

A função social da propriedade está prevista nos arts. 5º, XXIII; 170, II e III da Constituição de 1988. Cabe ressaltar que esse também é um princípio da ordem econômica.

Nesse sentido, o exercício do direito de propriedade não é incondicionado. De acordo com os arts. 5º e 170 da Constituição Federal, ele está condicionado ao exercício da sua função social. Em suma, é vedada a manutenção da propriedade parada, improdutiva, que não serve a utilidade alguma. Sendo assim, todos têm direito à propriedade, mas de forma limitada, pois desde que cumpra a função social.

A função social da propriedade desdobra-se urbana e rural.

O primeiro a teorizar sobre a função social da propriedade foi León Duguit (1859–1928), jurista francês, no século XX. Segundo ele, a propriedade deve visar à consecução de fins sociais.

A expressão “função social” é anterior à própria Constituição Federal de 1988 e já constava no Decreto-lei 4.567, de 06 de setembro de 1942, então Lei de Introdução ao Código Civil. O art. 5º previa que o juiz deveria, ao aplicar a lei, atender aos fins sociais a que ela se destinava.

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:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), com redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010, também reproduz esse dispositivo.

Contudo, essa legislação limitava-se a tentar dar maior dinamicidade técnica e diretrizes para a aplicação dos institutos de Direito Civil, não sendo responsável por qualquer ruptura dos paradigmas do direito brasileiro em sua época.

Até então, tinha-se uma concepção individualista da propriedade, enunciada pelo Código Civil de 1916. Por essa razão, a Constituição de 1988 foi um marco no que diz respeito ao reconhecimento de que a propriedade deve servir aos interesses da coletividade.

A função social da propriedade é um conceito abstrato, cujo significado muda conforme ocorrem transformações sociais. Ainda assim, é um princípio que vincula a administração pública na execução da política urbana e nas decisões judiciais.