O princípio da função socioambiental da posse e da propriedade

A posse e a propriedade já não ostentam mais o caráter individualista e inviolável de outrora.[1] Não se vive o clássico *iluminismo*, ou a *era do terror*, ou os ventos do *laissez faire* e do *laissez passer*. O domínio não é mais sagrado. Bom que assim o seja. A propriedade obriga e sobre ela pesa uma hipoteca socioambiental e livre de carbono. São tempos de mudanças do clima e de catástrofes ambientais os. Regulação inteligente é necessária.

De outro lado, visões ultrapassadas de coletivismos da posse e da propriedade, de nefastos resultados, esboroaram-se, como é de notório saber, em face da realidade imposta pelas vicissitudes do espírito humano. Banidos devem ser os freios que barram o desenvolvimento ecologicamente sustentável, movido pelas hodiernas energias renováveis decorrentes, na sua implementação, de visionários espíritos empreendedores, públicos e privados, focados no longo prazo, característico de uma perspectiva intergeracional verde, incompatível, relevante enfatizar, com as queimadas, os desmatamentos e a indústria dos combustíveis fósseis.

Retornando as origens do tema abordado, Pontes de Miranda, com maestria, referia, nos seus dias, que *"todo direito subjetivo é linha que se lança em certa direção. Até onde pode ir, ou até onde não pode ir, previsto pela lei, o seu conteúdo ou seu exercício, dizem-no as regras limitativas, que são regras que configuram, que traçam a estrutura dos direitos e da sua exercitação. O conteúdo dessas regras são as limitações. Aqui principalmente nos interessam as limitações ao conteúdo. O domínio não é ilimitável. A lei mesma estabelece limitações. Nem é irrestringível"*.[2] Como referido pelo eminente Ministro Fachin, neste quadrante histórico, o *"absolutismo no exercício da propriedade sofreu a intervenção de ideias que progressivamente construíram a doutrina denominada função social da propriedade"*.[3] Assim, diante da *"passagem do individualismo para a coexistencialidade"*, registra-se uma "virada de Copérnico", cujas transformações se dão no tríplice vértice, ou seja, do contrato, da propriedade e da família.[4] Inexiste, ao contrário do defendido no passado, separação absoluta entre o público e o privado, os *"novos tempos traduzem outro modo de apreender tradicionais institutos jurídicos, móvel que sinaliza para a solidariedade social e a coexistencialidade"*.[5] Igualmente, Reale, ao comentar

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

sobre a visão geral do Novo Código Civil, assevera que é *"constante o objetivo do Código no sentido de superar o manifesto caráter individualista da lei vigente, feita para um País ainda eminentemente agrícola"*. A atual legislação acolhe, ao contrário do Código Bevilaqua, o princípio da *socialidade*, juntamente com a *eticidade* e a *operabilidade*.[6]

Pode-se dizer que a posse e a propriedade contemporânea contemplam não apenas direitos, mas também deveres por parte do possuidor e proprietário, é dizer, a posse e a propriedade obrigam[7] socioambientalmente. Há, pois, uma redefinição dos direitos reais, de modo que interesses extraproprietários conformam o direito da posse e da propriedade, no contexto da constitucionalização e personalização do Direito Civil. Pode-se afirmar, sem rodeios, que a função social não é externa à propriedade, mas interna, como seu elemento constitutivo.[8] É acertado dizer, como bem referiu o Ministro aposentado Grau, que o princípio da função social da propriedade *"passa a integrar o conceito jurídico-positivo de propriedade"*, sendo que *"justamente a sua função justifica e legitima essa propriedade"*.[9]

A função social da propriedade encontra respaldo no atual texto constitucional, como se verifica nos artigos 5º, inc. XXIII, e 170, inc. III. O art. 182, §2º, da Lei Fundamental estabelece que a *"propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor"*. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), por seu turno, considera, no art. 39, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º, muitas das quais relacionadas com a sustentabilidade socioambiental das cidades.

Já o art. 186 da Constituição Federal determina que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos requisitos do aproveitamento racional e adequado (inc. I), da utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente (inc. II), da observância das disposições que regulam as relações de trabalho (inc. III) e da exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores (inc. IV).

Igualmente, o art. 6º da Lei nº 8.629/93 (que regulamenta os dispositivos constitucionais sobre reforma agrária) dispõe que se considera propriedade produtiva aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente. A relação do cumprimento da função social com a tutela do meio ambiente é reforçada no art. 9º desse mesmo diploma legal.[10] É possível à União Federal, portanto, promover a desapropriação sancionatória para fins de reforma agrária por descumprimento da função social da posse e da propriedade (Lei nº 8.629/93, art. 2º e §1º[11]), mediante pagamento de indenização por títulos da dívida agrária (art. 5º[12]).

A função socioambiental da posse e da propriedade também está amparada no art. 2º da Lei da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/81), que traz diversos e benfazejos princípios a serem observados pelos possuidores e proprietários. O antigo Código Florestal de 1965 já previa que os direitos de propriedade deveriam ser exercidos de acordo com as limitações da legislação (Lei nº 4.771/65, art. 1º).

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

O Código Florestal vigente (Lei nº 12.651/12) reitera essa disposição[13] e estatui que, na "utilização e exploração da vegetação, as ações ou omissões contrárias às disposições desta Lei são consideradas uso irregular da propriedade" (art. 2º, §1º). Também prescreve que a referida Lei atenderá, entre outros, ao princípio da *"ação governamental de proteção e uso sustentável de florestas, consagrando o compromisso do País com a compatibilização e harmonização entre o uso produtivo da terra e a preservação da água, do solo e da vegetação"* (art. 1º-A, parágrafo único, inc. III), bem como que *"as obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural"* (art. 2º, §2º). Possuem as últimas, evidentemente, o caráter *propter rem*, no mesmo sentido das legislações ambientais nórdicas reguladoras da propriedade e da posse.

Os institutos da área de preservação permanente e da reserva legal, disciplinados no Código Florestal, *"concretizam o princípio da função ecológica da propriedade e da posse, vinculando inúmeros deveres de proteção ambiental ao exercício e fruição do direito pelo seu titular"*.[14]

O Novo Código Civil, como já referido, acolhe o paradigma da socialidade no art. 1228, §1º, segundo o qual 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"*.

Referido diploma, conclui-se, inseriu no conceito de propriedade, como já havia procedido o Constituinte originário de 1988, uma preocupação direta e manifesta com a tutela do meio ambiente. A propriedade e a posse devem ser garantidas dentro do Estado Socioambiental de Direito. Estas garantias são essenciais para o desenvolvimento sustentável do país. Todavia, para que os institutos da propriedade e da posse recebam proteção do ordenamento jurídico devem os mesmos obedecer parâmetros compatíveis com os direitos constitucionais fundamentais, prestacionais e fraternais, inseridos nesta era de desigualdade social e de mudanças climáticas [15] bafejada por queimadas e desmatamentos criminosos realizados na Amazônia que ruborizam o povo brasileiro e geram grande preocupação na comunidade internacional.

[1] De modo mais aprofundado sobre o princípio da função socioambiental da posse e da propriedade, ver: WEDY, Gabriel; MOREIRA, Rafael. *Manual de direito ambiental*: de acordo com a jurisprudência dos Tribunais Superiores. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2019.

[2] PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XI. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. P. 79.

[3] FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea*: uma perspectiva da

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 1998. p. 17.

[4] *Ibid.*, p. 57.

[5] *Ibid.*, p. 57.

[6] REALE, Miguel. Visão geral no novo código civil. *Revista dos Tribunais*, v. 808, p. 11-19, fev. 2003.

[7] Nas palavras de Grau, "o princípio da *função social da propriedade* impõe ao proprietário – ou a quem detém o poder de controle, na empresa – o dever de *exercê-lo* em benefício de outrem e, não apenas, de *não o exercer* em prejuízo de outrem. Isso significa que a *função social da propriedade* atua como fonte de imposição de comportamentos positivos – prestação de *fazer*, portanto, e não, meramente, de *não fazer* – ao detentor do poder que deflui da propriedade" (GRAU, Eros. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988 (interpretação e crítica*). 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 259).

[8] SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da. A propriedade agrária e suas funções sociais. In: *O direito agrário em debate*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998. p. 13.

[9] GRAU, *op. cit.*, p. 260.

[10] Lei nº 8.629/93, art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. §1º Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos §§1º a 7º do art. 6º desta lei. §2º Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade. §3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas. §4º A observância das disposições que regulam as relações de trabalho implica tanto o respeito às leis trabalhistas e aos contratos coletivos de trabalho, como às disposições que disciplinam os contratos de arrendamento e parceria rurais. §5º A exploração que favorece o bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais é a que objetiva o atendimento das necessidades básicas dos que trabalham a terra, observa as normas de segurança do trabalho e não provoca conflitos e tensões sociais no imóvel.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

[11] Lei nº 8.629/93, art. 2º. A propriedade rural que não cumprir a função social prevista no art. 9º é passível de desapropriação, nos termos desta lei, respeitados os dispositivos constitucionais. §1º Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social.

[12] Lei nº 8.629/93, art. 5º. A desapropriação por interesse social, aplicável ao imóvel rural que não cumpra sua função social, importa prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária.

[13] Lei nº 12.651/12, art. 2º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

[14] FENSTERSEIFER, Tiago; SARLET, Ingo Wolfgang. *Princípios do Direito Ambiental*. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 109.

[15] Sobre o desenvolvimento sustentável na era das mudanças climáticas, ver: WEDY, Gabriel. *Desenvolvimento sustentável na era das mudanças climáticas*: um direito fundamental. São Paulo: Editora Saraiva, 2018.

Date Created
14/09/2019

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.