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