



Propriedade que obriga: o redesenho do artigo 1.228 do Código Civil no PL nº 004/2025 e a amplitude da tutela

Marcelo Sampaio Siqueira

Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7), Ceará
msiqueira@siqueiraibiapina.com.br

Raffael Frota Souto Teixeira

Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7), Ceará
raffaelfisica@gmail.com

Resumo

A função social consolidou-se, no constitucionalismo contemporâneo, como cláusula geral a limitar o âmbito de atuação do direito de propriedade. Representa uma restrição à utilização da propriedade em finalidades que não atendam ao bem comum. No que concerne a isso, o conteúdo do ordenamento jurídico brasileiro é fruto de uma construção histórica inspirada em grandes acontecimentos mundiais, como as diferentes fases da Revolução Industrial, a publicação da encíclica Rerum Novarum e o surgimento do Estado Social (Welfare State). Neste trabalho, associam-se abordagens de cunho bibliográfico e empírico, mediante o emprego dos métodos hipotético-dedutivo e dialético, com o objetivo de se aferir, principalmente, os possíveis efeitos do Projeto de Lei (PL) nº 004/2025, do Senado Federal, sobre a conformação dogmática da função social da propriedade. Concentram-se esforços no estudo do artigo 1.228 e de sua aproximação com o regime de abuso de direito. Entretanto, também se entendeu por bem confrontar esse projeto de lei com as principais ideias contidas na Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 80/2019, igualmente em tramitação no Senado Federal, em um exercício comparativo de diplomas conflitantes entre si. Observou-se que o PL nº 004/2025 apresenta a função social da propriedade adensando o seu caráter vinculante como dever do titular, diferindo sobremaneira da teleologia da PEC nº 80/2019. Esse redesenho se aproxima do controle por abuso de direito e busca vincular a perda do direito ao uso antissocial do bem. Dogmaticamente, a função social permanece como vetor/limite de concretização do domínio, reduzindo a indeterminação da sua amplitude.

Palavras-chave

Propriedade privada. Função social. Abuso de direito. Alcance do princípio.

1. Introdução

No Código Civil de 2002, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Brasil, 2002), a função social da propriedade é consagrada como princípio que incide sobre o direito de propriedade, preservando-se, contudo, a sua estrutura como direito subjetivo dotado de conteúdo próprio. O domínio permanece concebido como esfera de liberdade jurídica do titular, que, no entanto, encontra contenção em exigências externas relacionadas ao interesse coletivo — como as do uso produtivo, do respeito ao entorno, da proteção de



Revista Jurídica da FA7

ISSN 2447-9055

Vol. 22, n. 3, setembro - dezembro 2026

Esta obra está licenciada com uma licença [Creative Commons Atribuição-Não Comercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

terceiros e da conformidade com finalidades econômico-sociais. Nessa perspectiva, a função social atua como limite externo que restringe a liberdade de exercício das faculdades dominiais, operando como critério de controle e correção de excessos, sem se confundir com o núcleo constitutivo do próprio direito.

É nesse contexto que se inserem as mudanças propostas no Projeto de Lei (PL) nº 004/2025, que reforçam esse entendimento ao redesenhar, logo no artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002), a própria arquitetura do domínio. O texto alterado amplia o alcance da tutela proprietária ao prever o direito de reaver a coisa não só de quem a possua ou detenha injustamente, mas também de quem dela “retire vantagem econômica” — o que evidencia uma preocupação com novas formas de apropriação de utilidades (inclusive sem posse clássica), em que o proprietário suporta perdas e externalidades enquanto terceiros, que estejam ao menos com a posse, capturam benefícios. Ao mesmo tempo, o projeto explicita que a função social não é mera recomendação ao dispor que “a propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular”, consolidando a ideia de que o conteúdo do direito de propriedade é condicionado por um dever positivo de conformação, e não apenas por proibições pontuais (Brasil, 2025a).

Diante disso, o cerne desta investigação reside na busca de respostas aos seguintes questionamentos: em que medida o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), ao explicitar que “a propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular” e ao aproximar o domínio do regime do abuso de direito, altera o “modo de operar” da função social no direito privado; e como essa direção se compatibiliza (ou entra em fricção) com a Proposta de Emenda à Constituição nº 80/2019 (Brasil, 2019), que redefine critérios de observância à função social e condiciona a declaração de seu descumprimento a ato do Executivo com autorização legislativa prévia ou decisão judicial, além de impor indenização pelo valor de mercado? É sistemicamente coerente a aprovação simultânea de um adensamento civil do princípio (PL nº 004/2025) e de um “fechamento” constitucional do seu alcance/procedimento (PEC nº 80/2019)? Quais conflitos normativos e efeitos práticos surgem para a tutela possessória, reivindicatória e para a desapropriação-sanção?

O objetivo geral desta pesquisa se ancora na necessidade de se compreender, com rigor dogmático, em que medida o PL nº 004/2025 do Senado Federal — assumido em seu próprio discurso normativo como atualização do CC/2002 (e não como ruptura) — tende a recalibrar o conteúdo da função social da propriedade, justamente por intervir no núcleo do artigo 1.228 e por explicitar a dimensão obrigacional do instituto (“a

propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular”). Ao ampliar a tutela reivindicatória para alcançar não apenas quem a detenha ou a possua injustamente, mas também quem “dela retire vantagem econômica”, aproximando expressamente a disciplina proprietária do regime do abuso de direito (com remissão ao artigo 187), o projeto sinaliza a incorporação de novos parâmetros para aferição da legitimidade do exercício dominial.

Como a função social é um conceito fluido, historicamente sensível a transformações econômicas e tecnológicas, torna-se essencial investigar o alcance dessas propostas a fim de serem evitados dois desvios simétricos: de um lado, uma leitura formalista que trate a “atualização” como mera reescritura sem efeitos; de outro, um voluntarismo interpretativo que converta a abertura semântica em margem decisória não controlável. O foco, portanto, é delimitar critérios, consequências e padrões de controle capazes de traduzir a atualização legislativa em parâmetros verificáveis de aplicação, preservando previsibilidade e coerência sem sufocar a justiça material que o próprio sistema passou a admitir.

Do ponto de vista metodológico, combina-se abordagem bibliográfica e empírica, articulando-se os métodos hipotético-dedutivo e dialético para avaliar, de maneira controlável, o impacto do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) — apresentado como atualização do CC/2002 — sobre a conformação dogmática da função social da propriedade. Para tanto, examina-se a literatura especializada, o regime normativo vigente — com atenção ao artigo 1.228 do Código Civil e à sua interface com o abuso de direito — e o conteúdo normativo projetado pelo PL, para que sejam mapeados deslocamentos, continuidades e critérios de concretização.

O trabalho organiza-se em Introdução, na qual se apresentam a delimitação do objeto, o problema de pesquisa, o recorte metodológico e o conteúdo das seções; Seção 2 — “A função social da propriedade: contexto brasileiro”, em que se situa o princípio no cenário jurídico atual, evidenciando-se seus vetores interpretativos e os principais pontos de tensão na prática jurisdicional e legislativa; Seção 3 — “O PL nº 004/2025 do Senado Federal e a PEC nº 80/2019: quais os caminhos para a função social da propriedade?”, voltada ao exame das mudanças constitucionais e legais pretendidas, com ênfase na redefinição de critérios, no desenho institucional de reconhecimento do descumprimento e em seus reflexos; e, por fim, Seção 4 — “Confronto e cenários: efeitos práticos da utilização projetada do princípio da função social da propriedade”, que articula comparativamente as duas iniciativas (PL nº 004/2025 e PEC nº 80/2019), delineando eventuais convergências, tensões e cenários de aplicação, para então

alcançar a Conclusão, na qual se sintetizam os achados e se apontam as implicações interpretativas e práticas, caso as propostas venham a ser aprovadas.

2. A função social da propriedade: contexto brasileiro

Ao se observar a evolução do Direito Civil brasileiro, evidencia-se que a função social da propriedade se destaca como uma das inflexões dogmáticas mais relevantes do século XX e do início do século XXI. Anteriormente tratada como limite ao exercício do domínio, passa a integrar o debate sobre a legitimidade e a eficácia da propriedade, acompanhando a transição do Estado Liberal para o Estado Social e, mais adiante, para o Estado Constitucional. A propósito do conteúdo da propriedade, registram-se as conclusões sintetizadas por Siqueira (2018, p. 297):

1) A propriedade é uma convenção humana e pode ser definida como o poder que o indivíduo ostenta sobre uma coisa, visto que estão nela presentes as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, por não serem essas exaustivas ou absolutas, podendo, inclusive, alguns dos poderes estarem, momentaneamente, dissociados ou compartilhados. 2) A propriedade é garantida pela ordem jurídica brasileira, passando a sua proteção a ser um direito, embora o alcance dessa proteção deva ser interpretado conforme a ordem constitucional vigente, que traz importantes aspectos, como a função social, ambiental e econômica da propriedade, a serem considerados pelo Estado, ao desempenhar sua função executiva e legislativa, e pelas pessoas nas suas relações privadas. 3) A propriedade não se confunde com o direito de propriedade, sendo seu objeto.

Essa trajetória não se resume a uma alteração terminológica, pois reflete mudança profunda no modo de compreender o lugar da propriedade no ordenamento e no próprio sistema de justiça. Nessa chave, a função social deve ser examinada como parâmetro que atua sobre o exercício do direito, sem que necessariamente se confunda com o conceito estrutural de propriedade. Sob a matriz liberal, a propriedade é constitucionalizada como esfera de autonomia individual, assumindo feição predominantemente defensiva contra o Estado. Por isso, é relevante notar que a Constituição de 1824 (Brasil, 1824) e a Constituição de 1891 (Brasil, 1891) asseguravam a propriedade sem condicioná-la, de forma expressa, ao “interesse social”. Na realidade, essa é uma limitação própria das cartas do início do século XX, após a encíclica *Rerum Novarum* (1891), escrita pelo Papa Leão XIII, que é considerada o marco inaugural da Doutrina Social da Igreja (DSI) moderna. Ela surgiu como resposta aos conflitos gerados pela Revolução Industrial, ao liberalismo econômico desenfreado e ao

crescimento do socialismo/marxismo. Em síntese, o direito de propriedade constituía um poder absoluto, condicionado no máximo por ordenamentos legais (Silva, 2010).

O deslocamento para a propriedade funcionalizada, assim, acompanha mudanças do próprio constitucionalismo pós-Grande Guerra, que deixa de se contentar com garantias formais e passa a exigir prestações e finalidades conectadas ao bem-estar coletivo (vide Constituição da República de Weimar [Alemanha, 1919] e da Constituição Mexicana [México, 1917]).

Nessa perspectiva, a função social não surge como criação episódica, mas como resposta histórico-normativa a distorções econômicas e sociais associadas a excessos oriundos do liberalismo. A intensificação do individualismo, o aprofundamento das desigualdades e o aumento de tensões sociais abrem espaço para reações institucionais e para discursos que, embora preservem a propriedade privada, passam a submetê-la a critérios de justiça e a uma racionalidade social do uso, como se exemplifica na *Rerum Novarum* (Leão XIII, 1891). Somam-se a isso os efeitos do pós-guerra (1914–1918) com desemprego, precariedade urbana e restrição de acesso à propriedade, acelerando a crítica à ideia de domínio sem limites socialmente relevantes.

No plano teórico, referida historicidade da propriedade é ressaltada por Pereira (2007, p. 1):

A propriedade é um fenómeno histórico, da alçada portanto da sociologia. A ciência da economia o estuda sob o aspecto económico; sob o jurídico, a do direito. A propriedade não é uma criação da lei. Ella surge diante do legislador como um facto, como a “expressão de um juízo syntehtico a priory práctico”, na linguagem incisa de Kant. Assim ela será uma categoria lógica, em cuja órbita gravitarão os direitos reaes, como o tempo é a categoria dos actos, e dos corpos o espaço.

Em complemento, Alpa (2007, p. 86) destaca a relatividade histórica do conceito: “Ne emerge con chiarezza che il concetto di proprietà [...] non é immutabile nel tempo, né è assoluto, ma è relativo [...] è storicamente determinato, in continua evoluzione [...]”.

Nesse diapasão, o constitucionalismo social do século XX assume papel estruturante ao realçar, com maior centralidade, a regulação das ordens econômica e social e ao redesenhar a propriedade como instituição sujeita a deveres de conformação. Na Constituição de Weimar (Alemanha, 1919), o enunciado segundo o

qual “a propriedade obriga” simboliza esse giro: o domínio passa a ser lido como situação jurídica funcionalizada e vinculada ao interesse social.

No constitucionalismo brasileiro, percebe-se essa inflexão quando a garantia da propriedade se associa progressivamente à exigência de atendimento a interesses sociais (com ressalva da Constituição de 1937 [Brasil, 1937]), culminando na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (Brasil, [2026]), em que a tutela estatal da propriedade se conecta diretamente ao cumprimento da função social. A CRFB/88, ao consagrar a função social (arts. 5º, XXIII, e 170, III), consolida um divisor dogmático: a propriedade deixa de ser concebida como direito subjetivo absoluto e passa a ser entendida como instituto funcionalizado, condicionado por valores sociais, econômicos e ambientais. O titular do domínio, nessa leitura, não exerce seu direito em isolamento, mas sob permanente diálogo com interesses coletivos que passam a influenciar conteúdo e finalidade da propriedade (Brasil, [2026]).

Do ponto de vista conceitual, a função social aparece como conceito jurídico indeterminado, de textura aberta, cuja concretização depende de circunstâncias históricas e sociais. Daí a sua fluidez: ela se expande ou se retrai conforme transformações sociais e orientações doutrinárias e jurisprudenciais, sem que isso signifique ausência de densidade teórica. Nesse quadro, a função social pode operar como princípio, como critério interpretativo e como condição de legitimidade do exercício dominial, refletindo a complexidade contemporânea de um direito fundamental cujo exercício é condicionado por valores comunitários (Alexy, 2017).

A leitura desenvolvida adere à chamada teoria externa: a função social não redefine a estrutura do direito de propriedade, mas condiciona sua eficácia, operando como parâmetro ético-social de validade e de exercício. Preserva-se, assim, a distinção entre a estrutura do direito e os condicionamentos de sua efetividade, o que permite compatibilizar segurança jurídica e abertura axiológica. No campo interpretativo, sua análise sustenta que a concretização da função social tende a mobilizar critérios de justiça material, proporcionalidade e razoabilidade (critérios não normativos). Desse modo, a função social deixa de ser apenas limite e passa a atuar como vetor hermenêutico na aplicação do Direito pelos tribunais (Alexy, 2017).

Na teoria externa, a propriedade encontra em sua função social uma restrição a um caráter pleno e absoluto. Nesse caso, devido a ser de menor extensão o suporte fático da propriedade, em dadas situações concretas, naturalmente há que se buscar solução para um eventual conflito entre a propriedade e a função social que a permeia.

Deve-se destacar que a colisão pode ou não vir a surgir, tendo lugar apenas se a teleologia da existência da propriedade não for devidamente respeitada, conforme preceitos normativos. Por isso, a teoria externa contribui para uma convivência harmônica entre ambos os princípios, garantindo que a função social limite o exercício do direito sem promover a sua exclusão total (Rodrigues Junior, 2010).

No plano infraconstitucional, o CC/2002, ao disciplinar a propriedade no artigo 1.228, § 1º, consolida a ideia de que o exercício do domínio deve observar a função social, deslocando o foco da titularidade meramente formal para uma utilidade social e econômica e para a promoção do bem comum (Brasil, 2002).

Em chave contemporânea, o PL nº 004/2025 se apresenta expressamente como proposta de atualização do CC/2002 (Brasil, 2002), e não como ruptura. Isso importa porque atualizações no núcleo do artigo 1.228 desse diploma tendem a produzir efeitos interpretativos relevantes: ao explicitar que “a propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular” e ao ampliar o direito de reaver a coisa contra quem “dela retire vantagem econômica”, o projeto sinaliza um adensamento do componente funcional do domínio, com potencial de recalibrar o conteúdo prático da função social (Brasil, 2025a).

Por ser fluido o conceito de função social, a atualização legislativa proposta reforça a pertinência de se investigar critérios de concretização e de controle da fundamentação desse instituto. Se, por um lado, essa abertura facilita a adequação do direito de propriedade a novas realidades econômicas e tecnológicas, por outro, aumenta o risco de aplicações pouco controláveis se a dogmática não oferecer parâmetros minimamente verificáveis — especialmente pelo fato de que o próprio texto projetado se aproxima dessa disciplina.

Quanto à jurisprudência, percebe-se, em diversos graus de jurisdição, uma preocupação do aplicador do Direito em assegurar a máxima concretude ao conceito de função social da propriedade. Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal (STF) já entendeu, em sede da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 3.865 (Brasil, 2023), ajuizada pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA), serem constitucionalmente válidos os artigos 6º e 9º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 (Brasil, 1993). Esse diploma regulamenta os dispositivos constitucionais que tratam do instituto da reforma agrária, preconizando que a não desapropriação de determinado imóvel rural para essa finalidade depende obrigatoriamente do atendimento, pela

propriedade, à sua função social, bem como a uma necessária produtividade, de forma concomitante.¹

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já se manifestou, por meio do Recurso Especial (REsp) nº 1.943.726/DF, datado de 2025, entendendo que nem mesmo eventual parcelamento irregular do solo urbano ensejaria óbice à prescrição aquisitiva de determinado imóvel. Para esse Tribunal Superior, em um juízo de sopesamento, a irregularidade urbanística não poderia ser invocada para fins de não reconhecimento do instituto da usucapião, uma consequência prevista na CRFB/88 (Brasil, [2026]) em desfavor do original proprietário quando esse não dá ao seu imóvel destinação que atenda à sua particular função social² (Brasil, 2025b).

¹ AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA REFORMA AGRÁRIA. LEI 8.629/1993. ARTIGO 185 DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. COGNOSCIBILIDADE DA AÇÃO. PRECEDENTES FIRMADOS EM SEDE DE CONTROLE DIFUSO. CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PRODUTIVA COMO REQUISITO SIMULTÂNEO PARA A SUA INEXPROPRIABILIDADE. PLURISSIGNIFICAÇÃO DO TEXTO CONSTITUCIONAL QUE AUTORIZA A OPÇÃO DO LEGISLADOR PELA EXIGÊNCIA DA FUNCIONALIZAÇÃO SOCIAL. CONSTITUCIONALIDADE DA NORMA. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. 1. O anterior exame de constitucionalidade da norma inscrita no artigo 6º da Lei 8.629/1993, em sede de controle difuso, não obsta sua apreciação em ação direta. 2. Os artigos 6º e 9º da Lei 8.629/93 mostram-se constitucionalmente válidos, porquanto o artigo 185 da Constituição da República exige, para a aplicação da cláusula de insuscetibilidade de desapropriação para fins de reforma agrária, a função social e o caráter produtivo da propriedade como requisitos simultâneos. 3. O parágrafo único do artigo 185 da Constituição da República, ao definir que a lei fixará normas para o cumprimento da função social, alberga cláusula semanticamente plural e, portanto, compatível com a manifestação concretizadora do legislador no sentido de conjugar funcionalização social e propriedade produtiva. 4. Ação direta julgada improcedente (Brasil, 2023).

² DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM SEDE DE DEFESA. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL AQUISITIVO. INÍCIO DA POSSE AD USUCAPIONEM. DESNECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRÉVIA. ATENDIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO PROVIDO. 1. Controvérsia central consiste na definição do marco temporal inicial para contagem do prazo da usucapião extraordinária de bem imóvel situado em parcelamento irregular do solo urbano: se coincide com o início da posse qualificada ou se depende da posterior regularização administrativa do loteamento perante o registro imobiliário. 2. Usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade imobiliária que se perfectibiliza mediante o preenchimento cumulativo dos requisitos legalmente estabelecidos: posse mansa, pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini pelo lapso temporal previsto em lei. Inadmissível condicionar seu reconhecimento a evento futuro e incerto, tal como a regularização administrativa do parcelamento do solo. 3. Irregularidade urbanística do loteamento não constitui óbice intransponível à aquisição do imóvel por usucapião, porquanto se trata de vício de natureza administrativa que não afeta o direito subjetivo do possuidor que satisfaz os pressupostos da prescrição aquisitiva. Marco inicial da contagem do prazo prescricional coincide com o dies a quo da posse exercida com intenção de dono. 4. Posse qualificada exercida para fins de moradia, em conformidade com a função social da propriedade, prevalece sobre a situação registral do imóvel quando demonstrados os requisitos da usucapião

Também se entendeu por bem expandir a pesquisa de modo a ser contemplado um julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP), cuja movimentação de ações é a maior da Federação (Conselho Nacional de Justiça, 2025). Ainda que decorrente de significativo lapso temporal em relação ao presente, verificou-se, na Apelação Cível nº 0005454-82.2010.8.26.0495 (São Paulo, 2013), o reconhecimento de que a inércia/abandono do proprietário e a posse-trabalho do ocupante (sem clandestinidade) podem indicar cumprimento da função social, justificando a manutenção da posse com quem dá destinação social ao imóvel. Essa menção de 2013 serve como exemplo jurisprudencial de concretização prática da função social como limite ao exercício dominial (propriedade “não basta”), dialogando com a ideia de adensamento e de controle de usos antissociais/abusivos, a serem positivados com o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), caso aprovado e sancionado. Ocorre que, no âmbito do acórdão em questão, foi ampliada a margem de atuação da função social, afastando-se a inicial má-fé do caseiro em virtude do abandono praticado pela proprietária³ (Acça, 2016).

À luz do desenvolvido até agora, no qual se situou a função social como cláusula geral de textura aberta e historicamente sensível — isto é, como um conceito fluido cuja concretização demanda critérios minimamente verificáveis para evitar aplicações pouco controláveis ou de difícil aferição —, torna-se necessário deslocar a análise do plano descritivo-dogmático para o plano normativo-prospectivo, com o propósito de avaliar como essa abertura é vista pelo legislador. É justamente esse passo que conduz à Seção 3, dedicada a examinar, em chave comparativa, os dois vetores legislativos hoje em debate, ambos do Senado Federal, tendo por base o tema função social da propriedade e seu alcance: o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), que tende a fortalecer o instituto, e a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019), que busca restringir-lhe a aplicação,

extraordinária. 5. Hipótese concreta em que a posse com animus domini exercida para fins residenciais desde setembro de 1998 ensejou o implemento do prazo decenal da usucapião extraordinária qualificada prevista no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil de 2002, considerada a regra de transição do artigo 2.028 do mesmo diploma legal, antes mesmo da aquisição da propriedade registral pela empresa demandante e do ajuizamento da demanda reivindicatória. 6. Recurso especial provido (Brasil, 2025b).

³ APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR INDEFERIDA. POSSE VELHA. IMÓVEL DA AUTORA E POSSE DIRETA DO RÉU. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Alegação de prova, documental e testemunhal, de que é a proprietária do imóvel, bem como que a invasão decorreu de má-fé, uma vez que o réu prestou serviços no mesmo. Sustenta que as provas juntadas por este correspondem a tal período, anterior à invasão, que ocorreu de fato entre 2006 e 2007. Inércia da autora por relevante período de tempo. Inexistência de prova de cuidado com o bem. Litígio de natureza possessória e não petitoria. Configuração de perda da posse por abandono do imóvel. Ausência de clandestinidade, posse-trabalho, cumprimento da função social da propriedade. Manutenção da posse em favor do recorrido e da r. decisão combatida. Recurso desprovido (São Paulo, 2013).

destacando seus pontos de fricção e seus efeitos sobre a compreensão e a dimensão prática da função social da propriedade.

3. O PL nº 004/2025 e a PEC nº 80/2019: quais os caminhos para a função social da propriedade?

Olhando-se adiante, tecem-se agora comentários acerca das propostas de alteração da compreensão, ou mesmo dimensão, da função social no CC/2002 (PL nº 004/2025 [Brasil, 2025a]) e na CRFB/88 (PEC nº 80/2019 [Brasil, 2019]). A título de adiantamento da discussão, enfatiza-se que ambos os textos caminham em sentidos diametralmente opostos, com o primeiro buscando fortalecer o conceito de função social, de forma a moldá-lo aos atuais contornos da sociedade, enquanto o segundo objetiva claramente restringir-lhe a aplicação, em uma tentativa de atribuir menores restrições ao direito de propriedade, movimento que pode ser interpretado como uma pretensa reaproximação com as conformações do Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 (Brasil, 1916), e de constituições brasileiras anteriores a 1988. O primeiro projeto citado (Brasil, 2025a), na data da submissão deste artigo, em março de 2026, estava aguardando o recebimento de emendas. Já o segundo (Brasil, 2019), encontrava-se à espera de designação de novo relator desde 20 de junho de 2024.

3.1. O PL nº 004/2025 do Senado Federal

As alterações no CC/2002 (Brasil, 2002) sugeridas por meio do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) objetivam conferir maior robustez ao termo função social da propriedade, em uma aproximação com o que se tinha na Constituição da República de Weimar (Alemanha, 1919). Logo no caput do artigo 1.228, observa-se a ampliação da tutela contra quem também auferir vantagem econômica, além das já conhecidas posse e detenção injusta, em consonância com as diretrizes da CRFB/88 (Brasil, [2026]). Isso se deve à ideia de que o direito de propriedade não pode ser visto como absoluto e isolado, devendo ser exercido em compasso com sua função social e econômica. Portanto, quando o uso que se faz do imóvel retira-lhe vantagem econômica injusta, como quando se promove especulação sem claro uso social, ele pode ser interpretado como um elemento que torna legítima a reivindicação desse imóvel pelo proprietário (Schreiber et al., 2025).

Em nítida referência aos artigos 5º, XXIII, e 170, III, da CRFB/88 (Brasil, [2026]), evidencia-se a inserção de uma redação para o § 1º do artigo 1.228, na qual se propõe que “a propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular”. Ora, observa-se que não se trata mais de uma prestação negativa a ser exigida do proprietário, ou que não ofenda à função social esperada de seu bem. Na verdade, o que

se requer doravante é que, além de não agredir a função social, o proprietário, por meio de ações positivas, assegure-a. Tal passagem eleva o grau de coercitividade da função social em relação ao proprietário, deixando claro que não se encontra na seara da discricionariedade deste o cumprimento daquela, sujeitando-o, por conseguinte, à perda do imóvel como uma das possíveis e mais gravosas sanções (Schreiber et al., 2025).

Houve também a recomendação de introdução de outros três parágrafos no artigo 1.228,⁴ em comparação com a atual versão do CC/2002 (Brasil, 2002). No § 9º, por exemplo, tem-se a possibilidade de que um imóvel desapropriado para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não receba a destinação prevista ou não seja utilizado em obras ou serviços públicos. Prevê-se ao expropriado, nessa circunstância, o direito de preferência caso deseje reavê-lo, desde que pelo seu preço atual. Assim, há que se entender que mesmo em caso de eventual desapropriação, o poder público deve fiel atendimento à função social, em nítida correlação com o princípio da indisponibilidade do interesse público (Brasil, 2025a).

Já no artigo 1.228-A, o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) avança para reconhecer “a titularidade de direitos patrimoniais sobre bens imateriais”, em conformidade com o que

⁴ PL004/2025: “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, a detenha, ou dela retire vantagem econômica, a qualquer título. § 1º A propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular. § 2º 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. § 3º São defesos os atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, ou que sejam praticados com abuso de direito, nos termos do art. 187 deste Código. § 4º O proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel que se busca reivindicar ou reintegrar na posse consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º O proprietário também 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. § 6º No caso do parágrafo § 4º, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário pelos ocupantes; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. § 7º A justa indenização devida ao proprietário, nos termos do § 6º, somente deverá ser suportada pela Administração Pública em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido a sua intervenção no processo, nos termos da lei processual. § 8º Preenchidos os requisitos do § 4º, os possuidores poderão se valer do direito de se manter na posse, mediante ação autônoma. § 9º Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para o qual foi desapropriada, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa. Art. 1.228-A. É reconhecida a titularidade de direitos patrimoniais sobre bens imateriais” (Brasil, 2025a).

já faziam diplomas legais como a Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996 — Lei de Propriedade Industrial (Brasil, 1996). Passa a contemplar as grandes transformações digitais das últimas décadas que resultaram em produtos como softwares, sobre os quais incidem direitos específicos (como licenças de uso), igualmente sujeitos à incidência de elementos oriundos da função social da propriedade. Nesse ponto, busca-se uma atualização da técnica jurídica empregada, uma vez que se pleiteia a substituição do termo “coisas” por “bens”, o que passaria a estar em consonância com aquilo que já é adotado na Parte Geral do CC/2002 (Schreiber et al., 2025).

Um aspecto particularmente relevante do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) — e que tende a concentrar boa parte dos debates — consiste na opção por qualificar o descumprimento da função social como modalidade de abuso de direito. Essa construção aproxima o descumprimento da função social da propriedade do enquadramento de ato ilícito preconizado no artigo 187 do CC/2002 (Brasil, 2002), porquanto amplia o controle do exercício dominial para além de condutas que causem prejuízo direto e imediato a terceiros, alcançando do mesmo modo aquelas que excedam os limites impostos pelos fins econômicos e sociais da propriedade, bem como pelos vetores da boa-fé e dos bons costumes. Com isso, o foco deixa de recair exclusivamente sobre a demonstração de dano efetivo e passa a admitir a censura jurídica a partir da própria incompatibilidade objetiva entre o uso (ou não uso) do bem e a sua utilidade socialmente justificável, tornando menos complexa a identificação do abuso. Em termos práticos, a constatação de que o titular mantém o bem sem qualquer destinação que produza utilidade, comodidade ou fruição compatíveis com sua função social já pode revelar exercício disfuncional do direito e autorizar o estabelecimento de medidas corretivas como forma de contenção do domínio. Nessa linha, a manutenção do imóvel com finalidade meramente especulativa pode ser enquadrada como abuso, ainda que, num primeiro momento, não se consiga individualizar prejuízos concretos a terceiros, pois o que se reprova é precisamente a violação do dever funcional inerente à propriedade (Schreiber et al., 2025).

Essa conjuntura apenas ratifica que o exercício de um direito não pode assumir caráter abusivo. Quando isso ocorre, a abusividade se traduz em desacato à função social respectiva. Via de regra, do abuso de direito decorrem prejuízos a terceiros. Porém, a redação do § 3º do artigo 1.228 do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) confere autonomia ao reconhecimento daquele, desvinculando-o da obrigatoriedade de constatação destes. Ou seja, o abuso de direito, ainda que sem prejuízo a terceiro, é

vedado nesse projeto de lei, passando esse critério, isoladamente, a caracterizar o descumprimento da função social da propriedade (Schreiber et al., 2025).

Não se pode deixar de enfatizar também que, caso seja aprovado o texto do parágrafo único do artigo 1.203 do CC/2002 (Brasil, 2002), proposto pelo PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), passar-se-á a admitir a modificação da causa primitiva de aquisição da posse quando houver o atendimento à função social e econômica da propriedade. Essa previsão culmina na institucionalização da figura da *interversio possessionis*, que nada mais é do que o convalescimento de mera detenção (ou posse precária) em posse propriamente dita. Referida medida caminha no sentido de pacificar questão que, ao longo dos anos, foi objeto de intensos debates doutrinários e jurisprudenciais.

É bem verdade que uma parte da doutrina, valendo-se de uma interpretação combinada do atual parágrafo único do artigo 1.198 com o artigo 1.203 do Código Civil (Brasil, 2002), já reconhecia que a detenção fruto do abuso de confiança constituiria presunção relativa de precariedade. Assim, se o detentor comprovasse agir, na realidade, como um possuidor, ter-se-ia configurada a transformação unilateral do caráter da posse, de modo que esse processo poderia até mesmo conduzir à usucapião (Simões, 2025).

Há que se ressaltar, ademais, que a função social se irradia no ordenamento jurídico para muito além da propriedade, manifestando-se em diversas esferas, como na atividade empresarial. Com a inclusão do § 2º no artigo 421 do CC/2002 (Brasil, 2002), passa-se a prever expressamente a nulidade, de pleno direito, de eventual cláusula contratual que venha a violar a função social do contrato. Trata-se, por assim dizer, de mais uma demonstração de que o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) evolui para assegurar maior respeito do particular pelo instituto, garantindo que este permeie as mais variadas relações porventura existentes. Ou seja, a autonomia privada continuará podendo muito, mas comprovadamente não poderá ir além do que estabelece a função social correlata.

Aspecto interessante no texto em análise no Congresso Nacional em 2026 é que a mudança do § 3º do artigo 1.228 proposto atua como ponte entre a função social e a teoria do abuso: é vedada a prática de atos que não resultem para o proprietário em “qualquer comodidade ou utilidade” ou que configurem abuso de direito, remetendo expressamente ao artigo 187. A consequência dogmática é importante: o debate deixa de girar apenas em torno de “limitações administrativas” ou “restrições urbanísticas” para também incorporar, no próprio CC/2002 (Brasil, 2002), um teste de legitimidade do

exercício dominial. Em outras palavras, o projeto favorece uma leitura na qual a função social também opera como filtro contra práticas proprietárias antissociais, a exemplo de condutas meramente emulativas, retenção especulativa com dano relevante a terceiros, bloqueios irrazoáveis ao aproveitamento social etc. (Brasil, 2025a).

Nesse horizonte, a função social deixa de operar como mera cláusula de legitimação retórica e passa a assumir densidade operacional como critério de tratamento de conflitos estruturais sobre o uso e a apropriação de utilidades do bem. O Poder Judiciário é chamado a realizar um juízo de compatibilização entre a tutela do titular formal e a proteção de interesses coletivos concretamente manifestados (fatos sociais estabilizados, investimentos comunitários e impactos socioeconômicos do uso), de modo que a propriedade siga sendo instituto central do sistema, mas submetida a uma racionalidade civil-constitucional de conformação: preserva-se o domínio enquanto ele se revela funcionalmente compatível com sua finalidade social — e não quando se converte em instrumento de bloqueio antissocial do aproveitamento do bem (Brasil, 2025a).

Até mesmo o Direito Digital, às voltas com os atuais e complexos efeitos do emprego da inteligência artificial (IA) nas interações sociais, vê-se imbuído da tarefa de atender à sua função social, demonstrando que esta não representa mero capricho em desuso, mas se inclina igualmente a gerenciar, de forma convicta, as relações jurídicas que se constroem no presente e que continuarão a se estabelecer, ainda que sob formas distintas, no futuro (Brasil, 2025a). Essa assertiva contrasta com o que se disserta na próxima subseção deste artigo, visto que, em vez de se ter ali o alargamento do conceito, verifica-se uma tentativa considerável de cerceá-lo.

Em síntese, as mudanças sugeridas são complexas e extensas. Com o auxílio da Inteligência Artificial (IA⁵), ao se indicar o seguinte *prompt*: “Com base no texto integral do PL nº 004/2025, faça uma contagem objetiva, dentro do intervalo do Livro III do Código Civil (arts. 1.196 a 1.510), indicando: (i) quantos artigos já existentes foram modificados (nova redação e/ou ajustes) e (ii) quantas novas regras foram acrescentadas por meio de numeração suplementar”, obteve-se o seguinte resultado:

- a) 128 artigos com nova redação ou ajustes pontuais promovidos pelo projeto, evidenciando intervenção legislativa ampla no regime do Direito das Coisas (OpenAI, 2026);

⁵ OpenAI. (2025). **ChatGPT 5.2** (versão de 11 de dezembro de 2025) [Grande Modelo de Linguagem]. <https://chatgpt.com/>.

- b) 38 dispositivos inéditos, acrescentados por meio de técnica de numeração complementar (artigos com sufixos “-A”, “-B”, “-C”, etc.) (OpenAI, 2026).

Com esses elementos, passa-se, na continuidade, a relatar as características da Proposta de Emenda à Constituição nº 80, de 2019, cujo processamento se encontra sem movimentação no Senado Federal desde 2024.

3.2. A PEC nº 80/2019

Apesar de curta, em sua extensão literal, é de grande dimensão a modificação proposta pela PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) nos artigos 182 e 186 da CRFB/88 (Brasil, [2026]). No texto daquela, o objetivo que se encontra expresso é o de tornar mais preciso o conceito e a amplitude da função social da propriedade, tanto urbana quanto rural, bem como os casos de desapropriação em decorrência de seu eventual descumprimento. Nessa linha de pensamento, a autoria da PEC remete ao artigo 5º, XXII, da CRFB/88 (Brasil, [2026]), destacando o caráter restritivo que a função social, conforme teoria externa já explicada anteriormente, exerce sobre a propriedade e sobre os direitos e garantias dela decorrentes (Brasil, 2019).

No âmbito agrário, uma das frentes com maior apelo para a consecução da PEC, ressalta-se, no tocante às propriedades rurais, que a CRFB/88 (Brasil, [2026]) estabeleceu exigências para que a função social fosse cumprida, evidenciadas como condição *sine qua non* para a manutenção do domínio privado. Caso contrário, a desapropriação para fins de reforma agrária figura, indiscutivelmente, como uma das possibilidades (Brasil, 2019).

Assim, o texto da PEC confere maior relevo à preocupação de que a relativização do direito de propriedade privada seja realmente conduzida com o necessário juízo de moderação. Busca-se, com isso, coibir abusos, disfunções e arbitrariedades por parte do poder público ao se atribuir alcance excessivamente largo ao princípio, o que amplia as obrigações do proprietário sob justificativas genéricas. Para tanto, a proposta procura substituir a abertura interpretativa percebida como propensa ao subjetivismo por critérios mais objetivos e específicos, reduzindo a margem para avaliações nas quais o “interesse público” possa funcionar como fundamento elástico para múltiplas intervenções (Brasil, 2019).

Logo, a aparente discricionariedade com que o Estado poderia agir na análise de uma possível desapropriação da propriedade é uma das motivações centrais contidas na PEC nº 80/2019, referindo-se ao receio de que o particular possa se ver injustamente desprovido de seu bem — algo que o pilar da liberdade, consagrado no lema da

Revolução Francesa (que inaugurou os direitos de primeira geração/dimensão), buscou afastar da presença estatal desmedida, traduzindo-se em parcela significativa de absenteísmo. Este, no entanto, foi reduzido em função do surgimento do Estado Social, que substituiu o Liberal, e, mais recentemente, do Constitucional ou Social Democrático (Brasil, 2019).

A PEC nº 80/2019, assim, almeja à criação de limites para o reconhecimento do não atendimento à função social de um imóvel no caso concreto e, conseqüentemente, para a sua desapropriação. Esta poderia ser efetivada por ato do Poder Executivo competente, mas com a condição imperiosa de que fosse precedido de autorização legislativa específica ou decisão judicial, o que teria como efeito prático agregar maior dificuldade ao processo (Brasil, 2019).

Deve-se pontuar, ainda, que a PEC nº 80/2019 pretende que, caso ocorra desapropriação de imóvel urbano ou rural, a indenização ao proprietário seja paga pelo valor de mercado do bem, o que elevaria sobremaneira os custos para o Estado, constituindo-se em forma de desestímulo a tais acontecimentos. Outrossim, o particular poderia, eventualmente, auferir lucro com a transação, dado que o valor de mercado de um imóvel geralmente tende a aumentar com o decorrer do tempo (Brasil, 2019).

A PEC visa à uniformização dos artigos 182 e 186 da CRFB/88 (Brasil, [2026]), de modo que ambos passem a dispor de forma semelhante no que concerne à função social da propriedade, em relação a imóveis urbanos e rurais. Na prática, nas duas hipóteses, bastaria o atendimento de apenas um dos requisitos propostos nos incisos I a III do § 2º do artigo 182 da PEC nº 80/2019 para o acolhimento da função social da propriedade. Por outro lado, para que a função social da propriedade rural fosse atualmente cumprida, seria necessário o cumprimento cumulativo de todos os quatro incisos do artigo 186 da CRFB/88 (Brasil, 2019).

Nesse ponto, a revisão não se resume ao aspecto quantitativo. Há que se ressaltar que, além de conferir caráter alternativo ao atendimento da função social, a PEC nº 80/2019 modifica a essência dos requisitos mencionados, convertendo institutos como “aproveitamento racional e adequado” em “parcelamento ou edificação adequados” (Brasil, 2019).

Para se ter uma dimensão das implicações dessas alterações, a PEC, ao pretender conferir maior clareza e definir limites específicos para o cumprimento da função social da propriedade, acaba por mitigar seu alcance prático. Desse modo,

poderia ser considerada cumpridora de sua função social a propriedade que promovesse aproveitamento compatível com sua finalidade, sem, no entanto, preservar o meio ambiente, contrariando preceitos científicos amplamente reconhecidos na atualidade. Igualmente, deve-se lançar luzes sobre a supressão de qualquer menção à observância das disposições que regulam as relações de trabalho (Brasil, 2019).

Contudo, em aparente desarmonia com essas perspectivas, surge a expressão “sem ofensa a direitos de terceiros”, presente no § 2º do artigo 182 da PEC nº 80/2019. Ora, o respeito aos direitos de terceiros é um dos corolários da própria função social, uma vez que não se pode afirmar que uma propriedade cumpre essa função quando coloca em risco direitos de outras pessoas. Portanto, retomando-se as reflexões do parágrafo anterior, em nenhum grau de análise seria possível afirmar que a propriedade que se utiliza de trabalho análogo à escravidão e que, desse modo, notadamente ofende os direitos das pessoas submetidas a essa realidade seja, sob os aspectos pessoal, moral ou profissional, cumpridora de sua função social. Na mesma linha, a propriedade onde se degrada o meio ambiente compromete, de maneira negativa, os direitos de toda a coletividade ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Brasil, 2019).

Logo, não seria descabido imaginar ter havido um pequeno deslize em relação à ideia central do texto com a introdução do trecho “sem ofensa a direitos de terceiros”. Tal formulação poderia continuar a fomentar, dentro de visões doutrinárias e jurisprudenciais, a manutenção de uma função social de caráter mais largo, mesmo na hipótese de incorporação da PEC nº 80/2019 à CRFB/88 (Brasil, 2019).

Dessarte, o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) atua no plano infraconstitucional para fortalecer e “operacionalizar” a função social, redesenhando o artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) para ampliar a tutela proprietária (inclusive contra quem “retire vantagem econômica” do imóvel) e, sobretudo, explicitando que “a propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular”. Já a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019), caminha na direção oposta, pretendendo restringir o alcance prático do princípio por meio de critérios e condicionantes mais fechados, com repercussões diretas na desapropriação-sanção (ato do Executivo condicionado a autorização legislativa específica ou a decisão judicial, bem como indenização pelo valor de mercado), além de propor um modelo de cumprimento com requisitos alternativos e redefinições materiais dos próprios parâmetros constitucionais.

Feita essa leitura comparativa dos vetores legislativos nesta Seção 3 — evidenciando o embate entre adensamento civil do princípio e fechamento

constitucional do seu procedimento/alcance —, a Seção 4 avança para a análise sistemática da proposta apresentada em 2025, delineando cenários de aplicação e seus efeitos práticos.

4. Confronto e cenários: efeitos práticos da utilização projetada do princípio da função social da propriedade

Por tudo quanto foi exposto, tem-se instituído um embate entre a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) e o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), evidenciando uma dicotomia cristalina entre os dois instrumentos. Pode-se afirmar que caminham em sentidos opostos: enquanto o primeiro busca conferir maior robustez, fluidez e atualização ao tema, acompanhando a natural evolução da sociedade, o segundo tem como objetivo restringir o alcance do reconhecidamente aberto conceito de função social da propriedade, em uma nítida tentativa de retomar aspectos anteriores à CRFB/88 (Brasil, [2026]).

Na hipótese de a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) se tornar formalmente parte do texto constitucional, haveria, por conseguinte, a necessidade de grande revisão do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) a fim de compatibilizá-lo com aquela, haja vista a possível existência de uma antinomia aparente, de acordo com os ensinamentos da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Lindb) — Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Brasil, 1942). Nessa situação, o critério hierárquico naturalmente teria de prevalecer, tendo em vista que se estaria a tratar de uma divergência entre a Lei Maior deste país, a CRFB/88 (Brasil, [2026]), e aquela que, para muitos doutrinadores, é considerada como a segunda mais importante, o CC/2002 (Brasil, 2002), atrás apenas da própria Constituição.

Esse antagonismo pode ser mais nitidamente percebido ao se colocar sob análise o conceito de desapropriação-sanção, já parcialmente discutido sob a ótica da PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) na seção antecedente. Para a referida proposta, o pagamento ao particular pela retirada da propriedade deveria equivaler ao valor de mercado do bem, o que finda por desnaturar o teor punitivo esperado. Mas essa configuração não parece compatível com o verdadeiro sentido de desapropriação, termo que designa basicamente a sanção pelo não cumprimento da função social da propriedade. Sendo promulgada a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) nos termos mencionados, essa punição se convolaria em verdadeira premiação, produzindo efeito contrário ao desejado: em vez de reprimir o descumprimento da função social da propriedade, poderia incentivar sua violação, o que desvirtuaria sua razão de ser.

Enquanto isso, o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) não limita, como de fato não lhe seria permitido fazer, esses termos jurídicos delineados constitucionalmente. Na hipótese de a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) não vir a ser promulgada, mas o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) sim, será mantido o caráter sancionatório atualmente preconizado para a desapropriação, haja vista a contraprestação ser realizada pelo Estado em títulos da dívida pública ou agrária, com prazos de até 10 ou 20 anos para resgate. Por tais razões, enquanto um diploma desestimula a aplicação do instituto, o outro reitera a ameaça já existente de perda da propriedade em caso de descumprimento da função social.

Deve-se reconhecer, todavia, a maior probabilidade de processamento do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) do que da PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019), considerando-se a adesão maior de membros do Senado ao primeiro, e dado o longo lapso temporal transcorrido desde a apresentação ao Senado Federal da segunda, que já soma cerca de sete anos, estando sem relator há quase dois anos. Mas este trabalho optou por confrontar ambos os textos por tratarem do mesmo tema (a função social da propriedade), embora sob ângulos diametralmente opostos. Há que se considerar que, em um hipotético cenário onde as duas proposições fossem promulgadas, ter-se-ia a provável configuração de uma antinomia aparente, a ser solucionada pelo critério hierárquico, com o texto da PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) prevalecendo sobre o do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a).

Contudo, este artigo se debruça, com maior interesse, sobre o conteúdo do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), mormente nas alterações propostas para o artigo 1.228 do CC/2002 (Brasil, 2002), dada sua relevância para ampliar a eficácia e o alcance do instituto da função social, bem como suas repercussões sobre a propriedade e os direitos a ela correlatos.

Observa-se que os preceitos a serem positivados mencionados na Seção 3 deste artigo já se encontram em conformidade com entendimentos doutrinários e jurisprudenciais desenvolvidos nesta primeira metade do século XXI, citando-se como exemplo a ADI nº 3.865 do DF⁶ (Brasil, 2023), que discutiu a constitucionalidade de normas da Lei 8.629/93 (Brasil, 1993), especialmente os artigos 6º e 9º, no ponto em que, para a “inexpropriabilidade” da propriedade rural produtiva (art. 185 da CF), o legislador exigiu simultaneamente (i) produtividade e (ii) cumprimento da função social.

⁶ Sobre essa questão, ver Fachin (1987, 2003).

O julgamento registrou que precedente em controle difuso não impedia a análise em controle concentrado e, ao final, a ação foi julgada improcedente, mantendo-se a validade das normas. No voto do relator, ministro Edson Fachin⁷, a ideia central é que a propriedade produtiva não é automaticamente imune à desapropriação: ela só é insuscetível de desapropriação para fins de reforma agrária se também cumprir a função social, pois a Constituição (Brasil, [2026]) permite a conjugação entre produtividade e funcionalização social. Para chegar a isso, o relator sustenta que o texto constitucional comporta leitura “semanticamente plural” (plurissignificação) e, portanto, autoriza a opção concretizadora do legislador de exigir a funcionalização social como requisito conjunto para a proteção do artigo 185 da Constituição da República (Brasil, [2026]). Na opinião dos autores, o voto se apoia em um eixo axiológico (ponderação entre direito de propriedade e desapropriação por interesse social) e em um critério de concretização social (“a propriedade obriga”), buscando equidade e justiça material entre proprietários e sociedade.

O cerne da questão é que a visão do STF, em verdadeiro precedente dessa Corte, indica que a decisão dialoga diretamente com o entendimento de que a função social opera como vetor de contenção e legitimação do domínio (propriedade como poder-dever). No seu texto, o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) explicita que “a propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular” e aproxima o tema de um controle mais operacional (inclusive com ponte para o abuso de direito). Em termos de argumentação, a ADI nº 3.865 (Brasil, 2023) reforça, no plano constitucional-agrário, a mesma premissa de fundo: a proteção forte da propriedade depende de conformidade com sua funcionalização social, não bastando a titularidade formal ou mesmo a produtividade isolada. Ressalta-se que esse precedente judicial passará a ser positivado, caso a modificação do artigo 1.228 do CC (Brasil, 2002) aconteça em razão da aprovação do PL em análise.

Não resta dúvida de que o ponto mais relevante na proposta de mudança da redação do artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) encontra-se no § 1º, que reafirma, com maior densidade, que a propriedade deve atender à sua função social, impondo ao titular um dever jurídico efetivo e não meramente retórico. A formulação sugerida pelo PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) reforça o caráter vinculante do comando, afastando

⁷ **Conceito de Uso Socialmente Adequado:** o ministro argumentou que é o uso socialmente adequado que legitima o direito à propriedade. **Cumprimento Simultâneo de Requisitos:** Fachin enfatizou que o cumprimento da função social exige a observância simultânea de múltiplos fatores: aproveitamento racional, utilização adequada dos recursos naturais, preservação do meio ambiente e o respeito à legislação trabalhista (Brasil, 2023).

qualquer interpretação que o reduza a norma de índole programática ou simples diretriz político-legislativa. Ao explicitar que o exercício do domínio não pode se converter em instrumento de obtenção de vantagem econômica injusta ou de desvirtuamento da finalidade social do bem, o projeto densifica o conteúdo obrigacional que recai sobre o proprietário, exigindo condutas compatíveis com os fins econômicos e sociais reconhecidos pelo ordenamento. Impõe-se, assim, a adoção de comportamentos concretos, positivos e verificáveis, aptos a demonstrar que o uso do imóvel está alinhado com sua destinação socialmente legítima, consolidando a função social como parâmetro de validade e legitimidade do próprio exercício do direito de propriedade.

Outra questão de destaque é a proposta de atualização do § 2º do artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) pelo PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), especialmente no tocante à vedação de obtenção de vantagem econômica injusta mediante desvirtuamento da finalidade social do bem. A situação pode ser ilustrada no âmbito da locação urbana, regida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Brasil, 1991): imagine-se um locatário que, tendo celebrado contrato para exploração de atividade comercial específica — por exemplo, instalação de livraria —, passa a utilizar o imóvel, sem anuência do locador e em afronta à destinação contratual, para fins substancialmente mais lucrativos, como a realização de eventos noturnos e cessões temporárias do espaço a terceiros, obtendo receita significativamente superior àquela compatível com o uso originalmente ajustado. Nessa hipótese, para além da infração contratual prevista no art. 23, II, da Lei de Locações (dever de usar o imóvel conforme o convencionado) (Brasil, 1991), verifica-se uma desvantagem econômica para o proprietário, que vê seu bem explorado em condições mais onerosas e potencialmente desgastantes, sem a correspondente contraprestação ou renegociação do aluguel. À luz da nova redação proposta para o artigo 1.228, § 2º, do Código Civil (Brasil, 2002), tal conduta pode caracterizar obtenção de vantagem econômica indevida, legitimando o possuidor indireto a pleitear a resolução contratual e a retomada do imóvel, não apenas por inadimplemento, mas também por desvio da função econômica e social pactuada para o bem. Logo, a posse deve ser exercida em conformidade com a função social.

No que se refere à perspectiva do abuso de direito, o uso da propriedade sem respeito a sua função social passa a ser considerado de forma objetiva pelo § 3º do artigo 1.228 do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), que suprime a exigência, hoje constante do § 2º do dispositivo correspondente no CC/2002 (Brasil, 2002), de que o ato seja “animado pela intenção de prejudicar outrem”. Com isso, o reconhecimento do abuso deixa de depender da prova de elemento subjetivo específico ou da demonstração de dano

concreto a terceiro, deslocando o foco para a verificação objetiva de que o exercício do direito ultrapassou os limites impostos por sua função econômica e social. A aplicação prática pode ser ilustrada por hipóteses de uso da propriedade em desacordo com normas urbanísticas: imagine-se o proprietário que edifica pavimentos acima do gabarito permitido pelo plano diretor ou ocupa integralmente o lote, desrespeitando os recuos obrigatórios e a taxa de permeabilidade. Ainda que não se comprove prejuízo individualizado a vizinhos, o simples descumprimento das regras de ordenação do solo — que expressam a função social da propriedade no espaço urbano — já evidencia exercício disfuncional do domínio. Nessa hipótese, o comportamento pode ser qualificado como abuso de direito, não porque haja intenção de lesar, mas porque o uso do bem contraria parâmetros normativos que condicionam e legitimam o próprio exercício da propriedade.

A nova redação sugerida para o § 3º do artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) traz outra importante vertente ao evidenciar o exercício abusivo do domínio. Ela implica não apenas a fragilização da garantia da propriedade conferida ao proprietário, mas também legitima a adoção de medidas de recomposição da ordem urbanística e civil, em face de ato ilícito. Caracterizada a incompatibilidade objetiva entre o uso do bem e sua função social, admite-se, quando cabível e proporcional, o desfazimento da situação irregular — inclusive com demolição ou adequação da obra — como forma de cessar o abuso e restabelecer os limites jurídicos do direito de propriedade.

À luz das questões formuladas na introdução — especialmente acerca da ampliação do alcance da função social e de sua objetivação como dever jurídico do titular —, percebe-se que os §§ 1º a 3º do novo artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) oferecem resposta normativa mais precisa a situações que indiquem uso disfuncional do bem, mesmo sem prejuízo direto a terceiros. A supressão da exigência de intenção de prejudicar, somada à explicitação de que a propriedade obriga ao atendimento de sua função social e à vedação de obtenção de vantagem econômica em desacordo com esse parâmetro, desloca o exame do plano subjetivo para um critério objetivo de conformidade funcional. Nesse contexto, condutas como a destruição injustificada de imóvel plenamente utilizável por mero deleite ou a manutenção indefinida de edifícios residenciais fechados exclusivamente para especulação, por exemplo, passam a poder ser qualificadas como exercício abusivo do domínio, não pela demonstração de prejuízo individualizado, mas pela frustração da finalidade econômica e social que legitima a proteção jurídica da propriedade.

5. Conclusão

Diante de toda a vasta discussão promovida, tendo por base a função social da propriedade no Direito brasileiro, bem como as mudanças sugeridas para o artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) e a criação do artigo 1.228-A pelo PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), em fase de discussão, observa-se um maior alcance do princípio da função social. Sua objetivação introduz uma teoria ainda mais social sobre o uso da propriedade, sugerindo que a garantia do direito de propriedade não deve ser assegurada em caso de seu descumprimento, que também configura um abuso de direito, com as consequências jurídicas daí decorrentes.

A pesquisa evidencia que o texto reúne importantes avanços na consecução de uma função social mais factível de ser reconhecida no caso concreto, em uma maior gama de cenários possíveis. Projeta o fortalecimento do conceito, adequando-o às inovações presentes nas contemporâneas relações civis e reduzindo sua peculiar indeterminação jurídica.

Quanto às principais modificações propostas pelo PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), percebe-se pelos julgados analisados que a jurisprudência nacional, muito antes de qualquer menção formal aos dispositivos do PL em destaque, já adotava posição de vanguarda no tocante à noção de uma função social da propriedade que tivesse critérios mais abrangentes e objetivos de aplicação. É o caso da ADI nº 3.865, em 2023 (Brasil, 2023).

Contudo, a grande transformação vislumbrada com o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a), indubitavelmente, é o maior grau de concretude que se atribui à função social da propriedade por meio da expressão “isto obriga o seu titular”. Essa maior robustez normativa pretendida busca reduzir a ideia de que o princípio em questão seria apenas uma meta desprovida de aplicabilidade prática, pertencente ao campo jurídico programático.

Em que pese o panorama legislativo desenhado, entendeu-se prudente inserir, nesta obra, uma discussão que ampliasse o leque de possíveis metamorfoses da função social da propriedade, incluindo as ideias contidas na PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019). Apesar da baixa probabilidade de sua aprovação no momento, a proposta distingue-se do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) ao explicitar com maior clareza a intenção de restringir a incidência e o sentido da função social da propriedade, o que pode ser interpretado como um retrocesso na consolidação desse princípio.

Tornou-se evidente o expressivo tom de aperfeiçoamento do PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) em relação ao CC/2002 (Brasil, 2002), o que em nenhuma hipótese equivale à substituição deste. Corrobora-se a relevância da matéria, dado que se insere nas relações humanas cotidianas, regulando-as. Não obstante, há que se ter parcimônia quanto à maior fluidez e abertura da função social da propriedade, visto que isso proporciona, em maior medida, a possibilidade de sua utilização em aplicações pouco controláveis.

Foram, ainda, devidamente respondidas as indagações-base apresentadas na seção de introdução, explicando-se o caráter obrigatório da função social da propriedade para o seu titular, a antinomia que se criaria em um cenário no qual a PEC nº 80/2019 (Brasil, 2019) e o PL nº 004/2025 (Brasil, 2025a) fossem simultaneamente promulgados e as soluções para eventuais incompatibilidades entre os diplomas, sendo detalhadas as consequências dessa interação para institutos como tutela possessória, ação reivindicatória e desapropriação-sanção, em ambas as conjunturas.

Por tudo isso, a função social deve ser vista, cada vez mais, como a pedra angular sobre a qual se assenta a própria essência de justiça social atinente à propriedade privada. É elemento que fundamenta o entendimento de que a propriedade é de grande monta no sistema jurídico pátrio, mas jamais absoluta e indiferente aos problemas que a circundam, tendo um considerável papel a cumprir na construção coletiva do bem comum, irradiando-se para muito além dos muros que a delimitam.

Referências

ACCA, Thiago dos Santos. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre função social da propriedade: subsídios para uma discussão sobre as formas de ocupação do solo. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 80, p. 167-190, jan./jun. 2016.

ALEMANHA. **Verfassung des Deutschen Reichs vom 11. August 1919** [Constituição do Reich Alemão de 11 de agosto de 1919]. Texto constitucional adotado pela Assembleia Nacional de Weimar e assinado pelo presidente Friedrich Ebert. Disponível em: https://weimar.bundesarchiv.de/WEIMAR/DE/Content/Dokumente-zur-Zeitgeschichte/1919-08-11_Verfassung.html. Acesso em: 3 jan. 2026.

ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. Tradução: Virgílio Afonso da Silva. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2017.

ALPA, Guido. **Che cos'è il diritto privato?** Roma: Laterza, 2007.

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824)**. Constituição Política do Império do Brasil, elaborada por um Conselho de Estado e outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25.03.1824. Brasília, DF: Presidência da República, 1824. Disponível

em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 12 dez. 2025.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891)**. Brasília, DF: Presidência da República, 1891. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 18 dez. 2025.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 5 mar. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2026]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 2 jan. 2026.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. (Redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010). Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 12 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm. Acesso em: 3 jan. 2026.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 4 jan. 2026.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm. Acesso em: 5 jan. 2026.

BRASIL. **Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996**. Regula direitos e obrigações relativos à propriedade industrial. Brasília, DF: Presidência da República, 1996. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9279.htm. Acesso em: 18 jan. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 3 jan. 2026.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 4, de 2025**. Dispõe sobre a atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Brasília, DF: Senado Federal, 2025a. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1770318619030&disposition=inline>. Acesso em: 11 fev. 2026.

BRASIL. **Proposta de Emenda à Constituição nº 80, de 2019**. Altera os artigos 182 e 186 da Constituição Federal para dispor sobre a função social da propriedade urbana e rural. Brasília, DF: Senado Federal, 2019. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7955797&ts=1733681359110&disposition=inline>. Acesso em: 11 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial (REsp) nº 1.943.726/DF. 2021/0177770-6. Direito Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação reivindicatória. Alegação de usucapião extraordinária em sede de defesa. Imóvel localizado em loteamento irregular. Termo inicial do prazo prescricional aquisitivo. Início da posse ad usucapionem. Desnecessidade de regularização fundiária prévia. Atendimento dos requisitos legais. Recurso provido. Recorrentes: Tania Lourenço Marinho e José Carlos Costa Marinho. Recorrido: UP Grande Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda. Relator: Min. Moura Ribeiro (1156), 13 de outubro de 2025. **Diário de Justiça Eletrônico Nacional (Djen)**. Brasília, 16 out. 2025b.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 3.865. Ação Direta de Inconstitucionalidade. Constitucional. Administrativo. Intervenção do Estado na propriedade. Desapropriação por interesse social para reforma agrária. Lei 8.629/1993. Artigo 185 da Constituição da República. Cognoscibilidade da ação. Precedentes firmados em sede de controle difuso. Cumprimento da função social da propriedade produtiva como requisito simultâneo para a sua inexpropriabilidade. Plurissignificação do texto constitucional que autoriza a opção do legislador pela exigência da funcionalização social. Constitucionalidade da norma. Ação julgada improcedente. Requerente: Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA. Intimado: Presidente da República. Relator: Min. Edson Fachin, 4 de setembro de 2023. **Diário de Justiça Eletrônico Nacional (Djen)**. Brasília, 14 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Relatório Justiça em Números 2025**. Brasília, DF: CNJ, 2025. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2025/11/justica-em-numeros-2025.pdf>. Acesso em: 1º mar. 2026.

FACHIN, Luiz Edson. Da Propriedade como conceito Jurídico. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 76, n. 621, p. 16-39, jul. 1987.

FACHIN, Luiz Edson. Apreciação crítica do Código Civil de 2002 na perspectiva constitucional do direito civil contemporâneo. **Revista jurídica**, Porto Alegre, v. 51, n. 304, p. 17-22, fev. 2003.

LEÃO XIII, Papa. **Rerum Novarum**: sobre a condição dos operários. Vaticano: Santa Sé, 15 maio 1891. Disponível em: https://www.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html. Acesso em: 3 jan. 2026.

MÉXICO. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de 5 de fevereiro de 1917**. Cidade do México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 1917. Disponível em: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>. Acesso em: 3 jan. 2026.

PEREIRA, Virgílio de Sá. **Manual do Código Civil Brasileiro**. 2. ed., histórica, atual. legislativamente. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007. v. VIII (Direito das coisas, da propriedade).

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Dogmática e crítica da jurisprudência (ou da vocação da doutrina em nosso tempo). **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 891, p. 65-100, jan. 2010. Disponível em: <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Rodrigues-Junior-Otavio-Luiz-Dogmatica-e-Critica-da-Jurisprudencia.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo (38ª Câmara de Direito Privado). Apelação nº 0005454-82.2010.8.26.0495. Relator: Des. Flávio Cunha da Silva, 31 de julho de 2013. **Diário da Justiça Eletrônico (DJE)**. São Paulo, 8 ago. 2013.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. Prefácio: Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka. 6. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2025.

SILVA, Virgílio Afonso da. **Direitos fundamentais**: conteúdo essencial, restrições e eficácia. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SIMÕES, Eduardo Figueiredo. Precariedade e interversão da posse na reforma do Código Civil. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 12 set. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/439927/precariedade-e-interversao-da-posse-na-reforma-do-codigo-civil>. Acesso em: 22 fev. 2026.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Direito de construir** – perfil constitucional e restrições: a função social em conflito com o direito de propriedade. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2018.

OPENAI. **ChatGPT** Versão 5.2. Resposta a “Com base no texto integral do PL nº 004/2025, faça uma contagem objetiva, dentro do intervalo do Livro III do Código Civil (arts. 1.196 a 1.510), indicando: (i) quantos artigos já existentes foram modificados (nova redação e/ou ajustes) e (ii) quantas novas regras foram acrescentadas por meio de numeração suplementar”. Disponível em: https://chatgpt.com/?utm_source=google&utm_medium=paid_search&utm_campaign=GOOG_C_SEM_GBR_Core_CHT_BAU_ACQ_PER_MIX_ALL_LATAM_BR_PT_120624&c_id=21990631164&c_agid=176757374629&c_crid=742246226096&c_kwid={keywordid}&c_ims=&c_pms=1031961&c_nw=g&c_dvc=c&gad_source=1&gad_campaignid=21990631164&gbraid=0AAAAA-I0E5fL3QuwD3wYcmd8B-drYWJo9&gclid=EAlaIqobChMIm83Z7_SNkwMVHUFIAB0PuWz7EAAYASAAEgLPL_D_BwE. Acesso em: 1º mar. 2026.

Property that imposes obligations: the redesign of Article 1,228 of the Civil Code under Bill No. PL 004/2025 and the scope of protection**Abstract**

The social function has become, in contemporary constitutionalism, a general clause that limits the scope of the right to property. It represents a restriction on the use of property for purposes that do not serve the common good. In this regard, the content of the Brazilian legal system is the result of a historical construction inspired by major global developments, such as the different phases of the Industrial Revolution, the publication of the encyclical *Rerum Novarum*, and the emergence of the Social (Welfare) State. This study combines bibliographic and empirical approaches, using the hypothetical-deductive and dialectical methods, with the aim of Assessing — above all — the possible effects of Federal Senate Bill (PL) No. 004/2025 on the dogmatic configuration of the social function of property. The analysis focuses on Article 1,228 and its rapprochement with the legal regime of abuse of rights. However, it was also deemed appropriate to compare this bill with the main ideas contained in Constitutional Amendment Proposal (PEC) No. 80/2019, also under consideration in the Federal Senate, in a comparative exercise of conflicting legal instruments. It was observed that Bill No. 004/2025 presents the social function of property, reinforcing its binding character as a duty of the owner, differing significantly from the teleology of PEC No. 80/2019. This redesign aligns with control through the abuse-of-rights doctrine and seeks to link to antisocial use of the asset that may lead to the loss of the right of use. From a dogmatic standpoint, the social function remains a guiding vector and limiting parameter for the concretization of ownership, reducing uncertainty regarding the breadth of its reach.

Keywords

Private property. Social function. Abuse of rights. Principle's scope.

Como citar

SIQUEIRA, M. S.; TEIXEIRA, R. F. S. Propriedade que obriga: o redesenho do artigo 1.228 do Código Civil no PL nº 004/2025 e a amplitude da tutela. **Revista Jurídica da FA7**, Fortaleza, v. 22, n. 3, p. 1-26, set./dez. 2025.