

Características do direito de propriedade

Pleno e exclusivo

De acordo com o art. 1.231 do CC, a propriedade é plena e exclusiva, ou seja, reúne os quatro atributos em um mesmo proprietário, fazendo que o direito dessa pessoa em relação ao bem, exclua o direito de outra em relação ao mesmo bem.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Perpétua/ Irrevogável

Tem duração ilimitada, ou seja, não se extingue pelo uso.

Direito elástico

Pode ser distendida ou contraída quanto ao seu exercício (**Orlando Gomes**).

Direito absoluto

O direito sobre a coisa é total, não limitado, bem como oponível contra todos em função do seu caráter *erga omnes*.

Direito Fundamental

Está previsto no art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

Limites da propriedade

Função social da Propriedade

O detentor de uma riqueza tem dever com a coletividade de usá-la para aumentar a prosperidade e a independência social.

A propriedade deixou de ser um o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de emprega-la par ao crescimento da riqueza social e para a interdependência social. (**Duguit**)

Para **Pietro Perlingieri**, a função social tem:

- **Dever negativo** - abster-se de ações que prejudiquem a coletividade.
- **Dever positivo** – obrigatoriedade de agir (fazer), dar-lhe um destino não divorciado de sua finalidade econômica e social.

A função social está prevista:

- **Art. 5º, XXIII, CF**: a propriedade atenderá a sua função social;
- **Art. 170, III, CF**: observação da ordem econômica.
- **Art. 182, §2º; 184 e 186 da CF**: Política Urbana e Política Agrícola Fundiária.
- **Art. 1.228 ,§§1º e 2º do Código Civil**.

Deve-se exercer a propriedade de acordo com as suas finalidades econômicas e sociais. Coíbe-se o abuso de direito, pois não pode prejudicar outrem.

Outras Limitações

- Necessidade pública, utilidade pública ou interesse social (desapropriação);
- Requisição pública: temporário, devolve-se ao particular.
- Necessidades urgentes e transitórias.
- Direito de vizinhança.
- Código Florestal, Lei de proteção do meio ambiente;
- Código de Mineração.
- Cláusulas impostas voluntariamente: inalienabilidade, impenhorabilidade, incomunicabilidade.

Art. 1.228, CC. 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.

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

§3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.