se baseia em normas aplicáveis em caso de conflito de vontades.²³

2. A propriedade e sua função social

A função social como princípio norteador do direito das coisas

Destaca-se que o direito das coisas na forma prevista pelo atual ordenamento jurídico brasileiro está intrinsecamente ligado à função social da propriedade, uma vez que diversos instrumentos previstos no ordenamento pertinente, como, por exemplo, a usucapião, tem seu fundamento na funcionalização da propriedade.

A propriedade privada foi vinculada constitucionalmente ao exercício de sua função social, incidindo o interesse social sobre a propriedade, não mais devendo subsistir a concepção puramente individual de propriedade. Percebe-se que isto advém de uma concepção característica do século XX, onde os ideais surgidos no século XVIII efetivamente tomam forma nos ordenamentos jurídicos.²⁴

Nesse aspecto, as Constituições modernas, como a Constituição da República de 1988, trouxeram à propriedade essa nova visão, de modo que esta passa a ser encarada de forma diferente da antes trazida pelo Código Civil de 1916. Observa-se o apontamento de Lucas Abreu Barroso: “As atuais constituições democráticas, ao institucionalizarem os sistemas econômicos vigentes, convalidaram a manutenção da propriedade privada, a exemplo do Texto Constitucional brasileiro (arts. 5.º, XXII, e 170, II). No entanto, inseriram no conceito de propriedade um dever jurídico de observância peremptória, qual seja, o de que seu exercício está adstrito aos fins sociais que ela tem a desempenhar (arts. 5.º, XXIII, 170, III, 182, § 2.º, e 186)”.²⁵

Nesse sentido, a função social, atinge todo o direito moderno, não se limitando ao direito das coisas, mas indubitavelmente exercendo nesse a mais intrigante influência. Para tanto, deve-se compreender o conceito moderno de função social como instrumento de cidadania veiculador da democracia moderna, nos moldes apresentados pela Constituição atual e, conseqüentemente, sobre todo o ordenamento pátrio.

Tal conceito é narrado por Francisco Amaral, atribuindo à funcionalização os aspectos de cidadania material e justiça social, com se vê: “Emprestar ao direito uma função social significa considerar que os interesses da sociedade se sobrepõem aos do indivíduo, sem que isso implique, necessariamente, a anulação da pessoa humana, justificando-se a ação do Estado pela necessidade de acabar com as injustiças sociais. Função social significa não individual, sendo critério de valoração de situações jurídicas conexas ao desenvolvimento das atividades da ordem econômica. Seu objetivo é o bem comum, o bem-estar econômico coletivo. A ideia de função social deve entender-se, portanto, em relação ao quadro ideológico e sistemático em que se desenvolve, abrindo a discussão em torno da possibilidade de se realizarem os interesses sociais, sem desconsiderar ou eliminar os do indivíduo. (...) E ainda, historicamente, o recurso à função social demonstra a consciência político-jurídica de se realizarem os interesses públicos de modo diverso do até então proposto pela ciência tradicional do direito privado, liberal e capitalista. (...) A função social é por tudo isso, um princípio geral, um verdadeiro *standard* jurídico, uma diretiva mais ou menos flexível, uma indicação programática que não colide nem torna ineficazes os direitos subjetivos, orientando-lhes o respectivo exercício na direção mais consentânea com o bem comum e a justiça social”.²⁶

No mesmo sentido, elenca Paulo Lôbo alguns elementos de caráter social incidentes sobre os direitos reais trazidos pela Carta de 1988, onde faz-se um contraponto da concepção individualista da propriedade, antes predominante, e a atual concepção social: “Para determinadas situações, a Constituição estabelece o conteúdo da função social, como se lê no art. 182, § 2.º, relativamente à propriedade urbana, e no art. 186, relativamente à propriedade rural. Neles, evidentemente, não se esgota seu alcance. A desapropriação por interesse social arma o poder público de poderoso instrumento para alcançá-la, pois não se trata de expropriação tradicional, que transfere o bem particular para o domínio público, mas de transferência de bem particular, que não realizou a função social, para o domínio ou posse de destinatários particulares, que presumivelmente a realizarão. No caso da propriedade urbana, outros mecanismos de intervenção estatal estão previstos: o parcelamento ou a edificação compulsórios e o imposto progressivo no tempo. O conflito entre a concepção individualista da propriedade e a concepção social emerge na reação que se nota nos tribunais à implementação, pelos municípios, do imposto progressivo sobre terrenos urbanos desocupados, apenas utilizados para fins especulativos”.²⁷

Mais uma vez, destaca-se que ao vincular o exercício do direito de propriedade ao cumprimento da obrigação para com a sociedade, vincula-se toda a sistemática dos direitos reais, sendo a propriedade o direito fundamental que serve de base para todo o resto do ramo jurídico em questão.

Com efeito, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald anotam que a função social, portanto, é “princípio básico que incide no próprio conteúdo do direito de propriedade, somando-se às quatro faculdades conhecidas (usar, gozar, dispor e reivindicar)”,²⁸ ou seja, todo o conjunto de normas encontradas no Código Civil tangentes ao direito de propriedade deve estar em consonância com o interesse social, da mesma forma que, de modo geral, todo o ordenamento jurídico deve respeito à supremacia Constitucional.

Observa-se, porém, que a função social não se confunde com as limitações impostas pela legislação privada, trazendo um novo enfoque ao exercício dos direitos privados: o que anteriormente, no Estado liberal, era “lícito, se não for prejudicial à sociedade”, agora se inverte no sentido de que deve ser feito tudo em benefício da sociedade, desde que não prejudique o particular.²⁹

Assim, a função social exerce papel de controle sobre as demais características básicas da propriedade, como se observa a seguir: “Todo e qualquer ato de abuso, gozo e disposição da coisa será submetido ao exame de finalidade, bem como eventual pretensão reivindicatória poderá ser paralisada, se o proprietário não conceder destinação relevante ao bem, apesar de ostentar a titularidade formal”.³⁰

O exame de finalidade referido, nada mais é dizer que a titularidade formal não serve como prova irrefutável da propriedade em questão, pois ela não poderá existir se não cumprir com o requisito constitucional. Se o direito de propriedade é o direito de usar gozar e dispor, então todos estes direitos são submetidos aos requisitos aplicados à propriedade.

Pode-se ter como exemplo uma ação reivindicatória de posse, caso onde se pleiteia a restituição da posse direta injustamente exercida por terceiro. Neste caso, se o bem em questão estiver abandonado (não cumprindo função social), não será possível a devolução do bem, pois o titular não mais possui direito ao uso do mesmo. Em suma, a propriedade como configurada atualmente considera a mera titularidade insuficiente: o direito depende da legitimidade e da destinação.³¹

O Código Civil explicitamente adota o sistema previsto pela Constituição atual no já referido art. 1.228, trazendo o princípio de ordem fundamental para a sistemática do direito privado. Nota-se que o Código Civil atual apresenta um sistema compromissado com as transformações socioeconômicas, instalando os princípios constitucionais como cláusulas gerais.³²

A Constitucionalização e a socialização da propriedade

A Constituição Federal de 1988 elencou em seu art. 5.º, junto à garantia ao de propriedade, a socialização obrigatória desse direito fundamental. Observa Miguel Reale que “a propriedade é como Janus bifronte: tem uma face voltada para o indivíduo e outra para a sociedade”.³³ Neste aspecto, a propriedade é, ao mesmo tempo, garantia fundamental de ordem privada, como constitucionalmente limitada pela necessidade de cumprimento da função social, retratando a prevalência do interesse social acima do direito meramente particular.

Assim, diz-se que “a propriedade é o grande foco de tensão entre as correntes ideológicas do liberalismo e do igualitarismo”.³⁴ Desta forma, cumpre ressaltar que a propriedade-função é, nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, com base em Francisco Loureiro, “direcionada à promoção dos valores fundantes do ordenamento, sendo os interesses patrimoniais submetidos aos direitos fundamentais”.³⁵

Nota-se que a função social da propriedade é disposta em mesmo nível que a garantia à propriedade privada, de forma a vincular e condicionar uma existência à outra. A propriedade privada, na forma

trazida pela Constituição, passa de direito subjetivo (*jus*) a direito-dever (*munus*), mas sem perder a característica fundamental subjetiva,³⁶ aproximando a propriedade da esfera pública, porém sem danificar sua essência fundamentalmente privada. De tal forma, “busca-se equilibrar o direito de propriedade como uma satisfação de interesses particulares, e sua função social, que visa atender ao interesse público e ao cumprimento de deveres para com a sociedade”.³⁷

Por tanto, é lógico compreender que a função social vinculada à propriedade cria uma ponte entre os direitos fundamentais privados e o interesse da sociedade, vinculando a legislação privada ao cumprimento das necessidades sociais. Para tanto, observa-se: “A funcionalização da propriedade representa, portanto, mais um contributo do direito privado para a conformação dos fatores econômico-sociais na comunidade política, uma vez que pressupõe, ‘na sua positividade normativa, o reconhecimento de limites que o ordenamento jurídico, ou algum de seus princípios vinculantes, estabelece para o exercício das faculdades subjetivas (em face de situações concretas) que possa caracterizar abuso de direito”.³⁸

Parte da doutrina passa, então, a não mais aceitar a propriedade como mero direito civil, extensão do direito privado, como se nota nos apontamentos de Uadi Lammêgo Bulos, para quem “não se cinge, portanto, à visão parcial e unívoca, outrora contemplada, segundo a qual o direito de propriedade consignaria uma projeção de normas civilistas. Reportando ao Texto de 1988, convém ponderar que o direito de propriedade não pode mais ser visto como mera extensão do direito privado, é dizer, como puro direito individual. [o direito de propriedade] Deve ser extraído do complexo de normas constitucionais sobre a propriedade”.³⁹

Para José Afonso da Silva, a propriedade privada melhor se encaixaria como instituição da ordem econômica, como disposto nas Constituições portuguesa e italiana,⁴⁰ ensinando que não devem ser esquecidos os princípios de ordem econômica que incidem sobre a propriedade, conforme se observa: “(...) ao estabelecer expressamente que a *propriedade atenderá sua função*, mas especialmente quando o reputou princípio da ordem econômica, ou seja: como um princípio informador da *constituição econômica brasileira com o fim de assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social* (art. 170, II e III), a Constituição não estava simplesmente preordenando fundamentos às limitações, obrigações e ônus relativamente à propriedade privada, *princípio também da ordem econômica* e, portanto, sujeita, só por sim ao cumprimento daquele fim”.⁴¹

Tal entendimento evitaria a confusa noção de que a propriedade seria, ao mesmo tempo, direito público subjetivo e direito privado subjetivo, melhor conceituando o fenômeno como relação jurídica complexa, ou fato social gerador dos direitos que sobre a propriedade incidem.⁴²

Com efeito, entende também que não se trata de socialização, como pretende parte da doutrina,⁴³ pois a mera socialização não atingiria o direito em sua essência, desta forma reforçando sua aliança aos que defendem a função social como um princípio que atinge o cerne da propriedade, não apenas limitando-a, como já mencionado. Gama explica que a função social não se confunde com socialização da propriedade, mas ao atendimento das diretrizes de cunho social estipuladas pela legislação.

“Vale ressaltar que a expressão função social não significa socializar a propriedade, e sim atender às diretrizes e postulados do plano diretor – no caso da propriedade imóvel urbana – ou de leis especiais, como o Estatuto da Terra e o Estatuto da Cidade. A expressão função social da propriedade deve ser vinculada a objetivos de justiça social, ou seja, o uso da propriedade deve estar comprometido com um projeto de uma sociedade mais igualitária ou menos desequilibrada, na qual o acesso e o uso da propriedade sejam orientados no sentido de proporcionar novas oportunidades aos cidadãos, independentemente da utilização produtiva que porventura já esteja tendo.”⁴⁴

Nota-se que a ordem econômica e social não é antagônica à ordem jurídica, devendo ser observada a harmonia entre ambas, concepção existente desde antes da Constituição de 1988.⁴⁵

O que, de fato, ocorreu com o advento da Carta Magna atual foi a transformação da Constituição de um texto de cunho geral em um verdadeiro centro de normas norteadoras de todo o ordenamento jurídico, trazendo, inclusive, matéria disciplinada pelo Código Civil, como no caso da propriedade privada, que passa de direito civil a direito fundamental com características e limitações delineadas pela própria Constituição.⁴⁶

Assim, tem-se uma verdadeira reconstrução do direito de propriedade, nos termos de Barroso: “Com lastro na categoria da função social, princípio conducente à existência digna e à justiça material, valores essenciais na conformação da cidadania, amplamente consagrados na *Constituição Cidadã* de 1988”.⁴⁷

Tal influência direta da Constituição acaba por gerar amplas mudanças no ordenamento infraconstitucional, que passa a observar não apenas os princípios gerais por ela trazidos, mas também as normas de aplicabilidade imediata, assim como as limitações e características atreladas aos direitos de conteúdo privado.

Logicamente, não foi apenas o direito constitucional que sofreu mudanças, pois se a sociedade se transforma, é o direito como um todo que a ela se molda. Nesse aspecto, o direito de propriedade caminhou junto ao direito constitucional, ao ponto que se considera, hoje em dia, o direito de propriedade como “um dos conceitos mais maleáveis do direito”, “adaptando-se sempre às contingências do momento, como verdadeiro instrumento de equilíbrio social”.⁴⁸

3. A função social e a aplicabilidade da dicotomia romana

A função social da propriedade na ordem pública

Não se nega que, independentemente da forma que a função social atinge a propriedade, tal preceito não é meramente civilista, é constitucional e de efeito cogente; seja pela evolução natural do direito, seja por mera limitação de interesse social ao direito de propriedade, a função social é trazida em nosso ordenamento jurídico como elemento fundamental ligado a um direito civil.

Percebe-se que a Constituição trouxe uma percepção de direitos fundamentais baseados na sociedade, estabelecendo-os junto e em complemento aos direitos fundamentais de caráter individual, em oposição, como já dito, a constituições mais antigas, que traziam um Estado pouco interventor.

“As primeiras constituições não se preocupam com a regulamentação das relações privadas, cumprindo sua função de comportar-se como Estado mínimo. Somente com o advento do Estado Social é que se vislumbrou novos paradigmas. Importante enfatizar que não se abandonou os princípios do Estado Liberal (autonomia da vontade, obrigatoriedade e relatividade dos contratos), mas tão somente se agregou novos adjetivos, aperfeiçoando os princípios da promoção da justiça social (agregou-se a boa-fé, a função social e a equivalência material)”.⁴⁹

Entende-se, por tanto, que a função social da propriedade, trazida no rol de direitos fundamentais pelo art. 5.º da CF/1988, é norma de ordem pública; não pode ser afastada pela mera vontade das partes envolvidas, especialmente por estar ligada a um direito fundamental. Por consequência, a propriedade funcionalizada acaba por influenciar todo o ordenamento jurídico pertinente ao direito das coisas, por se tratar, conforme já exposto, de princípio norteador das normas de direito real, sendo a função social da propriedade “bússola de todos os direitos conexos ao direito de propriedade”.⁵⁰

Caio Mário da Silva Pereira aponta que cada vez mais “crescem os processos expropriatórios, sujeitando a coisa à utilidade pública e aproximando-a do interesse social”.⁵¹ Nesse sentido, Nelson Nery Costa e Gerald Mangela Alves também apontam o direito de vizinhança e as limitações administrativas, como se observa: “Mudanças significativas foram introduzidas pelo § 4.º do art. 1.228, que dispõe que ‘o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela

houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante'. A propriedade, instituto em que se teria um direito total sobre o bem ao longo do tempo, foi sofrendo limitações, como dispõe o art. 5.º, XXIII, da CF/1988. Inicialmente, o direito de vizinhança, depois as limitações administrativas".⁵²

A título de conceituação das normas de ordem pública, merece nota o ensinamento de Carlos Roberto Gonçalves, a fim de melhor compreender o escopo da expressão: "Normas de ordem pública são as cogentes, de aplicação obrigatória. São as que se impõem de modo absoluto, não sendo possível a sua derrogação pela vontade das partes. Normas de ordem privada são as que vigoram enquanto a vontade dos interessados não convencionar de forma diversa, tendo, pois, caráter supletivo."⁵³

Sendo, então, a norma de ordem pública aquela que impera sobre a vontade dos particulares, é natural a sua ocorrência no que normalmente se considera como o ordenamento de direito público, sendo conseqüentemente mais escassas no direito privado, pois este, princípio, pouco influenciaria o interesse coletivo.

Ocorre que em alguns casos, como já mencionado, é possível ser necessário ao interesse público a intervenção direta e consistente na legislação, ainda que esta verse sobre direitos particulares, gerando um ordenamento privado composto por boa parte de normas de ordem pública.

O Código Civil de 2002, como uma legislação posterior a 1988, foi criado já com base nos institutos de ordem social trazidos pela Constituição de 1988, que trouxe ao ordenamento brasileiro a vinculação do direito privado ao interesse social, por tanto é legislação que coaduna com a vontade do Constituinte em trazer a propriedade privada vinculada à função social, ou seja, todo o direito real passa a ser regido pela norma de ordem pública constitucional.

Veja que a Lei Civil se torna obrigatoriamente adequada à normatização constitucional, os institutos de ordem pública nela constantes são inúmeros, pois os direitos dos quais a lei trata se encontram estritamente vinculados aos princípios constitucionais, em especial os referentes a direitos fundamentais e individuais, que recebem nova roupagem social, "abandonando definitivamente as matrizes individualistas que o permearam nos últimos séculos, em proveito dos valores coletivos".⁵⁴

No caso da propriedade, dela foi retirada a possibilidade de ser exercido o egoísmo, se não através do próprio dispositivo constitucional que assim o veda, pelas próprias normas cogentes do Código Civil. Isto se dá por conta do reconhecimento do direito de propriedade como um direito, não apenas individual, mas como também relativo à segurança, como observa Ferreira Filho: "Os direitos fundamentais referentes a propriedade estão num plano intermediário entre os que concernem à liberdade e os que dizem respeito a segurança, já que ela ao mesmo tempo toca a uma e outra. De fato, ela é instrumento da liberdade e garantia da segurança, na medida em que torna possível ao indivíduo realizar o que quer, e o resguarda contra a necessidade e a incerteza do amanhã".⁵⁵

Assim, ações como a usucapião são garantidas desde antes da Constituição de 1988, pois a função social já era inerente à propriedade, ainda que sem o destaque que ganhou na atual Carta Magna. Importa ressaltar que não apenas relativas à função social são as normas de ordem pública do direito das coisas, referindo-se muitas à supremacia do interesse público ao privado.

Ante isto, parte da doutrina chega a cogitar a função social da propriedade como comprovação definitiva de que a dicotomia entre o direito público e o direito privado, com se observa no posicionamento de Gama: "Ademais, a introdução da função social em um ordenamento jurídico que reconhece e garante a propriedade privada implica a superação dessa contraposição entre direito público e privado. A propriedade passou a ter um sentido social, e não mais apenas individual, estando destinada a satisfação de exigências de cunho social".⁵⁶

Isto porque o proprietário cumpridor da função social não estaria mais em sua posição tradicionalmente

oposta à do Estado, onde o proprietário agia com base na autonomia da vontade, algo impossível de se aplicar o poder público.⁵⁷

A publicização do direito privado e o gênero misto

Passa-se a analisar a aplicação concreta da divisão romana do direito nas esferas pública e privada. Nota-se, diante do já exposto, que diversas normas integrantes ao direito das coisas parecem, por vezes, mais pertencer a ceara do direito público do que à do direito privado, a despeito de ser este pertencente indubitavelmente ao direito civil, tradicionalmente “o direito privado por excelência”. A este fenômeno é dado o nome de “publicização do direito privado”.⁵⁸

A influência mútua das esferas pública e privada não é fenômeno recente, podendo ser observada durante diversos contextos históricos.⁵⁹ No Brasil, tal influência começou a ser notada com a edição de leis especiais como o Estatuto da Criança e do Adolescente, a Lei de Locações e o Código de Defesa do Consumidor.⁶⁰

Atualmente, o direito privado vem sofrendo influência da esfera pública devido à complexidade principiológica do Texto Constitucional, que vincula todo o ordenamento jurídico a prezar pelo interesse da sociedade. Para tanto, cita-se a passagem de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: “(...) ao reunificar o sistema jurídico em seu eixo fundamental (vértice axiológico), estabelecendo como princípios norteadores da República Federativa do Brasil a dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III), a solidariedade social (art. 3.º) e a igualdade substancial (arts. 3.º e 5.º), além da erradicação da pobreza e redução das desigualdades sociais, promovendo o bem de todos (art. 3.º, III e IV) a *Lex Fundamentallis* de 1988 realizou uma interpenetração do direito público e do direito privado, redefinindo seus espaços, até então estanques e isolados”.⁶¹

A aparente quebra com o sistema clássico trazida pela Constituição trata de avanço natural e necessário à evolução do direito, não devendo mais o mesmo ser dividido de maneira rígida entre público e privado, mas sim permitindo que os princípios fundamentais atravessem os ramos do direito para promover uma sistemática mais unificada.⁶²

Com efeito, surge na doutrina nova hipótese de classificação dos ramos do direito, oriunda da superação da dicotomia clássica, sugerindo a criação de um gênero misto, onde se encaixariam os institutos que sofrem influência tanto pública como privada, numa tentativa de aproximar a teoria tradicional do direito moderno, com suas novas áreas de abrangência. Tal doutrina, com a qual concordam Farias e Rosenvald ensina, por tanto, que essa “bipartição romana do direito em público e privado não corresponde mais à realidade jurídica e à complexidade da sociedade moderna. No mundo atual, entre esses dois grandes e tradicionais campos de direito se encontra o *direito misto*, seja por tutelar tanto o interesse público ou social quanto o privado (...), seja finalmente por ser constituído de direito internacional e direito público interno”.⁶³

Para outra parte da doutrina, a distinção encontra-se completamente ultrapassada, não devendo o direito ser pensado como algo separável, como já explicitado, especialmente em razão das constantes interações entre os dois grupos tradicionais, hipótese esta que supõe certa rigidez na divisão clássica.

Como já exposto, a exemplo do direito do trabalho, do direito do consumidor e do direito de família, o direito das coisas trata de questões trazidas ao escopo das garantias fundamentais, sendo dotado de normatização estrita pelo poder público. Para parte da doutrina, alguns destes conjuntos normativos deveriam integrar o direito público.⁶⁴ Em contrapartida, Gonçalves não os exclui do ramo privado, ainda que reconhecendo a grande quantidade de normas de ordem pública que neles existem, preferindo aliar-se ao preceito básico de que seu conteúdo principal é privado.⁶⁵

Neste mesmo teor, Paulo Lôbo demonstra que o direito privado sobrevive à sua nova face social, pois se trata de característica elementar do direito civil moderno, como se vê no seguinte apontamento: “Na

atualidade, não se cuida de buscar a demarcação dos espaços distintos e até contrapostos. Antes havia a disjunção; hoje, a unidade hermenêutica, tendo a Constituição como ápice conformador da elaboração e aplicação da legislação civil. A mudança de atitude é substancial: deve o jurista interpretar o Código Civil segundo a Constituição e não a Constituição, segundo o Código, como ocorria com frequência (e ainda ocorre)".⁶⁶

Isso posto, de pouco adiantaria a criação de um gênero misto, se fosse mantida a divisão rígida entre direito público, privado e misto, não aceitando a possibilidade de interação entre os gêneros, tal estrutura negaria a necessária integração do direito privado com o interesse público, o que se percebe não mais ser verdade nos ordenamentos modernos, em especial o brasileiro.

Nesse sentido, o que resta claro é a necessidade de uma nova ótica a incidir sobre teoria romana, pois a ciência jurídica se desenvolveu junto à sociedade moderna, tornando-se igualmente mais complexa, impossível de ser classificada rigidamente em duas facetas; tornou-se inevitável o contato e a influência mútua do que costuma ser tratado como duas áreas opostas, em meio a um direito cada vez mais voltado para a iteração do indivíduo com a sociedade.⁶⁷

A divisão e sua aplicabilidade didática

Conforme exposto, a distinção entre o direito público e o direito privado é controvertida, especialmente pela dificuldade em fixar definitivamente o objeto básico da distinção.⁶⁸ É certo que no tempo de sua formulação, o direito ainda se encontrava em estado pouco desenvolvido, tendo, os romanos, inovado em separar os direitos dos particulares daqueles que pertenciam ao Estado e à comunidade.

Desde então é de praxe invocar tais preceitos, utilizados para fracionar o estudo da ciência jurídica. O que se acaba por fazer, por vezes, é analisar de maneira pouco flexível as concepções teóricas formuladas pela ciência jurídica.

De certo, a rigidez com que foi concebida a teoria dicotômica não se encaixa no direito moderno, mas há de se notar que o direito como ciência humana jamais foi passível de conceituações exatas,⁶⁹ levando a doutrina a discutir a necessidade de modificar o sistema de divisão do direito a fim de que comporte a influência dos ramos do direito entre si.

Nesse aspecto, avalia-se a possibilidade da utilização da dicotomia romana ao universo jurídico moderno, e para tanto se apresenta diversas opções, de aceitação variável na doutrina, como a criação de um terceiro gênero, caracterizado pela intercessão, gênero este que englobaria os temas de difícil classificação, cujo cerne seria tanto público quanto privado.

Pode-se também compreender a divisão tradicional como uma forma meramente didática de dividir as temáticas jurídicas, com o devido cuidado para não imaginar a divisão como absoluta. Neste sentido, Wilson de Souza Campos Batalha traz uma visão moderna sobre o assunto ao lembrar que "devemos nos precaver quanto ao rigorismo das definições. A separação entre o direito público e o direito privado não é essencial",⁷⁰ defendendo que a distinção, porém, merece ser mantida para fins didáticos, mas reconhecendo que não há nítida separação entre os ramos.⁷¹

Certamente, não há que se falar em manter a teoria clássica como distinção rígida, mas sim compreendê-la como mero instituto de classificação científica, objetivando a facilitação do estudo dos ramos da ciência jurídica, porém sem que isto entre no caminho da evolução natural do direito, que deve buscar sempre se adequar à sociedade, ao invés de se manter preso a conceitos meramente teóricos que dependem, nas palavras de Venosa, de especulação filosófica.⁷²

Analisando a partir deste último ponto de vista, tem-se um mantimento do sistema básico romano, porém com uma ótica contemporânea. A criação de um terceiro gênero ou a mera extinção da classificação bilateral do direito seria uma solução meramente temporária, vez que, como já demonstrado, o direito se

adapta a sociedade e esta está sempre sofrendo mudanças.

Deve-se observar que o direito objetivo não evolui com a mesma velocidade que a sociedade, motivo pelo qual as próprias leis devem ser interpretadas de acordo com os anseios da sociedade à qual será aplicada. Logicamente o ordenamento procura se enquadrar formalmente para evitar controvérsias, porém, parece de difícil aplicação a modificação da letra da lei em consonância imediata com a modificação do entendimento a cerca de certo assunto.

Para Paulo Luiz Netto Lôbo, a influência do Estado no âmbito privado não caracteriza superação da dicotomia, pois se trata, conforme exposto anteriormente, de mera questão de evolução do direito civil, exemplifica com o Estado Social (*welfare state*) de forma que “o Estado social caracteriza-se exatamente por controlar e intervir em setores da vida privada, antes interditados à ação pública pelas constituições liberais. No Estado Social, portanto, não é o grau de intervenção legislativa, ou de controle do espaço privado, que gera a natureza de direito público. O mais privado dos direitos, o direito civil, está inserido essencialmente na Constituição de 1988 (atividade negocial, família, sucessões, propriedade). Se fosse esse o critério, então inexistiria direito privado”.⁷³

Observa o doutrinador, então, que a constitucionalização do direito privado é característica essencial do direito privado moderno; vez que todos os direitos possuem sua base na constituição. Assim, a preocupação da Constituição em legislar sobre o direito civil nada mais é que uma necessidade oriunda da forma que o direito tomou em face às evoluções da sociedade.

Utiliza-se a propriedade e sua função social como notável exemplo do processo evolutivo do direito, que, no Brasil, tomou forma na Constituição de 1988; conforme exposto anteriormente, os conceitos liberais foram exacerbados através da formulação da propriedade como direito absoluto,⁷⁴ expressão da liberdade individual no Estado Moderno.

“O Estado passou a intervir nas relações de caráter privado, a pessoa humana passou a receber tutela especial do Estado, e a propriedade, embora ainda enormemente valorizada, recebeu limites sobre os direitos a ela inerentes.”⁷⁵

Observa-se em complemento que o excessivo detalhamento reduz a quantidade de interpretações possíveis relativas ao tema abordado, eis o porquê de a Constituição, por exemplo, trazer normas de cunho geral, a serem complementadas pela legislação infraconstitucional, o que leva a uma maior longevidade do Texto Constitucional, reduzindo a quantidade de emendas.

Aplicando tal concepção ao tema discutido, obtém-se que a teoria deve ser aplicada e moldada ao momento atual, não necessitando para tanto alterações em sua estrutura, apenas que seja aplicada uma visão condizente ao momento, sendo possível manter sua utilização, no caso, ao ser considerado que o direito público e o privado se interligam.

De modo geral, prefere-se classificar os ramos controversos, como o direito do trabalho ou o direito do consumidor, em uma das duas classificações tradicionais, permitindo que o direito mantenha seu caráter aberto às inovações sociais, sem que isso acabe por causar repercussões em teorias já suficientemente controvertidas. Aliás, difícil seria criar novas divisões do direito, se o próprio cerne da distinção é controvertido: deveria, primeiro, ser definido qual o critério a ser utilizado para a diferenciação, apenas aí poder-se-ia ter uma possibilidade de novos gêneros jurídicos.

Como se observou, porém, a divisão possui a finalidade de organizar o estudo e a aplicação do direito, sem que para isso seja necessário entender ambos como antagônicos e absolutamente separados. A completa unificação do estudo do direito acabaria implicaria em ignorar os benefícios o estudo dividido, que vem sendo utilizado sem maiores problemas desde os tempos romanos.

Desta forma, merece destaque o entendimento de Roberto Senise Lisboa, ao compreender a praticidade da

dicotomia para fins didáticos, reconhecendo também a necessidade de se aplicar preceitos de ordem social ao direito privado: “As críticas feitas à dicotomia direito público e direito privado não invalidam, todavia, a divisão para fins didáticos. Além disso, a ideia de solidariedade e de relevância dos interesses sociais deve ser aplicada em todos os ramos do direito, muito embora alguns deles tenham sido fruto da proteção dos interesses socialmente relevantes. Por isso é que implementei a adoção didática da divisão do direito objetivo em público, privado (ou individual) e social”.⁷⁶

Assim, mais simples é a consideração meramente acadêmica da divisão tradicional, existindo ainda utilidade para tal teoria, vez que é amplamente utilizada e perfeitamente aplicável, desde que compreendida como praticidade acadêmica e aceita a relativização dos conceitos a fim de uma aplicação adequada à sociedade presente, evitando-se os comuns exageros em se considerar o enquadramento como rígido e desprovido de integração natural.

Conclusão

Um dos objetivos essenciais desta pesquisa acadêmica foi a elaboração de uma monografia que encimasse o caráter sempre evolutivo inerente ao direito; característica esta, fundamental para a escolha e definição do tema e demais objetividades até, enfim, ser possível sintetizar o foco da pesquisa, bem como definir quais os aspectos a serem abordados por este artigo para apresentar o tema de forma satisfatória.

Observou-se que o ordenamento jurídico brasileiro interliga institutos de ordem pública com o direito individual através de princípios de ordem social, trazendo para a Constituição, texto base que incide sobre todo o ordenamento, a capacidade de definir aspectos essenciais de caráter público ao direito privado, de forma que não se nega a influência de tais preceitos de ordem pública no direito civil.

Ante o estudado, foi possível compreender que tal fenômeno demonstra a dinamicidade do direito, no sentido de que preceitos teóricos como a dicotomia são relativizados em prol da eficiência e da boa aplicabilidade da norma jurídica. Neste âmbito, também se observou que a doutrina apresenta dificuldade em identificar o cerne da divisão dicotômica do direito, inclusive gerando opiniões radicais acerca da superação de tais preceitos, ou de que deveria surgir terceiro gênero além dos clássicos.

Desta forma, pode-se observar e concluir que a visão restritiva dos conceitos clássicos geraria sempre uma incongruência com a realidade contemporânea da sociedade, o que se por um lado acarretaria em constantes mudanças no ordenamento positivado, por outro poderia acabar por dificultar o estudo da ciência jurídica, sendo o melhor caminho a compreensão ampla dos institutos clássicos: uma abordagem que permite sua utilização para fins acadêmicos, sem com isso frear o avanço do ordenamento, que deve estar sempre em construção em busca da sintonia com a sociedade a que se aplica.

Ao fim deste artigo, traz-se ao leitor a ideia de que o direito não é ciência estática, mas sim mutável, em evolução constante desde os tempos de suas primeiras percepções pelo homem. Da mesma forma devem ser seus conceitos: nunca estritos, mas sempre prontos a serem abordados por novas perspectivas, óticas modernas voltadas à sociedade atual, sem com isso representar uma quebra completa com o passado, que sempre merecerá ser estudado à luz da modernidade.

Referências

BARROSO, Lucas Abreu. Propriedade privada, justiça social e cidadania material. HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes (org.). *A outra face do poder judiciário: decisões inovadoras e mudanças de paradigmas*. 1. ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Nova introdução ao direito*. 1. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2000.

BRANCATO, Ricardo Teixeira. *Instituições de direito público e de direito privado*. 9. ed., São Paulo: Saraiva, 1995.

- BULOS, Uadi Lammêgo. *Constituição Federal anotada*. 4. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.
- COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil*. 1. ed., São Paulo: Saraiva, 2003. vol. 1.
- COSTA, Nelson Nery; e ALVES, Geraldo Mangela. *Constituição Federal anotada e explicada*. 2. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 25. ed., São Paulo: Saraiva, 2010. vol. 4: direito das coisas.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; e ROSENVALD, Nelson. *Direito civil: teoria geral*. 9. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.
- FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 17. ed., São Paulo: Saraiva, 1989.
- FUX, Luiz. A função social da propriedade e a justiça social. *Revista de Direito da Procuradoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro*, vol. 12, n. 25, p. 56-63, jan.-jun. 1987.
- GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. *Função social no direito civil*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2007.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. 8. ed., São Paulo: Saraiva, 2010. vol. 1.
- _____. *Direito civil brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. vol. 5.
- GUILHERMINO, Everilda Brandão. *O conceito de sujeito de direito na modernidade e suas implicações para o instituto da propriedade*. 2011. Disponível em: [www.marcosehhardt.adv.br/index.php/artigo/2011/02/23/o-conceito-de-sujeito-de-direito-na-modernidade-e-suas-implicacoes-para-o-instituto-da-propriedade]. Acesso em: 05.11.2012.
- GUSMÃO, Paulo Dourado de. *Introdução ao estudo do direito*. 7. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982.
- LISBOA, Roberto Senise. *Manual de direito civil*. 1. ed., São Paulo: Saraiva, 2009. vol. 1.
- LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. *Revista de Informação Legislativa*, vol. 141, p. 99-110, Brasília, 1999.
- MALUF, Sahid. *Direito constitucional*. 3. ed., São Paulo: Sugestões Literárias, 1967.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: parte geral*. 5. ed., São Paulo: Saraiva, 1966.
- NADER, Paulo. *Introdução ao estudo do direito*. 23. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 20. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2010.
- REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 24. ed., São Paulo: Saraiva, 1998.
- RUSSO JÚNIOR, Rômulo. A função social da propriedade e a relativização do direito de construir. *Revista Paulista da Escola de Magistratura*. ano 6, n. 1, p. 18-23, São Paulo, jul.-dez. 2005.
- SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 7. ed., São Paulo: Ed. RT, 1991.
- WALD, Arnoldo. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: parte geral*. 5. ed., São Paulo: Atlas, 2005.
- _____. *Direito civil: direitos reais*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

Pesquisas do Editorial

- A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO CLÁUSULA GERAL, de Valter Nazareno Farias - RDPriv 32/2007/287
- NÃO BASTA SER PROPRIETÁRIO, TEM QUE PARTICIPAR ALGUMAS NOTAS SOBRE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO, de Helen Cristina Leite de Lima Orleans - RDPriv 46/2011/99
- FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PRIVADA DIANTE DO MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL, de Daniela Rosário Rodrigues - RDI 70/2011/83
- O BEM COMUM E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE, de Rodrigo Fernandes Rebouças - RDPriv 47/2011/311