

FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE

ENVIRONMENTAL AND SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY RIGHTS

Ana Carolina Del Picchia de Araújo Nogueira *

Data de recebimento: 10/04/2013

Data de aprovação: 09/08/2013

RESUMO

Este artigo possui como escopo o estudo das delimitações do direito de propriedade no direito brasileiro estabelecidas pela Constituição Federal de 1988 e pelo Código Civil de 2002, essencialmente no que tange à função socioambiental da propriedade privada. Dentro desse cenário, o presente trabalho se propõe a compreender a relação existente entre a propriedade privada e os bens, direitos e interesses difusos e coletivos, buscando uma apresentação interdisciplinar do tema invocado. Implica afirmar que o artigo em questão almeja estabelecer um equilíbrio entre o Direito Civil e o Direito Difuso, de modo a harmonizá-los. O referencial teórico utilizado para tanto são, principalmente, os ideais dos autores Alvim e Mancuso, que apresentam, de forma ilustre, a caracterização do direito de propriedade e a sua função socioambiental, respectivamente. Em razão disso, este estudo está, didaticamente, dividido em três partes, sendo a primeira acerca da elucidação histórica do direito de propriedade; a segunda sobre a disciplina do tema na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade; e a terceira acerca das delimitações da propriedade privada no direito civil, especialmente no que concerne aos direitos, interesses e bens difusos.

Mestranda em Direito Civil pela PUC-SP. Graduada em
Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.
E-mail: ana_carolina_nogueira@hotmail.com

PALAVRAS-CHAVE

Direito de propriedade. propriedade privada. bens, direitos e interesses difusos. função socioambiental. propriedade urbana.

ABSTRACT

This article pretends to study the demarcations of property in Brazilian law established by the Constitution of 1988 and the Civil Code of 2002, mainly with regard to environmental and social function of private property. Within this scenario, the present study aims to understand the relationship between private property and diffuse and collective interests, rights and goods, seeking an interdisciplinary presentation of the topic invoked. Implies say that this article aims to strike a balance between the Civil Law and the Law Diffuse, to align them. The theoretical basis for this are essentially the ideals of the authors Alvim and Mancuso, who have distinguished the characterization of property rights and their socio-environmental function, respectively. As a result, this work is didactically divided into three parts: The first concerning the historical elucidation of the property right; the second, on the discipline issue in the Federal Constitution and the Statute of the City and the third about the boundaries of private property on civil law, especially with regard to the rights, interests and assets diffuses.

KEYWORDS

Property rights. private property. assets, rights e interests diffuses. socio-environmental function. urban property.

INTRODUÇÃO

Vivemos em uma era de constantes apontamentos de danos ambientais catastróficos causados pelo ser humano, em decorrência do exercício arbitrário e abusivo de determinados direitos. A solução jurídica encontrada para, ao menos, reduzir esse problema foi a instituição de limites a esses direitos, principalmente o de propriedade, de modo a tentar conter o seu avanço desmedido nos bens coletivos e difusos.

Essa preocupação se deveu, em grande parte, ao fato de nunca antes ter conseguido o ser humano possuir a capacidade destrutiva de hoje. Pela primeira vez, o homem é capaz de alterar, substancialmente, o nosso planeta, causando enorme preocupação quanto ao nosso futuro e o das gerações vindouras¹.

O presente estudo foi desenvolvido com o objetivo de compreender a influência desse panorama nas delimitações² impostas pelo nosso ordenamento jurídico ao direito de propriedade, que abrangem essencialmente a função social e a proteção do meio ambiente natural, histórico e artístico.

Pretende-se conferir uma abordagem dos direitos, interesses e bens ambientais que devem ser preservados durante o exercício do direito de propriedade, integrantes da denominada função ambiental da propriedade, de modo a entender os seus conceitos e contornos jurídicos, concedendo reduzida atenção aos demais aspectos limitativos.

A propriedade que se pretende abordar é a privada urbana, sendo o cerne desta pesquisa, a fim de especializar ainda mais o tema.

Esse tema foi eleito em razão da relativa novidade e da relevância de sua disciplina no ordenamento jurídico brasileiro, decorrente de amplos estudos doutrinários e da necessidade de proteção de interesses, além dos privados dos proprietários. Esses bens, direitos e interesses difusos, dos quais fazem parte os ambientais, estabelecem delimitações ao exercício do direito de propriedade, que deve respeitar não apenas a sociedade como o meio ambiente.

Necessária se faz uma breve diferenciação entre bens, interesses e direitos difusos, a fim de se evitar possível confusão. Bens são o objeto dos direitos e dos

¹ WILSON, Edward O. **Diversidade da vida**. Tradução por Carlos Afonso Maferrari. São Paulo: Companhia das Letras, 1997. p. 368-377.

² Apesar de utilizarmos a expressão “limites” e “limitação”, Alvim compreende ser mais correta a denominação de “o delinear dos contornos do direito de propriedade”. Ainda assim, utilizaremos as referidas palavras quando estivermos nos referindo ao delinamento do direito de propriedade. (ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo. **Comentários ao Código Civil Brasileiro: livro de introdução ao direito das coisas e o direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. 11 v., T. 1, p. 287-288.)

interesses, possuindo tutela no ordenamento jurídico. Os direitos, por sua vez, estão condicionados a um plano ético-normativo, conferindo uma prerrogativa ao seu titular, também podendo criar, modificar ou extinguir uma situação jurídica. Os interesses consistem na relação entre um indivíduo e um bem, estando pautados em situações fáticas, ou seja, situam-se no plano fático³. Estes dois são conceitos muito próximos, apesar de não idênticos, razão pela qual são comumente utilizados como sinônimos.

Traçada essa primeira abordagem do tema que se dispõe na presente pesquisa, impende ressaltar que lhe aplicamos o método dedutivo, partindo do conhecimento geral de direito de propriedade e de bens, interesses e direitos difusos para obtermos um específico acerca da delimitação da propriedade privada pela função socioambiental, levando à conclusão sobre o tema ora abordado.

Utilizamos no trabalho o método de pesquisa bibliográfico dissertativo-argumentativo, com fundamento nas obras indicadas ao final desta pesquisa.

Importante ainda se faz a breve explanação sobre os três capítulos do presente trabalho. O primeiro traça o panorama histórico e o conceito do direito de propriedade, de forma a situar no tempo e no espaço esse elemento que compõe nosso tema.

No segundo, concedemos destaque ao regime jurídico das delimitações socioambientais do direito de propriedade no âmbito da Constituição Federal, dividindo-o em três tópicos: (i) limites ao direito de propriedade previstos na Constituição Federal; (ii) delimitações socioambientais da propriedade privada urbana no âmbito constitucional; e (iii) a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade.

O terceiro e último capítulo está focado na concepção dos direitos, interesses e bens difusos como limites à propriedade privada, no Código Civil de 2002. Este capítulo está subdividido em três partes, a fim de abarcar os diferentes enfoques desses institutos pelos civilistas, além de trazer os conceitos e as características essenciais dos bens difusos.

Para finalizá-lo, obtemos uma conclusão e demonstramos a fonte bibliográfica, ambas voltadas ao desenvolvimento do tema na esfera interdisciplinar do Direito Difuso e do Direito Civil.

1. BREVE HISTÓRICO E DEFINIÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Antes de adentrarmos, especificamente, no tema proposto, importante se faz uma sucinta exposição histórica e uma definição desse instituto que o integra, de

³ MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Interesses Difusos – conceito e legitimação para agir**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 95; 106-107.

modo a facilitar a sua compreensão.

A propriedade tornou-se objeto de direito desde o início da humanidade, configurando um de seus mais antigos interesses⁴. Há indícios, inclusive, de que o Código de Hamurabi, na Babilônia, previa o direito de propriedade⁵.

Na Grécia antiga, o direito de propriedade estava associado à posse da coisa. Somente se admitia a propriedade sobre coisa móvel, de uso pessoal, em razão de o solo pertencer à inteira coletividade⁶.

Apesar desses regulamentos, somente no direito romano que o direito de propriedade adquiriu a estrutura que possui atualmente⁷. A princípio, a propriedade era um conceito relacionado à ideia de família e de religião. Com a expansão romana, essa associação foi cedendo, passando a ser considerada alienável com a Lei das XII Tábuas. Essa lei iniciou o regramento do direito de usar, gozar e dispor, considerando o direito de propriedade como absoluto e individual⁸.

A noção de propriedade sofreu muitas modificações ao longo de sua história, de acordo com a conjuntura social, política e cultural em que era tratada. Ainda assim, durante o período romano, a propriedade era considerada um direito absoluto, exclusivo e perene.

A Idade Média, por sua vez, introduziu, por meio do feudalismo, o conceito de propriedade como coletiva. Perdeu, durante essa época, o seu caráter de exclusividade. Sua principal característica era a divisão da propriedade, com domínio direto e domínio útil. O titular da propriedade era o senhor feudal, enquanto que quem a usufruía era o vassalo⁹. Associava-se ao direito sobre as terras, marcada pela dualidade de direitos.

Nessa época, a Magna Carta do Rei João Sem-Terra previu, dentre os

⁴ DEBONI, Giuliano. **Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental**. Sistemas jurídicos italiano e brasileiro. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2011. p. 21-23.

⁵ MESQUITA, Margarida Maria Moura. **Função sócio-ambiental da propriedade privada urbana**. 2009. 127 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009. p. 03.

⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 149-150.

⁷ ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁVIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.* p. 184.

⁸ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 25-28.

⁹ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 31-34.

privilégios feudais, a garantia da propriedade¹⁰.

A encíclica *Rerum novarum*, editada pelo papa Leão XIII, dispunha, a *contrario sensu*, acerca da necessidade de proteção do direito de propriedade, todavia de acordo com o bem comum. A partir de então, a propriedade privada deixou de ser considerada um conjunto de direitos e poderes, para também integrar uma somatória de deveres¹¹.

Entre os séculos XIV e XV, houve o declínio do sistema feudal, com enfraquecimento dos proprietários, em razão da perda de seu poder político. No século XVI, a burguesia iniciou a sua ascensão, com o desenvolvimento do comércio¹². Passou, gradativamente, a adquirir a propriedade de bens, com o poder político se concentrando no Estado¹³.

Já na Idade Moderna, o poder econômico concentrava-se nas mãos da burguesia, com início do Iluminismo, de forma a ensejar o retorno à propriedade unitária, essencialmente privada, semelhante ao direito romano. De outra monta, houve influência dos ideais da Revolução Francesa, de liberdade, fraternidade e igualdade.

Esses ideais, no entanto, implicaram em excessiva valorização do direito de propriedade, com desatenção aos interesses coletivos. Houve verdadeira alteração de paradigma¹⁴, pois se passou a destacar o cunho individualista, contrapondo-se fortemente ao sistema anterior (feudal)¹⁵.

Segundo a doutrina jusnaturalista, a propriedade consistia em um direito natural, ilimitado. John Locke era um dos mais adeptos a essa teoria, considerando-a um direito inato ao homem¹⁶. Outras teorias, partilhadas por Hobbes e Rosseau, a compreendiam como derivada do Estado, restando a ele subordinada.

¹⁰ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 7 ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p. 49.

¹¹ ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁVIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.* p. 195-198.

¹² DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 36-38.

¹³ ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁVIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.* p. 191-192.

¹⁴ KUHN, Thomas S. **A Estrutura das Revoluções Científicas**. Tradução por Beatriz Vianna Boeira e Nelson Boeira. 5 ed. São Paulo: Perspectiva, 1998. p. 93-95.

¹⁵ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 38-40.

¹⁶ SARLET, Ingo Wolfgang, *Op. cit.* p. 47-48.

A própria Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, concebia o direito de propriedade como natural, sacro e inviolável, salvo para desapropriação. Essa aceção foi repetida no Código Napoleônico¹⁷.

Na conjuntura atual, também denominada de Pós-Modernidade¹⁸, percebe-se notável alteração da visão sobre direito de propriedade, que passou a admitir intervencionismo estatal, com ruptura da ideia individualista. O seu exercício deixou de ser integralmente exclusivo, reconhecendo-se a relevância as prerrogativas sociais¹⁹.

Houve intensificação dessa tendência, principalmente depois da Revolução Industrial. Com o tempo, foi imposta a delimitação da propriedade privada, passando a dever respeitar também o bem-estar coletivo. Conforme Deboni, a propriedade-direito tornou-se propriedade-função:

Desse modo, se durante a Idade Moderna germinou a concepção individualista do direito de propriedade - fundamento das grandes codificações e pilastra das ideologias liberais - o nascimento e normalização dos direitos coletivos e difusos e a publicização da esfera privada - características inerentes ao Direito Contemporâneo - trouxeram modificações ao direito de propriedade, que começou a valorizar, a levar em consideração, o aspecto social, e, mais, adiante, a proteção ambiental.²⁰

Houve a caracterização da função social da propriedade, com início de sua disciplina pela Constituição de Weimar, em 1919.

No Brasil, houve o seu regramento a partir da Constituição de 1934. No Código Civil de 1916, a propriedade ainda era considerada exclusiva e ilimitada, salvo prova em sentido contrário, sem assimilar a necessidade de atendimento à função social; possuía visível concepção individualista.

Em que pese o retrocesso ocorrido com a Constituição de 1937, que deixou de regulamentar os limites à propriedade privada, a de 1946, no contexto de Pós-Segunda Guerra Mundial, por outro lado, condicionou o exercício do direito de propriedade ao atendimento do bem-estar social²¹.

¹⁷ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 40-42.

¹⁸ BAUMAN, Zygmunt. **Ética Pós-Moderna**. Tradução por João Rezende Costa. São Paulo: Paulus, 1997. p. 06.

¹⁹ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 44.

²⁰ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 45.

²¹ *Ibidem*, p. 111.

A Constituição Federal de 1967, por sua vez, introduziu a expressão “função social” no nosso ordenamento jurídico, como um fim da ordem econômica.

Em suma, a evolução do direito de propriedade implicou o crescimento de restrições ao seu exercício, conforme o desenvolvimento da sociedade.

O seu conceito não foi concedido pela nossa legislação, motivo pelo qual restou à doutrina conceituá-lo. Consiste, essencialmente, no direito de usar, gozar e dispor da coisa, podendo reavê-la de quem quer que a injustamente possua²². Pode ser definida também como um conjunto de direitos ou como um instituto que subordina um bem ou uma coisa a alguém, com limitação pelo direito de outrem e por normas cogentes²³.

A propriedade privada contrapõe-se à esfera pública, estando associada à ideia de algo de titularidade específica, mesmo que atualmente se associe às funções social e ambiental, conforme estudado mais adiante²⁴.

2. DELIMITAÇÕES SOCIOAMBIENTAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

No que concerne às delimitações socioambientais ao direito de propriedade, concedemos maior espaço, a fim de expor as suas principais características e disciplina jurídica no âmbito da Constituição Federal. Enfatizamos que é um tema de bastante interesse atual, essencial para a compreensão do tema ora abordado.

Esclarecemos, outrossim, que a Constituição Federal não menciona, expressamente, esse termo “socioambiental”, que consiste em criação doutrinária, adaptando o conteúdo da Carta Magna.

2.1. Limites ao direito de propriedade previstos na Constituição Federal

A Constituição Federal do Brasil de 1988 estabelece o direito de propriedade como fundamental do cidadão, traçando o seu regime jurídico principal²⁵. Chega-se a afirmar que houve a “constitucionalização” desse direito, em razão de sua previsão

²² *Ibidem*, p. 23.

²³ ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.* p. 180-181.

²⁴ FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. **A propriedade no direito ambiental**. 4 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 77.

²⁵ Artigo 5º, incisos XXII e XXIII, Constituição Federal. Apesar de ser direito fundamental, deve atender a sua função social.

constitucional com imposição de respeito ao meio ambiente equilibrado, além de dever obedecer à função social que lhe compete. Ocorreu a reavaliação desse instituto, originariamente de direito privado, à luz da nova Constituição²⁶.

Essa “constitucionalização” do direito civil implicou a observação de que

[...] a diversos institutos *historicamente confinados à disciplina do direito civil*, deve levar a uma *releitura do Código Civil*, e, conforme seja, alterar-se o entendimento deste último à luz do valor constitucional constante da norma em que se preveja o mesmo instituto, ou porque o instituto, que está no patamar do direito constitucional, influa no do direito civil²⁷.

Sustentou-se, inclusive, que a propriedade deveria ser considerada como uma instituição da Ordem Econômica, deixando de pertencer ao âmbito do direito privado²⁸. Embora não partilhemos dessa inovadora ideia, reconhecemos se tratar de uma das facetas do direito de propriedade, conforme disposto na atual Constituição Federal (artigo 170).

A ideia da constitucionalização decorre da imposição, pela Constituição, das bases principais para o exercício do direito de propriedade. Ao legislador ordinário cabe apenas disciplinar, especialmente, esse equilíbrio entre a vontade privada e a social²⁹.

Deve-se também lembrar que os bens envolvidos pelo direito de propriedade, tal como dispostos na Constituição Federal, são mais amplos do que no direito civil, pois abrangem bem material e imaterial, com noção de patrimonialidade. O direito civil, por sua vez, discorre somente sobre direito de propriedade de coisas³⁰.

Ademais, os interesses sociais superaram a concepção individualista, de forma a se conciliar e a delinear o exercício do direito de propriedade. Novamente, afirma-se a ruptura do antigo paradigma, com a necessidade de compatibilização entre os direitos de cunho individual e os princípios constitucionais, voltados para os

²⁶ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.* p. 114-115.

²⁷ ALVIM, Arruda; Alvim, Thereza; Clápis, Alexandre Laizo, *Op. cit.* p. 49-50.

²⁸ SILVA, Regina Maria Bueno Bacellar Teodoro da. **As restrições ambientais ao exercício do direito de propriedade à luz do Código Civil Brasileiro**. 2003. 108 f. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2003. p. 30.

²⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo, *Op. cit.* p. 157.

³⁰ ALVIM, Arruda; ALVM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.* p. 39-41.

direitos coletivos e difusos³¹.

Estabeleceu-se que os interesses difusos, a exemplo do ambiental, não podem ser superados pelos interesses privados, ainda que de um proprietário. Houve ponderação de valores. Como bem explica Deboni, “[...] Em outras palavras, isso quer dizer que a liberdade individual é satisfeita somente se, ao mesmo tempo, são levadas em consideração as liberdades sociais.”³²

Além de ser definida constitucionalmente como direito fundamental, a propriedade privada também configura, como anteriormente mencionado, um princípio da ordem econômica nacional, conforme denota o seu artigo 170, inciso II, assim como a sua função social e a defesa do meio ambiente (incisos III e VI, respectivamente). Com essa nova regulamentação, tais conceitos passaram a tangenciar, definitivamente, o direito de propriedade.

Dessa forma, o exercício do direito de propriedade não pode bastar à satisfação do seu titular; é preciso, outrossim, que se adéque à preservação do meio ambiente natural e social, com escopo coletivo e difuso³³, devendo conciliar essas duas perspectivas, de interesse individual e metaindividual.

Deboni³⁴ ainda destaca três fases de evolução do direito de propriedade nas Constituições Federais. A primeira foi marcada pelo cunho individualista, sendo considerada como direito individual absoluto; a segunda foi mais atenta aos direitos sociais, prevendo a função social da propriedade; e a terceira introduziu o elemento da função ambiental ao direito da propriedade, de modo a levar em consideração os direitos difusos como um todo (direitos de solidariedade e de fraternidade).

Pode-se afirmar, desse modo, que o direito da propriedade acompanhou o desenvolvimento das três dimensões dos direitos fundamentais³⁵. Dentro dessa ótica, podemos enquadrar o bem ambiental na terceira dimensão de direitos fundamentais, como classifica Sarlet³⁶.

A Constituição Federal, portanto, impôs a proteção ambiental, conforme artigo 170, incisos II e III, bem como instituiu a necessidade de se alcançar a justiça

³¹ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 115.

³² *Ibidem*, p. 116.

³³ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 118-119.

³⁴ *Ibidem*, p. 119-120.

³⁵ SARLET, Ingo Wolfgang, *Op. cit.*, p. 54-59.

³⁶ *Ibidem*, p. 58-59.

social, permeando a função social da propriedade³⁷.

Não obstante, determinou a realização do desenvolvimento sustentável, com harmonia entre os esforços da coletividade e da Administração Pública, a fim de se obter o equilíbrio entre valores opostos, tais como propriedade privada e preservação ambiental. Significa, assim, que o direito de propriedade deva ser analisado conjuntamente com o desenvolvimento social e ambiental, pois visa à manutenção da vida saudável e digna, provinda da preservação do meio ambiente sadio³⁸.

2.2. Delimitações socioambientais da propriedade privada urbana no âmbito constitucional

Considera-se possível, e mesmo comum, que a propriedade urbana, mais até do que a rural, implique a deterioração do meio ambiente. Em razão dessa aceção, disciplinou-se, nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, a Política Urbana, com imposição expressa da função social da propriedade, como meio de se preservar o meio ambiente urbano³⁹.

Em conformidade com o que postula Milaré⁴⁰, essa compreensão decorre do fato de o meio ambiente urbano estar abrangido pelo meio ambiente *lato sensu*. O posicionamento da Política Urbana dentro da matéria acerca da Ordem Econômica se explica pela ideia de desenvolvimento sustentável econômico, ensejando harmonização dos setores sociais, econômicos e ambientais. Para esse autor, a proteção ao meio ambiente estaria contida na função social da propriedade.

Há um vínculo entre essas diversas ordens, de modo a conciliá-las, não podendo ser entendidas fora desse contexto unitário constitucional⁴¹. Estabeleceu-se, ademais, que a obediência ao Plano Diretor, quando houver, ou às normas específicas, implica cumprimento da função social da propriedade urbana.

Nessa esteira, o próprio Plano Diretor pode ser considerado um instrumento de preservação ambiental, por estabelecer a função social e ambiental da propriedade urbana. Ainda que exista uma disciplina especial de direito ambiental na Constituição

³⁷ MESQUITA, Margarida Maria Moura, *Op. cit.*, p. 57.

³⁸ *Ibidem*, p. 70.

³⁹ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 121.

⁴⁰ MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco - doutrina, jurisprudência, glossário**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 540-544.

⁴¹ MILARÉ, Édis, *Op. cit.*, p. 541.

Federal (artigos 225 e seguintes), consiste em um tema abordado em todo o seu texto, como ocorre no regramento de direito de propriedade. Essa relevância atribuída ao meio ambiente natural resulta do fato de não ser possível existir vida se não houver qualidade ambiental⁴².

Como seres pertencentes a um sistema ecológico, dependemos integralmente de sua sadia existência, sob pena de pertermos com ele. Não há que se falar em ser humano sem um meio ambiente natural equilibrado; é de tão grande importância, que é considerado como um direito fundamental, consolidado constitucionalmente.

Além de um direito, o meio ambiente saudável configura um dever de todos, de modo a garantir o seu usufruto pelas gerações futuras. Nesse sentido, esclarece Bobbio que

Olhando para o futuro, já podemos entrever a extensão da esfera do direito à vida das gerações futuras, cuja sobrevivência é ameaçada pelo crescimento desmesurado de armas cada vez mais destrutivas, assim como a novos sujeitos, como os animais, que a moralidade comum sempre considerou apenas como objetos, ou, no máximo, como sujeitos passivos, sem direitos⁴³.

É taxado de bem de uso comum do povo⁴⁴, determinando sua indivisibilidade e sua indisponibilidade, de modo que o seu uso e gozo individuais devem respeitar ao bem-estar social⁴⁵.

Como bem explica Mesquita,

A propriedade, nos moldes do desenvolvimento sustentável, cumpre sua função social quando há compatibilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente, resultando deste modo no meio ambiente ecologicamente equilibrado.⁴⁶

A função social, da qual decorre a ambiental, faz com que haja condicionamento do exercício do direito de propriedade à preservação do meio ambiente, isto é, deve ser

⁴² DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 124.

⁴³ BOBBIO, Norberto. **A Era dos Direitos**. Tradução por Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Campus, 2004.p. 63.

⁴⁴ É reconhecido à integral coletividade, sem possibilidade de exclusão de usuários.

⁴⁵ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 127.

⁴⁶ MESQUITA, Margarida Maria Moura, *Op. cit.*, p. 40.

utilizada a propriedade privada em prol da sociedade e do equilíbrio ambiental⁴⁷.

A função ambiental da propriedade decorre dessa proteção do meio ambiente, tanto autonomamente quanto no âmbito do exercício do direito de propriedade. Nasce da imposição de uma determinada atividade do proprietário e do Poder Público, no sentido de favorecer à sociedade, no que concerne ao direito difuso ao meio ambiente. Gerou um poder-dever de preservação ambiental ao proprietário⁴⁸.

Tanto a função social quanto a ambiental, independente da relação que possam ter, em conformidade com o quanto exposto, são deveres impostos constitucionalmente e que influenciam a utilização do direito de propriedade⁴⁹.

Como a Constituição Federal é a Lei Maior, ela traçou os principais aspectos referentes à função ambiental da propriedade privada, ensejando a elaboração de inúmeras leis nesse sentido. Exemplos seus são o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.406/2001), o Código Civil de 2002, dentre outras.

2.3. A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, instituindo o uso da propriedade urbana em favor também do meio ambiente equilibrado, em seu artigo 1º.

O equilíbrio ambiental é previsto, expressamente, implicando em fator que subordina a utilização da propriedade urbana; compreende-se ser “[...] um fim relacionado com um direito fundamental.”⁵⁰.

Em seu artigo 2º, inciso XII, ademais, determina-se, terminantemente, a necessidade de preservação e de recuperação do meio ambiente, seja artificial ou natural.

Não bastasse isso, o Estatuto ainda pode ser considerado como um braço da política ambiental, estando o seu texto em consonância com a determinação da Constituição Federal de função social e ambiental do direito de propriedade⁵¹.

Essa lei impõe a “hipoteca” social atribuída à propriedade privada urbana,

⁴⁷ Ibidem, p. 40-41.

⁴⁸ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 129.

⁴⁹ MILARÉ, Édis, *Op. cit.*, p. 544.

⁵⁰ MILARÉ, Édis, *Op. cit.*, p. 550.

⁵¹ ALMEIDA, Washington Carlos. **Contornos ambientais da propriedade privada**. 2004. 191 f. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2004, p. 61.

tal como o parcelamento do solo urbano e, até mesmo, a desapropriação. Contudo, não consiste, em razão de sua natureza, em uma lei de auto-aplicação, dependendo de plano diretor e de outras leis referentes à reforma urbana a serem editadas pelo Município⁵². Além disso, estabelece a proteção ambiental por meio da vedação de uso da propriedade em desacordo com a qualidade de vida, com deterioração, poluição ou degradação do meio ambiente⁵³. Institui, ainda, limitações de ordem urbanística, regulando a utilização do solo urbano, fundamental para consubstanciar as funções social e ambiental da propriedade privada urbana, na medida em que traça seu perfil⁵⁴. Fixa, ademais, a necessidade de se desenvolver cidades sustentáveis, respeitadoras do meio ambiente, dentre outras características⁵⁵.

É assim, portanto, que deve ser o Plano Diretor, conforme supra referido, tendo em vista se tratar de instrumento da Política Urbana. Possui força de lei e caráter de obrigatoriedade⁵⁶, podendo estabelecer, de forma mais objetiva, a preservação do meio ambiente pela propriedade urbana.

3. DIREITOS, INTERESSES E BENS DIFUSOS COMO LIMITES À PROPRIEDADE PRIVADA NO DIREITO CIVIL

Realizada uma abordagem acerca de como o tema é tratado na Constituição Federal, ainda há necessidade de se verificar a forma como são disciplinados esses limites ao direito de propriedade no Código Civil. Este capítulo é voltado para esse fim, concedendo a apresentação dos principais aspectos do tema no âmbito do direito civil.

3.1. Disciplina no Código Civil de 2002

No Código Civil de 1916, a propriedade estava disposta com caráter preponderantemente individual, voltada ao direito privado. O proprietário possuía poder ilimitado, consoante o Direito Moderno. Com a “publicização” e a socialização da propriedade, decorrente em grande parte da Constituição Federal de 1988, passou-

⁵² MILARÉ, Édis, *Op. cit.*, p. 547.

⁵³ *Ibidem*, p. 551.

⁵⁴ MESQUITA, Margarida Maria Moura, *Op. cit.*, p. 65-66.

⁵⁵ SILVA, Regina Maria Bueno Bacellar Teodoro da, *Op. cit.*, p. 80.

⁵⁶ MILARÉ, Édis, *Op. cit.*, p. 557-559.

se a encarar esse direito como hábil a harmonizar interesses individuais e sociais, somados aos interesses ambientais⁵⁷.

Com a entrada em vigor do Código Civil atual, deixou de haver incongruência entre a lei civil e a Lei Maior, pois também disciplina as funções social e ambiental da propriedade privada, elucidando, expressamente, a relação entre a função social e a proteção do meio ambiente⁵⁸.

Mesmo assim, o Código Civil de 2002, a exemplo dos demais, disciplina somente as relações civis referentes à propriedade privada⁵⁹, de uma forma mais centrada no direito civil. Implica afirmar que o direito civil, por meio do seu Código, não regulamenta a propriedade de bens e direitos imateriais nem públicos⁶⁰.

Apesar disso, também dispõe acerca das suas delimitações, não apenas atinentes ao direito de vizinhança, incluindo previsão de funções social e ambiental, de acordo com o artigo 1.228, parágrafo 1º, do Código Civil:

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.

[...]

Nesse parágrafo, há previsão dos elementos ditos negativos do direito de propriedade, na medida em que funcionam como delimitadores desse direito⁶¹, bem como adquirem papel impulsivo, com necessidade de medidas, a fim de concretizar essas funções⁶². Restou clara a intenção do legislador de afastar a antiga carga individualista, típica do liberalismo que dominava o Código antecessor, à luz da

⁵⁷ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 144.

⁵⁸ ALMEIDA, Washington Carlos, *Op. cit.*, 2004, p. 62.

⁵⁹ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 114.

⁶⁰ ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.*, p. 257.

⁶¹ ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.*, p. 258.

⁶² FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de, *Op. cit.*, p. 93.

atual Constituição Federal.

Estipula o nosso dever de “[...] preservar a natureza e todo o seu equilíbrio, com desenvolvimento sustentável, para que não coloquemos em risco as futuras gerações deste planeta”⁶³.

Em que pese serem reputados comumente como negativos, esses deveres também implicam conduta ativa do titular do direito de propriedade, para cumprir o seu caráter social e ambiental. Chega-se a afirmar que a propriedade passou a ser definida como o direito de “[...] *usar, gozar, fruir e manter ecologicamente equilibrado.*”⁶⁴.

Além desse artigo central do Código Civil, há inúmeros outros que regulamentam a utilização da propriedade privada, de acordo com a função ambiental, tais como os artigos 1.230, 1.291, 1.309 e 1.392.

Há necessidade de se realizar uma sucinta explicação acerca da consideração desses limites em relação ao conceito de propriedade privada. Ainda que muitos autores⁶⁵ compreendam a função social e a ambiental como fundamentais para a definição de propriedade privada, entendemos que não fazem parte do seu conceito, mas que se tratam de delimitações ao exercício de seu direito.

Nesse sentido, o fato de o proprietário não cumprir essas funções implica somente a possibilidade de perda do exercício de seu direito, não afetando o seu conceito e o de propriedade privada⁶⁶. Implica afirmar que as funções ambiental e social são requisito do exercício do direito de propriedade, não do próprio direito, pois este é estabelecido, constitucionalmente, como fundamental.

Não significa, esse nosso posicionamento, que o Estado não possa atuar de modo neutralizador, de forma a conter os problemas relativos à propriedade. A Constituição Federal, o Código Civil e inúmeras outras leis lhe conferem esse poder-dever, não sendo o fato de a função socioambiental não integrar o conceito de propriedade que lhe retira essa permissão.

Feita essa ressalva, enfatizamos que, ainda assim, a função socioambiental da propriedade é de elevada importância para a compreensão do instituto da propriedade privada, consistindo em delimitação ao exercício do direito do proprietário. Ao

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo, *Op. cit.*, p. 156.

⁶⁴ ALMEIDA, Washington Carlos, *Op. cit.*, 2004, p. 88.

⁶⁵ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 147.

⁶⁶ Possui esse raciocínio ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo, *Op. cit.*, p. 272; 281.

usar, gozar e dispor do seu bem, o proprietário não deve atentar contra o equilíbrio ecológico, contra os seus fins sociais, bem como deve observar aos interesses coletivo e difuso, de uma forma geral, sem prevalecer o interesse individual.

Além de consistir em um direito subjetivo do proprietário, também é um *munus*, um dever⁶⁷.

3.2. Características dos bens, direitos e interesses difusos

Com o escopo de esclarecer mais as delimitações ao direito de propriedade, se faz necessária uma caracterização de seus elementos. Ateremo-nos, assim, aos limites de caráter ambiental, considerados difusos.

O direito ambiental, como os direitos difusos de uma forma geral, possui a qualidade de indeterminação dos sujeitos. Esse seu caráter se contrapõe ao mecanismo tradicional de tutela, baseado na proteção de um titular, pois destaca o direito em si considerado⁶⁸.

A indeterminação de sujeitos advém da ausência de um vínculo jurídico entre os sujeitos atingidos por esse direito. Podem apenas se reunir eventualmente, como os moradores de certa localidade afetados pela poluição de um rio; há sim uma relação metaindividual, unindo a sociedade ao bem difuso⁶⁹. Lembramos que esses direitos admitem ser invocados por qualquer atingido, seja individualmente, seja em grupo.

Quanto ao seu objeto, este é um bem difuso, impassível de apropriação individual; na hipótese de sofrer dano, há prejuízo de toda a sociedade, significando que o seu dano é difuso também. Consiste, dessa forma, em um bem indivisível, pois não pode ser objeto de propriedade exclusiva. Essa é, aliás, uma segunda característica do direito difuso, ou seja, a indivisibilidade do seu objeto. Implica também dizer que os bens difusos, como objeto de direitos, não se sujeitam à repartição entre diferentes indivíduos. São concernentes a todos os indivíduos de forma indistinta.

Outra característica é de natureza processual, qual seja, a sua excessiva litigiosidade interna, que difere da tradicional, não sendo delineada, pois é sem definição de situações jurídicas. Um exemplo que pode ser mencionado é o conflito entre a preservação da flora local e a utilização, pelo proprietário, de sua propriedade privada para plantação de cana-de-açúcar. Nesse diapasão, os interesses difusos

⁶⁷ DEBONI, Giuliano, *Op. cit.*, p. 145-146.

⁶⁸ MANCUSO, Rodolfo de Camargo, *Op. cit.*, p. 93.

⁶⁹ *Ibidem*, p. 95.

podem, inclusive, ser contrários ao interesse do Estado, não se confundindo com políticas públicas⁷⁰.

Uma quarta característica, concedida por Mancuso⁷¹, é a transição ou a alteração desses interesses ao longo do tempo e conforme o lugar. Como os interesses difusos são pautados em situações circunstanciais, a modificação destas implica sua alteração. Mostram-se, desse modo, instáveis e não perenes. Essa característica não é, todavia, facilmente aplicável aos direitos difusos, tendo em vista que estes são menos maleáveis e menos dependentes das situações fáticas.

Em razão desse traço, há a irreparabilidade do dano difuso. Essa consequência se deve ao fato de os bens difusos, como o ambiental, consistirem em valores infungíveis, além de não apreciáveis economicamente. Se houver a sua lesão, não será possível a sua reparação integral⁷².

Pela irreparabilidade de danos causados aos bens difusos, o Direito deve fornecer meios preventivos de combate, a fim de se evitar o prejuízo.

Há de se considerar que os direitos difusos fogem à ética tradicional de direitos e deveres recíprocos, estabelecendo um dever para com as gerações futuras, ainda que não existam direitos em troca. Jonas explica que há “[...] o dever diante da posteridade”⁷³, com necessidade de comportamento altruísta em relação ao bem ambiental.

Ademais, a evolução legislativa não é capaz de acompanhar o desenvolvimento dos interesses difusos, cabendo, comumente, aos juízes, serem criativos para a solução de demandas que envolvam bens difusos⁷⁴.

3.3. Função socioambiental da propriedade privada urbana no Código Civil

O nosso atual Código Civil atribuiu ao direito de propriedade, especialmente a urbana, por influência da Constituição Federal de 1988, uma delimitação ou um delineamento de função social e ambiental, de modo a conceder-lhe certo significado

⁷⁰ MANCUSO, Rodolfo de Camargo, *Op. cit.*, p. 101-103.

⁷¹ *Ibidem*, p. 106-107.

⁷² *Ibidem*, p. 107-108.

⁷³ JONAS, Hans. **O princípio responsabilidade: ensaio de uma ética para a civilização tecnológica**. Tradução por Marijane Lisboa e Luiz Barros Montez. Rio de Janeiro: PUC Rio, 2006. p. 89.

⁷⁴ MANCUSO, Rodolfo de Camargo, *Op. cit.*, p. 109.

público. Aplicou, dessa forma, ao direito privado, conceito anteriormente exclusivo de direito público⁷⁵.

Com esse comportamento, o legislador demonstrou partilhar da opinião de que houve um profundo abalo na separação entre os direitos privado e público, conforme sustenta Dupas⁷⁶.

A função social atribuiu à propriedade privada caráter de dever perante à sociedade, deixando de ser considerada como um direito absoluto e ilimitado. O seu exercício deve estar voltado para as exigências sociais, além das ambientais, de modo a regrá-lo⁷⁷.

O legislador ordinário, a exemplo do constituinte, somente refletiu na lei o que estava ocorrendo na sociedade, ou seja, as suas atuais necessidades em relação aos direitos subjetivos e difusos; aqueles deixaram de ser encarados como, exclusivamente, atinentes à satisfação pessoal de seu titular para adquirir a característica de concretizador da justiça social.

Não significa que não possa a propriedade privada possuir fim particular, mas que deva conciliar, harmonizar esses diferentes interesses, conseguindo obter a real função social da propriedade.

Nesse mesmo fluxo, impôs o legislador ordinário, no referido artigo 1.228, parágrafo 1º, do Código Civil, também a função ambiental da propriedade privada, principalmente a imobiliária urbana⁷⁸, conforme fora abordado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho abordou, juridicamente, o instituto da propriedade privada e suas delimitações socioambientais, em seus variados aspectos, conforme se pôde observar em todo o texto. Iniciamos traçando um panorama histórico do direito de propriedade, pretendendo obter os fundamentos que o tornou de tamanha importância no direito brasileiro, principalmente no tocante ao Direito Civil.

O conceito de propriedade também foi explorado, apesar de não haver consenso doutrinário em sua caracterização. Nisso, optamos pela definição de

⁷⁵ MESQUITA, Margarida Maria Moura, *Op. cit.*, p. 19.

⁷⁶ DUPAS, Gilberto. *Tensões contemporâneas entre o Público e o Privado*. São Paulo: Paz e Terra, 2003. p. 28;31.

⁷⁷ MESQUITA, Margarida Maria Moura, *Op. cit.*, p. 22-24.

⁷⁸ *Ibidem*, p. 77.

Alvim acerca de propriedade privada, qual seja, de que consiste em um conjunto de direitos (de uso, gozo, disposição e defesa) que subordina um bem a seu titular, com limitações impostas pelo ordenamento.

Também expusemos, minuciosamente, o regime jurídico da delimitação socioambiental do direito de propriedade na Constituição Federal. Iniciamos pelos limites à propriedade privada previstos na Constituição Federal que abrangem a função social e ambiental, decorrentes da “constitucionalização” do direito civil brasileiro, com a Constituição, determinando as principais bases ao exercício do direito de propriedade.

Depois, passamos às delimitações socioambientais da propriedade no âmbito constitucional, especificando o seu foco na propriedade privada urbana; percebemos que isso se concentra nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, dos quais também decorre a necessidade de preservação do meio ambiente urbano. Há, nesse sentido, carência de um exercício do direito de propriedade em consonância com os ditames constitucionais sociais e ambientais. Abordamos, ademais, o Estatuto da Cidade à luz desses preceitos constitucionais, verificando que este disciplina, expressamente, a necessidade de se assegurar o equilíbrio ambiental, como um ônus ao proprietário de bem imóvel urbano.

O terceiro e último capítulo desta pesquisa concentrou-se na concepção dos interesses, direitos e bens difusos como delimitações à propriedade privada, no âmbito do Código Civil de 2002. Incluímos a disciplina da propriedade e de seus limites no Código Civil de 2002, com uma análise metódica do seu artigo 1.228, parágrafo primeiro. Esse dispositivo determina a observância aos bens ambientais, culturais e artísticos no exercício do direito de propriedade, impondo sua limitação, na medida em que deixou o direito de propriedade de ser absoluto (no sentido de limitação), devendo haver conciliação entre o interesse do proprietário e o bem comum.

Dispusemos acerca das características dos bens, direitos e interesses difusos, como forma de esclarecer todos os elementos que contribuem para a delimitação da propriedade privada. Dentre essas, há a indeterminação de sujeitos, com ausência de um vínculo jurídico entre os sujeitos atingidos por esse direito. Seu objeto, o bem difuso, é indivisível, além de não passível de apropriação individual. Não obstante sua característica processual de elevada litigiosidade, possui o caráter de transição ou de alteração ao longo do tempo e conforme o lugar, não sendo estático. Segue, também, uma lógica ética completamente diversa da tradicional, por seu dever não corresponder a um direito. O dano difuso, além disso, é irreparável, devendo prevalecer a sua prevenção.

Finalizamos o trabalho discorrendo acerca da função socioambiental da propriedade urbana no Código Civil brasileiro, delineando também a influência

constitucional no âmbito cível, que implicou a inadequação da separação entre os direitos público e privado, pois houve a aplicação ao direito privado de conceito antes exclusivo do direito público.

Foi atribuída, conforme mencionado, função socioambiental à propriedade privada, com caráter de dever ao proprietário perante à sociedade, não bastando a satisfação de seus interesses privados.

Por todo o pesquisado e estudado, percebemos que os direitos, interesses e bens difusos integram a denominada função socioambiental da propriedade privada, impondo nova forma de se apreciar o clássico direito fundamental.

Essa conclusão pode ser obtida a partir das alterações sofridas em nossa sociedade, que levaram à modificação do caráter de nosso Código Civil de 2002, a exemplo da Constituição Federal de 1988; foi-lhe impressa uma característica social e ambiental, acarretando a defasagem do individualismo que outrora prevalecia.

Embora tenha havido importantes alterações na legislação pátria, não notamos significativas transformações no comportando social, no sentido de proteção e de preservação do meio ambiente, inclusive pelo proprietário.

Defendemos que o desenvolvimento sustentável, tal como exposto ao longo desta pesquisa, deva ser estimulado, a fim de se conciliar o progresso científico, tecnológico e econômico com a preservação ambiental, ou seja, de modo a não haver abusos de utilização de recursos naturais, tais como a fauna, a flora, o ar, as águas etc.

Por fim, ainda há necessidade de se incutir no pensamento humano, de modo geral, a noção de que, somente com um bem ambiental sadio e protegido, será possível proporcionar não apenas a vida, como a vida digna e de qualidade às futuras gerações.

Esse é o nosso dever sem qualquer direito em compensação, ao menos diretamente.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington Carlos. **Contornos ambientais da propriedade privada**. 2004. 191 f. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2004.

ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo. **Comentários ao Código Civil Brasileiro: livro de introdução ao direito das coisas e o direito civil**. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2009. 11 v, T. 1.

BAUMAN, Zygmunt. **Ética Pós- Moderna**. Tradução por João Rezende Costa. São Paulo: Paulus, 1997.

BOBBIO, Norberto. **A Era dos Direitos**. Tradução por Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Campus, 2004.

DEBONI, Giuliano. **Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental**. Sistemas jurídicos italiano e brasileiro. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2011.

DUPAS, Gilberto. **Tensões contemporâneas entre o Público e o Privado**. São Paulo: Paz e Terra, 2003.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. *A propriedade no direito ambiental*. 4 ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

JONAS, Hans. **O princípio responsabilidade: ensaio de uma ética para a civilização tecnológica**. Tradução por Marijane Lisboa e Luiz Barros Montez. Rio de Janeiro: PUC Rio, 2006.

KUHN, Thomas S. **A Estrutura das Revoluções Científicas**. Tradução por Beatriz Vianna Boeira e Nelson Boeira. 5 ed. São Paulo: Perspectiva, 1998.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Interesses Difusos – conceito e legitimação para agir**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MESQUITA, Margarida Maria Moura. **Função sócio-ambiental da propriedade privada urbana**. 2009. 127 f. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco - doutrina, jurisprudência, glossário**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 7 ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

SILVA, Regina Maria Bueno Bacellar Teodoro da. **As restrições ambientais ao exercício do direito de propriedade à luz do Código Civil Brasileiro**. 2003. 108 f. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2008.

WILSON, Edward O. *Diversidade da vida*. Tradução por Carlos Afonso Maferrari. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.