Principais características da propriedade

- **ELASTICIDADE:** o direito de propriedade pode ser distendido ou contraído quanto ao seu exercício, que é composto daqueles 4 elementos já vistos (GRUD).
  Exemplo: tenho uma fazenda e cedo seu usufruto a Beltrano. Por conta disso, a minha propriedade inicialmente completa (plena) vai contrair-se apenas para a **disposição** (poderei dela dispor) e **posse indireta**. Porém, após o término do usufruto, minha propriedade vai se distender tornando-se plena novamente, ou seja, poderei de novo dela dispor, usá-la, gozar dela e reivindicá-la.

- **PLENITUDE:** Afirma-se que a propriedade é plena quando todos os seus atributos estão nas mãos de uma só pessoa, não existindo sobre o bem nenhum *direito real sobre coisa alheia*. Ressalte-se que plenitude não se confunde com direito ilimitado: o exercício do direito de propriedade limita-se ao interesse público e às leis (por exemplo, função social da propriedade deve ser respeitada).

- **EXCLUSIVIDADE:** Art. 1.231 do CC diz que a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário. Disso decorre a presunção de que cada bem só tem um dono exclusivo, no entanto, em exceção, nosso ordenamento jurídico permite o condomínio e a multipropriedade (multisharing).

- **IRREVOGABILIDADE OU PERPETUIDADE:** a propriedade não se extingue pelo não uso.

- **DIREITO FUNDAMENTAL:** a Constituição Federal consagra o direito de propriedade como direito fundamental no artigo 5º, XXII e XXIII.

- **DIREITO ABSOLUTO:** Oponível contra todos (erga omnes). Observação: a propriedade é um direito absoluto. No entanto, não é ilimitado, uma vez que se relativiza em algumas situações (novamente, por exemplo, função social da propriedade).

Limites da propriedade

A Constituição Federal subordina o direito de propriedade à sua **função social:**

> **Art. 5º, XXIII:** a propriedade atenderá a sua função social.
>
> **Art. 170:** a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: III – função social da propriedade.
>
> **Art. 182, § 2º:** a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
>
> **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.
>
> **Art. 186:** 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.
>
> § 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.
>
> § 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.
>
> § 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.
>
> § 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.
>
> § 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Já no Código Civil/02:

> **Art. 1.228, § 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.

> § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

- Ex: Entendimento do STJ no qual a obrigação de recuperação de danos ambientais aparece como obrigação *propter rem* (aquela que acompanha a coisa).

Luciano de Camargo Penteado mostra que a função social da propriedade se refere a uma dupla intervenção: **limitadora** e **impulsionadora**.