

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA: ASPECTOS ATUAIS

Fábio Siebeneichler de Andrade¹

Bernardo Spencer da Fontoura Teixeira²

Resumo: O presente estudo analisa a evolução do direito de propriedade, destacando sua importância como instituto central do direito privado. Destaca-se a influência da Constituição de Weimar no direito brasileiro, especialmente na concepção da função social da propriedade. Reconhece-se a necessidade de uma abordagem dinâmica da função social da propriedade, tanto em questões constitucionais quanto infraconstitucionais, para adaptá-la às realidades econômicas e sociais em constante mudança. Mais especificamente, analisa-se a concretização da função social da propriedade na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, por meio do estudo de julgados recentes, tratando da desapropriação do imóvel rural produtivo por descumprimento da sua função social, da possibilidade de usucapião de imóvel inferior ao módulo urbano definido em lei municipal e dos direitos de vizinhança.

Palavras-Chave: propriedade; função social; Supremo Tribunal Federal; Superior Tribunal de Justiça.

¹ Professor titular de Direito civil da Escola de Direito da PUC-RS; Professor do Programa de Pós-Graduação em Direito da PUC-RS; Doutor em Direito pela Universidade de Regensburg – Alemanha; *visiting professor* da Universidade de Roma 1, Sapienza, Itália; Advogado.

² Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direito da PUC-RS – bolsista CAPES; Assessor do Ministério Público do Rio Grande do Sul.

Abstract: This study examines the evolution of property law, highlighting its importance as a central institution of private law. The influence of the Weimar Constitution on Brazilian law is emphasized, particularly in the conception of the social function of property. The need for a dynamic approach to the social function of property is recognized, both in constitutional and infra-constitutional matters, to adapt it to the constantly changing economic and social realities. More specifically, the realization of the social function of property in the jurisprudence of the Supreme Federal Court and the Superior Court of Justice is analyzed through the study of recent judgments, addressing issues such as the expropriation of productive rural property for failure to comply with its social function; the possibility of adverse possession of property smaller than the urban module defined in municipal law; and neighbor rights.

Keywords: property; social function; Supreme Federal Court; Superior Court of Justice.

INTRODUÇÃO



relevância da propriedade para o direito em geral e para o direito civil em particular tem sido explicitada na doutrina ao longo do tempo. Não é objeto deste estudo rever esta ampla questão imemorial, que mereceu estudos aprofundados por parte da história e teoria geral do direito. Com efeito, devido não somente à série de faculdades que decorrem da propriedade em favor de seu titular, como também à função de atribuição que ela propicia, poucos institutos jurídicos foram objeto de tão grande análise crítica, tendo sido por exemplo designados modernamente de ‘o terrível direito’³.

³ Cf. RODOTÁ, Stefano. *Il terribile diritto – Studi sulla proprietà privata*. Bologna: Il Mulino, 1981.

Muito embora a perspectiva pontual do trabalho – examinar a concretização dada pela jurisprudência brasileira à noção de função social –, é forçoso considerar a longa perspectiva histórica do tema, que se desdobra do direito romano, para a necessidade de resgatar a construção da propriedade no fecundo período medieval. A partir da queda do edifício estatal romano, inaugura-se um período de experimentação acerca da noção de propriedade, que tem sido objeto de reexame, a fim de confrontar a cultura jurídica posteriormente elaborada a partir da revolução francesa.⁴

Nesse cenário, todo exercício de poderes sobre a coisa recebe a chancela formal, borrando-se, assim, a fronteira entre titularidade e exercício e conferindo-se ao sujeito exercente “a própria investidura da juridicidade”.⁵ Compreende-se, então, que “a propriedade medieval constitui uma entidade complexa e composta”, chegando a ser inadequado o uso do singular, diante da multiplicidade de poderes autônomos sobre a coisa, cada um dos quais dotado de um conteúdo proprietário.⁶

A concepção medieval de propriedade, no entanto, começará a ruir quando o sujeito pretender reclamar para si uma realidade jurídica pensada a partir do seu ponto de vista interior. Dessa forma, a propriedade que se pode chamar moderna seria a emanção das potencialidades de “um sujeito presunçoso e dominador”, que exerce sua soberania sobre a criação.⁷

No contexto do liberalismo, reconhece-se a propriedade como um direito natural do ser humano. Um exemplo marcante desse pensamento corresponde a John Locke, o qual fundamentava a propriedade no fato de que o ser humano, sendo naturalmente o dono de si mesmo e, portanto, de seu trabalho, se torna

⁴ GROSSI, Paolo. A propriedade e as propriedades na oficina do historiador. In: GROSSI, Paolo. *História da Propriedade e outros ensaios*. Trad. Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 42.

⁵ *Ibidem*, p. 42-43.

⁶ *Ibidem*, p. 66.

⁷ *Ibidem*, p. 66-67.

o legítimo proprietário daqueles bens antes à disposição de todos, quando os mescla com seu trabalho.⁸ Dessa forma, a propriedade seria anterior à própria existência da sociedade civil, tratando-se de um direito de cunho estritamente individual. Em correspondência a essa perspectiva merece referência a noção de Hegel, que vislumbra na propriedade a manifestação da liberdade pessoal: um direito de apropriação que o homem possui sobre todas as coisas⁹.

Nessa perspectiva clássica, o direito à propriedade obteve reconhecimento em diversas declarações de direitos ao longo da história, sendo inicialmente considerado como “inviolável e sagrado”, conforme constou do art. 17º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, adotada pelos revolucionários franceses em 1789 e incluída como preâmbulo na Constituição de 1791.¹⁰

Ao longo do século XIX, as primeiras codificações, especialmente na Europa, refletiram o caráter absoluto e individual do direito à propriedade, conferindo ao seu titular o poder de dispor dela ao seu alvitre, dando-lhe o uso que melhor lhe aprouvesse (inclusive o não uso), sem o reconhecimento de qualquer potencial restrição à extensão do poder individual sobre o bem.¹¹ Sob esse influxo, essa será a concepção acolhida pelo primeiro Código Civil brasileiro, de 1916, que segue em linhas gerais o modelo do Código Civil francês relativamente à estrutura proprietária, com a notória distinção relativamente à manutenção do modelo romano de transferência da propriedade e com a

⁸ LOCKE, John. *Two Treatises of Government*. Cambridge: University Press, 1988, p. 287 e ss.

⁹ HEGEL, G.W.F. *Princípios da Filosofia do Direito*. Lisboa: Guimarães Editora, 1990, p. 62.

¹⁰ Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Disponível em: <<https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen-de-1789>>. Acesso em 07 dez. 2023.

¹¹ FACCHINI NETO, Eugênio. Art. 5o, XXIII. In: CANOTILHO, J. J. Gomes, et al. (Coord.). *Comentários à constituição do Brasil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

conservação da exigência da existência de um título e um modo¹². Trata-se, em síntese, de uma concepção passível de ser considerada como estática, na medida em que se destinava a proteger a gama de benefícios enfeixados no direito de propriedade em favor de seu titular¹³.

Ao mesmo tempo convém ressaltar que, no início do século XX, o influxo de ideias sociais, já presentes ao menos desde a metade do século XIX¹⁴, conduziu ao expresse reconhecimento no debate jurídico de que o instituto da propriedade não está vinculado necessariamente ao indivíduo, ao titular do direito subjetivo. Cumpre, inicialmente, despi-lo do seu caráter absoluto, que permitiria ao proprietário exercê-lo sem qualquer crivo ou relativização.

Nesse contexto, vislumbra-se na doutrina francesa o movimento que reconheceu de modo mais expressivo¹⁵, ao menos para o doutrinador brasileiro, por força da sua reconhecida influência na mentalidade jurídica do Brasil, a possibilidade de ocorrer, a partir do exercício das faculdades contidas na propriedade, o denominado abuso de direito, o que caracterizava um primeiro olhar crítico acerca da concepção clássica ligada a esse instituto¹⁶, e considerava necessário ter presente a relativização desse

¹² Ver, por exemplo, TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O Legado do Código civil de 1916. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, 2016, v. 111, p. 85, 92.

¹³ Nesse sentido, cf. COMPARATO, Fabio Konder. *O Poder de Controle na Sociedade Anônima*. 3ª ed. Forense: São Paulo, 1983, p. 99.

¹⁴ Um exemplo representativo nesse sentido constitui o projeto de constituição para a Itália, de Antonio Rosmini (1797-1855), intitulada *La Costituzione secondo la giustizia sociale*, de 1848. A respeito ver HOFMANN, Hasso. Soziale Gerechtigkeit und Menschenwürde in der Weimarer Verfassung. *Revista de História Constitucional*, 2019, v. 20, p. 307 ss.

¹⁵ É reconhecida, por exemplo, a presença de ideias sociais no pensamento jurídico alemão, sendo expressivo dessa corrente a obra de Gierke sobre a propriedade. Sobre o tema ver JANSSEN, Albert. Otto von Gierkes Sozialer Eigentumsbegriff. *Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, v. 5/6, 1976/1977, tomo I, p. 551 ss.

¹⁶ Cf. JOSSERAND, L. *De l'esprit des droits et de leur relativité. Théorie dite de l'abus des droits*. Paris: Dalloz, 2ª ed., 1939, p. 71ss.

direito.

Desse modo, esse questionamento crítico presente no início do século XX conflui para o questionamento à propriedade como direito absoluto¹⁷, sendo então indesviável referir como marco de mudança do paradigma individual o conhecido princípio instituído na Constituição Weimar, de 1919, em seu artigo 153: a propriedade obriga (*Eigentum verpflichtet*)! Ou seja, considera-se que a propriedade, a par do feixe de faculdades que a constituem, gera deveres para seu titular, dentre eles exercê-la de modo a ir ao encontro do interesse público¹⁸.

A partir daí, florescerá doutrinariamente essa percepção: passa-se a vislumbrar a noção de propriedade a partir de uma função social. Ela não serve apenas para garantir a subordinação do bem ao titular frente aos demais membros da sociedade: tem igualmente a função de atribuir deveres ao seu titular na própria relação social¹⁹, sendo tradicionalmente associada a Duguit a divulgação dessa concepção²⁰, muito embora se possa sustentar que, na origem de seu pensamento, encontrem-se as posições originariamente defendidas por Ihering.²¹

O direito brasileiro não ficou totalmente indiferente a esse processo, tendo sido marcante a influência da referida constituição alemã sobre a Constituição brasileira de 1934: também o direito brasileiro reconhece, pela primeira vez, no artigo 179, XXXII, que o direito de propriedade não pode contrariar o interesse social ou coletivo, na forma que a lei o determinar²².

¹⁷ Nesse sentido, GROSSI, Paolo. *Il Dominio e le cose*. Milão: Giuffrè, p. 483.

¹⁸ Nesse sentido ver COUTO E SILVA. Clóvis do. O Direito civil brasileiro em perspectiva histórica e visão do futuro. *Revista Ajuris*, v. 40, 1987, p. 140.

¹⁹ Ver DUGUIT, L. *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*. 1a ed. Paris: F. Alcan, 1920, p. 147.

²⁰ Para uma análise contemporânea de sua relevância cf. BABIE, Paul; VIVEN-WILKISCH, Jessica. *Léon Duguit and the Social Obligation of Property*. Singapore: Springer, 2019, p. 1ss

²¹ Nesse sentido, cf. Löhning, Martin. The Social Function of Property in German Law. In. BABIE, Paul. VIVEN-WILKISCH, Jessica. *Léon Duguit and the Social Obligation of Property*, op. Cit., p. 114.

²² LEITE. Antônio José Teixeira. *A Influência da Constituição de Weimar sobre a*

No período do pós-guerra, com a Constituição de 1946, faz-se menção, no artigo 147, primeira parte, que o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social, um tímido desenvolvimento relativamente ao estágio precedente do direito brasileiro. É certo que essa evolução no plano constitucional não se concretizou de pronto do ponto de vista do direito civil, ainda marcado pela concepção excessivamente individualizante de um Código Civil gestado no final do século XIX.²³

Na perspectiva doutrinária, na segunda metade do século XX, consolida-se a sustentação pela socialização do direito, percepção que alcançaria o direito privado como um todo²⁴, e por conseguinte o direito da propriedade. Esta perspectiva alcançaria mesmo ambientes representativos do *common law*, como é o caso do direito americano²⁵, sendo indispensável referir que a essa premissa se associa uma nova onda de diplomas constitucionais no cenário europeu, cujo marco referencial constitui a Constituição alemã de 1949, com repercussões para a concepção de propriedade na perspectiva social²⁶. Mesmo que essa ótica receba a contraposição de outras concepções críticas que examinam a propriedade em perspectiva econômica²⁷, pode-se asseverar que a função social se insere como uma visão presente em diversas ordens jurídicas²⁸.

Constituição de 1934. Brasília, IDP, 2015, p. 59 ss.

²³ Para uma visão crítica, ver, por exemplo, GOMES, O. *Raízes históricas e sociológicas do código civil brasileiro*. São Paulo: Martin Fontes, 2003, p. 32ss.

²⁴ Para uma visão da função social dos institutos do direito privado, cf. RENNER, Karl. *The Institutions of Private Law and their social functions*. Aylesbury: Hunt, Barnard & Co. 1949, p. 74 ss.

²⁵ ALEXANDER, Gregory S. The Social Obligation Norm in American Property Law. *Cornell Law Review*, 2009, vol. 94, p. 745ss.

²⁶ Ver, por exemplo, REISER, Ludwig. Das Eigentum im Deutschen Rechtsdenken seit 1945. *Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*. 5/6, 1976/1977, tomo I, p. 753; ROCHFELD, Judith. *Les Grandes notions du droit privé*, PUF: Paris, 2011, p. 282.

²⁷ Ver, por exemplo, MERRYL, Thomas W.; SMITH, HENRY E. What happened to property in Law and Economics. *Yale Law Review*, 2001, v. 16, p. 357 ss.

²⁸ Ver a respeito, cf. BABIE, Paul; VIVEN-WILKISCH, Jessica. *Léon Duguit and the Social Obligation of Property*. op. Cit, p. 1ss.

Diante desse quadro, resulta em uma lenta evolução do direito privado brasileiro a circunstância de a propriedade encontrar-se situada no catálogo de direitos e garantias fundamentais do art. 5.º da Constituição Federal de 1988, tanto no *caput* quanto em seu inciso XXII. Este último é seguido imediatamente pela ressalva de que “*a propriedade atenderá a sua função social*”, contida no inciso XXIII. Além disso, tanto a propriedade, quanto a invocação da função social, estão previstas no art. 170, do texto constitucional, que trata da ordem econômica.

Vê-se, portanto, que a Constituição brasileira, de um lado, reconhece a propriedade como um direito fundamental. De outro, seguindo de modo mais avançado o caminho aberto pela Constituição de 1934, faz a necessária referência à função social no âmbito da propriedade.

Por fim, no plano do direito privado, o Código Civil de 2002 operacionaliza essa orientação, incorporando a noção de função social em seus dispositivos sobre a propriedade, como serve de exemplo a disposição contida no parágrafo primeiro do artigo 1.228, bem como adota também a noção de abuso do direito no parágrafo segundo do mesmo dispositivo: atos que não tragam utilidade ao proprietário, tendo a intenção de prejudicar a outrem, são defesos.

Partindo dessas considerações, o presente trabalho pretende explorar tanto temas clássicos como atuais relativos à função social da propriedade, resgatando na primeira parte, ainda que de forma panorâmica, algumas discussões teóricas sobre a aplicação da função social à propriedade, bem como exemplos de concretização da matéria a partir de decisão do Supremo Tribunal Federal. Na segunda parte, com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça serão objeto de análise temas concretos que demonstram a aplicação da noção de função social no direito privado brasileiro.

1. O CONTEÚDO DA FUNÇÃO SOCIAL DA

PROPRIEDADE

1.1 PANORAMA SOBRE AS QUESTÕES TEÓRICAS DECORRENTES DO RECONHECIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Estabelecido o reconhecimento da função social, surgem dessa premissa temas relevantes na doutrina sobre a sua incidência e seu influxo com o instituto da propriedade. Com efeito, a partir do reconhecimento da existência de uma função social para a propriedade, instaura-se uma discussão – aqui versada panoramicamente - sobre a sua determinação, sua relação com noção da propriedade e qual seria precisamente o seu objeto²⁹.

Em primeiro lugar, na doutrina se aponta, como base para debate, que a indeterminação da fórmula ‘função social’, poderia acarretar a dificuldade de considerar, de forma unívoca, a sua determinação conceitual. A partir dessa fórmula aberta, podem surgir distintas orientações, sem uma desejável orientação conceitual³⁰. Na atualidade, no direito brasileiro, pode-se, em linhas gerais, considerar a questão como superada, na medida em que a própria Constituição procurou esboçar o que se pode considerar como expressão da função social da propriedade. É o caso, por exemplo, da função social da propriedade urbana, que segundo o § 2º do artigo 182, da Constituição, é atendida quando está conforme às exigências de ordenação da cidade contidas no plano diretor. Desloca-se, portanto, a esfera de discussões do plano constitucional para o panorama municipal, a partir do que for decidido nessa conjuntura.

Em um segundo plano de debate, insere-se a questão de saber se a propriedade privada constituiria em pressuposto necessário da função social da propriedade³¹, estabelecendo-se a

²⁹ Ver, por exemplo LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A Propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 105 ss.

³⁰ Nesse sentido ver RODOTÀ, Stefano. *Il Terribile diritto*, op. Cit, p. 241ss.

³¹ GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na constituição de 1988: interpretação*

reflexão se ela seria um qualificativo da propriedade, ou então um componente inerente ao direito de propriedade propriamente dito. Para uma corrente, a função social da propriedade não se confundiria com os limites negativos aos direitos do proprietário, i.e., as restrições ao uso e gozo do bem. Por outro lado, função social da propriedade seria um componente externo, limitativo ao direito da propriedade em si.³²

Do ponto de vista formal, a Constituição parece ter adotado a segunda modalidade de pensamento, na medida em que se separam os dois polos: há, de um lado, o reconhecimento do direito de propriedade e, de outro, a referência à função social da propriedade. De todo modo, a premissa a ser estabelecida é a de que a Constituição contém a fórmula da função social, sendo que a partir dessa orientação devem ser extraídas as diretrizes para a utilização da propriedade.

Cumprido, ponderar, porém, que essa circunstância não invalida que se considere preservado o núcleo individual da propriedade privada, que está delineado nas faculdades enunciadas no artigo 1.228, do Código Civil. Desse modo, ainda persiste no ordenamento jurídico brasileiro a noção de que se pode perseguir objetivos estritamente individuais na utilização da propriedade, especialmente quando essa finalidade não atenta, *prima facie*, contra potenciais benefícios da coletividade que não encontram amparo na legislação infraconstitucional. Exemplo representativo nesse sentido encontra-se na estrutura da Lei 8.045/91, que permite, no ordenamento jurídico brasileiro, o despejo por denúncia vazia, o que configura, *prima facie*, o reconhecimento do direito subjetivo do proprietário/locador frente ao interesse social do locatário de permanecer no imóvel.

Quanto ao objeto, isto é, frente à questão de saber se a função social se aplica a todos os tipos de bens, pode-se

e crítica. 20. ed. Salvador: Jus Podivm, 2023, p. 221.

³² Sobre o tema ver LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 117.

vislumbrar a orientação que diferencia os bens de produção dos bens de consumo, classificação que radica em uma análise funcional, a partir da destinação que é dada a cada um. Os primeiros constituem aqueles bens que se integram a uma atividade produtiva, podendo ser móveis ou imóveis; os segundos incluem tanto aqueles cuja utilidade implica a sua concomitante extinção quanto os destinados ao uso, sem que seja necessária sua destruição.

Em princípio, seria somente aos primeiros que diria respeito a função social³³, na medida em que, de um lado, não se encontra na Constituição brasileira qualquer limite ou diretriz expressa acerca da utilização desses bens para o particular, a par da necessidade de pagamento de tributos pela propriedade de veículos automotores e a referência, no artigo 153, VII, acerca da possibilidade de tributação sobre grandes fortunas - reconhecendo-se, é certo, que o Código Nacional de Trânsito contempla diretrizes de utilização dos automóveis ao seu proprietário. De outro, não se verifica no Código de Defesa do Consumidor, *prima facie*, a intenção de concretizar uma função social para a utilização dos bens de consumo; preferencialmente se volta à tutela do consumidor frente ao fornecedor³⁴. Em essência, seria necessário indagar se a afirmação generalizante acerca da função social da propriedade não se justificaria propriamente, constituindo uma petição de princípio.

De um certo modo, há que se reconhecer que a ordem

³³ COMPARATO, Fábio Konder. Função social dos bens de produção. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro* no 63, julho/setembro de 1986, p. 71-79. Disponível em: < https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/6088820/mod_resource/content/1/COMPARATO%20-%20Função%20social%20de%20bens%20de%20produção%29.pdf>. Acesso em: 06.12.2023

³⁴ É certo que atualmente se vislumbra a preocupação com a obsolescência dos bens de consumo e de como esse processo afeta a tutela ambiental e a tutela do consumo. Como uma reação a essa perspectiva, pretende-se o reconhecimento de um direito de reparação ao consumidor para o prolongamento da vida útil de certos bens de consumo. Nesse sentido ver. ANDRADE, Fábio S. de. Perspectivas sobre o direito à reparação: um novo direito subjetivo do consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, 2021, p.423ss.

constitucional brasileira segue uma visão classicista da noção de propriedade, ao estabelecer uma dicotomia para a concretização de função social, delimitando-a à propriedade urbana e à propriedade rural. Se é certo que a referência à função social é feita ao direito de propriedade, como no artigo 5º, da Constituição, é forçoso igualmente reiterar que inexistente na disciplina constitucional concretização explícita à função social da propriedade mobiliária, que já alcançava ao final do século XX uma relevância reconhecida na doutrina³⁵. Como aludido acima, muito embora se possa extrair que a referência a “grandes fortunas” implica o reconhecimento de que o acúmulo expressivo de patrimônio contempla a necessidade de concretização da função social pela incidência da tributação específica, é certo que até o momento atual essa previsão constitucional padece de concretização.

Estabelecidas essas premissas, na atualidade há que se ter presente que a Constituição de 1988 consagrou a função social não apenas como fundamento da ordem econômica, mas também a inseriu no quadro dos direitos fundamentais. Além disso, o Código Civil de 2002 contemplou a função social no próprio artigo disciplinador do direito de propriedade, de sorte que muito embora ainda se possa conceber a propriedade como um direito subjetivo, é certo que esse direito contemporaneamente deve ser exercido em atenção a toda uma gama de situações e interesses de pleno atendimento de perspectivas sociais, normalmente com base em disciplina legislativa. Nada impede, porém, que se reconheça a autoridade da visão doutrinária que vislumbra nesse estágio de desenvolvimento a superação da categoria de direito subjetivo pela de situação jurídica subjetiva complexa.³⁶

Em sentido levemente diverso, privilegia-se a posição que não nega a existência de inúmeros direitos subjetivos

³⁵ Nesse sentido, COMPARATO, Fábio Konder. *O Poder de Controle na Sociedade Anônima*, op. Cit. p. 99.

³⁶ TEPEDINO, Gustavo; NEVARES, Ana Luiza Maia; MEIRELES, Rose Melo Venclau. *Fundamentos do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, v. 5, p. 94-9.

relacionados à propriedade, mas apenas destaca a insuficiência de reduzir a propriedade a um interesse individual. Os direitos subjetivos, então, podem ser considerados preliminares de relações jurídicas, sendo a propriedade uma relação jurídica complexa, diante do encontro de duas situações jurídicas subjetivas contrapostas.³⁷

1.2 A FUNÇÃO SOCIAL E A NOÇÃO DE PROPRIEDADE PRODUTIVA NA CONCRETIZAÇÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Assentados os contornos básicos do direito à propriedade e de sua respectiva função social, cumpre analisar de que forma se manifestam na jurisprudência recente dos tribunais superiores. No primeiro momento, será exposto julgado do STF que diz com a possibilidade de desapropriação de propriedade produtiva por descumprimento de sua função social, que representa um bom exemplo de debate sobre a temática da disciplinada dada à matéria.

A questão decorre, inicialmente, da previsão do artigo 184, da Constituição: compete à União desapropriar, por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social. Segue-se o conteúdo do artigo 185, da Constituição, que na sua dicção³⁸ estabelece as áreas que não são passíveis de desapropriação para fins de reforma agrária. A par da pequena e média propriedade rural, insere-se, no inciso II, a propriedade produtiva, sem que no referido dispositivo constem quaisquer pressupostos adicionais. No parágrafo único do artigo 185 consta que a lei garantirá tratamento especial

³⁷ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 45-6.

³⁸ Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:
I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;
II - a propriedade produtiva.

à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos à sua função social.

Já no artigo 186 são inseridos os requisitos para o atendimento da função social da propriedade rural, cujos graus de exigência devem ser fixados em lei. São eles: aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente; observância de disposições trabalhistas; exploração conforme o bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

Ocorre que a Lei da Reforma Agrária – Lei n. 8.629/93, em seus artigos relativos aos aludidos graus de exigência para fins de atendimento da função social, não relativizou ou excepcionou a propriedade produtiva. Nesse contexto, a Confederação Nacional de Agricultura e Pecuária (doravante CNA) requereu, na ADI n.º 3.865³⁹, relatoria do Min. Edson Fachin, que o STF declarasse inconstitucionais determinados trechos de alguns dispositivos da Lei n.º 8.629/93 (Lei da Reforma Agrária), argumentando que a CF/88 protegeria da desapropriação para fins de reforma agrária as propriedades produtivas, ainda que não estejam cumprindo a sua função social. Portanto, ao exigir que a propriedade produtiva cumpra a sua função social, em conformidade do disposto no artigo 186 e incisos da CF, o legislador teria tornado letra morta o art. 185, inciso II, da Carta Magna.

Diante desse argumento, teve oportunidade o Supremo Tribunal Federal de estabelecer a orientação pelo caráter semanticamente plural do parágrafo único do citado artigo 185, da Constituição. Nesse sentido, são válidos os artigos questionados da Lei de Reforma Agrária, a exigir a presença simultânea dos requisitos do atendimento à função social e do caráter produtivo

³⁹ BRASIL, Supremo Tribunal Federal. ADI 3865. Requerente: Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA. Relator(a): EDSON FACHIN, Tribunal Pleno, julgado em 04-09-2023, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 13-09-2023 PUBLIC 14-09-2023. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15360988341&ext=.pdf>>. Acesso em: 08 dez. 2023.

da propriedade⁴⁰. Conforme o voto do Min. Fachin, a cláusula do art. 185, parágrafo único, da Constituição Federal é semanticamente plural e demanda reconhecimento. Mostra-se, portanto, compatível com a manifestação concretizadora do legislador, que buscou conjugar a função social e a produtividade.

A par dessa conclusão, reputa-se relevante a decisão aqui indicada pela circunstância de o acórdão asseverar, em essência, que, a partir da orientação decorrente da Constituição de Weimar, há que se entender que a “propriedade obriga”. Vincula, portanto, de modo expreso, o Supremo Tribunal Federal, pelo voto do relator, a interpretação a ser dada ao conteúdo normativo da Constituição à matriz weimariana.

Dessa forma, considera que reputar que a ‘simples’ circunstância de a propriedade ser produtiva, por mais positivo que essa característica possa soar, constituiria um salvo conduto capaz de ‘blindar’ a propriedade das sanções previstas para os casos de não preenchimento da função social. Haveria, no caso, a prevalência de uma visão exclusivamente economicista da propriedade, sem considerar as demais variáveis tuteladas pela

⁴⁰ “AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA REFORMA AGRÁRIA. LEI 8.629/1993. ARTIGO 185 DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. COGNOSCIBILIDADE DA AÇÃO. PRECEDENTES FIRMADOS EM SEDE DE CONTROLE DIFUSO. CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PRODUTIVA COMO REQUISITO SIMULTÂNEO PARA A SUA INEXPROPRIABILIDADE. PLURISSIGNIFICAÇÃO DO TEXTO CONSTITUCIONAL QUE AUTORIZA A OPÇÃO DO LEGISLADOR PELA EXIGÊNCIA DA FUNCIONALIZAÇÃO SOCIAL. CONSTITUCIONALIDADE DA NORMA. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. 1. O anterior exame de constitucionalidade da norma inscrita no art. 6º da Lei 8.629/1993, em sede de controle difuso, não obsta sua apreciação em ação direta. 2. Os arts. 6º e 9º da Lei 8.629/93 mostram-se constitucionalmente válidos, porquanto o art. 185 da Constituição da República exige, para a aplicação da cláusula de insucetibilidade de desapropriação para fins de reforma agrária, a função social e o caráter produtivo da propriedade como requisitos simultâneos. 3. O parágrafo único do art. 185 da Constituição da República, ao definir que a lei fixará normas para o cumprimento da função social, alberga cláusula semanticamente plural e, portanto, compatível com a manifestação concretizadora do legislador no sentido de conjugar funcionalização social e propriedade produtiva. 4. Ação direta julgada improcedente”.

Constituição – como é o caso, por exemplo, da tutela do meio ambiente.

Trata-se, portanto, de uma decisão chave do Supremo Tribunal Federal que ratifica a prevalência de uma visão funcionalística da propriedade, em especial no que se refere à aplicação da concretização da cláusula de função social, relativamente a uma percepção fechada, que privilegiaria a noção de atendimento da ‘produtividade’ como atributo fundamental para o resguardo da propriedade das sanções previstas pela Constituição. Julgou-se, portanto, constitucional a opção do legislador ordinário, na citada Lei da Reforma Agrária, de nos artigos 6º e 9º de estabelecer critérios de utilização para a propriedade produtiva.

2. A CONCRETIZAÇÃO DA NOÇÃO DE FUNÇÃO SOCIAL NO ÂMBITO DO REGULAÇÃO PRIVATISTA DA PROPRIEDADE

2.1 INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Cumprir destacar que a figura da usucapião recebeu extraordinário desenvolvimento na ordem jurídica brasileira, a partir da Constituição de 1988, que sobre ela fez expressa referência nos artigos 183 e 191. Além disso, o Código Civil de 2002 também contemplou a usucapião como forma de aquisição de propriedade, tendo reduzido expressivamente os prazos para a sua implementação, comparativamente aos dispositivos do Código civil de 1916, o que, por si só, já constitui um instrumento de concretização da função social da propriedade⁴¹.

Quanto a esse ponto, cabe referir, inicialmente, que o artigo 183 da Constituição estabelece que aquele que possuir como

⁴¹ Nesse sentido cf. COUTO E SILVA, Clovis. O Direito civil brasileiro em perspectiva histórica e visão de futuro, op. Cit, p. 142.

sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Nesse contexto, discutiu-se no Recurso Extraordinário n. 422.449-RS, em julgamento de 29 de abril de 2015, sendo relator o Ministro Toffoli, acerca da possibilidade de previsão municipal restringir a viabilidade da aquisição por usucapião. No caso, tratava-se da previsão constante de legislação municipal que dispunha sobre o módulo mínimo do lote urbano no município na metragem correspondente a área de 360 m². Sob esse pressuposto, haveria óbice à aquisição pelo autor da ação de usucapião, que corresponderia à metragem de 255m².

Na ocasião, o Supremo Tribunal Federal aprovou tese no seguinte sentido: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). Asseverou-se, portanto, que legislação municipal não poderia restringir o conteúdo normativo do texto constitucional, que tem função de estender o reconhecimento da propriedade urbana.

Muito embora a existência dessa decisão proferida no âmbito de recurso extraordinário, o tema voltou a exame, na esfera do Superior Tribunal de Justiça. No âmbito de uma ação de usucapião extraordinária, decorrente do Estado de Santa Catarina, discutiu-se se a previsão contida no artigo 1.238, do Código Civil, ao dispor dos requisitos para o reconhecimento da usucapião, deveria ser interpretada isoladamente ou se se impunha reconhecer que para a aquisição da propriedade por essa figura haveria necessidade de observar os pressupostos elencados pelo regime do parcelamento do solo urbano.

Essa, porém, não foi a orientação acolhida pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n.

1.667842-SC, em decisão de 03 de dezembro de 2020, sendo relator o Min. Luiz Felipe Salomão. Com efeito, direcionou-se o STJ no sentido de que o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Sendo a usucapião uma modalidade de aquisição originária da propriedade, que tem no tempo o seu elemento nuclear e na consolidação da propriedade a sua finalidade primordial, não se poderia admitir que se estabelecessem requisitos decorrentes do Município para restringir o reconhecimento da propriedade. Observe-se, ainda, que compete à União legislar sobre matéria de direito civil, razão pela qual não se poderia considerar que determinações municipais restringissem uma figura de patamar civil-constitucional, que tem como objetivo assegurar o reconhecimento da propriedade.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao analisar o referido recurso especial, n. 1.667842-SC, fixou a seguinte tese: “o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão da área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal”, constituindo o tema repetitivo n. 985.

Desse modo, por todos os ângulos que se examine a matéria, seja em relação à usucapião com previsão constitucional, como também no plano infraconstitucional, verifica-se a impossibilidade de vislumbrar outros requisitos para o implemento da usucapião. Esta percepção implicaria, em essência, em obstaculizar a atribuição da propriedade àquele que já tem a posse, o que redundaria em restrição despropositada da função social da propriedade – que também se concretiza pela sua regularização.

2.2 A FLEXIBILIZAÇÃO DOS REQUISITOS PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE VIZINHANÇA

Um dos subtemas da disciplina da propriedade corresponde aos direitos de vizinhança, disciplinados no Código Civil, a partir do artigo 1.277. Muito embora se trate de tema clássico e que teve parte de sua relevância absorvida pelo direito ambiental, nem sempre se vislumbra que, por intermédio de sua aplicação, podem ser reguladas questões relevantes para a concretização da função social da propriedade⁴².

Nesse sentido, verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça teve a oportunidade, em mais de uma ocasião, de interpretar certos dispositivos relativos à matéria, a partir da diretriz da função social, dando-lhe atualidade para a tutela da propriedade e, por conseguinte, para a função social.

Um primeiro exemplo nesse sentido encontra-se na interpretação da titularidade para pretender a passagem forçada instituída no artigo 1.285. Segundo esse preceito, cabe ao dono do prédio a possibilidade de pretender a instituição da passagem forçada. No Recurso Especial n.º 2.029.511/PR⁴³, a controvérsia dizia respeito ao fato de a pretensão ser suscitada pelo possuidor, razão pela qual haveria, ao menos diante de uma interpretação literal, um obstáculo para o exercício da tutela estabelecida no artigo indicado.

Para a análise da questão, a Terceira Turma do STJ partiu precisamente da premissa de que os direitos de vizinhança constituem uma expressão da função social da propriedade, “caracterizando limitações legais ao próprio exercício desse direito, com viés notadamente recíproco e comunitário”. Dessa forma, a figura da passagem forçada encontraria fundamento no princípio da solidariedade social, que deve reger as relações entre

⁴² Ver a respeito, REISER, Ludwig. *Das Eigentum im Deutschen Rechtsdenken seit 1945. Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno.* 5/6, 1976/1977, tomo I, p. 753

⁴³ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 2.029.511/PR. Recorrente: Itavel Servicos Rodoviaros Ltda. Recorrido: Francieli dos Santos Ricaldi. Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/3/2023, DJe de 16/3/2023.

vizinhos, bem como no princípio da função socioeconômica da propriedade e da posse.

Em que pese, portanto, que uma leitura literal do art. 1.285 do Código Civil pudesse levar à conclusão de que apenas o proprietário teria direito à passagem forçada, entendeu o STJ que o referido instituto estaria vinculado muito mais à circunstância objetiva de o imóvel sofrer uma restrição, no caso estar encravado, do que propriamente à análise formal de quem seria seu titular, uma vez que o bem jurídico tutelado corresponde à conservação do valor e da utilidade socioeconômica da própria coisa.

Deu-se, portanto, interpretação extensiva à disposição do artigo 1.285, do Código Civil, a partir da visão da função social, considerando-se que a existência da posse ou do direito de propriedade, sem a possibilidade real e concreta de usar e fruir da coisa em razão do encravamento, significaria retirar do imóvel todo o seu valor e utilidade, com o consequente desatendimento do aludido princípio.

Uma segunda demonstração de flexibilização dos pressupostos para o exercício dos direitos de vizinhança pode ser encontrada no caso objeto do Recurso Especial n.º 1.589.352/PR, decidido pela 3ª Turma, em 2023.

A controvérsia estava relacionada à previsão contida no artigo 1.288, do Código Civil, que disciplina a matéria de águas. Segundo esse preceito, “o dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior”.

Da análise literal do artigo, verifica-se o dever do prédio inferior de receber as águas que eventualmente decorrerem do imóvel superior, sendo vedado a este realizar obras que criem condições ainda mais adversas para a situação do proprietário do

imóvel inferior.

No caso concreto, era incontroverso que os requeridos no feito eram proprietários de imóvel dividido por estrada, situado em plano superior, enquanto o autor era proprietário de imóvel situado na parte inferior da mesma estrada, recebendo toda água da chuva oriunda do terreno dos requeridos. Ocorre que não se vislumbrou a realização de obras por parte destes, proprietários do terreno superior.

Comprovaram, porém, os autores da ação de indenização, que no imóvel superior havia atividade de pasto, sendo que os animais provocaram danos aos terraços e à compactação do solo, o que foi atestado por perito, facilitando, assim, o transbordo das águas pluviais para a propriedade do autor, de modo a causar-lhe prejuízo.

Nesse contexto, por força da decisão do Superior Tribunal de Justiça, uma vez mais atenuou-se a rigidez normativa da previsão legal. Muito embora a inexistência de obra física na propriedade superior, a circunstância de haver sido constatada a existência de atividade apta a potencializar o prejuízo sofrido implicava no reconhecimento da ação de indenização.

Em essência, o prédio inferior somente é obrigado a tolerar o fluxo de águas pluviais quando este decorrer da ação da natureza! Havendo atuação humana no prédio superior que, de qualquer forma, interfira no curso natural das águas pluviais, causando prejuízo ao proprietário ou possuidor do prédio inferior, este possui direito à respectiva indenização.

Nos termos do acórdão do Superior Tribunal de Justiça, o art. 1.288 do Código Civil, relativo à disciplina de águas, deveria ser interpretado em conformidade com o princípio da função social da propriedade, que a qualifica como “uma relação jurídica complexa, em que se estabelecem direitos e deveres recíprocos, a partir da articulação entre o interesse do titular e a utilidade social”.

Uma vez mais verifica-se que a partir da cláusula aberta

de função social da propriedade encontra o Superior Tribunal de Justiça fundamento para ampliar a tutela da propriedade, no caso da subespécie dos direitos de vizinhança, dando-lhe maior concretude e potencialidade normativa, a fim de resguardar interesse alheio, que não estava expressamente tutelado pela norma infraconstitucional.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Da singela análise contida no presente trabalho, vislumbra-se a longa evolução representada pelo direito de propriedade como instituto nuclear do direito privado. Ao mesmo tempo, vislumbra-se a intersecção das concepções filosóficas e de teoria geral do direito para o seu desenvolvimento, que se cristalizaram na noção de função social da propriedade.

Pontualmente, também se observa como foi fecunda a influência da Constituição de Weimar no direito brasileiro, na medida em que esse marco do constitucionalismo alemão marcou sobremaneira a evolução constitucional brasileira, tendo sido um reconhecido divisor de águas para a concepção da noção de propriedade.

É certo que o reconhecimento da função social da propriedade não esgota, nem o presente estudo tem esse objetivo, a riqueza de questões teóricas vinculadas à sua adoção no texto constitucional. Sendo a Constituição brasileira produto das discussões doutrinárias e teóricas do final do século XX, é natural que não se tenha reconhecido a dimensão que a propriedade mobiliária poderia alcançar na ordem econômica e no plano existencial. Permanece, portanto, o quadro constitucional brasileiro excessivamente direcionado à disciplina da propriedade imobiliária, o que embora compreensível em um país com a dimensão constitucional, representa um quadro estático e imobilista frente às realidades econômicas presentes.

Por fim, apontou-se, pelos exemplos de decisões

indicadas e abordadas, que é viva a concretização da função social tanto no quadro de questões constitucionais, quanto infraconstitucionais. Apontou-se a necessária visão de conjunto dada à noção de propriedade produtiva, pelo Supremo Tribunal Federal, como também a interpretação ampliativa proferida no âmbito dos direitos de vizinhança, que se constitui em subsistema importante de regulação da tutela da propriedade. Tudo a demonstrar que a noção de função social e os institutos ligados ao conceito de propriedade exigem uma interpretação dinâmica e uma constante redefinição, de sorte a evitar, também aqui, o risco de imobilismo diante da constante evolução das relações jurídico-sociais.



REFERÊNCIAS:

- ALEXANDER, Gregory S. The Social Obligation Norm in American Property Law. *Cornell Law Review*, 2009, vol. 94.
- BABIE, Paul; VIVEN-WILKISCH, Jessica. *Léon Duguit and the Social Obligation of Property*. Singapore: Springer, 2019.
- BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 2.029.511/PR. Recorrente: Itavel Servicos Rodoviarios Ltda. Recorrido: Francieli dos Santos Ricaldi. Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/3/2023, DJe de 16/3/2023.
- BRASIL, Supremo Tribunal Federal. ADI 3865. Requerente: Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA. Relator(a): EDSON FACHIN, Tribunal Pleno, julgado em 04-09-2023, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 13-09-2023 PUBLIC 14-09-

2023.

- COMPARATO, Fabio Konder. *O Poder de Controle na Sociedade Anônima*. 3ª ed. Forense: São Paulo, 1983.
- COMPARATO, Fábio Konder. Função social dos bens de produção. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro* no 63, julho/setembro de 1986.
- COUTO E SILVA, Clóvis do. O Direito civil brasileiro em perspectiva histórica e visão do futuro. *Revista Ajuris*, v. 40, 1987.
- FACCHINI NETO, Eugênio. Art. 5o, XXIII. In: CANOTILHO, J. J. Gomes, et al. (Coord.). *Comentários à constituição do Brasil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- GROSSI, Paolo. A propriedade e as propriedades na oficina do historiador. In: GROSSI, Paolo. *História da Propriedade e outros ensaios*. Trad. Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- GOMES, O. *Raízes históricas e sociológicas do código civil brasileiro*. São Paulo: Martin Fontes, 2003.
- GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na constituição de 1988: interpretação e crítica*. 20. ed. Salvador: Jus Podivm, 2023.
- GROSSI, Paolo. *Il Dominio e le cose*. Milão: Giuffrè.
- HEGEL, G.W.F. *Princípios da Filosofia do Direito*. Lisboa: Guimarães Editora, 1990.
- HOFMANN, Hasso. Soziale Gerechtigkeit und Menschenwürde in der Weimarer Verfassung. *Revista de História Constitucional*, 2019, v. 20.
- JANSSEN, Albert. Otto von Gierkes Sozialer Eigentumsbegriff. *Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, v. 5/6, 1976/1977, tomo I.
- JOSSERAND, L. *De l'esprit des droits et de leur relativité. Théorie dite de l'abus des droits*. Paris: Dalloz, 2a ed., 1939.
- LEITE. Antônio José Teixeira. *A Influência da Constituição de*

- Weimar sobre a Constituição de 1934*. Brasília, IDP, 2015
- LOCKE, John. *Two Treatises of Government*. Cambridge: University Press, 1988.
- LÖHNIG, Martin. The Social Function of Property in German Law. In : BABIE, Paul. VIVEN-WILKISCH, Jessica. *Léon Duguit and the Social Obligation of Property*. Singapore: Springer, 2019.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A Propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- MERRYL, Thomas W.; SMITH, HENRY E. What happened to property in Law and Economics. *Yale Law Review*, 2001, v. 16.
- REISER, Ludwig. Das Eigentum im Deutschen Rechtsdenken seit 1945. *Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*. 5/6, 1976/1977, tomo I.
- RENNER, Karl. *The Institutions of Private Law and their social functions*. Aylesbury : Hunt, Barnard & Co. 1949.
- RODOTÁ, Stefano. *Il terribile diritto – Studi sulla proprietà privata*. Bologna: Il Mulino, 1981.
- TEPEDINO, Gustavo; NEVARES, Ana Luiza Maia; MEIRELES, Rose Melo Vencelau. *Fundamentos do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, v. 5.
- TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O Legado do Código civil de 1916. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, 2016, v. 111.