

## A Função Ambiental da Propriedade<sup>1</sup>

### The Environmental Role of Property

Barbara Andrzejewski Massuchin<sup>2</sup>

#### Resumo.

Surgem novos direitos e os direitos já existentes sofrem renovações freqüentes, como é o caso do direito de propriedade que tem seu conteúdo revisto e adaptado à nova realidade. Esse fenômeno foi impulsionado pela repersonalização do direito privado e pela Carta de 1988. A Constituição trata do direito de propriedade e de sua função social, da qual pode ser destacada a função ambiental, que também possui previsão constitucional e infraconstitucional. Cumpre ressaltar que a função social é um atributo da propriedade não podendo ser compreendida como mera limitação a tal direito.

#### Palavras-chave:

Direito Civil; Direito Constitucional; Propriedade; Função Social; Função Ambiental.

#### Abstract.

There are new rights and duties existing that suffer frequent renewals as the case of right of property, which has its content reviewed and adapted to a new reality. This phenomenon urge by repersonalization of private law and the Constitution of 1988. The Constitution treat about ownership and the social role. From the social role can be outstanding the environmental function which also has constitutional and forecasting. It should be noted the social role is an

---

<sup>1</sup> Texto produzido como atividade de pesquisa acadêmica para a disciplina Direitos Fundamentais e Relações Privadas, ministrada pela Prof<sup>a</sup>. Dra. Rosalice Fidalgo Pinheiro / Mestrado em Direito da Unibrasil.

<sup>2</sup> Bacharel em Direito pela UniCuritiba (2006); Especialista em Direito Constitucional pela Fempar/UniBrasil (2007); Mestranda em Direito pela UniBrasil (2009) / Advogada; Procuradora do Município de Rio Negro – PR / Membro do PATRIAS - Plataforma de Análises Acadêmicas e Técnica de Relações Internacionais da América do Sul / [barbaramassuchin@hotmail.com](mailto:barbaramassuchin@hotmail.com)

attribute of property and can not be understood as its a merely limiting the right of ownership.

### **Key words**

Civil Law; Constitucional Law; Property; Social Role; Environmental Role.

Sumário: Introdução; 1- Evolução do conceito de função social; 2- Função social na Constituição brasileira; 3- Função social: Limitação ao direito de propriedade?; 4- O conteúdo ambiental da função social da propriedade; Considerações Finais; Referências Bibliográficas

### **Introdução**

Ao tratar de propriedade, deve-se buscar uma abordagem multidisciplinar que contemple o Direito Ambiental, Civil, Econômico, Administrativo e Constitucional. E especialmente que vislumbre os institutos de direito civil a luz da Constituição e não o inverso.

Ao mesmo tempo em que surgem novos direitos, os direitos já existentes sofrem renovações freqüentes, como é o caso do direito de propriedade, que tem seu conteúdo revisto e adaptado à nova realidade. Esse fenômeno foi impulsionado pela repersonalização do direito privado e pela Constituição de 1988.

O presente trabalho trata da relação entre a Constituição de 1988 e o direito privado sob a ótica do direito ambiental. Analisando o direito de propriedade e a sua função social destacando seu aspecto ambiental.

### **1- Evolução do conceito de função social**

O conceito de propriedade relaciona-se diretamente com cada povo e decorre da organização política. Os criadores do direito de propriedade foram os romanos e tal teoria mantém-se até hoje com adaptações. Antes da época romana, o solo pertencia a toda a coletividade não sendo de poder de determinada pessoa, e esse modelo é a primeira manifestação de sua função social<sup>3</sup>. Essa concepção pode ser verificada ainda hoje em povos que não têm a noção de incorporação privada da terra, como muitos povos indígenas brasileiros.

A propriedade para os romanos ligava-se a religião e a família. O lar protegia os deuses e por isso tinha um sentido sagrado e que deveria ser protegido por aquela família. A ligação, portanto não era de apropriação econômica, mas de cunho religioso. Nesse período a propriedade era um direito absoluto, que era adquirido por formas determinadas. Apenas posteriormente o direito romano reconhece o uso abusivo do direito de propriedade<sup>4</sup>.

A Revolução Francesa recepciona os ideais romanos e o Código de Napoleão traz a idéia individualista do instituto<sup>5</sup>, que pode ser resumida no texto do art. 544: “*a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos*”. Tal Código influenciou diversos outros incluindo o Código Civil brasileiro de 1916.

A concepção individualista e civilista tinha como grandes defeitos a ausência de preocupação com o exame de legitimidade das apropriações existentes de fato, e com a determinação de seus fundamentos. Concedia-se aos proprietários um direito subjetivo absoluto sobre o bem e que poderia garantir a plenitude se sua autonomia individual. Para DUGUIT<sup>6</sup> esta concepção coloca a propriedade como coisa e todos os demais indivíduos

<sup>3</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. *Direito Civil. Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2005, p. 174.

<sup>4</sup> *(Idem)*

<sup>5</sup> *(Ibidem)*, p. 175)

<sup>6</sup> DUGUIT, Leon, *Las Transformaciones Del Derecho Público y Privado*. Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L. 1975, p. 171. *Apud*: FIGUEIREDO, Guilherme J. P. *A propriedade no Direito Ambiental*. Rio de Janeiro: ADCOAS, 2004, p. 70.

como sujeitos passivos daquele direito. As conseqüências desta concepção individualista já vinham sendo rechaçadas, indicando a decadência deste sistema<sup>7</sup>.

A limitação do direito de propriedade vem apenas com a Constituição de Weimar (1919), quando são reconhecidas as implicações sócio-econômicas da propriedade<sup>8</sup>. A idéia de função social foi trazida para o direito de propriedade entre os séculos XIX e XX e surge da necessidade de superar as concepções individualistas do direito privado. Passa-se a compreender que nem o homem nem a coletividade têm direitos, mas cada indivíduo tem certa função a cumprir em sociedade, essa regra deriva da tese contratualista de Rousseau<sup>9</sup>.

O conceito de função social revolucionou o tratamento jurídico de valores como liberdade e propriedade. Esta não tendo mais caráter absoluto e a liberdade está atrelada a um dever social e não mais a possibilidade de fazer qualquer coisa que não prejudique os demais<sup>10</sup>. A modificação do tratamento jurídico desses valores modifica toda a estrutura social e econômica.

Importante destacar, para desfazer uma confusão comum em diversos segmentos da sociedade, que:

a concepção de função social da propriedade está presente na filosofia positivista, que leva sempre o ponto de vista social em oposição à noção de direitos individuais. O conceito de função social da propriedade não guarda, porém, qualquer afinidade com o pensamento socialista (...). O cumprimento das funções sociais destina-se a pacificar relações sociais estabelecidas dentro de um sistema de rígida hierarquia e de perpetuação das desigualdades.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> FIGUEIREDO, Guilherme J. P. *A propriedade no Direito Ambiental*. Rio de Janeiro: ADCOAS, 2004, p. 73.

<sup>8</sup> FACHIN, Luiz Edson. O direito Civil Contemporâneo, a Norma Constitucional e a Defesa do Pacto Emancipador. In: PINHEIRO, Rosalice Fidalgo, CONRADO, Marcelo (Orgs) *Direito Privado e Constituição Ensaio para uma Recomposição valorativa da Pessoa e do Patrimônio*. Curitiba: Juruá Editora, 2009 p. 24.

<sup>9</sup> FIGUEIREDO, Guilherme J. *Op. Cit.* p. 70

<sup>10</sup> (*Idem*)

<sup>11</sup> (*Ibidem* p. 71)

Desta forma, percebe-se que a idéia de função social pressupõe a existência da propriedade, portanto, não há, como destacado na citação acima, relação entre função social e socialismo, são distintos na própria concepção de apropriação da terra. A função social visa harmonizar os interesses dos proprietários e dos não proprietários, de modo que ambos interesses serão atendidos se a propriedade for utilizada em toda sua potencialidade, favorecendo a dignidade da pessoa humana e o meio ambiente.

O cumprimento da função social, em última análise, visa a perpetuar um determinado modelo de sociedade e de propriedade: a propriedade privada. Seu descumprimento gera instabilidade e tensões sociais indesejadas<sup>12</sup>, pois a função social é uma forma de harmonização de interesses. Não há porque se contestar um direito que é exercido de modo a beneficiar a coletividade.

O instituto da propriedade sofreu algumas conseqüências pelo fato da função tornar-se social, são elas: legitima-se a vedação ao proprietário do exercício de determinadas faculdades; cria-se um complexo de condição para que o proprietário possa exercer seus poderes; o proprietário passa a ser obrigado a exercer determinados direitos elementares de domínio<sup>13</sup>.

Importante frisar desde logo, que apesar de tais conseqüências, a função social não constitui um limite à propriedade, mas sim um atributo, um meio pelo qual o direito de propriedade deve ser exercido. O fundamento para tal afirmação é constitucional.

## **2- Função social na Constituição brasileira**

A propriedade deve ser utilizada de modo que privilegie os proprietários e os não proprietários, permitindo a utilização de todo o seu potencial. Rompendo com a idéia de poder incondicionado do proprietário e compreendendo que a propriedade deve satisfazer interesses individuais e coletivos, o legislador constituinte traz ao texto a concepção mais moderna de

---

<sup>12</sup> (*Ibidem* p. 72)

<sup>13</sup> (*Ibidem* p. 80)

utilização da propriedade, e liga o instituto da função social com a propriedade rural, urbana, com a atividade empresarial e econômica em geral.

Segundo COMPARATO, o reconhecimento constitucional da propriedade como direito fundamental liga-se à sua função de proteção pessoal. As normas relacionadas a função social da propriedade não são simples diretrizes para o legislador, mas dirigem-se a todos os particulares, impondo-lhes o dever fundamental de uso dos bens próprios, de acordo com a sua destinação natural e as necessidades sociais<sup>14</sup>.

A CF/88 trouxe profundas transformações na disciplina da propriedade com tendência intervencionista e solidarista, para uma ampla reforma na ordem econômica e social<sup>15</sup>.

CORTIANO destaca que a Constituição Federal recolhe as rupturas havidas no direito de propriedade, e trata a propriedade de forma diametralmente diferenciada em relação ao Código Civil de 1916. O direito proprietário renova-se sob as luzes da função social da propriedade e da repersonalização do direito<sup>16</sup>.

O mesmo autor destaca que:

A Constituição, ao alavancar o modelo proprietário na função social e na repersonalização do direito, abre possibilidades. Trata-se de um modelo aberto e plural, já que a norma constitucional define apenas sua moldura. As possibilidades de construção de um novo discurso da propriedade solidarística e vinculada à supremacia dos valores existenciais, precisam ser descobertas, imaginadas e criadas. É necessário o operador trabalhar com materiais pré e extrajurídicos para conformar as novas situações proprietárias; enfim, é necessário emancipar o direito de propriedade daquilo que o liga com o discurso que se rompeu.<sup>17</sup>

<sup>14</sup> COMPARATO, Fabio K. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. In: AMARAL JR., Alberto; PERRONE-MOISÉS, Cláudia (Org.) *O cinquentenário da Declaração Universal dos Direitos do Homem*. São Paulo: Edusp, 1999. p. 383.

<sup>15</sup> TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada, p. 269. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

<sup>16</sup> CORTIANO, Eroulths Junior. *O Discurso Jurídico da Propriedade e suas rupturas. Uma análise do Ensino do Direito de Propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 177.

<sup>17</sup> (*Ibidem* p. 191-192)

O tratamento constitucional é solidarista e permeado por valores não patrimoniais, isto pode ser extraído de diversos dispositivos como: art. 5º inc. XXIII; art. 170 incs. II e III; art. 182 §1º; art. 186; e art. 225.

A jurisprudência absorveu esse tratamento e vem se manifestando no seguinte sentido:

O direito privado de propriedade, seguindo-se a dogmática tradicional (código Civil, arts. 524 e 527), à luz da Constituição Federal (art. 5º, XXII, CF), dentro das modernas relações jurídicas, políticas, sociais e econômicas, com limitações de uso e gozo, deve ser reconhecida com sujeição a disciplina e exigência da função social (arts. 170, II e III, 182, 183, 185 e 186, CF). É a passagem do Estado proprietário para o Estado solidário, transportando-se do 'monossistema' para o 'polissistema' do uso do solo (arts. 5º, XXIV, 22, II, 24, VI, 30, VIII, 182, §§3º e 4º, 184 e 185, CF) (STJ – MS nº 1.856-2/DF – 1ª Sessão – Rel. Min. Milton Luiz Pereria – Ementário STJ, nº8/318).

A função social foi considerada um direito fundamental consagrado no artigo 5º inciso XXIII. Segundo MORAES<sup>18</sup>, a Constituição adotou uma moderna concepção do direito de propriedade já que, ao mesmo tempo o consagrou como direito fundamental (inciso XXII), e deixou de caracterizá-lo como incondicional e absoluto.

Importante salientar que o texto constitucional incluiu a propriedade entre os alicerces da Ordem Econômica (art. 170, inc. II), juntamente com a função social da propriedade (inc.III)<sup>19</sup>. Isso gera profundas repercussões na questão da função social da empresa, no direito da concorrência dentre outros reflexos.

Quanto a função social da empresa, BESSA destaca que esta representa posicionar a empresa face da função social da propriedade, da livre iniciativa (autonomia privada para empreender) e da proporcionalidade (equilíbrio na consecução de interesses privados diante das necessidades

<sup>18</sup> MORAES, Alexandre de. *Constituição do Brasil interpretada e Legislação Constitucional*. São Paulo: Atlas, 2007, 7ª ed, p. 211.

<sup>19</sup> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) II - propriedade privada; III - função social da propriedade;

sociais). Ressalta ainda, que as operações econômicas ficam condicionadas ao atendimento de fins proveitosos a sociedade.<sup>20</sup>

A política urbana expressa na Constituição dispõe que a potencialidade da propriedade urbana está estabelecida numa legislação democrática denominada de plano diretor. A propriedade urbana foi disciplinada pelos artigos 182 e seguintes, e deve cumprir as exigências de ordenação da cidade expressas naquele plano para cumprir a função social. Há ainda diversos instrumentos para promover o adequado aproveitamento.

Os artigos 184 e seguintes regulam a propriedade rural. Neste capítulo nota-se a “previsão de diversas disciplinas de acordo com a potencialidade econômica da propriedade, levando-se em conta sua destinação”. Trata-se do tamanho da propriedade, da produtividade ou potencialidade econômica e da titularidade. A Constituição estabeleceu diversos estatutos para diversas “situações proprietárias”<sup>21</sup>.

O artigo 186 estabelece os requisitos para a propriedade rural atender sua função social. Tal preceito condiciona a fruição individual do proprietário ao atendimento dos múltiplos interesses não proprietários. A proteção ambiental e a utilização racional das reservas naturais são interesses tutelados constitucionalmente que passaram a integrar o conteúdo funcional da situação proprietária<sup>22</sup>.

A funcionalização da propriedade rural inclui expressamente o meio ambiente, estabelecendo a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente (CF, 186, II).

Dignidade da pessoa humana e tutela do meio ambiente formam as bases angulares do direito patrimonial constitucional<sup>23</sup>, qualquer norma que viole tais preceitos (art. 1º e art. 225), de aplicabilidade imediata, é inconstitucional.

---

<sup>20</sup> BESSA, Fabiane Lopes Bueno Netto. *Responsabilidades Social das Empresas. Práticas Sociais e Regulação Jurídica*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Júris, 2006, p. 102.

<sup>21</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Op. cit.* p. 270-271.

<sup>22</sup> (*Ibidem*, p. 271-272).

<sup>23</sup> SILVA, Jose Robson da. *Paradigma Biocêntrico: do Patrimônio Privado ao Patrimônio Ambiental*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.

A utilização adequada dos recursos ambientais da propriedade enquadra-se no cumprimento da função social, não só no sentido de preservar, mas também de assegurar um meio ambiente ecologicamente equilibrado e não fabricar a escassez dos recursos ambientais para as futuras gerações. Essa análise pode ser extraída do artigo 225 do texto constitucional:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Quem não cumpre a função social não está apenas usando o bem de forma indevida, mas está comprometendo a própria essência do direito e perde as garantias judiciais e extrajudiciais de proteção da posse. Já que as normas da legislação civil e processual devem ser interpretadas a luz dos dispositivos constitucionais<sup>24</sup>.

COMPARATO destaca que se pode impor o respeito ao dever fundamental de cumprir com tal função, tanto aos Poderes Públicos, como aos particulares, já que o descumprimento desse dever significa uma lesão ao direito fundamental de acesso à propriedade<sup>25</sup>.

A função social é tratada no Código Civil, num dispositivo que contempla o instituto especificando inclusive o aspecto ambiental, determinando a preservação da flora, da fauna, das belezas naturais e o equilíbrio ecológico além da preservação do meio ambiente cultural:

Art. 1228. (...)

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservadas, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o

---

<sup>24</sup> COMPARATO, Fabio K. *Op. cit.* p. 384.

<sup>25</sup> (*Ibidem* p. 383).

patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

É inócua a mera referência legal à função social da propriedade sem o oferecimento de mecanismos jurídicos para a apropriação a até utilização dos bens que não cumprem tal princípio. Alguns institutos à disposição da função social são: usucapião (um bem que não tem utilidade serve para a moradia ou exploração econômica de outrem); desapropriação (para propriedade mal utilizada); tributação (progressão de impostos sobre propriedades sub-utilizadas); dentre outros.

Cabe ao legislador a regulamentação das normas programáticas oferecidas pela Constituição e ao julgador equacionar no caso concreto qual função social que se espera da propriedade em questão.

### **3- Função Social: limitação ao direito de propriedade?**

O princípio da função social da propriedade tem sido mal definido pela confusão que se faz com os sistemas de limitação da propriedade. Tal princípio condiciona a propriedade, delimitando seu conteúdo.<sup>26</sup>

A função social pode ser confundida com o conjunto de limitações impostas pelo ordenamento jurídico. As limitações atingem o proprietário, enquanto a função social é condicionante da propriedade<sup>27</sup>.

Uma coisa é a função social da propriedade, outra são as restrições ao uso e gozo dos bens. A função social da propriedade é condicionante da propriedade, manifestando como configuração estrutural desse direito (há

<sup>26</sup> SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª Ed. São Paulo. Malheiros, 1995, p. 65. *Apud*: FIGUEIREDO, Guilherme J. *Op. Cit.* p. 89.

<sup>27</sup> FIGUEIREDO, Guilherme J. *Op. Cit.* p. 89-90

distinção entre estrutura do direito de propriedade e exercício do direito de propriedade)<sup>28</sup>.

As meras limitações são as administrativas, urbanísticas, ambientais, ou aquelas relacionadas ao direito de vizinhança, são externas à propriedade, não atingem o direito em si e, portanto não são *propter rem*.

A função social é um elemento essencial que define o próprio direito de propriedade, e não um limite ao exercício dos poderes proprietários, portanto, pode-se afirmar que não há propriedade sem função social<sup>29</sup>.

DUGUIT rejeita o conceito de propriedade como direito subjetivo. Não, porém, com a finalidade de negar a existência da propriedade privada, mas para centrar-se em sua natureza de direito-função. Não se trata de um poder incondicionado, mas um poder jurídico que tem uma razão de ser específica, da qual não pode esquivar-se: a de satisfazer necessidades individuais ou coletivas<sup>30</sup>.

Portanto, respondendo-se ao questionamento do tópico, a função social não constitui uma limitação à propriedade.

#### **4- O conteúdo ambiental da função social da propriedade.**

Aos pilares tradicionais do Direito Privado acrescenta-se agora outra coluna que não integrava as concepções clássicas: o meio ambiente, pois a propriedade, o contrato e a família devem considerar as questões ambientais. Surge então o sentido de patrimonialização ambiental<sup>31</sup>.

Neste tópico pretende-se demonstrar que a função social, enquanto atributo da propriedade possui um atributo ambiental, que pode ser retirado da

<sup>28</sup> COMPARATO, Fabio Konder. *A função social da propriedade dos bens de produção*. Anais do XII Congresso Nacional de Procuradores de Estado. Salvador-BA, 1986, p. 81. *Apud*: FIGUEIREDO, Guilherme J. *Op. Cit.* p. 93.

<sup>29</sup> COMPARATO, Fabio K. *Op. cit.* p. 184.

<sup>30</sup> DUGUIT, 1975, p. 239. *Apud*: FIGUEIREDO, Guilherme J. *Op. Cit.* p. 73.

<sup>31</sup> SILVA, Jose Robson da. *Op.cit.* p. 192.

interpretação conjunta dos dispositivos constitucionais ligados a propriedade. De modo que, esta deve atender a sua função social que contempla a proteção ao meio ambiente nos moldes do artigo 225 da Carta Maior.

A função ambiental é dada constitucionalmente e destina-se a todos, poderes públicos e particulares, mas decorre da autonomia privada, da condição de proprietário e não do Direito Administrativo.

Como já dito, a função social não se trata de uma limitação à propriedade, esta contém obrigações de fazer e de proteção de pessoas não proprietárias, tais obrigações são *propter rem*, ou seja, inerentes a coisa<sup>32</sup>. A utilização deve contemplar a proteção do meio ambiente na forma que a legislação determinou. Essa utilização será diferenciada para cada propriedade, dependendo de ser urbana ou rural e dependendo do ecossistema que contemple (área de preservação permanente, próxima a rios ou encostas, devastada ou preservada).

Os proprietários e possuidores devem se portar de modo a manter ou recuperar o meio ambiente como obrigação inerente a propriedade. SILVA bem exemplifica com o caso do proprietário que adquiriu um imóvel e junto com ele todo o passivo ambiental e, portanto terá a obrigação *propter rem* de recuperar a área que o proprietário anterior devastou<sup>33</sup>.

Recentemente o Superior Tribunal de Justiça decidiu no mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – DANO AMBIENTAL – CONSTRUÇÃO DE HIDRELÉTRICA – RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA – ARTS. 3º, INC. IV, E 14, § 1º, DA LEI 6.398/1981 – IRRETROATIVIDADE DA LEI – PREQUESTIONAMENTO AUSENTE: SÚMULA 282/STF – PRESCRIÇÃO – DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO: SÚMULA 284/STF – INADMISSIBILIDADE. (...) 2. Excetuam-se à regra, dispensando a prova do nexo de causalidade, a responsabilidade de adquirente de imóvel já danificado porque, independentemente de ter sido ele ou o dono anterior o real causador dos estragos, imputa-se ao novo proprietário a responsabilidade pelos danos. Precedentes do STJ. (...) 8. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (REsp 1.056.540 / GO, Rel. Ministra ELIANA CALMON, julgado em 25/08/2009)

<sup>32</sup> (*Idem*)

<sup>33</sup> (*Ibidem* p. 194)

RECURSO ESPECIAL PELAS ALÍNEAS "A" E "C" DA PERMISSÃO CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. RESERVA FLORESTAL. NOVO PROPRIETÁRIO. TERRENO ADQUIRIDO JÁ DESMATADO. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA DE DISSÍDIO PRETORIANO. RECURSO NÃO-PROVIDO. (...) 2. O novo adquirente do imóvel é parte legítima para figurar no pólo passivo de ação por dano ambiental que visa o reflorestamento de área destinada à preservação ambiental. Não importa que o novo adquirente não tenha sido o responsável pelo desmatamento da propriedade. "Não há como se eximir a adquirente desta obrigação legal, indistintamente endereçada a todos membros de uma coletividade, por serem estes, em última análise, os beneficiários da regra, máxime ao se considerar a função social da propriedade." Jurisprudência deste STJ no sentido do acórdão rechaçado. 3. Recurso especial não-provido. (REsp 843.036/PR, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/10/2006, DJ 09/11/2006 p. 266)

O passivo ambiental acompanha a propriedade e não fica restrito ao proprietário da época do dano, evidentemente que o causador terá responsabilidades nas esferas civil, penal e administrativa (CF art. 225 §3º).

A função ambiental determina que se utilize a propriedade de modo a preservar o meio ambiente. Mas tal comando não é cumprido de qualquer forma, mas sim na forma do artigo 225 da Constituição, ou seja, visando o meio ambiente ecologicamente equilibrado, sadio, e sem fabricar a escassez desses recursos para as futuras gerações.

### **Considerações Finais**

Surgem novos direitos e os direitos já existentes sofrem renovações freqüentes, como é o caso do direito de propriedade que tem seu conteúdo revisto e adaptado a nova realidade.

O cumprimento da função social visa a perpetuar o modelo de propriedade privada. Seu descumprimento gera instabilidade e tensões sociais indesejadas. A função social serve como elemento pacificador na medida em

que a propriedade é aproveitada em toda sua potencialidade, atendendo a sua vocação, não haverá lesão a interesses dos não proprietários e da coletividade.

O fenômeno da repersonalização do direito privado impulsionou a funcionalização da propriedade. A Carta de 1988 contemplou a propriedade e sua função social em diversos dispositivos. A função social é tratada de forma diferenciada para o meio urbano e para o meio rural. Tal instituto deve ser observado também ordem econômica, já que esta tem como um de seus princípios diretivos a função social da propriedade privada.

A função social não se trata de uma limitação à propriedade, mas sim um atributo, ou seja, um elemento *propter rem*.

O direito de propriedade terá a tutela do ordenamento quando for exercido na forma constitucionalmente prevista.

Da função social pode-se extrair a ambiental. A utilização adequada dos recursos ambientais da propriedade enquadra-se no cumprimento da função social, não só no sentido de preservar, mas também de assegurar um meio ambiente ecologicamente equilibrado e não fabricar a escassez dos recursos ambientais para as futuras gerações.

Importante que a legislação infraconstitucional e os julgadores empenhem-se em efetivar os ditames constitucionais para que o texto, que já tem mais de vinte anos, seja implementado e a propriedade seja utilizada de forma ambientalmente correta. Com isso os cidadãos irão compreender o verdadeiro sentido da norma.

Além disso, a legislação constitucional deve estabelecer padrões de produtividade e de preservação razoáveis, considerando a situação brasileira de ocupação do solo e as diferenças nos diversos ecossistemas em um país de dimensões continentais. As normas têm o desafio de compatibilizar a função ambiental da propriedade de forma a não aniquilar a função social econômica.

## Referências Bibliográficas

BESSA, Fabiane Lopes Bueno Netto. *Responsabilidade Social das Empresas. Práticas Sociais e Regulação Jurídica*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Júris, 2006.

COMPARATO, Fabio K. *Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade*. In: AMARAL JR., Alberto; PERRONE-MOISÉS, Cláudia (Org.) *O cinquentenário da Declaração Universal dos Direitos do Homem*. São Paulo: Edusp, 1999.

CORTIANO, Eroulths Junior. *O Discurso Jurídico da Propriedade e suas rupturas. Uma análise do Ensino do Direito de Propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. *O direito Civil Contemporâneo, a Norma Constitucional e a Defesa do Pacto Emancipador*. In: PINHEIRO, Rosalice Fidalgo, CONRADO, Marcelo (Orgs.) *Direito Privado e Constituição Ensaio para uma Recomposição valorativa da Pessoa e do Patrimônio*. Curitiba: Juruá Editora, 2009.

FIGUEIREDO, Guilherme J. P. *A propriedade no Direito Ambiental*. Rio de Janeiro: ADCOAS, 2004.

GASPARIN, Diógenes. *O Estatuto da Cidade*. São Paulo: NDJ, 2002.

MORAES, Alexandre de. *Constituição do Brasil interpretada e Legislação Constitucional*. São Paulo: Atlas, 2007, 7ª Ed.

SILVA, Jose Robson da. *Paradigma Biocêntrico: do Patrimônio Privado ao Patrimônio Ambiental*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*. Coimbra: Almedina, 1982.

TEPEDINO, Gustavo. *Contornos constitucionais da propriedade privada*. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. *Direito Civil. Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2005.