

A PROPRIEDADE RURAL E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL FACE AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO¹

RURAL PROPERTY AND ITS FUNCTION IN FACE ENVIRONMENTAL ECONOMIC DEVELOPMENT

Raimunda Regina Ferreira Barros²

RESUMO. O presente trabalho se propõe realizar uma análise sobre a atual exigência normativa, doutrinária e jurisprudencial de que a aplicação do direito privado se faça, necessariamente, em observância aos preceitos da Constituição Federal. O norte é a instituição da função socioambiental da propriedade como preceito constitucional e, em certa medida, no Código Civil. Ater-se-á a análise à propriedade rural. Tal exame se dá sem perder de vista a formulação temporal do conceito do direito de propriedade até a contemporaneidade, e também leva em conta as raízes do direito civil, buscando localizar o direito de propriedade rural neste contexto, entendendo-se não ser mais possível a garantia do direito do proprietário sobre imóvel rural sem que, antes atente para sua obrigação de cumprir e fazer cumprir sua funcionalidade socioambiental.

PALAVRAS-CHAVES: propriedade; socioambientalismo; desenvolvimento; imóvel rural.

ABSTRACT. The present work intends to carry out an analysis on current regulatory requirements, doctrine and jurisprudence that the application of private law is made, necessarily, in observance of the precepts of the Constitution. The north is the institution of social and environmental function of property as a constitutional principle, and to some extent, the Civil Code. The farm will be analyzed. This examination is done without losing sight of the temporal formulation of the concept of ownership until nowadays, and also takes into account the roots of civil law, seeking to find the ownership in this context, understanding that is no longer possible guaranteeing the right owner of rural property without prior pay attention to their obligation to comply with and enforce their social and environmental feature.

KEYWORDS: property; socioenvironmentalism; development; rural property.

SUMÁRIO: I. INTRODUÇÃO. II. PROPRIEDADE E SEUS NOVOS PARADIGMAS NA CONTEMPORANEIDADE. III. DIREITO DE PROPRIEDADE NA ORDEM CONSTITUCIONAL BRASILEIRA IV. O DIREITO CIVIL PRETÉRITO E PRESENTE NO BRASIL V. O DESENVOLVIMENTO

¹ Artigo enviado em 30 de maio de 2012 e aceito em 08 de junho de 2012.

²Graduada em direito pela Universidade Federal do Pará (2003); Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade Anhanguera; Mestranda em Direito Econômico e Socioambiental pela PUC/PR na linha Sociedades e Direito como bolsista do Programa Internacional de Pós-Graduação da Fundação Ford; E-mail: rda.regina@bol.com.br.

ECONÔMICO DA PROPRIEDADE RURAL E A SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.

I. INTRODUÇÃO

O direito civil tem suas bases fixadas no direito romano-germânico e sempre tendeu a ser visto e aplicado como um direito que privilegiava o indivíduo em si mesmo em detrimento da sociedade e do contexto histórico no qual se inseria. A absoluta separação entre o Direito Civil e a Constituição perdurou por muito tempo. Essa divisão evidencia-se com grande clareza nos sistemas de codificação liberais.

As alterações e distintas elaborações por que passou o Direito Civil ao longo da história se mostravam quase impenetráveis às transformações de natureza econômica, política e social. Por muito tempo tudo levava a crer que jamais haveria uma lei civil que não colocasse apenas o indivíduo e o patrimônio como primordiais, ignorando toda gama de relações sociais existentes. Percebe-se, no entanto, que tem havido uma mudança na codificação do Direito Civil, trazendo-o para um pouco mais perto da sociedade.

Também as Constituições dos Estados Democráticos passaram por importantes mudanças no decurso do Século XX, incorporando aos seus textos elementos dos diversos ramos do direito e também princípios fundamentais formadores do direito privado. Em razão de tais incorporações, passou-se a ter um direito privado que deve se nortear pelas normas diretivas constantes na Lei Maior.

Já não é mais admissível a aplicação pura e simples do princípio da autonomia privada, desvinculada dos fins a que ela se destina. Assim, não se pode permitir a primazia da propriedade sem a observância de sua função socioambiental. Deste modo, as atividades econômicas desenvolvidas em imóveis rurais – objeto desta análise -, também não podem prescindir de tal função.

II. PROPRIEDADE E SEUS NOVOS PARADIGMAS NA CONTEMPORANEIDADE

Cumpra inicialmente firmar que o direito de propriedade na formatação atual ou a ela semelhante, seja sobre bens móveis ou imóveis, não é um direito tão antigo quanto a história da humanidade. Ele, antes de tudo, foi uma invenção humana para justificar o acúmulo de bens e, por consequência, de riquezas, assim como para a dominação de povos sobre povos e também nas relações interindividuais.

Dirigindo sua construção teórica especificamente sobre a propriedade da terra, que é, de fato, de onde se origina os demais tipos de propriedades, Marés faz uma incursão sobre a origem deste direito, que, como já dito, não é tão remota.

A ideia de apropriação individual, exclusiva e absoluta de uma gleba de terra não é universal nem histórica nem geograficamente. Ao contrário, é uma construção humana localizada e recente. Estado e Direito modernos começaram a surgir na Europa lá por volta do século XIII, talvez antes, teorizados a partir do século XVI com as informações fantásticas que traziam de cada parte do mundo as caravelas dos aventureiros, conquistadores e mercadores.

[...]

Assim, o desenvolvimento da concepção de propriedade atual foi sendo construída com o mercantilismo, com trezentos anos de elaboração teórica controvertida e incerto desenho (séculos XVI, XVII e XVIII), baseados na prática e nas necessidades das classes sociais nascentes; e duzentos anos de sua realização prática (séculos XIX e XX), com lutas e enfrentamentos e, principalmente mudanças internas, concessões, falácias, promessas poéticas e violência desmensurada, guerras. Hoje, é visível a crise deste modelo, o Estado e a propriedade, assim concebidos e realizados, chegaram a seu esgotamento.

Marco jurídico da propriedade moderna é a revolução francesa e a elaboração das constituições nacionais (Marés, 2003, p. 17).³

A aceção de propriedade tal qual se verifica na contemporaneidade, remonta à Revolução Francesa, que teve por documento maior a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, cujo teórico referencia foi John Locke, que já antevia a propriedade como "uma barreira intransponível para o Estado: um direito natural". Desta leitura se pode depreender que ainda seria ela revestida de caráter individualista, ainda que não fosse de todo ilimitada.

³MARÉS, Carlos Frederico. **A Função Social da Terra** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003, p.17/18.

Esta forma de se teorizar acerca do direito de propriedade teve fortes oposições, podendo se elencar como principais: i) Proudhon, que, pondera ser a propriedade individual "um roubo"; ii) Marx, que defendia a destruição da propriedade privada; e iii) Comte, que vem delinear a base da funcionalidade da propriedade, inobstante ser ela privada.

É de se notar que não são recentes as reação contra o individualismo no direito privado. Desde o século XVIII elas têm adquiridos variadas formas e direções. A partir do século XIX, diversas correntes filosóficas buscaram consolidar a ideia social que deveria fundar a base ética das instituições e relações jurídicas particulares.

O século XX também foram inúmeras as manifestações no sentido de se arraigar no pensamento privatístico uma tábua de valores diferente da que estava contida na codificação civil francesa de 1804 e que fora assimilada por diversas codificações posteriormente pelo mundo, não tendo ficado imune o sistema legal privado nacional.

Contudo, mesmo com todas as reações contrárias, ainda é possível se afirmar que o direito de propriedade permanece de cunho preponderantemente individualista.

Desta feita, pode se dizer que a propriedade tem sido o alicerce de toda regulação jurídica do Direito das Coisas, e, somando-se com as instituições da Família e do Contrato, formou-se o tripé tradicional do Direito Privado e o sustentáculo do sistema liberal. Era o que se refletia no revogado Código Civil brasileiro de 1916.

Todavia, com Constituição Federal de 1988 o instrumento normativo privado revelou-se superado, visto que a Carta Política foi bastante explícita e suficientemente clara ao inserir em seu bojo o instituto da Função Social da Propriedade. Restou então definida a opção do legislador constituinte em assegurar o uso da coisa em conformidade com os preceitos clamados pelo bem comum, afastando-se do *plena in re potestas* e adquirindo cada vez mais um caráter publicista. É o que se demonstrará no próximo ponto.

III. DIREITO DE PROPRIEDADE NA ORDEM CONSTITUCIONAL BRASILEIRA

Nas Constituições brasileiras de 1824 a 1891, a propriedade era tratada como direito absoluto e inviolável, podendo deste modo o proprietário dela usar, gozar e dispor livremente contra terceiros, seguindo a ideia de direito sagrado contida na Declaração dos direitos do Homem e do Cidadão da França de 1789, que assim dispunha em seu artigo 17: “Sendo a propriedade um direito inviolável e sagrado, ninguém pode ser dela privado, a não ser quando a necessidade pública, legalmente verificada, o exigir de modo evidente, e sob condição de uma justa e prévia indenização”.

A Constituição Federal de 1934, sob a influência da Primeira Guerra Mundial e na “[...] tentativa de conciliar as doutrinas liberal e socialista, impunha a necessidade de se estabelecer limites ao exercício do direito de propriedade, em benefício da coletividade” (Nicz; Oliveira, 2005, p. 104)⁴, inseriu em seu texto os interesses social e coletivo como limitadores do direito de propriedade. A Carta Política de 1937 seguiu no mesmo caminho, o que levou Araújo Castro⁵, a afirmar:

A concepção individualista da propriedade outrora preponderante, vem sendo substituída por outra, em que a propriedade só é considerada legítima quando se baseia na utilidade social.

A propriedade deixa assim de ser um direito sagrado e intangível para adaptar-se às necessidades sociais (Castro, 2005, p. 105).

A limitação ao direito de propriedade pelo interesse social permeou também as Constituições de 1946 e de 1967, merecendo destaque nesta década a Emenda Constitucional Nº. 10/64, que alterou o texto constitucional de 1946, para conceder autonomia ao Direito Agrário. Esta mudança representou significativo passo na evolução do conceito de propriedade em geral, - não apenas da rural -, para se chegar à inclusão da função social como condicionante ao exercício deste direito.

⁴ NICZ, Alvacir Alfredo; OLIVEIRA, Anna Flávia Camilo. **Limite Constitucional ao Direito de propriedade pela função social**. Revista Brasileira de Direito Constitucional, n. 5, jan/jun.-2005, p. 104.

⁵ CASTRO, Araújo. **A Constituição de 1937**. Rio de Janeiro; Freitas Bastos, 1941, in NICZ, Alvacir Alfredo; OLIVEIRA, Anna Flávia Camilo. **Limite Constitucional ao Direito de propriedade pela função social**. Revista Brasileira de Direito Constitucional, n. 5, jan/jun.-2005, p. 105.

No decurso da evolução histórica e legislativa as Constituições passam, de maneira gradual, a abarcar temas antes exclusivos do Código Civil, como o direito de propriedade, os contratos, a organização da família, dentre outros. O Estado intervém cada vez mais na economia e também no ordenamento jurídico que rege as relações entre particulares, seguindo a tendência de transformação do Estado Liberal em Estado do Bem-Estar Social, o que veio a se consolidar a partir da Constituição de 1988.

O legislador constitucional de 1988 instituiu de vez o Estado Social (*Welfare State*), definindo nesse diapasão os fundamentos da República (arts. 1º a 3º) e impondo o respeito às suas diretrizes axiológicas também pelas leis infraconstitucionais (arts. 5º, 170 e segs, 186, dentre outros).

A opção da Constituição vigente pelo Estado Social implicou em inúmeras mutações na ordem privada, das quais se destaca aquelas ocorridas no Código Civil de 1916 e, posteriormente, no vigente Código Civil de 2002, realçando-se as atinentes ao direito de propriedade, que passou a não mais prescindir do cumprimento de sua função social para ser garantido.

A partir da entrada em vigor da atual Constituição é possível se perceber uma clara mudança de paradigma no que concerne aos valores que devem ser levados em conta pelo Estado, evidenciando-se a opção pela valorização do homem e sua existência digna enquanto ser pertencente a uma sociedade, e também a definição da coletividade e do interesse social como prioridades, escolha esta que deve se irradiar para todo o sistema jurídico nacional.

O homem tem sua importância agora pelo ser e não mais pelo ter. A Constituição Federal atual apresenta em seu texto o homem e sua inserção na sociedade em perspectiva diversa daquela adotada na visão liberal, e, sobretudo, estabelece princípios axiológicos cogentes, autênticos fundamentos da República, com vistas a determinar quais são as opções políticas prioritárias essenciais na sociedade brasileira, de modo a submeter as leis infraconstitucionais à filosofia social e humanitário-solidária. Os operadores do direito devem, destarte, optar pelo social ao individualismo vigorante desde o Século das Luzes.

Não é outro o entendimento de Eros Grau⁶ ao vincular a garantia do direito de propriedade ao cumprimento de sua finalidade social, e ainda evidenciar que esta é uma significação não apenas jurídico-legal, mas também filosófica.

A evolução do conceito da propriedade - que da plena *in re potestas* de Justiniano, da propriedade como expressão do direito natural, vai desembocar, modernamente, na ideia de propriedade-função social - apresenta momentos e matizes realmente encantadores, bastantes para desviar o estudioso da senda que tencione explorar. Tal evolução consubstancia, como afirmou André Piettre [...], a revanche da Grécia sobre Roma, da filosofia sobre o direito: a concepção romana, que justifica a propriedade pela origem (família, dote, estabilidade dos patrimônios), sucumbe diante da concepção aristotélica, finalista, que a justifica pelo seu fim, seus serviços, sua função (Grau, 1977).

Na mesma perspectiva é a análise empreendida por Luiz Edson Fachin⁷, que, além da análise sistêmica do direito civil com a Constituição e também da interdisciplinaridade do direito com outras áreas do conhecimento, insere na discussão o viés da função social da propriedade como garantia do direito pela sua vinculação social e também pelo próprio acesso ao bem:

A ideia de interesse social corresponde ao início da distribuição de cargos sociais, ou seja, da previsão de que ao direito subjetivo da apropriação também correspondem deveres. Nessa esteira, passa-se a entender que esse direito subjetivo tem destinatários no conjunto da sociedade, de modo que o direito de propriedade também começa a ser lido como direito à propriedade. Gera, por conseguinte, um duplo estatuto: um de garantia, vinculado aos ditames sociais, e outro de acesso.

A utilização da expressão “função social” traz para o Direito um debate acérrimo, especialmente na sociologia, sobre a análise funcionalista dos fenômenos sociais. A discussão não é nova, e variam os parâmetros de compreensão conforme as diversas orientações interpretativas: função-fim (teleológica) e a função-necessidade (fato social) são dois exemplos de possibilidades.

[...]

O Direito Constitucional penetra, hoje, em todas as disciplinas e, via de consequência, também, no Direito Civil (Fachin, 2002, p. 289/300).

⁶ GRAU, Eros Roberto. **Função Social da Propriedade** (Direito Econômico). In: FRANCA, R. Limongi (coord.) *Enciclopédia Saraiva de Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977.

⁷ FACHIN, Luiz Edson. **Teoria Crítica do Direito Civil à luz do novo Código Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2 ed., 2003, p. 289 e 300.

A atual Constituição brasileira, nascida um período de redemocratização do país, manteve institucionalizada a garantia da propriedade em seu arts. 5º, XXII, e 170, II, todavia, inseriu no conceito de propriedade um dever jurídico de observância inarredável dos fins sociais que ela tem a desempenhar (arts. 5º, XXIII, 170, III, 182, § 2º, e 186). Com tais definições evidencia-se a constitucionalização do Direito Privado em matéria de direito de propriedade.

Em linhas gerais se pode afiançar que a Constituição Federal de 1988 conferiu a todo hermeneuta ou operador jurídico uma interpretação que não poderá frustrar os objetivos da nação brasileira, ainda que sob o manto das regras da especialidade, temporalidade ou outras quaisquer. Os princípios, indubitavelmente se sobrepõem às normas porque fundamentais, básicos, genéricos e supremos.

IV. O DIREITO CIVIL PRETÉRITO E PRESENTE NO BRASIL

Os Códigos Civis Brasileiros tiveram suas raízes cravadas no Código Napoleônico, refletindo o individualismo e revelando-se tão somente como o estatuto que regia as relações interindividuais dos particulares dentro do ordenamento jurídico. Como prevalecia em sua origem o liberalismo econômico, a interferência estatal nas relações privadas e, por consequência, no direito de propriedade era nula. A propriedade inicialmente tinha caráter de direito absoluto, sem qualquer limitação. Tratando do tema, Luiz Edson Fachin⁸ aduz que:

Nesse arco de dois séculos que se está a examinar, o conceito de apropriação – nomeadamente o da apropriação imobiliária – esteve no núcleo do Código Civil brasileiro que, derivou em parte do Código Civil Napoleônico.

Não por acaso, o Código Civil de 1804 era designado de o “Código da Propriedade”. Desse modo, também não é em vão o Código Civil de 1916 ser designado de o “Estatuto Privado do Patrimônio”, exatamente porque se coloca como a “constituição do homem privado” titular de um patrimônio, ideia projetada, em parte, para o CCB de 2002.

É por isso que, em certa medida, o sujeito de direito, abstratamente considerado, é o sujeito de patrimônio.

⁸ *Ibid*, p. 298/299.

[...]

Nessa esteira, no plano da propriedade imobiliária, a supremacia do interesse privado é muito mais saliente. O artigo 1.228 do novo Código Civil, que estabelece os poderes do proprietário, é um exemplo contundente, em há uma reprodução – com alterações relevantes de cunho social – do artigo 554 do Código de Napoleônico. Estes, por sua vez, tem como fonte de inspiração um dado momento do direito romano, que passa sobre o medievo e sobre a concepção do direito germânico, que gerou a concepção da posse e da propriedade (Fachin, 2002, p. 298/299).

Desta feita, no Código Civil de 1916, a exemplo de todos os demais oitocentistas, veio à tona sob os influxos da época, refletindo a tradição romano-germânica de valores individualistas, liberalistas, materialistas etc. O pilar fundamental do ordenamento jurídico civil era a propriedade. Tanto era assim que várias disposições originariamente motivadoras do Direito de Família eram basicamente fundadas em aspectos patrimoniais e relegava a segundo plano questões que a priori deveriam gozar de maior atenção, como as relacionadas ao estado civil e à pessoa dos cônjuges, aos seus direitos e obrigações, dentre outras atinentes às pessoas e não aos seus patrimônios. No dizer de Rafael Garcia Rodrigues⁹:

[...] esta perspectiva tradicional do direito civil despreza a força normativa da Constituição Federal, pois insiste em afirmar a primazia da proteção do patrimônio. A tutela do ordenamento civil, então, se presta a proteger a pessoa pelo que ela *tem* e não pelo que *é*. Os verbos *ter* e *ser* na perspectiva civilista tradicional se confundem, haja vista para adentrar ao sistema, para ser relevante a este, ou seja, para *ser* sujeito de direito, o indivíduo *dever* necessariamente *ter* patrimônio (Rodrigues, 2003, p. 29).

Por ser a propriedade um direito absoluto e intocável, o proprietário nada sofria se fazia mau uso de seu domínio, mesmo que estivesse a beneficiar apenas a si próprio em detrimento da sociedade.

Contudo, as transformações por que passou o país nas últimas décadas nos campos social, cultural, político, econômico, tecnológico, etc., contribuíram para que os operadores do direito precisassem ter que empreender uma releitura da legislação pátria com vistas à atualização e ao atendimento de suas finalidades. O Estatuto Civil, comumente distinguido com a honraria de

⁹RODRIGUES, Rafael Garcia. **A pessoa e o ser humano no novo Código Civil**, In. **A parte Geral do Código Civil: Estudos na perspectiva civil-constitucional** (Org. Gustavo Tepedino). 2 ed. Rio de Janeiro/São Paulo; Renovar, 2003, p. 29.

ser o centro maior dos preceitos intersubjetivos, perdeu essa primazia. O surgimento de novos - e mais complexos - problemas de convívio social expôs a fraqueza do sistema codificado, sua obsolescência, sua inadequação aos tempos atuais e à Constituição Federal.

Analisando “A unidade do ordenamento jurídico e a superação da clássica dicotomia Direito Público - Direito Privado”, Maria Celina B. de Moraes¹⁰ toma posição em um sentido que parece ser o mais adequado na contemporaneidade, que é o da necessária análise sistemática dos diversos ramos do direito com a Constituição, além da emergente carência de se superar a dicotomia publico-privado no Direito.

Diante da nova Constituição e da proliferação dos chamados microssistemas, como, por exemplo, a Lei do Direito Autoral, e recentemente, o Estatuto da Criança e do Adolescente, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei das Locações, é forçoso reconhecer que o Código Civil não mais se encontra no centro das relações de direito privado. Tal pólo foi deslocado, a partir da consciência da unidade do sistema e do respeito à hierarquia das fontes normativas, para a Constituição, base única dos princípios fundamentais do ordenamento. [...]

Acolher a construção da unidade (hierarquicamente sistematizada) do ordenamento jurídico significa sustentar que seus princípios superiores, isto é, os valores propugnados pela Constituição, estão presentes em todos os recantos do tecido normativo, resultando, em consequência, inaceitável a rígida contraposição direito público - direito privado. Os princípios e valores constitucionais devem se estender a todas as normas do ordenamento, sob pena de se admitir a concepção de um "mondo in frammenti", logicamente incompatível com a ideia de sistema unitário. [...]

Consequentemente, a separação do direito em público e privado, nos termos em que era posta pela doutrina tradicional, há de ser abandonada. A partição, que sobrevive desde os romanos, não mais traduz a realidade econômico-social, nem corresponde à lógica do sistema, tendo chegado o momento de empreender a sua reavaliação (Moraes, 1991).

¹⁰MORAES, Maria Celina Bodin de. **A caminho de um Direito Civil Constitucional**. Trabalho publicado na *Revista Estado, Direito e Sociedade*, vol. I, 1991, publicação do Departamento de Ciências Jurídicas da PUC-Rio.

Por esta ordem de ideias é que se pode afirmar que o Código Civil de 2002, embora continue a ter sua importância e permaneça com sua estrutura profundamente enraizada no Código de Napoleão, já sofreu diversas mudanças e adequações de modo a se coadunar com as exigências constitucionais, das quais não mais pode prescindir. Analisando o denomina de “Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002”, Gustavo Tepedino¹¹, aduz que:

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, debruça-se a doutrina na tarefa de construção de novos modelos interpretativos. Abandona-se deliberadamente, o discurso hostil dos que, justamente, entreviam a incompatibilidade axiológica entre o texto codificado e a ordem pública constitucional. Afinal, o momento é de construção interpretativa e é preciso retirar do elemento normativo todas as suas potencialidades, compatibilizando-o, a todo custo, à Constituição da República. Esta louvável mudança de perspectiva, que se alastra no espírito dos civilistas, não há de ser confundida, contudo, com uma postura passiva e servil à nova ordem codificada. Ao revés, parece indispensável manter-se um comportamento atento e permanentemente crítico em face do Código Civil para que, procurando lhe conferir a máxima eficácia social, não se percam de vista os valores consagrados no ordenamento civil-constitucional (Tepedino, 2003, p. XV).

Destarte, percebe-se que o Código Civil de 2002 pautou-se nos imperativos de eticidade e socialidade e não ficou indiferente a questões de relevância social, como o é direito de propriedade, que deve ser exercido e analisado juridicamente em harmonia com as disposições constitucionais. Assim, o que está prescrito em relação ao direito de propriedade no art. 1.228, § 1º do Código Civil de 2002, deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômico-sociais, de modo a favorecer a preservação e conservação do meio ambiente e o bem estar social.

V. O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA PROPRIEDADE RURAL E A SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Conforme se vem explicitando na análise aqui empreendida, já se faz ultrapassada a visão absoluta do direito de propriedade. Há muito o bem

¹¹TEPEDINO, Gustavo. **Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002**, in. **A parte Geral do Código Civil: Estudos na perspectiva civil-constitucional** (Org. Gustavo Tepedino). 2 ed. Rio de Janeiro/São Paulo; Renovar, 2003, p. XV.

passou a ser condicionado ao cumprimento de sua finalidade social, como também já se demonstrou ao norte. A propriedade de imóveis rurais não está imune a esta nova hermenêutica, que é constitucional, mas, também civilística.

Gustavo Tepedino¹², ao tratar acerca da boa-fé objetiva nas relações contratuais, faz também importantes considerações que contribuem para esclarecer a necessidade de que nas atividades econômicas relativas a imóveis rurais, a função social esteja sempre em pauta:

Com efeito, o dever de interpretar os negócios conforme a boa-fé objetiva encontra-se irremediavelmente informado pelos quatro princípios fundamentais para atividade econômica privada, quais sejam: 1. A dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF); 2. O valor social da livre iniciativa (art. 1º, IV, CF); 3. A solidariedade social (art. 3º, I, CF); 4. A igualdade substancial (art. 3º, III, CF). Os dois primeiros encontram-se inseridos no Texto Maior como fundamentos da República, enquanto os dois últimos são objetivos da República.

Pois bem: o constituinte vinculou diretamente tais dispositivos à dicção do art. 170, espancando qualquer dúvida quanto ao **significado instrumental da atividade econômica privada para a consecução dos fundamentos e objetivos da ordem constitucional**. Segundo o 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: I – soberania nacional; II- **propriedade privada**; III – **função social da propriedade**; IV- livre concorrência; V-defesa do consumidor; **VI- defesa do meio ambiente**; VII- redução das desigualdades regionais e sociais; VIII – busca do pleno emprego (...) sem grifo no original (Tepedino, 2003, p. XXXI/XXXII).

Todavia, já há aproximadamente quatro décadas a apreciação acerca da funcionalidade da propriedade em geral, e da propriedade rural em particular, não fica adstrita às questões sociais, estendendo-se também aos aspectos ambientais, ao que se convencionou denominar de função socioambiental da propriedade.

Juliana Santile¹³, ao abordar “O socioambientalismo na Constituição brasileira”, expressa de forma clara a consolidação contemporânea do socioambientalismo como princípio constitucional:

¹²*Ibid*, p. XXXI/XXXII

¹³SANTILI, Juliana. **Socioambientalismo e novos Direitos**: proteção jurídica à diversidade biológica e cultural. Petrópolis: Editora Petrópolis, 2005, p. 68

Entre os princípios gerais da atividade econômica, elencados no artigo 170 da Constituição Federal, está a defesa do meio ambiente, ao lado da função social da propriedade, da livre concorrência, da defesa do consumidor, e da redução das desigualdades regionais e sociais entre outros (Santile, 2005, p. 68).

No que concerne à propriedade rural, sua função socioambiental torna-se forçosa na medida em que a Constituição Federal condiciona e concilia o desenvolvimento econômico à proteção do meio ambiente. Considerável quantidade de bens ambientais se encontra assentada em relações jurídicas de direito real, sejam elas públicas ou privadas. A preservação ambiental, embora deva se fazer presente em todos os espaços, tem lugar muito mais abundantemente no meio rural, razão porque merece atenção tais situações.

O art. 186 da Constituição brasileira, na esteira do art. 2º, § 1º, da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra), prescreve condições para o irrestrito cumprimento da função social da propriedade, dividindo-as nas dimensões econômica (inciso I); ambiental (inciso II); e social (incisos III e IV).

Importante notar que na apreciação da função socioambiental da propriedade agrária há uma inversão do elemento caracterizador de seu regime jurídico, que se desloca do sujeito proprietário para o objeto da propriedade. Os bens ambientais presentes em um imóvel rural, delimitados pelo direito de propriedade, ensejarão diferentes deveres ao proprietário. Isso leva a propriedade a possuir várias funções ambientais, conforme prescreve o art. 186, II, que, associadas àquelas prescritas nos incisos I, III e IV do mesmo artigo, formam a função socioambiental da propriedade rural, impondo assim limites ao desenvolvimento das atividades econômicas nestes bens. Deste modo, é salutar o entendimento de Juliana Santile sobre o tema¹⁴:

[...] O capítulo da Constituição dedicado à política agrícola e fundiária e à reforma agrária (artigo 184 e seguinte) estabelece que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente ao seguintes requisitos: utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente, aproveitamento racional e adequado, observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Trata-se claramente da consagração da função socioambiental da propriedade.

¹⁴ *Ibid.* p. 69 e 89

[...]

Portanto, o imóvel que é explorado economicamente em desacordo com as normas ambientais é passível de desapropriação em virtude do desrespeito à sua função socioambiental. Mais do que isso, a orientação socioambiental passou a informar toda a política de reforma agrária, que não pode ser concebida sem a incorporação da sua dimensão ambiental (Santile, 2005, p. 68 e 89).

Em que pese a dimensão ambiental encontrar-se inserida no conceito de função social, parece mais adequada e completa a expressão socioambiental da propriedade para designar a nova formatação que deve ter quaisquer propriedade, inclusive a agrária. A proteção aos bens ambientais gera um direito que tem se revelado superior ao direito de propriedade, cuja titularidade materialmente considerada deve ceder lugar à sua representatividade social.

A efetividade da função socioambiental da propriedade rural implementa os valores da ética ambiental, notadamente no quadro atual de crise ecológica global em que se verifica a desconsideração pelos princípios ambientais da precaução e da prevenção.

A atual diretriz do direito de propriedade no sistema jurídico vigente, pautado na solidariedade econômica e social e na plena realização da pessoa humana, tem por fim a promoção e a garantia de valores que inspiram a edificação jurídica, sendo a função socioambiental a imposição, entre outros, do respeito à fauna, à flora, à diversidade ecológica etc.

Não há dúvida de que o meio ambiente e a valorização do ser humano e de sua dignidade na vida e trabalho, configuram valores jurídico-constitucionais condicionadores do exercício do direito de propriedade rural, e que todas as atividades econômicas desenvolvidas neste espaço deverão, necessariamente observar tais princípios. Interessa, pois, se atentar para o conteúdo da garantia constitucional do direito de propriedade e para a intensidade que sua função socioambiental tem a desempenhar. Há que se reavaliar a natureza jurídica do direito de propriedade e o seu objeto relacionado ao elemento solo rural, por abrigar a maioria dos bens ambientais naturais. Juliana Santille¹⁵ observa que:

¹⁵ *Idid.* p. 89

O novo Código Civil também reforça o conceito de função socioambiental da propriedade, ao estabelecer, no artigo 1.228, que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais e de modo a que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, e evitada a poluição do ar e das águas. Portanto, o novo ordenamento constitucional obrigou o estatuto civil a redimensionar o direito de propriedade, dando-lhe nova estrutura e novos contornos (Santile, 2005, p.89).

Sob as luzes da Constituição Federal e da legislação infraconstitucional atinente ao direito de propriedade, o proprietário de imóvel rural que exerce seu direito em dissonância da funcionalidade socioambiental que ele deve ter, ainda que demonstre que o explora economicamente, provando os mais altos índices de produtividade, lucratividade e geração de emprego, não poderá ver resguardado tal direito. Neste sentido são as considerações de Eros Grau¹⁶, para quem:

[...] o princípio da função social da propriedade [...], ganha substancialidade precisamente quando aplicado à propriedade dos bens de produção, ou seja, na disciplina jurídica da propriedade de tais bens, implementada sob o compromisso com sua destinação. A propriedade sobre a qual em maior intensidade refletem os efeitos do princípio é justamente a propriedade, dinâmica, dos bens de produção. Na verdade, ao nos referirmos à função social dos bens de produção em dinamismo, estamos a aludir à função social da empresa (Grau, 1977).

A terra é essencialmente um bem de produção e no mais das vezes também uma empresa rural, não devendo ficar inerte à funcionalidade acima definida por Eros Grau. Necessita assim ser explorada economicamente de modo a respeitar o meio ambiente e a sociedade, para então legitimar o proprietário ao exercício de dito direito.

Inobstante não ser tão recente a inclusão da função socioambiental no ordenamento jurídico brasileiro como requisito à garantia do direito de propriedade, apenas em 2004 se teve notícia de um imóvel rural desapropriado por descumprir tal função. Em 19 de outubro daquele ano foi publicado no Diário Oficial da União o decreto de desapropriação da Fazenda e Castanhal Cabaceiras, situado no município de Marabá/PA, declarando de interesse

¹⁶ GRAU, Eros Roberto. **Função Social da Propriedade** (Direito Econômico). In: FRANCA, R. Limongi (coord.) Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1977

social para fins de reforma agrária uma área rural de mais de nove mil hectares.

DECRETO DE 18 DE OUTUBRO DE 2004¹⁷

Declara de interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural Denominado “Fazenda e Castanhal Cabaceiras”, situado no Município de Marabá, Estado do Pará, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 84, inciso IV, e arts. 184 c/c 186, I, II e III da Constituição, e nos termos dos arts. 2º da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, 18 e 20 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 2º e art. 9º, incisos I, II e III c/c 6º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, (sem grifo no original)

D E C R E T A:

Art. 1º Fica declarado de interesse social, para fins de reforma agrária, nos termos dos arts. 18, alíneas “a”, “b”, “c” e “d”, e 20, inciso VI da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 2º e art. 9º, inciso I, II e III c/c 6º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, o imóvel rural denominado “Fazenda e Castanhal Cabaceiras”, com área de nove mil, setecentos e setenta e quatro hectares, quatro ares e cinco centiares, situado no Município de Marabá, objeto dos Registros no R-2-11.505, fls. 01, Livro Ficha 2 e R-11-394 (remanescente), fls. 2v, Livro Ficha 2-B, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Marabá, Estado do Pará (Proc/INCRA/SR-27/No 54600.002168/99-97).

Art. 2º Excluem-se dos efeitos deste Decreto o domínio direto relativo ao imóvel registrado na matrícula nº 11505, os semoventes, as máquinas e os implementos agrícolas, bem como as benfeitorias existentes no imóvel referido no art. 1º e pertencentes aos que serão beneficiados com a sua destinação.

Art. 3º O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA fica autorizado a promover a desapropriação do imóvel rural de que trata este Decreto, na forma prevista na Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e a manter a área de Reserva Legal prevista na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, preferencialmente em gleba única, de forma a conciliar o assentamento com a preservação do meio ambiente.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Brasília, 18 de outubro de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Miguel Soldatelli Rossetto

¹⁷ IMPRENSA NACIONAL. Decretos. Disponível em: <http://www.in.gov.br/imprensa/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=2&data=19/10/2004>. Acesso em 27 de dez. 2011.

O fato em comento representou significativo marco histórico no meio agrário brasileiro por ser a primeira vez que um decreto de desapropriação leva em consideração questões trabalhistas e ambientais. Desde a promulgação da Constituição de 1988, foi a inauguração pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) e Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) dos dispositivos constitucionais, da Lei Agrária (nº 8.629/93) e Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), que determinam a consideração tais aspectos em processo de desapropriação.

O imóvel desapropriado tinha capacidade para assentar 250 (duzentas e cinquenta) famílias e localiza-se em uma região com altos índices de conflito agrário. O fundamento da desapropriação foi a existência de crimes ambientais de grande monta e a utilização de trabalho análogo a de escravo no imóvel em questão.

Pelo que se vem discorrendo, no atual estágio de teorização e de construção normativa não é mais permitida a convalidação do uso da propriedade agrária em confronto aos interesses da coletividade. O ordenamento jurídico brasileiro fornece um aparato normativo suficiente para impor à propriedade agrária o dever de preservar e conservar o meio ambiente e respeitar o social, assim como as necessárias sanções ao descumprimento destes preceitos.

VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O conceito de propriedade foi sendo modificado através do tempo e ela vem, cada vez com maior intensidade deixando de ser um direito pleno e ilimitado. Tal direito, outrora tido por absoluto, vai sendo paulatinamente cerceado, mormente no que diz respeito à sua função socioambiental.

A orientação social e ambiental presentes na Constituição Federal de 1988 em relação à propriedade não se revela pela sua leitura fragmentada, mas, por meio de uma análise sistêmica e integrada interna-constitucional entre os diversos dispositivos que tratam da matéria e também destes com as demais normas infraconstitucionais atinentes ao tema. É o que se pode denominar de uma leitura holística, como sendo aquela que vislumbra o todo e não apenas as partes. É uma unidade axiológica co-normativa presente no texto constitucional.

Pela teorização e normatização jurídica contemporânea não se pode conceber qualquer utilização da propriedade de maneira a afrontar os interesses da coletividade. Pode se dizer que há uma escolha e um comprometimento político-ideológico do Direito Constitucional, e, em certa medida do Código Civil com o interesse social e coletivo, oferecendo instrumental normativo suficiente para que o operador do direito adote uma postura pro-social e ambiental não individualista ante ao caso concreto.

Por fim, parece imperioso concluir que na atual sistemática e estágio do direito brasileiro, cumprir a função socioambiental da propriedade rural significa, além da efetividade de um direito coletivo, também a segurança dos interesses do proprietário. Isto porque, tal funcionalidade se constitui um dever jurídico de alcance difuso que, favorecendo a sociedade, também beneficia àquele que a cumpre. A par disto, tem duplo sentido a proteção atribuída à propriedade: de um lado, a proteção ao *meio ambiente e à sociedade* e, de outro, o amparo ao *direito de propriedade*. Assim, a prevenção de danos ambientais e sociais propicia, em última análise, a manutenção do potencial produtivo do solo rural e a continuidade das atividades econômicas de seu proprietário.

REFERÊNCIAS

- CATALAN, Marcos. **Limitações ao direito de propriedade no código florestal e a recepção da matéria pelo código civil**. In: 11º CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO AMBIENTAL. **Meio ambiente e acesso à justiça**: flora, reserva legal e APP. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2007. v. 1. p. 515-530.
- COMPARATO, Fábio Konder. **Função Social da propriedade dos bens de produção**. São Paulo: Revista de Direito Mercantil, Abril-junho, 1987.
- CORTIANO, Erouths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**: uma análise do ensino do direito de propriedade. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.
- FACHIN, Luiz Edson. **Teoria Crítica do Direito Civil à luz do novo Código Civil Brasileiro**. 2 ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- _____. **Comentários ao Código Civil; parte especial**: direito das coisas, vol. 15. (Coord. Antonio Junqueira de Azevedo) São Paulo: Saraiva 2003.

- _____. **Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.
- GABARDO, Emerson. **Interesse público e subsidiariedade: o Estado e sociedade civil para além do bem e do mal**. Belo Horizonte: Fórum, 2009. p. 155/202
- GONDINHO, André Osório. **Função Social da propriedade e Problemas de direito civil-constitucional** (coord. TEPEDINO, Gustavo). Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p 397-433.
- GRAU, Eros Roberto. **Função Social da Propriedade** (Direito Econômico). In: FRANCA, R. Limongi (coord.) *Enciclopédia Saraiva de Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977.
- IMPRENSA NACIONAL. **Decretos**. Disponível em: <http://www.in.gov.br/imprensa/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=2&data=19/10/2004>. Acesso em 27 de nov. 2011.
- LOCKE, John. **Segundo tratado sobre el gobierno civil**. Barcelona: Altaya, 1994.
- MARÉS, Carlos Frederico. **A Função Social da Terra** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003.
- MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. Livro primeiro. São Paulo: Abril Cultural, 1984.
- _____. **O capital: crítica da economia política**. Livro terceiro. São Paulo: Abril cultural, 1985.
- NICZ, Alvacir Alfredo; OLIVEIRA, Anna Flávia Camilo. **Limite Constitucional ao Direito de propriedade pela função social**. Revista Brasileira de Direito Constitucional, n. 5, jan/jun.-2005.
- RODRIGUES, Rafael Garcia. **A pessoa e o ser humano no novo Código Civil**, In. **A parte Geral do Código Civil: Estudos na perspectiva civil-constitucional** (Org. Gustavo Tepedino). 2 ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Renovar, 2003.
- SANTILI, Juliana. **Socioambientalismo e novos Direitos: proteção jurídica à diversidade biológica e cultural**. Petrópolis: Editora Petrópolis, 2005.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 34. ed. revista e atualizada até a Emenda constitucional n 67, de 22.12.2010. São Paulo: Malheiros, 2011.
- TEPEDINO, Gustavo. **Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002**, in. **A parte Geral do Código Civil: Estudos na perspectiva civil-constitucional** (Org. Gustavo Tepedino). 2 ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Renovar, 2003.
- _____. Maria Celina B. M. **A caminho de um direito civil constitucional**. Revista de Direito Civil nº 65, ed. RT: SP. p 21/32.