

1. O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DIREITO DE HABITAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E ESPANHOL

O direito de propriedade constitui a pedra angular dos sistemas jurídicos em todo o mundo, servindo como base para o crescimento econômico, a estabilidade social e a liberdade individual. O conceito de direitos de propriedade abrange os direitos legais e sociais que indivíduos ou entidades têm sobre ativos tangíveis ou intangíveis. Estes direitos incluem propriedade, posse, uso e alienação de propriedade e desempenham um papel crucial na formação de sociedades e economias.

Antecedendo à experiência do direito, a ideia de propriedade, é fator de análise em outras áreas de conhecimento, como na política, economia e na sociologia. Seu regime jurídico, portanto, ajusta-se aos contornos da organização social e é fruto de contínua adaptação⁴.

O reconhecimento e a proteção dos direitos de propriedade são essenciais para promover o desenvolvimento e o investimento. A garantia ao direito de propriedade é um importante caminho para o aumento de produtividade e a criação de riqueza. Além disso, os direitos de propriedade proporcionam um importante panorama econômico, por permitir aos indivíduos a atividade de compra, venda, arrendamento, ou hipoteca de sua propriedade, e demais atividades de mercado.

Nos sistemas jurídicos brasileiro e espanhol, os direitos de propriedade têm importância significativa devido aos seus contextos históricos, culturais e econômicos. Estes dois países têm quadros jurídicos e abordagens distintas aos direitos de propriedade, moldados pelas suas histórias e valores sociais únicos.

O Brasil, uma vasta nação sul-americana, passou por questões complexas relacionadas à terra ao longo de sua história. Desde o seu passado colonial até aos dias de hoje, a propriedade e distribuição da terra têm sido fontes de desigualdade social e econômica. O sistema jurídico brasileiro evoluiu para enfrentar esses desafios, visando proporcionar segurança jurídica e acesso equitativo aos direitos de propriedade. Desse modo, o direito de propriedade e sua função social são coexistentes e atuam em conjunto, possuindo como limitação o interesse público e privado, que obedecem aos princípios da justiça e do bem comum⁵.

⁴ CALHUB, Melhim Namem. *Direitos Reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 55.

⁵ SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *Direito à Moradia e de Habitação: Análise Comparativa e Seu Aspecto com os Direitos de Personalidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 192.

A Espanha, por outro lado, tem uma história rica que influenciou a sua abordagem aos direitos de propriedade. Do sistema feudal à era moderna, passando pelo estudo da Segunda Escolástica, a Espanha sofreu transformações políticas e sociais significativas que moldaram o seu quadro jurídico. A proteção dos direitos de propriedade na Espanha está profundamente enraizada nas tradições jurídicas do país e no seu compromisso com as liberdades individuais⁶.

Compreender o desenvolvimento histórico e o quadro jurídico dos direitos de propriedade no Brasil e na Espanha é essencial para alcançar os desafios atuais e a dinâmica social que moldam o conceito de propriedade e de habitação, bem como, os conflitos entre direitos individuais e interesses públicos.

É certo que as questões inerentes à propriedade e habitação na legislação brasileira e espanhola, devem ser analisadas levando-se em conta a premente necessidade de atender a sua função social e de aplicação de políticas públicas para a sua efetiva materialização.

Assim, como direito fundamental previsto nas constituições desses dois países e legislações derivadas, sua efetivação é um desafio para o Estado. Essa efetividade se traduz em programas de interesse social, com o objetivo de oferecer à população condições dignas por adoção de medidas próprias.

De modo geral, ambos os países reconhecem o direito de propriedade e de habitação de forma plena e equitativa, como princípios fundamentais consagrados nas suas respectivas Constituições. Também reconhecem os diferentes direitos derivados da propriedade, tais como: de uso, de gozo, de herança, de reivindicação etc.

Embora sejam direitos fundamentais distintos, o direito de propriedade e o direito de habitação estão intimamente relacionados. O direito de propriedade é o pressuposto para o exercício do direito de habitação, pois é necessário que uma pessoa tenha um bem para poder habitá-lo. No entanto, o direito de propriedade não é absoluto, pois ele pode ser restringido em nome do direito de habitação. Por exemplo, o Estado pode expropriar um imóvel para fins de interesse público, desde que haja justa e prévia indenização ao proprietário.

Os ideais de liberdade, igualdade e fraternidade que fundamentaram o Estado Liberal, prevê o direito de propriedade decorrente do Princípio da Liberdade Individual, elevado à condição de direito fundamental, inviolável e absoluto⁷.

No entanto, como função social, o próprio texto constitucional estabelece limitações ao direito de propriedade. Isso significa que a propriedade deve atender aos interesses da coletividade, não podendo ser exercida de forma abusiva ou prejudicial à sociedade. Essa limitação é especialmente relevante quando se trata do direito de habitação.

⁶ VILLEY, Michel. *A formação do pensamento jurídico moderno*, São Paulo: Martins Fontes, 2005.

⁷ GAZOLA, Patrícia Marques. *Concretização do Direito à Moradia Digna: Teoria e Prática*. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2008, pp. 62-63.

O direito de habitação sendo uma das manifestações do direito de propriedade, garante ao indivíduo o direito a uma moradia adequada. No Brasil, esse direito está previsto na Constituição Federal de 1988, no seu artigo 6º, que estabelece a moradia como um direito social, *in verbis*:

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Na Espanha, o direito de propriedade é regulado pelo Código Civil espanhol, que estabelece os direitos e deveres dos proprietários. A Constituição espanhola também assegura esse direito, prevendo que ninguém pode ser privado de sua propriedade, exceto por razões de utilidade pública ou interesse social.

No que diz respeito ao direito de habitação, a Espanha possui uma legislação específica que visa garantir esse direito. A Lei de Locações Urbanas, por exemplo, estabelece os direitos e deveres tanto do locador quanto do locatário em um contrato de locação. Além disso, o país possui programas de habitação social que visam garantir o acesso à moradia adequada a todos os cidadãos.

Ainda que haja semelhanças entre o direito de propriedade e o direito de habitação no ordenamento jurídico brasileiro e espanhol, é importante destacar que existem particularidades entre ambos os países. A forma como esses direitos são exercidos e as restrições impostas variam de acordo com a legislação de cada país.

Contudo, ultrapassando essas fronteiras, cabe ressaltar que o direito à habitação é reconhecido internacionalmente como um direito humano fundamental e está consagrado em diversos documentos internacionais, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948; o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 e a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. Esses instrumentos reconhecem que todas as pessoas têm o direito de viver em condições de habitação adequada, segura, saudável, acessível e com dignidade.

Ter uma moradia adequada é essencial para o bem-estar físico, mental e social de cada indivíduo. No entanto, milhões de pessoas em todo o mundo ainda enfrentam desafios significativos no acesso à habitação adequada. O conceito da função social referente ao direito à moradia é traduzido na própria expressão referente ao direito público, constitucionalmente compreendido como direito social⁸.

Como se nota, mesmo diante dos avanços jurídicos, muitos desafios persistem. A falta de moradia adequada afeta especialmente as populações mais vulneráveis, como os sem-teto, os deslocados internos, as comunidades marginalizadas e os grupos de baixa renda. A urbanização acelerada, o crescimento populacional, a especulação imobiliária e as desigualdades socioeconômicas são alguns dos principais fatores que contribuem para essa situação.

⁸ SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. op. cit., p. 193.

Os Estados têm a responsabilidade de garantir o direito à habitação por meio de políticas, programas e medidas eficazes. Isso inclui a promoção de um ambiente propício para o investimento em habitação, a eliminação da discriminação no acesso à moradia, a proteção dos inquilinos contra despejos arbitrários e a implementação de programas de moradia social.

1.1. Breve considerações históricas do direito de propriedade no Brasil

Quando se trata dos direitos de propriedade, a história do Brasil é complexa e cheia de nuances, refletindo os diferentes períodos e influências que moldaram o país ao longo dos séculos. Desde os tempos coloniais até os dias atuais, a questão da propriedade tem sido um tema central no país, influenciando sua estrutura social, econômica e jurídica.

Durante o período colonial, a Coroa Portuguesa detinha o controle absoluto sobre as terras do Brasil. A terra era considerada um bem público, e as concessões de terras eram feitas pela Coroa por meio de sesmarias. Essas concessões eram dadas a colonos que se comprometiam a cultivar a terra e desenvolver atividades produtivas.

Os donatários das chamadas “Capitanias Hereditárias” detinham o poder de concessão de terras para aqueles que se dispusessem instalar naquele território para fins de demarcação e exploração⁹. No entanto, essa distribuição de terras era desigual, favorecendo grandes proprietários e deixando pouca terra disponível para os colonos mais pobres. Além do mais, as terras doadas não conferiam àquele que tinha posse o direito de propriedade, possuindo apenas o direito de usufruí-la, permanecendo como patrimônio da coroa portuguesa.

Com o passar do tempo, o sistema de sesmarias foi substituído pelo sistema de terras devolutas, no qual as terras que não estavam sob posse privada eram consideradas propriedade do Estado. No entanto, a concentração de terras nas mãos de poucos continuou a ser uma realidade no Brasil, gerando desigualdades sociais e econômicas.

A independência do Brasil em 1822 trouxe consigo mudanças significativas nos direitos de propriedade. A Constituição de 1824 estabeleceu que a propriedade era um direito inviolável e garantido aos cidadãos brasileiros.

Durante o século XIX, houve um aumento na imigração para o Brasil, especialmente de europeus, que buscavam terras para cultivar e estabelecer-se no país. Essa onda de imigração e a necessidade de expandir a agricultura impulsionaram a colonização de novas áreas e a ocupação de terras devolutas. No entanto, a distribuição dessas terras ainda era desigual, com grandes extensões nas mãos de poucos proprietários.

⁹ AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários*. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 06-07.

No início do século XX, surgiram movimentos e debates em torno da questão agrária no Brasil. A concentração de terras e a falta de acesso à terra por parte da população rural eram questões urgentes que precisavam ser enfrentadas. Em resposta a essas demandas, a Constituição de 1934 estabeleceu a obrigatoriedade do cumprimento da função social da propriedade, buscando promover uma distribuição mais justa das terras e garantir o acesso à terra para aqueles que a cultivam.

Foi durante o século XX que se deu o aperfeiçoamento no Brasil, no sentido de construir uma legislação pautada nos direitos de propriedade. A própria Constituição de 1988 foi significativa ao ressaltar a importância da função social da propriedade, por entender que a propriedade também deve atender às necessidades coletivas. Outra importante conquista foi a promulgação da lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra e a lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que trata sobre a reforma agrária. Essas conquistas legais foram fundamentais para promover uma sociedade mais justa e igualitária.

No entanto, apesar desses avanços legais, a questão da concentração de terras e a disputa pela posse da terra ainda persistem no Brasil. A ocupação irregular de terras, os conflitos agrários e a falta de regularização fundiária continuam a ser desafios enfrentados pelo país.

1.2. Propriedade e sua função social na Constituição do Brasil

A propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como, de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. Trata-se de um conceito amplo que, em síntese, assim se traduz: a propriedade é a submissão da coisa à vontade do seu proprietário¹⁰.

Importante se considerar, no entanto, que esse direito ainda eivado de sua função social originária e por não ser absoluto, é acompanhado dentro do regular exercício, a deveres que não o desassocia dos direitos de natureza coletiva previstos no § 1º do artigo 1228 do Código Civil brasileiro (CC/2002)¹¹.

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º- 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.”

¹⁰ SANCHEZ, Júlio Cesar. Direito Imobiliário de A a Z. São Paulo: Mizuno, 2021, p. 113.

¹¹ BRASIL. Código Civil. Promulgado em 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 14 jun 2023.

Em qualquer caso, tais restrições legais atribuídas ao proprietário, demonstram que o legislador teve preocupação que o direito à propriedade não venha a intervir do direito coletivo, propondo circunstâncias possíveis ao abuso do direito respectivo.

Em determinadas circunstâncias, o indivíduo está obrigado a ceder o seu direito em favor da sociedade, em casos como guerras, calamidades, desapropriação para atender interesse como preservação ecológica histórica ou arquitetônica, e inúmeras outras hipóteses previstas em lei especial¹².

O princípio da função social da propriedade se fundamenta na ideia de que a propriedade de bens e direitos deve servir ao bem-estar da sociedade, pois de outra forma ela pode se tornar mal utilizada.

A mitigação da visão meramente individualista do conceito de propriedade, afastando o caráter sagrado e inatingível desta, surge com Duguit, se amplifica com o positivismo pregado por Augusto Comte em 1850 e influenciam inicialmente, em nível constitucional, com as constituições do México e da Alemanha, 1917 e 1919, respectivamente¹³.

Abandona-se a ideia de que se tratava de um direito subjetivo, garantido o poder que o proprietário tinha de poder dispor da coisa para sua satisfação pessoal, desde que levasse em conta a “satisfação de necessidades comuns, de uma coletividade nacional ou de grupos secundários”¹⁴.

Assim, a propriedade deve ser empregada não só para o bem dos particulares, mas também para a proteção dos direitos humanos e para a satisfação das necessidades sociais.

Entende-se, por conseguinte, que está contida na função social, o uso do solo, a estrutura fundiária e sua regularização, o exercício dos direitos relacionados à propriedade, a posse, o acesso a serviços e infraestrutura, a proteção de áreas naturais, dentre outros, de modo que a apropriação e seu respectivo uso se dê de forma a assegurar os interesses dos particulares, equilibrados com o bem-estar da sociedade como um todo.

Garantir o direito à propriedade é uma medida jurídica importante para evitar desigualdades sociais, pois contempla não apenas o indivíduo, mas também interesses de natureza coletiva, garantindo o desenvolvimento e bem-estar de forma geral.

¹² AVVAD, Pedro Elias. *op. cit.*, p. 73.

¹³ VIEGAS, Daniel Pinheiro; BURIOL, Fabiano. A perda da propriedade rural em virtude do descumprimento da função social.: Uma interpretação constitucional a partir da teoria de Léon Duguit. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4313, 23 abr. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/32563>>. Acesso em: 2 jul. 2023.

¹⁴ Costa, M. L. da. (1954). A propriedade na doutrina de Duguit. *Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo*, 49, 373-394. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66216>>. Acesso em 2 jul. 2023.

A ideia da função está associada à utilidade da coisa enquanto a sociedade da função diz respeito à utilidade social dela resultante. Não havendo dúvida de que o reconhecimento do direito de propriedade é fator de segurança jurídica e, consequentemente, de estabilidade social¹⁵.

O atual modelo de Estado Democrático de Direito no Brasil, direitos privados e direitos constitucionais se vinculam a uma função social e protetora por parte do Estado, e se privilegia o coletivo, submetendo o viés econômico e racional da propriedade ao interesse público¹⁶.

O Código Civil brasileiro anterior (CC/1916) assegurava ao proprietário, no art. 524, da mesma forma que o faz o atual, o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, reavendo-os do poder de quem injustamente os possuísse. A diferença era a previsão, no anterior, de presumir o domínio de forma exclusiva e ilimitada, até prova em contrário¹⁷.

Em que pese apresentar certas limitações ao direito de propriedade, o referido código não levava em consideração restrições relacionadas aos direitos coletivos, pois a visão individualista da propriedade ainda se mantinha.

Com a edição do CC/2002 consolida-se o entendimento de que o direito de propriedade é, na verdade um direito real, e não pessoal, prevendo, no art. 1.228, a observância das “finalidades econômicas e sociais”¹⁸.

O direito de propriedade, assim, estaria situado numa situação privilegiada dentre os direitos reais, por se tratar do mais amplo direito de senhorio sobre uma coisa, e ainda que o termo seja empregado, muitas das vezes, como sinônimo de domínio, o mais correto seria concluir que os direitos reais são projeções do direito de propriedade¹⁹.

No Brasil, depois de uma enorme evolução desde a promulgação da CC/1916, a efetividade do Estado Social se conseguiu com promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988), que incluem seu texto, no art. 5º, inciso XXIII, a determinação de que o titular da propriedade deve exercer uma função social²⁰:

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos

¹⁵ CALHUB, Melhim Namem. *op. cit.*, p. 65-66.

¹⁶ BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de direito constitucional. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 611.

¹⁷ BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil Nacional. *Diário Oficial da União*, 5 jan. 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm> Acesso em: 10 mai. 2023.

¹⁸ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF. 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 10 mai. 2023.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, Vol. 4, 37ª ed., São Paulo: Saraiva, 2023, p. 118.

²⁰ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 10 mai 2023.

estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

Estabelece-se, assim, uma nova concepção de propriedade privada, superando a antiga, que era pautada pela individualidade.

Como o direito de propriedade (privada) está previsto também na CRFB/1988, em seu inciso XXII do art. 5º, como um direito fundamental, a restrição que afirma a necessidade de se respeitar a função social, sendo um exemplo de limitação, necessariamente também deve ser, como o é baseada em preceitos ou princípios constitucionais.

A normatização da função social da propriedade privada também é encontrada no art. 170, inciso III desse mesmo texto constitucional, ao tratar dos princípios que regem e norteiam a ordem econômica.

Acaso não seja observado o caráter da função social, ainda assim o direito de propriedade subsiste, sendo que a própria CRFB/1988 estipula determinados tipos de sanções que podem culminar com a desapropriação, respeitados os tramites legais e ainda assim mediante indenização, conforme se verifica nos artigos 182 e 184:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

(...)

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.”

A importância do caráter social é indubitável e deve ser considerada, mas a propriedade se baseia no reconhecimento da liberdade individual e no direito de aquisição de bens por particulares.

Nesse caso, quem detém a propriedade, exerce de maneira exclusiva a titularidade e o gozo dos direitos inerentes ao bem e o direito de propriedade subsiste mesmo que não seja observado o caráter da sua função social.

No entanto, é importante lembrar que a CRFB/1988 estabelece parâmetros para o correto exercício do direito de propriedade, e, neste sentido, uma proporcionalidade entre o direito de propriedade e a função social deve ser respeitada. Ao ignorar o caráter da função social, o proprietário poderá incorrer em violações legais e, dependendo do caso, também em sanções como a perda da propriedade.

Para se identificar a função social da propriedade não se deve focar em única norma constitucional, e sim mediante uma observação sistêmica do conteúdo de normas e princípios constitucionais que se apliquem ao caso concreto²¹.

É, pois, necessário se valer de uma análise metajurídica ao ponderar os interesses, direitos e garantias fundamentais através de uma interpretação “civil-constitucional, de eficácia imediata, vertical e horizontal”²².

Portanto, é importante que as disposições legais sejam observadas para um correto exercício do direito de propriedade, levando em conta a devida proporção entre o direito de propriedade e o caráter da função social do bem.

1.2.1. Limitações ao Direito de Propriedade na legislação brasileira

A Constituição brasileira prevê algumas flexibilizações ao direito de propriedade com o objetivo de privilegiar outros direitos, como por exemplo, a função social da propriedade. Dessa forma a lei brasileira entende que o benefício dirigido à propriedade não é absoluto àquele que a possui, mas visa garantir o bem-estar de todos. Por isso, existem previsões legais que limitam o direito de propriedade, aplicando sanções decorrentes da violação a esse direito.

O artigo 182, § 2º da Constituição brasileira, prevê que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

“§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”

²¹ GAZOLA, Patrícia Marques. *op. cit.*, p. 68.

²² SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *op. cit.*, p. 70.

Já as condições para o cumprimento da função social referente à propriedade rural estão contidas nos incisos I a IV do artigo 186 do texto constitucional:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Ao disciplinar as limitações ao direito de propriedade, o legislador brasileiro buscou criar instrumentos que coibisse possíveis abusos que viessem a afetar os demais direitos, como também, cria maneira eficientes de beneficiar a sociedade como um todo e não somente o proprietário

Dessa maneira, com o objetivo de cumprir a função social, o proprietário deve tanto respeitar limitações traduzida pela dimensão negativa da função social da propriedade, quanto parâmetros de ação, considerada como dimensão positiva, agindo assim, em prol do interesse público. Nesse sentido, o objetivo do direito de propriedade não é mais restrito aos interesses egoísticos do seu titular, mas é vinculado ao interesse de toda a coletividade²³.

Isso posto, são os seguintes motivos que levam o proprietário sofrer interferência do Estado quanto ao direito de propriedade:

1.2.1.1. Utilidade pública ou interesse social

O artigo 5º, Inciso XXIV e o artigo 182, § 3º da Constituição brasileira estabelecem que em caso de necessidade, por questão de utilidade pública ou por interesse social, é possível a haver desapropriação, mediante indenização considerada justa e em dinheiro. Considera o texto constitucional que, em tese, o interesse público precede o interesse privado:

Art. 5º, XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.

O Decreto-Lei 3.365 de 21 de junho de 1941, já previa essa limitação do direito de propriedade em razão do interesse público, como por exemplo: a segurança e defesa do Estado; exploração ou conservação dos serviços públicos, salubridade

²³RAMOS, André de Carvalho. *Curso de Direitos Humanos*. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 1200.