

# FUNÇÃO SOCIAL E DIVERSIFICAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

*Leonardo Mattietto\**

“(...) situamos a propriedade na posição de centro de irradiação de todos os demais direitos reais”.

*Serpa Lopes*

A construção atual do Direito das Coisas não pode deixar de ter, como ponto de partida, o princípio da função social da propriedade (Constituição de 1988, arts. 5º, XXIII, 170, III, 182, § 2º, e 186).

O Direito das Coisas, como se tem percebido, é possivelmente a área mais sensível do direito privado,<sup>1</sup> suscetível de refletir uma dimensão política do ordenamento, cuja nota de historicidade se faz presente nos textos constitucionais contemporâneos.

À luz do princípio constitucional, o direito de propriedade se renova e a titularidade dos bens assume formas diversas, não redutíveis a um único instituto jurídico.<sup>2</sup> De outra maneira, a função social da propriedade

---

\* Mestre e Doutor em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Professor do Programa de Mestrado da Faculdade de Direito de Campos. Procurador do Estado do Rio de Janeiro. Advogado.

<sup>1</sup> Os direitos reais compõem “a província do direito privado mais sensível às influências da evolução social. Em todos os tempos, à medida que a pesquisa histórica os ilumina, avulta a peculiaridade do assenhoreamento dos bens terrenos, como índice dos fenômenos sócio-políticos”. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, v. IV, p. 6.

<sup>2</sup> “A propriedade, afirmada pelo texto constitucional, reiteradamente, (...) não constitui um instituto jurídico, porém um conjunto de institutos jurídicos relacionados a distintos tipos de bens. Assim, cumpre distinguirmos, entre si, a propriedade de valores mobiliários, a propriedade literária e artística, a propriedade industrial, a propriedade do solo, v. g. Nesta última, ainda, a

corresponde a “uma formulação contemporânea de legitimação do título que encerra a dominialidade.”<sup>3</sup>

O Código Civil de 2002, nesse passo, inova e preconiza que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas” (art. 1.228, § 1º).

De tal modo, o próprio Código Civil, ao dispor sobre o direito de propriedade, admite a noção de *propriedade-função*, ao reconhecer que o direito deve ser exercido de acordo com suas finalidades econômicas, sociais e ecológicas. Abre-se, de tal sorte, a perspectiva de renovação do próprio conceito de propriedade, tarefa que não é fácil, diante de um instituto que tem, por trás de si, séculos de história.

Na lição de Ricardo Pereira Lira, “não há que falar só em *redefinição da propriedade*, mas em *diversificação do direito de propriedade*, no seu conteúdo, conforme o bem de vida que esteja em jogo, visando à função social da propriedade, como um dos instrumentos da Justiça Social.”<sup>4</sup>

Stefano Rodotà relata o *renascimento da questão proprietária*, como tema que interessa à política, ao direito e à economia:

Lentamente, a questão proprietária voltou ao centro das atenções. Posta por longo tempo entre parênteses, colhe-se agora sempre mais

---

propriedade do solo rural, do solo urbano e do subsolo. Uma segunda distinção, ademais, há de ser procedida, entre propriedade de bens de consumo e propriedade de bens de produção”. GRAU, Eros. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. São Paulo: RT, 1990, p. 248.

<sup>3</sup> FACHIN, Luiz Edson. A cidade nuclear e o direito periférico (reflexões sobre a propriedade urbana). *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 723, p. 108, jan. 1996.

<sup>4</sup> LIRA, Ricardo Pereira. *Disciplina do Uso do Solo Urbano. A Propriedade Urbanística*. In: *Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 161.

claramente nas discussões e nas análises políticas, jurídicas, econômicas. Se sobre ela se prolongam ainda as sombras dos anos de eclipse, todavia os temas da propriedade aparecem de novo como um banco de prova decisivo.<sup>5</sup>

Rodotà chama a atenção, outrossim, para o reconhecimento dos diversos estatutos proprietários, afirmados historicamente em sintonia com os projetos políticos e sociais correspondentes, impossíveis de se cristalizar em uma noção formalmente unitária de direito real.<sup>6</sup>

Nos dois últimos séculos da História, a doutrina civilista fez da propriedade o *direito subjetivo por excelência*, o mais completo e absoluto dentre todos os direitos subjetivos.<sup>7</sup> O modelo reproduzido, em especial desde o Código Civil francês de 1804, era dotado de grande abstração, mas de caráter extraordinariamente compacto e formulado a partir de uma perspectiva simplificadora dos problemas reais.

A opção pela perspectiva reducionista e simplificadora não era, nem podia ser, decorrente do acaso. A idéia de simplificação implicava, com o mote da legislação soberana, a possibilidade de eliminar toda forma

---

<sup>5</sup> RODOTÀ, Stefano. *Il terribile diritto*. 2. ed. Bologna: Il Mulino, 1990, p. 31.

<sup>6</sup> Nas palavras do autor: "Attraverso il riconoscimento della effettiva funzione storica dei diversi elementi costitutivi del sistema giuridico della proprietà, invece, possono emergere, a un tempo, le finalità perseguite con i diversi statuti e il progetto sociale d'insieme ad essi corrisponde, non più cristallizzato intorno ad un'unica nozione, formalmente unitaria, ma ricavato dall'osservazione diretta di una realtà non più rinsecchita in poche formule dottrinarie". RODOTÀ, Stefano. Op. cit., p. 55-56.

<sup>7</sup> Exemplo disso está na obra do Conselheiro Lafayette, jurista brasileiro do século XIX: "O domínio (direito de propriedade no sentido estrito) é o direito real em toda a sua compreensão, ou antes é a síntese de todos os direitos reais; manifesta-se por todos os atos que o homem pode praticar sobre a coisa corpórea: é a plena potestas, o império exclusivo e absoluto da nossa vontade sobre a coisa". PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. v. I, 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943. p. 24.

de incerteza no saber, universal e imutável, por se supor capaz do desenvolvimento de um conhecimento definitivo do real.

Com largo prestígio na filosofia e na teoria do direito, a visão crítica, apoiada no *paradigma da complexidade*, compreende que a noção de legislação soberana seja substituída por uma pluralidade de discursos racionais ou sistemas interpretativos, a partir de *regras de jogo* distintas, em reconhecimento do singular e do contingente.<sup>8</sup>

Na expressão do professor Ricardo Pereira Lira, “o direito de propriedade, assegurado na Constituição da República, é um direito cujo conteúdo pode variar, como verdadeira função social, nos termos e limites fixados pela lei, como expressão da vontade coletiva, desde que não seja ele esvaziado no seu conteúdo essencial mínimo.”<sup>9</sup>

O enfoque empreendido é propositalmente desconstrutivista, desafiador das verdades absolutas e dos modelos pré-concebidos e com pretensão de eternidade. Não houve provavelmente, na teoria civilista, nenhum outro instituto tão glorificado como o direito de propriedade, que chegou a ser alçado, como no Código Napoleão, a centro de todo o sistema de direito privado.

O momento é particularmente favorável a que se empreenda essa atitude, no ensejo do advento do novo Código Civil, como ressalta Gustavo Tepedino:

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, debruça-se a doutrina na tarefa de construção de novos modelos interpretativos. (...) Afinal, o momento é de construção interpretativa e é preciso retirar do elemento normativo todas as suas potencialidades, compatibilizando-o, a todo custo, à Constituição da República. Esta

---

<sup>8</sup> VAN DE KERCHOVE, Michel; OST, François. *Le droit ou les paradoxes du jeu*. Paris: PUF, 1992. p. 196.

<sup>9</sup> LIRA, Ricardo Pereira. Op. cit., p. 161.

louvável mudança de perspectiva, que se alastra no espírito dos civilistas, não há de ser confundida, contudo, com uma postura passiva e servil à nova ordem codificada. Ao revés, parece indispensável manter-se um comportamento atento e permanentemente crítico em face do Código Civil para que, procurando lhe conferir a máxima eficácia social, não se percam de vista os valores consagrados no ordenamento civil-constitucional.<sup>10</sup>

O direito burguês transformara a pessoa em indivíduo. A propriedade, tal qual o homem, se isolara, dando azo ao *individualismo proprietário* descrito por Pietro Barcellona.<sup>11</sup> O Código Civil, lei burguesa por definição, era a constituição das relações privadas, esteio das relações econômicas, nas quais não devia interferir o Estado, mesmo para não alterar a “ordem natural das coisas” e dos seus mecanismos de apropriação.

Em excelente estudo, Eroulths Cortiano Jr. observa, a propósito do discurso jurídico em torno da propriedade, que:

... a construção do modelo proprietário liga-se à total abstração do sujeito de direito, o que se reflete na conseqüente abstração das formas de exercício dos poderes proprietários e na infinita possibilidade de bens apropriáveis. Ao pretender permanecer intocado, o modelo está sujeito a rupturas, e uma delas pode ser visualizada no

---

<sup>10</sup> TEPEDINO, Gustavo. Crise de fontes normativas e técnica legislativa na Parte Geral do Código Civil de 2002. In: *A Parte Geral do Novo Código Civil: Estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. XV.

<sup>11</sup> BARCELLONA, Pietro. *L'individualismo proprietario*. Torino: Bollati Boringhieri, 1987.

reconhecimento de que a propriedade deve ser exercida funcionalmente em razão dos interesses da coletividade.<sup>12</sup>

O direito romano deixara bases sólidas para considerar a propriedade como o direito subjetivo máximo, como se colhe na definição de *dominium est ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*, aliás nem sempre bem compreendida.<sup>13</sup>

No Brasil do século XIX, o escritor José de Alencar relatou o que chamou de *tiranía da propriedade* inculcada pelos romanos:

Quem medita estas origens da constituição civil que a sabedoria romana implantou no mundo, através de tantos séculos e de tantas civilizações, pela única força de seu gênio possante, há de necessariamente observar o princípio dominante que preside a essa gestação da lei civil. Esse princípio é a propriedade.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> CORTIANO Junior, Eroulths. *O Discurso Jurídico da Propriedade e suas Rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 137. O autor observa ainda que "essa ruptura liga-se ao ocaso do Estado liberal e ao surgir do Estado social. Os postulados do Estado liberal não iriam resistir às reivindicações de novos atores, ingressantes no jogo social. A noção de igualdade formal logo refletiria o fantasma da desigualdade material, e a separação entre Estado e sociedade daria lugar a um novo modelo de Estado".

<sup>13</sup> PICCINELLI, Ferdinando. *Studi e ricerche intorno alla definizione dominium est ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*. Napoli: Jovene, 1980. p. 1. Este estudioso explica que "il verbo *abuti* ha presso i Latini un doppio significato: il primo, che è il più comune, suona come *abusare*, nel senso di *servirsi od usare anche male di una cosa* e quindi si affermò che la proprietà era il diritto di usare ed anche di manomettere e distruggere per mero capriccio la cosa propria, senza una ragione morale od economica, che ne giustificasse siffatta destinazione; il secondo significato, meno volgare, ma usato non tanto dagli autori classici quanto dai giureconsulti, esprime la idea di *consumare*, nel senso cioè di *servirsi bene della cosa*, anche modificandola e distruggendola totalmente".

<sup>14</sup> Acresce que "a propriedade se manifesta logo sob a forma de uma tirania. Ela tem o poder de infundir no cidadão livre, no *cives romanus*, uma entidade escrava e possuível. O homem politicamente independente é servo na vida

Ainda no Brasil, o notável Clóvis Bevilacqua, ao começar o estudo da propriedade, o fez apontando “dados biopsíquicos”, para defender uma concepção evolucionista e naturalística desse instituto.<sup>15</sup>

O uso moderno do direito romano, como se deu na Alemanha, nos séculos XVIII e XIX, com os pandectistas, retomou a noção de *dominium*, aproveitando-se a fórmula do *direito adquirido*, que na sua abstração delineou o compromisso da burguesia em ascensão com o feudalismo em declínio, tendo a dupla vantagem de recordar o velho e bom direito, ao mesmo tempo em que, através da sua indefinibilidade, permitia a concentração da propriedade burguesa.<sup>16</sup> Eis um exemplo da contingência do discurso proprietário, que precisa ser revelado, posto sob a lente de um ensino jurídico que não seja apenas a leitura rasteira das disposições legais, nem a informação, ainda que rica, do passado, mas a alma de uma concepção criativa e construtiva do Direito e de suas instituições.

---

privada. É ela ainda essa tirania da propriedade que no seio mísero da democracia transforma o santuário das afeições domésticas em uma servidão; e o poder marital e paterno numa autocracia despótica”. ALENCAR, José de. *A propriedade*. Rio de Janeiro: Garnier, 1883. p. 16.

<sup>15</sup> Disse Clóvis: “Naturalmente, esses sentimentos de puros animais, que eram, positivamente, os homens, em sua origem, desenvolveram-se com a marcha da cultura, tomaram feições ideais mais elevadas, mais puras, mais variadas, criaram novas manifestações da sensibilidade, transformaram idéias e concepções, à medida que os homens se organizavam em círculos sociais de família, de clã, e de povo sob a forma de nação; mas, na essência e nas últimas raízes, estão apontados estados de alma. Esses sentimentos impelem a criatura humana (como também os outros animais) a buscar, no mundo exterior, o que lhe dê prazer e lhe evite a emoção contrária. Formam-se, assim, impulsos, inclinações diversas, entre as quais o denominado instinto de conservação, que é força ativa da apropriação dos bens da vida, e defensiva, para assegurar, com a própria existência individual, a desses mesmos bens. Como, porém, o homem vive em sociedade, a apropriação dos bens e a sua defesa assumem formas sociais, sem todavia eliminar, inteiramente, ou em porção excessiva, o impulso individual”. BEVILAGUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 1941, v. I, p. 114.

<sup>16</sup> RITTSTIEG, Helmut. *La proprietà come problema fondamentale*. Napoli: ESI, 2000. p. 169.

Este não é, por certo, um problema apenas brasileiro, mas de abrangência muito mais ampla, que vai além dos lindes da tradição jurídica romano-canônica – na qual proliferaram os códigos civis proprietários – e alcança também o *common law*, essencialmente jurisprudencial, em que a lei não é a fonte primordial do direito. Para se ter idéia da universalidade do problema, tome-se o exemplo dos Estados Unidos, onde o constitucionalista Bruce Ackerman critica a visão consensual existente em torno da propriedade, reprovando o hábito de se fazer os estudantes reproduzirem frases feitas.<sup>17</sup>

O drama ecoa, lá como cá, no ensino jurídico. Como diz Eroulths Cortiano Jr., “o discurso proprietário mantém-se, pela via de um ensino jurídico descontextualizado, dogmático e disciplinar.”<sup>18</sup> Prossegue, nesse passo, sustentando que:

As rupturas que esse discurso sofre são restringidas no âmbito do ensino jurídico. O discurso do ensino, mediante procedimentos de interdição (aos outros sujeitos e aos outros saberes), de separação/rejeição (da pesquisa e da extensão), da oposição verdadeiro/falso (dogmatismo acríptico), do comentário e do autor (ensino manualizado), da disciplina (o diálogo do direito consigo mesmo), dos rituais e sociedades de discurso (limites à articulação do saber), da doutrina (juridicização plena do mundo e do saber) e de apropriação social (o sistema educacional como um todo) reduz as possibilidades dessas rupturas.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> “For in dealing with the concept of property it is possible to detect a consensus view so pervasive that even the dimmest law student can be counted upon to parrot the ritual phrases on command”. ACKERMAN, Bruce A. *Private Property and the Constitution*. New Haven: Yale, 1977. p. 26.

<sup>18</sup> CORTIANO Junior, Eroulths. *Op. cit.*, p. 257.

<sup>19</sup> CORTIANO Junior, Eroulths. *Op. et loc. cit.*

Algumas dessas rupturas, gerando uma imensa dificuldade para a doutrina, acostumada ao *numerus clausus* e à tipicidade dos direitos reais,<sup>20</sup> bem como à solidez da dogmática acerca da propriedade, voltam-se para o direito de superfície,<sup>21</sup> a multipropriedade<sup>22</sup> e o condomínio de fato,<sup>23</sup> por exemplo.

---

<sup>20</sup> Os dois princípios não devem ser confundidos. Por *numerus clausus*, entende-se que a enumeração, prevista em lei, é exaustiva, não se admitindo a criação, pela via negocial, de novos direitos reais (*Typenzwang*). O sentido do princípio da tipicidade, por outro lado, é o da conformação de cada direito real pelo tipo legal próprio, em que se define a respectiva extensão de poderes e deveres do titular (*Typenfixierung*). Colhendo-se a lição da doutrina alemã, tem-se, a respeito do primeiro, que "Neue dingliche Rechte können von der Parteien nicht geschaffen werden (Typenzwang oder numerus clausus der Sachenrechte)", ao passo que, a respeito do segundo, "Der numerus clausus wird ergänzt durch die gesetzliche Fixierung der möglichen Sachenrechtstypen, d. h. es können nicht nur keine neuen Typen geschaffen werden, sondern es können auch die gesetzlich vorgesehenen Typen von den Parteien nicht oder nur in engen Grenzen abgeändert werden. Auch insoweit ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen". WOLF, Manfred. *Sachenrecht*. 19. ed. München: C. H. Beck, 2003. p. 12-13.

<sup>21</sup> O direito de superfície, envolvendo a titularidade de construções e plantações destacada da propriedade do solo, não era admitido no direito brasileiro desde a Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, até o advento do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10.07.2001, arts. 21-24). O Código Civil de 2002 recepcionou este direito real típico (arts. 1369-1377), posto que de modo mais tímido que o Estatuto da Cidade. Antes desse diploma, Ricardo Lira vaticinou: "A instituição do direito de superfície consoma o acalentamento do sonho dos urbanistas, que é a separação do direito de construir do direito de propriedade, realizada aqui pela via negocial, com as galas de um direito real sobre a coisa alheia. Mas, sua valia ganha em significado quando, partindo de terras públicas, pode apresentar-se como instrumento valioso em uma política de regularização fundiária, sobretudo quando articulado com outros instrumentos, como um usucapião especial urbano, que poderiam ser utilizados na titulação de áreas faveladas, mocambos, palafitas, loteamentos irregulares promovidos *a non domino*". LIRA, Ricardo Pereira. *Op. cit.*, p. 168-169.

<sup>22</sup> Na problematização efetivada por Gustavo Tepedino, após percorrer as teorias sobre a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, lê-se que "as dificuldades de enquadramento da multipropriedade no tipo dominical, através das diversas teses antes examinadas, tendentes a compatibilizar os limites ao conteúdo da senhoria, incidentes na multipropriedade, sugeriu a alguns tratar-se de direito real atípico, deslocando sua qualificação do âmbito do domínio, hipótese em que sua admissibilidade dependeria de lei específica, a menos que se entendesse superado o princípio do *numerus clausus*". TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 82.

<sup>23</sup> Como já tive a oportunidade de dizer, em outra sede: "Vê-se, pois, que o condomínio de fato não há de ser um instituto menos importante para o Direito Civil do que o direito de propriedade ou um outro direito real qualquer. Não é menos jurídico que o condomínio 'de direito', devendo ter os seus efeitos disciplinados, mormente quando se pensa na grave situação social que

O *numerus clausus*, em verdade, mais que ensejador de segurança jurídica,<sup>24</sup> pode se converter em fenda a separar a ordem jurídica dos modelos socialmente reconhecíveis de apropriação dos bens.<sup>25</sup>

Enquanto a exaltação da propriedade imobiliária e o aviltamento da *res mobilis* fixaram a tônica da construção jurídica do passado, "o assalto à cidadela proprietarista caracteriza a revolução social do presente, o combate aos privilégios assinala a tendência reformista de nossos dias."<sup>26</sup>

É forçoso evitar a tentativa de reduzir qualquer regime de titularidade e apropriação dos bens, quanto mais se plurissubjetivo, ao paradigma da propriedade solitária.<sup>27</sup>

O uso, a fruição e a disposição dos bens, assim como os limites a esses poderes do proprietário, são

---

encerra" e que "não cabe, portanto, sob a alegação de que vigoram os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade dos direitos reais, negar-se, *tout court*, a existência e a relevância específica do condomínio de fato". MATTIETTO, Leonardo. Do direito de propriedade ao condomínio de fato. In: *XXX Congresso Nacional dos Procuradores de Estado – Livro de Teses*. v. I Belém: Imprensa Oficial, 2004. p. 237-238.

<sup>24</sup> Como defende André Gondinho, pode-se afirmar "que não é exclusividade do sistema de *numerus clausus* o poder de afastar a constituição de situações jurídicas reais que venham a demonstrar inconvenientes para a sociedade. Tal afastamento pode igualmente ocorrer em um sistema de *numerus apertus*, uma vez que, há muito tempo, o princípio da autonomia da vontade deixou de ser um paradigma absoluto do Direito, encontrando e conhecendo limitações e vedações as mais variadas possíveis". GONDINHO, André. *Direitos Reais e Autonomia da Vontade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 58.

<sup>25</sup> Sabe-se ainda que "o sistema de *numerus clausus*, por si só, não é suficiente para resolver a tormentosa problemática de tipos reais vigentes, que, dada a evolução social, representam manifesto inconveniente sócio-econômico, como, *v.g.*, a enfiteuse. Por tais razões, é de se questionar, hoje, a exclusão da autonomia da vontade no campo de criação de direitos reais, se este alijamento baseia-se tão-somente em razões de ordem histórica que já foram ultrapassadas desde o fim da Revolução Francesa, com a superação do modelo econômico característico do Antigo Regime, cuja riqueza nobiliárquica encontrava raízes na organização feudal da propriedade." GONDINHO, André. *Op. et loc. cit.*

<sup>26</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Op. cit.*, p. 6.

<sup>27</sup> PUGLIATTI, Salvatore. *La proprietà e le proprietà*. In: *La proprietà nel nuovo diritto*. Milano: Giuffrè, 1964. p. 195.

diferentes conforme cada modelo de titularidade albergado pela lei sob o nome de propriedade.<sup>28</sup>

Assim se compreendem variadas regras do Código Civil, tais como as de inalienabilidade e imprescritibilidade de bens públicos (arts. 100-102); extensão da propriedade do solo ao espaço aéreo e ao subsolo, apenas em altura e profundidade úteis ao seu exercício (art. 1.229); na propriedade do solo, exclusão das jazidas, minas e demais recursos minerais, potenciais de energia hidráulica, monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais (art. 1.230); submissão dos bens móveis e imóveis a diferentes modalidades de aquisição da propriedade (arts. 1.226 e 1.227, bem como arts. 1.238-1.274); tratamento diferenciado para usucapião de bens imóveis (arts. 1.238-1.242) e móveis (arts. 1.260-1.261), assim como rurais (art. 1.239) e urbanos (art. 1.240). A rigor, é a própria Constituição que trata diferentemente a propriedade urbana e a rural, tanto em termos de usucapião (arts. 183 e 191) e desapropriação (arts. 182, § 3º e § 4º, III, e 184), como de cumprimento de sua função social (arts. 182, § 2º, e 186).

A palavra *propriedade* não tem hoje, se é que já teve um dia, um significado unívoco, não se podendo manter “a ilusão de que à unicidade do termo corresponda a real unidade de um compacto instituto,”<sup>29</sup> com o que Pugliatti

---

<sup>28</sup> “Il godimento, la disposizione, i limiti, i vincoli sono diversi secondo il tipo di proprietà; si che non è possibile costruire una teoria delle limitazioni o una teoria del godimento o della disposizione della proprietà, ma è necessario costruire la teoria delle limitazioni di un certo tipo di proprietà, e quindi individuare altri tipi di limiti o di limitazioni che attengono ad altre forme di proprietà. E la pluralità di figure di proprietà, che è possibile rintracciare nel nostro ordinamento, si giustifica essenzialmente con due ampi ordini di motivi: o sotto il profilo del soggetto o sotto il profilo dell’oggetto. In altre parole, le diverse forme di proprietà sono diferentemente disciplinate o per il fatto che titolare di quella proprietà occasionalmente o istituzionalmente è un particolare soggetto, o per il fatto che oggetto di quella proprietà sono beni che hanno una particolare funzione sociale e giuridica riconosciuta dal nostro ordinamento”. PERLINGIERI, Pietro. *Introduzione alla problematica della proprietà*. Napoli: Jovene, 1971. p. 138-139.

<sup>29</sup> PUGLIATTI, Salvatore. Op. cit., p. 309.

descreveu “a propriedade e as propriedades” (*la proprietà e le proprietà*). O discurso plural não é artifício de retórica, porquanto aflora de um pluralismo político que seria ingênuo não se perceber.<sup>30</sup>

A propriedade, pois, não é uma só. Há diversas propriedades, como diferentes também são as funções sociais dos bens.

### Referências:

ACKERMAN, Bruce A. *Private Property and the Constitution*. New Haven: Yale, 1977.

ALENCAR, José de. *A propriedade*. Rio de Janeiro: Garnier, 1883.

BARCELLONA, Pietro. *L'individualismo proprietario*. Torino: Bollati Boringhieri, 1987.

BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. v. I. Rio de Janeiro: Forense, 1941.

CORTIANO Junior, Eroulths. *O Discurso Jurídico da Propriedade e suas Rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. A cidade nuclear e o direito periférico (reflexões sobre a propriedade urbana). *Revista dos Tribunais*, v. 723, São Paulo, p. 107-110, jan. 1996.

---

<sup>30</sup> “Sarebbe ingenuo, infatti, ritenere che il passaggio dalla proprietà alle proprietà significhi un voltar pagina, che consente di non dar più rilevanza alcuna ad una serie di norme, schemi ricostruttivi, concetti ordinatori, foggiate partendo dalla premessa di una proprietà sempre identica nei suoi connotati fondamentali”. RODOTÀ, Stefano. Op. cit., p. 54.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. *Direitos Reais e Autonomia da Vontade (O Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais)*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. São Paulo: RT, 1990.

LIRA, Ricardo Pereira. Disciplina do Uso do Solo Urbano. A Propriedade Urbanística. In: *Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 155-171.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. v. VI. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

MATTIETTO, Leonardo. Do direito de propriedade ao condomínio de fato. In: *XXX Congresso Nacional dos Procuradores de Estado – Livro de Teses*. v. I. Belém: Imprensa Oficial, 2004. p. 234-241.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 15. ed. v. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. 5. ed. v. I. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943.

PERLINGIERI, Pietro. *Introduzione alla problematica della proprietà*. Napoli: Jovene, 1971.

PICCINELLI, Ferdinando. *Studi e ricerche intorno alla definizione dominium est ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*. Napoli: Jovene, 1980.

PUGLIATTI, Salvatore. *La proprietà nel nuovo diritto*. Milano: Giuffrè, 1964.

RITTSTIEG, Helmut. *La proprietà come problema fondamentale*. Napoli: ESI, 2000.

RODOTÀ, Stefano. *Il terribile diritto*. 2. ed. Bologna: Il Mulino, 1990.

TEPEDINO, Gustavo. Crise de fontes normativas e técnica legislativa na Parte Geral do Código Civil de 2002. In: *A Parte Geral do Novo Código Civil: Estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

\_\_\_\_\_. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

VAN DE KERCHOVE, Michel; OST, François. *Le droit ou les paradoxes du jeu*. Paris: PUF, 1992.

WOLF, Manfred. *Sachenrecht*. 19. ed. München: C. H. Beck, 2003.

## RESUMO

Trabalhando sobre o direito de propriedade, o autor apresenta uma perspectiva em que identifica uma diversidade de conteúdos e funções neste instituto, não sendo então possível pensar em propriedade em um único sentido, concluindo que há diversas propriedades, como diferentes são as funções sociais dos bens.

## ABSTRACT

Working on property rights, the writer presents a perspective where he identifies a variety of contents and functions of this institution, rendering impossible to think on property in an only direction, concluding for the existence of multiple properties, as different are the social functions they represent.