

UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA CATARINA
CAMPUS DE SÃO MIGUEL DO OESTE
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL

KEITI CAROLINE LUDWIG

**O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS
PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC.**

SÃO MIGUEL DO OESTE

2014

KEITI CAROLINE LUDWIG

**O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS
PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC.**

Trabalho Monográfico apresentado ao Curso de Pós-Graduação em Direito Civil e Processual Civil, Área das Ciências Aplicadas, da Universidade do Oeste de Santa Catarina, como requisito parcial, para obtenção de título de Especialista.

Orientadora: Mixilini Chemin Pires

SÃO MIGUEL DO OESTE

2014

KEITI CAROLINE LUDWIG

**O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS
PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC.**

Trabalho monográfico apresentado ao Curso de Pós-Graduação em Direito Civil e Processual Civil, Área das Ciências Aplicadas, da Universidade do Oeste de Santa Catarina, como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista, sob a orientação da Professora Mixilini Chemin Pires.

RESUMO

O presente trabalho possui como tema “O cumprimento da função social da propriedade nas pequenas propriedades rurais de Guaraciaba/SC” e a partir disso traçou-se como objetivo analisar as pequenas propriedades rurais do município de Guaraciaba/SC, frente às prerrogativas das normas legais atinentes ao cumprimento de sua função social. Para tanto, estudou-se questões relativas à propriedade e sua função social entrelaçando-a com questões de cunho ambiental. Referida pesquisa classificou-se como descritiva, trabalhada na forma quantitativa e qualitativa, em que se realizou a aplicação de questionários aos pequenos proprietários rurais do referido município para fins de obtenção de resultados a partir da problemática instituída. Assim, analisando-se a doutrina e a legislação pertinente, somadas às respostas obtidas aos questionários aplicados, pode-se afirmar que mesmo não havendo conhecimento esmiuçado do instituto da função social da propriedade por parte dos proprietários, estes em sua maioria cumprem seus requisitos.

Palavras-chave: Propriedade rural. Função social. Direito ambiental.

ABSTRACT

The present work has as its theme "The fulfillment of the social function of property in small rural properties Guaraciaba/SC" and from that was traced out to analyze the small rural farms in Guaraciaba/SC, on the prerogatives of the relevant legal standards to fulfill its social function. To this end, we studied issues relating to property and its social function intertwining with issues of environmental nature. Said research was classified as descriptive, crafted in quantitative and qualitative terms, in which he conducted questionnaires to small landowners of said municipality for the purpose of obtaining results from the problem set. Thus, analyzing the doctrine and law, together with the replies to questionnaires, it can be stated that even without knowledge of the institute scrutinized the social function of property by the owners, they mostly meet your needs.

Keywords: Rural Property. Social function. Environmental law.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Tamanho da propriedade rural.....	71
Tabela 2	Número de dependentes da propriedade.....	72
Tabela 3	Número de pessoas que trabalham na propriedade.....	73
Tabela 4	Utilização de mão de obra contratada na propriedade.....	75
Tabela 5	Nos casos de mão de obra contrata, observância das disposições que regulam as relações de trabalho.....	77
Tabela 6	Principal ramo de produção.....	78
Tabela 7	Uso de métodos ecologicamente recomendados.....	80
Tabela 8	Adoção de medidas para a preservação do meio ambiente.....	82
Tabela 9	Entrevistados que possuem conhecimento acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade.....	84
Tabela 10	Entrevistados que sabem da existência do princípio da função social da propriedade rural	86
Tabela 11	Entrevistados que sabem o que é função social da propriedade.....	87
Tabela 12	Entrevistados que conhecem os requisitos de função social da propriedade rural.....	88
Tabela 13	Sabe que proteção ambiental é requisito de cumprimento de função ambiental e social da propriedade rural.....	89
Tabela 14	Entrevistados que consideram estar cumprindo a função social da propriedade rural.....	90
Tabela 15	Necessidade de maiores instruções/informações sobre a legislação que regulamenta o uso da propriedade.....	91
Tabela 16	Diante do cumprimento da legislação aplicável ao uso da propriedade, é possível explorar a mesma sem comprometer o bem estar do proprietário.....	92
Tabela 17	Considera o cumprimento das normas ambientais em pequenas propriedades fator para a sua inviabilidade econômica	93

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Tamanho da propriedade rural	71
Gráfico 2	Número de dependentes da propriedade	72
Gráfico 3	Número de pessoas que trabalham na propriedade	73
Gráfico 4	Utilização de mão de obra contratada na propriedade.....	75
Gráfico 5	Nos casos de mão de obra contrata, observância das disposições que regulam as relações de trabalho.....	77
Gráfico 6	Principal ramo de produção.....	78
Gráfico 7	Uso de métodos ecologicamente recomendados.....	80
Gráfico 8	Adoção de medidas para a preservação do meio ambiente.....	82
Gráfico 9	Entrevistados que possuem conhecimento acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade.....	84
Gráfico 10	Entrevistados que sabem da existência do princípio da função social da propriedade rural.....	86
Gráfico 11	Entrevistados que sabem o que é função social da propriedade.....	87
Gráfico 12	Entrevistados que conhecem os requisitos de função social da propriedade rural.....	88
Gráfico 13	Sabe que proteção ambiental é requisito de cumprimento de função ambiental e social da propriedade rural.....	89
Gráfico 14	Entrevistados que consideram estar cumprindo a função social da propriedade rural.....	90
Gráfico 15	Necessidade de maiores instruções/informações sobre a legislação que regulamenta o uso da propriedade.....	91
Gráfico 16	Diante do cumprimento da legislação aplicável ao uso da propriedade, é possível explorar a mesma sem comprometer o bem estar do proprietário.....	92
Gráfico 17	Considera o cumprimento das normas ambientais em pequenas propriedades fator para a sua inviabilidade econômica.....	93

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .	11
2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA CONCEPÇÃO DE PROPRIEDADE	13
2.1.1 O direito de propriedade nas Constituições brasileiras	16
2.2 DEFINIÇÃO JURÍDICA DE PROPRIEDADE: CONCEITO E CARACTERÍSTICAS	20
2.2.1 Direito de propriedade como direito fundamental	24
2.2.2 Aspectos formadores: formas de aquisição da propriedade	26
2.2.3 Perda do direito de propriedade	28
2.2.4 Restrições ao direito de propriedade	33
2.3 DIREITO DE PROPRIEDADE E O MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO: UM CONFLITO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS.....	35
3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	38
3.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	40
3.1.1 Função social da propriedade na Constituição de 1988.....	44
3.1.1.1 A função social da propriedade no Direito Civil	47
3.1.2 Definição jurídica da função social da propriedade	49
3.1.2.1 A função social da propriedade urbana e o Estatuto da Cidade	54
3.1.2.2 A função social da propriedade rural e o Estatuto da Terra.....	59
3.1.3 A Função social da propriedade como direito fundamental	61
3.1.4 Função social como conteúdo do princípio do direito de propriedade	63
3.1.5 Função social da propriedade e as limitações ao direito de propriedade	64
4 O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC	67
4.1 DEFINIÇÃO JURÍDICA DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL	67
4.2 FUNÇÃO SOCIAL: FALTA DE ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA?.....	68
4.3 O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC: UM ESTUDO DE CASO	69
4.3.1 Análise dos resultados por meio de gráficos comparativos	70

5 CONCLUSÃO.....	95
REFERÊNCIAS.....	98
Apêndice A (Questionário)	102

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo possui como tema “O cumprimento da função social da propriedade nas pequenas propriedades rurais de Guaraciaba/SC”, sendo que a partir deste ponto principal busca-se esclarecer aspectos relativos à propriedade, desde sua concepção no ordenamento jurídico brasileiro até suas implicações práticas na utilização da mesma por seus respectivos proprietários.

A partir desta pesquisa objetiva-se esclarecer a situação das pequenas propriedades rurais do referido município, haja vista ser este de pequeno porte e sua principal fonte econômica advir da agricultura, desta forma, a economia do município é quase que em sua totalidade resultante de atividades agrícolas aqui desenvolvidas. Assim, a importância deste estudo mantém-se na necessidade de se identificar o conhecimento das normas legais atinentes a propriedade por parte dos proprietários rurais. Busca-se estabelecer um contraponto entre a produção agrícola, as normas regulamentadoras desta atividade e a proteção ambiental, por ser uma questão de interesse coletivo, haja vista afetar não só as pessoas que residem na área rural, mas também aqueles que habitam a zona urbana.

Para tanto, a fim de propor uma análise de resultados práticos ao problema desenhado para este trabalho, estabeleceu-se como mecanismo pesquisa de campo, realizada nas propriedades rurais do Município de Guaraciaba/SC, a fim de se aferir o efetivo cumprimento da função social da propriedade nas mesmas em detrimento da sua viabilidade econômica e do bem estar de seu proprietário.

Isto porque, o direito a propriedade é considerado um direito fundamental da pessoa humana, subjetivo e real, podendo o seu titular usar, fruir e dispor do mesmo. No entanto, a Constituição Federal de 1988 criou várias restrições e limitações para o uso desse direito, tais restrições e limitações é o que caracterizam a função social da propriedade, que se não forem observadas concedem ao poder público o poder de aplicar sanções aos proprietários, podendo inclusive desapropriar a área que não esteja cumprindo sua função social.

A função social, ao que tange a propriedade rural está regulada no artigo 186 da Constituição Federal de 1988, caracterizando-se pelo aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, devendo ser explorado de forma consciente, compatível com as técnicas agrícolas adequadas e visando a conservação do meio ambiente.

Assim, expõe-se que a função social da propriedade rural é um elemento de produção, e para tanto deve ser por si só, capaz de prover seu próprio sustento sem prejudicar o meio ambiente.

Sob este viés, a pesquisa teve por método, o quantitativo e o qualitativo. E, a fim de alcançar os objetivos propostos, o trabalho foi dividido em três capítulos, sendo que no primeiro buscou-se elencar questões associadas ao direito de propriedade, sua conceituação, características, origem e aspectos históricos. Enquanto que o segundo refere-se à questão da função social da propriedade, seja ela urbana ou rural, conceito, características, análise evolutiva e limitações.

Já o terceiro e último capítulo, faz menção aos aspectos ambientais, bem como a análise real do cumprimento da função social da propriedade nas pequenas propriedades rurais de Guaraciaba/SC, por intermédio de questionário aplicado aos pequenos proprietários deste Município.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Quando mencionado, o termo propriedade induz a existência de um direito, ou seja, o poder que uma pessoa exerce sobre determinada coisa. Entretanto, o conceito e a compreensão do direito de propriedade, na concepção moderna, foram diretamente influenciados pela organização política (VENOSA, 2003).

Sua concepção jurídica sofreu profundas mudanças desde o século passado, transpondo-se de um poder absoluto, perpétuo e exclusivo para um direito relativo, limitado e, finalmente, voltado para um direito-dever com foco no cumprimento da função social da propriedade, firmado pelo Estatuto da Terra de 1964 (PETERS, 2008).

Venosa (2003, p. 152) descreve perfeitamente a situação vivenciada:

Antes da época romana, nas sociedades primitivas, somente existia propriedade para as coisas móveis, exclusivamente para objetos de uso pessoal, [...]. O solo pertencia a toda coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder de determinada pessoa.

A definição de propriedade sofreu tamanha alteração que perdeu muito de seu significado, deixando de ser um elemento fundamental destinado a resguardar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como sendo fator básico da ordem social (MENDES, 2009).

Neste aspecto Rizzardo (2011, p. 167) enfatiza:

Desenvolveram-se várias teorias acerca do próprio conceito de propriedade, sendo algumas decorrentes das definições constantes nos Códigos Civis que primeiro apareceram e que ainda vigem, como o francês, onde prepondera uma autonomia absoluta da propriedade: o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos.

Destaca-se que desde a Constituição do Império a propriedade esteve resguardada como um direito fundamental. A Constituição de 1946 fixou seu uso

subordinada ao bem estar social, prerrogativa esta que se manteve nas Constituições de 1967, 1969 e na de 1988, sendo vigente no atual ordenamento jurídico brasileiro. No entanto, empregou-se o conceito de função social da propriedade para que proviesse limitação ao exercício de tal direito (COELHO, 2010).

Sob este enfoque, descreve Peters (2008, p. 22):

Aquilo que era conhecido como direito de propriedade pelas anteriores Constituições Brasileiras não é mais pela atual Carta, a não ser quando se observa a função social, elevada à categoria de garantia fundamental, significando a própria negação da propriedade descompromissada com os interesses da sociedade.

Desta forma, verifica-se que a propriedade não é mais elencada como um fim em si mesma, mas como um meio de se atingir o bem estar comum, conferindo além de direitos e poderes ao proprietário, obrigações para sua melhor utilização (PETERS, 2008).

Corroborando Comparato (2001, p. 95 apud FARIAS e ROSENVALD 2011, p. 5) “que é sempre um direito-meio e não um direito-fim. A propriedade não é garantida em si mesma, mas como instrumento de proteção aos valores fundamentais”.

Com o intuito de melhor utilização da propriedade, a Carta Magna tratou de direcionar todos os aspectos do direito de propriedade ao cumprimento do princípio de uma função social (GODOY, 1999).

Conforme descreve Melo (2010, p. 31):

[...] podemos dizer que o direito de propriedade, como direito subjetivo e real, hodiernamente permanece com algumas características, podendo seu titular usar, fruir e dispor dele, mas, para que mantenha sua legitimidade absoluta, são agora exigidas algumas condições que ele deve obedecer, não só relativas aos limites legais, ligados ao direito de vizinhança e outras restrições de caráter administrativo, mas também, cumprir com sua função social, atendendo simultaneamente, nos termos do art. 186 da CF, ao aproveitamento racional e adequado; a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; a observância das disposições que regulam as relações de trabalho e a exploração que forneça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

A prerrogativa de cumprimento da função social da propriedade está presente no ordenamento jurídico desde 1964, quando houve a promulgação do Estatuto da Terra, porém, nunca fora efetivamente aplicada ante a falta de amparo de uma legislação ordinária, que realmente regulasse os contornos práticos da função social (MELO, 2010).

2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA CONCEPÇÃO DE PROPRIEDADE

Os direitos dos homens se modificam conforme as condições históricas e o contexto social, político e jurídico em que estão inseridos. Neste sentido, a propriedade como sendo um direito dos homens modificou-se e evoluiu conforme a evolução do próprio homem e da organização social por ele criada (CAVEDON, 2003).

Segundo Melo (2010, p. 31):

O Direito de Propriedade sempre foi um direito fundamental da pessoa humana, não só nas sociedades capitalistas modernas, mas desde o Império Romano, quando já era consagrado como um direito natural do homem, assim como o direito à vida e a liberdade.

O primeiro indício do surgimento da propriedade retratava-a com um aspecto comunitário, onde o solo pertencia a todos. No entanto, sua raiz histórica é cravada no direito romano, onde preponderava o sentido individualista da propriedade (DINIZ, 2002).

Inicialmente, no direito romano, o indivíduo recebia uma porção de terra sobre a qual deveria produzir e depois de realizada a colheita, a porção cedida era reintegrada às demais voltando à forma original, ou seja, de aspecto coletivo. Com o decorrer do tempo, tornou-se hábito a concessão contínua do mesmo espaço de terra para as pessoas que já haviam o utilizado no ano anterior (VENOSA, 2011). Em continuidade, Venosa (2011, p. 166) complementa “Ali, o *pater familias* instalava-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraigava-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua”.

É evidente, portanto, que sobre o direito de propriedade prevalecia o caráter individualista, sendo que, somente um cidadão romano poderia adquirir a propriedade individual e desde que esta fosse enraizada em solo romano (LISBOA, 2009).

Sobre esse aspecto Diniz (2002, p. 99) retrata:

Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do *pater familias*. A propriedade coletiva foi dando lugar à privada [...].

Dessa forma, evidencia-se a transição da propriedade que inicialmente, possuía caráter eminentemente social da propriedade e posteriormente resultou em propriedades de cunho exclusivamente individual (LISBOA, 2009).

A definição de propriedade admitida pelo direito romano foi transmitida a outras culturas, dentre elas destacam-se a da Europa Continental (VENOSA, 2008).

Retratando o acima mencionado Lisboa (2009, p. 78) descreve:

Enquanto as sociedades primitivas adotaram o modelo de propriedade comum ou social, para posteriormente chegarem à concepção de propriedade privada, as ideologias do capitalismo ou socialismo levaram as sociedades modernas ao reconhecimento da propriedade individual e da propriedade coletiva, respectivamente, porém sem atingir completo êxito na distribuição equitativa das riquezas e no assecuramento da plena igualdade entre os homens.

Há características peculiares em todas as culturas, indiferentemente do aspecto individual ou coletivo da propriedade, ou seja, a propriedade sempre esteve relacionada a razões culturais, sociais, religiosas, econômicas ou políticas (LISBOA, 2009).

Os aspectos da propriedade vivenciados no direito romano não prevaleceram na Idade Média, haja vista a perda do caráter unitário e exclusivo. Sobre o assunto, Farias e Rosenvald (2011, p. 195) descrevem que “o viés funcionalizado da

propriedade romana não permaneceu na Idade Média, pois as relações de vassalagem exigiam que o poder político e absoluto do senhor feudal não sofresse qualquer espécie de restrição”.

Em complemento, Venosa (2008, p. 151) explica que “o território, mais do que nada, passa a ser sinônimo de poder. A ideia de propriedade está ligada à soberania nacional. Os vassalos serviam ao senhor. Não eram senhores do solo”.

Referido período é descrito por Diniz (2002, p. 100) da seguinte forma:

Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. Havia distinção entre os fundos nobres e os do povo, que, por sua vez, deveria contribuir onerosamente em favor daqueles, sendo que os mais humildes eram despojados de suas terras.

No início da colonização brasileira adotou-se o método empregado no sistema feudal como organização jurídica (DINIZ, 2002). A respeito Pereira (2009, p. 67) expõe:

Em nossa organização jurídica não se vislumbra resíduo da concepção dominial dos povos do Oriente. A organização feudal, que também medrou em solo português, compareceu no transitório regime das capitânicas hereditárias ensaiado no início da colonização lusa, e não deixou de imprimir sua marca em nossos costumes, embora não subsista disciplina em nosso sistema jurídico.

Foi com o advento da Revolução Francesa em 1789 que a concepção de propriedade segundo o sistema feudal desapareceu (DINIZ, 2002). Sobre o direito de propriedade na Revolução Francesa Coelho (2010, p. 71) explicita que “[...] o direito de propriedade é proclamado como natural, ilimitado e individualista”.

Em complemento, Pereira (2009, p. 69) relata:

A Revolução Francesa pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Desprezando a coisa móvel (*villis mobilium possessio*), concentrou sua atenção na propriedade imobiliária, e o Código por ela gerado – *Code Napoléon* – que serviria de modelo a todo um movimento codificador no século XIX, tamanho prestígio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de “código da propriedade”,

fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Daí ter-se originado em substituição à aristocracia de linhagem uma concepção nova de aristocracia econômica, que penetrou no século XX.

Verifica-se, portanto, que a partir do século XIX, a propriedade conceituada em um aspecto extremamente individualista perde intensidade em decorrência da revolução, do desenvolvimento industrial e das doutrinas socialistas. A partir de então se buscará um sentido social na propriedade.

É com a ideologia liberal que se busca o bem comum a partir da soma dos bens individuais, na medida em que todos pudessem alcançar sua felicidade (FARIAS E ROSENVALD, 2011).

Nesse patamar, partiu-se de um Estado Absolutista para um Estado Liberal e posteriormente para um Estado do Bem Estar Social, evoluindo-se de simples interesses individuais para direitos transindividuais (MELO, 2010).

2.1.1 O direito de propriedade nas constituições brasileiras

A formação da propriedade territorial no Brasil efetivou-se a partir do patrimônio público, quando todas as terras pertencentes à Coroa foram cedidas pelos governadores gerais ou donatários, mediante cartas de doações de sesmarias ou cartas forais, observando normas contidas nas Ordenações do Reino Português (PETERS, 2008).

No que tange ao avanço constitucional do direito de propriedade Cavedon (2003, p. 62) descreve:

No âmbito do Direito Constitucional brasileiro, a caracterização do Direito de Propriedade sofreu a influência do surgimento dos novos direitos, passando por um processo evolutivo que vai desde a concepção individualista e absoluta até a Propriedade revestida de caráter social e ambiental.

A propriedade no Brasil é considerada como um direito fundamental desde a Constituição do Império, contudo, desde o período do Império até a República Federativa do Brasil atual houve diversas mudanças ao que se referem à situação

política, social e econômica do país, mudanças essas que refletiram diretamente nas Constituições já promulgadas (BRAGA, 2009).

A primeira constituição brasileira foi outorgada em 1824 pelo Imperador Dom Pedro I, também conhecida como constituição monárquica, foi inspirada na Declaração dos Direitos do Homem de 1789. Segundo ela, a propriedade era um direito absoluto, inviolável e sagrado (PETERS, 2008).

Aprofundando referida constituição, Cavedon (2003, p. 62) destaca:

A Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 1824, garantia o Direito de Propriedade em toda sua plenitude, destacando a inviolabilidade de tal direito, salvo se o bem público exigisse a ingerência na Propriedade do cidadão, cabendo a este indenização. Seguiu a orientação liberal e individualista do Direito Moderno, consagrada no Código de Napoleão.

Assim, evidencia-se no mencionado diploma constitucional a plenitude do direito de propriedade, sendo que este não será assim exercido quando a propriedade sofrer o processo de desapropriação por utilidade pública (PETERS, 2008).

Em complemento, Peters (2008, p. 80) menciona:

Não se denota, em momento nenhum, preocupação com o interesse social e nem qualquer indício de função social no regime jurídico de então, mas tão-somente transparece a remota possibilidade de uso ou emprego da propriedade do cidadão se o bem público exigir, e assim mesmo somente nos casos marcados em lei.

Em 1891 foi promulgada a primeira Constituição da República, sendo que por ela o direito de propriedade seguia os moldes do liberalismo econômico, sem nenhuma preocupação com os interesses da comunidade, pois não mencionava a existência de restrições ao exercício do direito de propriedade. Segundo esta Constituição restringiu-se a utilização do instituto da desapropriação apenas para os casos de necessidade ou utilidade pública, o que, na Constituição de 1824 era permitido para todo e qualquer bem público (PETERS, 2008).

Seguindo esta concepção foi promulgada a Segunda Constituição Republicana, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. A partir da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil promulgada em 16 de julho de 1934 passou-se a fazer um liame entre o exercício do direito de propriedade e o interesse social, de modo que o direito de propriedade não poderia ser exercido se fosse contrário ao interesse social ou coletivo (CAVEDON, 2003).

Sobre esta Carta Política, Peters (2008, p. 83) descreve:

Ocorreu sensível mudança em relação ao regime jurídico da propriedade privada, o que alterou substancialmente o seu conceito. Nessa segunda fase do constitucionalismo brasileiro aparece um novo elemento que pode ser considerado o germe da função social da propriedade, consubstanciado na expressão: “interesse social”, vinculada ao direito de propriedade [...].

A partir desta Constituição é possível constatar alguma preocupação, mesmo que de forma supérflua, sobre os interesses sociais. Peters (2008, p. 84) expõe “[...] o direito de propriedade, ao ser regulamentado e interpretado, também deveria representar um benefício social, e não apenas um benefício ao proprietário”.

Em contrapartida, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1937 representou um retrocesso no processo evolutivo do direito de propriedade no Brasil, haja vista que a mesma suprimiu a utilização da propriedade vinculada ao cumprimento dos interesses sociais ou coletivos. Referida constituição garantiu apenas o exercício do direito de propriedade (CAVEDON, 2003).

A respeito aduz Peters (2008, p. 86) que “numa primeira leitura, a Constituição de 1937 parece ter regredido quanto ao direito de propriedade, mas não deixou de reconhecer que tal direito devesse ter seu conteúdo e limites definidos em lei [...]”.

Já a Constituição de 1946 resgatou o conceito de propriedade exercido na Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934, assim o exercício do direito de propriedade volta a ser vinculado ao cumprimento de interesses sociais e coletivos, primando pelo bem-estar social (CAVEDON, 2003).

Neste diapasão, Peters (2008, p. 87) menciona:

Foi conservado o instituto da propriedade privada como direito individual do cidadão, mas seu exercício ficou condicionado ao bem-estar social, e, pela vez primeira, apareceu a figura da desapropriação por interesse social, abrindo caminho para a consagração da função social da propriedade e para a desapropriação de propriedades rurais (e também urbanas) que não atendessem a tal princípio, destinando-se tais áreas para fins de reforma agrária, como estabeleceu o Estatuto da Terra, em 1964.

Assim, a Constituição de 1946 firma o direito de propriedade como garantia individual e condiciona seu uso à observância do bem-estar social. Esta Constituição é considerada um modelo intermediário que abre caminho para a inclusão do princípio da função social da propriedade (PETERS, 2008).

Foi a partir da Constituição do Brasil de 1967 que a nomenclatura função social da propriedade passou a compor o ordenamento jurídico brasileiro, voltado para um princípio da ordem econômica do país (CAVEDON, 2003).

A Carta Magna vigente foi promulgada em 1988 e reitera o princípio da função social da propriedade, conforme destaca Cavedon (2003, p. 64):

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, além de contemplar a Função Social da Propriedade como princípio geral da atividade econômica, conjuntamente com a defesa do Meio Ambiente [...], inseriu também este princípio no Capítulo relativo aos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, no inciso posterior ao que garante o Direito de Propriedade [...], levando à qualificação de tal direito, que é marcado agora pelo cunho social e também ambiental. Define, ainda, o conteúdo desta Função Social no que se refere à Propriedade urbana [...] e à Propriedade rural [...].

Desta forma denota-se que a Constituição vigente além de inserir a função social como uma característica do direito de propriedade vincula o cumprimento deste instituto à observância de questões relativas à ordem ambiental.

2.2 DEFINIÇÃO JURÍDICA DE PROPRIEDADE: CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

O direito de propriedade é considerado um instituto essencial do Direito brasileiro, é por seu intermédio que se atribui ao proprietário o poder-dever de exercer seu direito desde que observados e respeitados os interesses da sociedade (CAVEDON, 2003).

No entanto, o conceito de propriedade tem sido objeto de estudo nas mais diversas áreas, sendo questionado por historiadores, filósofos, sociólogos, economistas, políticos e juristas (PEREIRA, 2009).

Para Coelho (2010, p. 70) “[...] a noção de propriedade [...] antecede em muito a mais embrionária forma de organização social a que se poderia chamar de ordem jurídica”.

Em síntese, o direito de propriedade consiste no exercício do poder de senhoria que uma pessoa exerce sobre uma coisa (BEZERRA DE MELO, 2011).

Assim, o direito de propriedade era exercido de maneira *erga omnes* (contra todos), sendo absoluto, exclusivo, irrevogável e perpétuo. Contudo, foi com a promulgação da Carta Magna de 1988, que o direito a propriedade foi constitucionalizado (MELO, 2010).

Ainda, o direito de propriedade é considerado um direito com status constitucional, pois pode ser modulado conforme os princípios básicos aplicados no regimento de cada Estado. Não se trata de um direito individual de natureza privada, mas sim de uma instituição jurídica regulada por um complexo de normas constitucionais (BULOS, 2011).

Após a constitucionalização do direito de propriedade, este passou a ser entendido como um direito subjetivo, absoluto, elástico, perpétuo, complexo e limitado (BEZERRA DE MELO, 2011).

Sobre o tema Rizzardo (2011, p. 168) expõe:

É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la. Reveste-se,

outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre da oponibilidade *erga omne*, impondo a todos o dever de respeitá-la. Daí exercer o titular o poder de dominação da coisa, mesmo que deva se submeter a certas limitações. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente, e não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação.

Em complemento Bezerra de Melo (2011, p. 83) acrescenta:

A propriedade é um direito subjetivo, pois encerra uma situação jurídica em que todos devem uma prestação de não fazer ao proprietário, sendo dotada de coercitividade, além de passível de violação.

É absoluta, pois ao contrário dos direitos pessoais, se exerce contra todos.

É elástica, pois o proprietário pode distender e contrair os poderes dominiais ao seu talante, gerando os chamados direitos reais sobre o uso da coisa alheia.

É perpétua, porque não se extingue pelo não-uso.

É complexa, tendo em vista que encerra um feixe de poderes para o proprietário presentes no artigo 1.228, *caput*, do Código Civil.

É limitada, pois o proprietário enfrenta toda sorte de limites de ordem constitucional, legal e até convencional, estando hoje superada a ideia de que a propriedade é um direito sem limites.

Por derradeiro, a propriedade deixou de ser uma relação entre uma pessoa e uma coisa, passando a ser a relação existente entre um sujeito ativo, popularmente conhecido como proprietário, e um sujeito passivo que seria a universalidade, pois é constituído por todas as demais pessoas. Desta maneira, todos os componentes da sociedade possuem o dever de respeitar o direito de propriedade reconhecido a cada indivíduo de forma particular. Tal prerrogativa é que estabelece o caráter civilista do direito de propriedade (TAVARES, 2008).

Pereira (2009, p. 74) trata a propriedade como sendo um “direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou “direito fundamental” [...], a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã”.

No entendimento de Farias e Rosenvald (2011) a propriedade é um direito complexo, que se concretiza pelo exercício do domínio, podendo o seu titular exercer as faculdades de usar, gozar, dispor e reavê-la caso necessário, prerrogativas previstas no art. 1228 do Código Civil de 2002.

Ainda segundo eles (2011, p. 199):

A propriedade não é o retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidade e proteção plena do aparato jurisdicional. O título representativo da propriedade é apenas a parte visível de um bem intangível que resume um conjunto integrado e controlável de informações que circulam entre cartórios, registros, instituições financeiras e Estado, promovendo segurança e confiança intersubjetiva.

Desse modo, a propriedade, segundo a Carta Magna vigente, deve ser portadora de duas funções, quais sejam a social e a ambiental. Tais funções, quando cumpridas, visam solucionar o conflito de interesses existente entre os proprietários de terras e a coletividade. Denota-se, portanto, que a propriedade é tratada como um direito fundamental e como um elemento da ordem econômica, possuindo efetivamente um cunho social (CAVEDON, 2003).

Neste sentido, Abinagem (1996, p. 159) descreve:

A propriedade é uma relação que o homem mantém com a natureza, a fim de fazer que esta lhe sirva para a satisfação de suas necessidades. [...] o conjunto de condições necessárias para o nascimento, a subsistência e o desenvolvimento dessa relação.

Ante o exposto verifica-se que a propriedade é caracterizada como um meio de constituir bens, no entanto não se destinam ao consumo, mas sim a produzir bens para o consumo. É considerada como o mais amplo, soberano e autônomo poder que se possui sobre as superfícies (ABINAGEM, 1996).

Na concepção de Gonçalves (2008, p. 208) a propriedade é entendida como “[...] o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Entende-se como direito de usar o poder que o proprietário possui de desfrutar da coisa, de colocá-la a seu serviço. Para Gonçalves (2008, p. 209) o direito “[...] consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem, no entanto alterar-lhe a substância,

podendo excluir terceiros de igual uso”.

Em complemento Bezerra de Melo (2011, p. 85) relata:

Usar de um bem é retirar do mesmo tudo aquilo que ele puder proporcionar, seja em favor do próprio proprietário ou de terceiro. Para que o uso não se converta em ato ilícito pelas mãos do abuso do direito é necessário que ele seja exercido segundo a função social e não se volte para prejudicar ninguém, conduzindo o exercício regular do direito para o próprio bem-estar da sociedade.

Em contrapartida, o direito de gozar ou fruir corresponde à liberdade que o proprietário possui de obter os frutos fornecidos pela propriedade. Segundo Coelho (2010, p. 79) “o poder de gozar [...] o bem corresponde ao poder de explorá-lo economicamente, isto é, extrair dele frutos. Gozar é obter renda ou lucro da coisa”.

Já o direito de dispor da propriedade corresponde ao poder de disposição da coisa, podendo inclusive alterar-lhe sua substância, aliená-lo e gravá-lo. É o poder mais complexo, pois quem pode dispor da coisa, também pode dela usar e gozar (PEREIRA, 2009).

Sobre o tema Bezerra Melo (2011, p. 85) expõe:

Dispor refere-se ao poder de alterar a substância do bem, aliená-lo, gratuita ou onerosamente, e gravá-lo. Pode ser subdividido em duas manifestações jurídicas. A primeira contempla o poder de fato de destruir todas as coisas submetidas ao seu domínio.

E por fim, o direito de reaver a coisa é exercido quando o proprietário necessita retomar a coisa de quem injustamente a possui. Conforme Bezerra de Melo (2011, p. 85) “[...] o proprietário tem o direito de perseguir o bem no local em que estiver e com quem estiver”.

Assim, os elementos que compõe o direito de propriedade são o *jus utendi*, *jus fruendi*, *jus abutendi* e *rei vindicatio*. Quando todos esses elementos estiverem reunidos em poder de uma só pessoa, está possuirá a titularidade plena da propriedade (GONÇALVES, 2008).

2.2.1 Direito de propriedade como direito fundamental

Os direitos fundamentais não foram os mesmos em todas as épocas, todos foram elencados em um determinado período histórico conforme a necessidade do surgimento destes (MENDES e BRANCO, 2013).

Na visão de Mendes e Branco (2013, p. 136):

Os direitos fundamentais assumem posição de definitivo realce na sociedade quando se inverte a tradicional relação entre Estado e indivíduo e se reconhece que o indivíduo tem, primeiro, direitos, e, depois deveres perante o Estado, e que os direitos que o Estado tem em relação ao indivíduo se ordenam ao objetivo de melhor cuidar das necessidades dos cidadãos.

Os direitos fundamentais assumem um caráter de defesa, buscando a proteção de bens jurídicos contra ações praticadas pelo Estado evitando que estes bens sejam atingidos (MENDES e BRANCO, 2013).

Neste contexto, o direito de propriedade é considerado como um direito fundamental, não só pelo direito brasileiro, mas também por todos os países civilizados, pois todos os homens possuem interesse em proteger o que é seu, evitando, portanto que seu direito seja violado (MARMELSTEIN, 2011).

Desde a Constituição do Império, a propriedade vem sendo protegida constitucionalmente como um direito fundamental. Referida proteção fundamenta-se na prerrogativa de que a propriedade é uma garantia de emprego e salário justo, correspondendo a um meio pelo qual as famílias possam prover seu sustento (COELHO, 2010).

Sobre o abordado Streck (2010, p. 1) destaca:

Na verdade, a propriedade foi elevada a direito fundamental pelos revolucionários burgueses franceses, que a colocaram na sua Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789. Esse direito também consta no artigo 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948: "1.Toda pessoa tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros. 2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade."

A Constituição Federal de 1988, no título II que compreende os Direitos e Garantias Fundamentais, elenca quais são os direitos fundamentais do cidadão, em seu art. 5º, dispondo “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...]”.

Para Bulos (2007, p. 401) o homem não vive, convive e em alguns casos não sobrevive sem a existência dos direitos fundamentais. Por seu pensamento o conceito de direitos fundamentais trata-se do:

[...] conjunto de normas, princípios, prerrogativas, deveres e institutos inerentes à *soberania popular*, que garantem a convivência pacífica, digna, livre e igualitária, independentemente de credo, raça, origem, cor, condição econômica ou *status social*.

Em se tratando de direitos fundamentais, tem-se que estes devem cumprir (CANOTILHO, 1993, p. 541 apud MORAES, 2009, p. 30):

[...] a função de direitos de defesa dos cidadãos sob uma dupla perspectiva: (1) constituem, num plano jurídico-objectivo, normas de competência negativa para os poderes públicos, proibindo fundamentalmente as ingerências destes na esfera jurídica individual; (2) implicam, num plano jurídico-subjectivo, o poder de exercer positivamente direitos fundamentais (liberdade positiva) e de exigir omissões dos poderes públicos, de forma a evitar agressões lesivas por parte dos mesmos (liberdade negativa).

Para Farias e Rosenvald (2011, p. 211) “[...] a propriedade é um direito fundamental que, ao lado dos valores da vida, liberdade, igualdade e segurança, compõe a norma do art. 5º, *caput*, da Constituição Federal”.

No entanto, Coelho (2010, p. 72) afirma que:

[...] a propriedade [...] é protegida no plano constitucional porque representa, ao lado da garantia do emprego e do salário justo [...] e dos serviços públicos, um dos meios de os sujeitos proverem seu sustento (entendido num sentido bastante amplo, que compreende o acesso à moradia, alimentação, saúde, lazer, etc.) e o de sua família.

O direito a propriedade está elencado no rol de direitos fundamentais porque se encontra no âmbito de proteção instituído direta e expressamente pelo próprio

ordenamento jurídico, assim não há como deixar de se compatibilizar com a sua destinação social (MENDES, 2009).

Desta forma, é evidente que a concepção de direito de propriedade segundo a Carta Magna vigente atribui a esta o encargo de direito fundamental e como elemento da ordem econômica (CAVEDON, 2003).

2.2.2 Aspectos formadores: formas de aquisição da propriedade

A aquisição da propriedade envolve uma série de elementos, desta forma passa a ser elencada de forma complexa pelo direito das coisas. Um dos principais elementos refere-se à transmissão do bem, sem ela não é possível o exercício do domínio sobre este. Há de se destacar ainda o modo de adquirir a propriedade, que abrange a entrega ou tradição da coisa pelo vendedor ao comprador, ato este que busca efetivar a transferência da propriedade do bem (RIZZARDO, 2011).

Sobre as formas de aquisição da propriedade, quanto a sua origem, estas podem ser de forma originária ou derivada (GOMES, 2004).

Conforme relata Rizzardo (2011, p. 242) a forma originária corresponde:

[...] a aquisição nasce sem qualquer vinculação com o passado. Não se constata uma relação jurídica entre o adquirente e o antecessor sujeito titular da propriedade. Inexiste a transmissão do bem por uma pessoa a outra. O adquirente torna sua a coisa, passando a exercer o domínio sobre ela sem que de outra pessoa tenha havido transmissão.

Corroborando, Coelho (2010, p. 90) destaca que “a aquisição originária é aquela em que o adquirente não tem, com o proprietário anterior do bem, nenhuma relação jurídica que fundamente a aquisição”. Assim, são considerados modos de aquisição originária da propriedade a usucapião, a acessão natural e a ocupação (GOMES, 2004).

Exemplificando a forma de aquisição originária Coelho (2010, p. 90) transcreve “a usucapião é exemplo típico. O possuidor adquire a propriedade independentemente da existência ou não de relação jurídica com o seu titular anterior; e independentemente da natureza de relação, se existente”.

Ao que tange à forma derivada de aquisição da propriedade está é efetuada por meio da transmissão do direito sobre o bem do proprietário anterior para o novo proprietário (COELHO, 2010).

Segundo dispõe Rizzardo (2011, p. 242) “é, por sua vez, derivada a aquisição quando ela se dá pela transmissão. A propriedade passa para um novo titular em razão de um contrato, transferindo-se de uma pessoa para a outra pela tradição ou transmissão imobiliária”.

Em complemento ao abordado, Coelho (2010, p. 91) manifesta:

Essa classificação é importante porque quem adquire pelo modo originário não sofre nenhuma consequência por atos do antigo titular da propriedade. Se alguém adquire bem por modo derivado, o negócio jurídico pode ser desconstituído uma vez caracterizada, por exemplo, na fraude contra credores. O adquirente perderá a propriedade em razão do uso do alienante. Mas na aquisição originária, por não existir filiação, uso é, qualquer relação jurídica entre o antigo e o novo proprietário, tal implicação descabe. O credor de quem perdeu a propriedade em razão da usucapião nenhum direito de crédito tem contra o novo proprietário do bem.

Ainda tem-se a modalidade de aquisição da propriedade a título singular ou a título universal, por esta modalidade envolve-se o aspecto quantitativo e individualizado ou não dos bens (RIZZARDO, 2011).

A aquisição da propriedade por título singular refere-se à transferência de bens individualizados, pertencentes ao alienante, para o adquirente (COELHO, 2010).

Ressalva Rizzardo (2011, p. 243):

Será a título singular sempre que o objeto abranja um ou vários bens individualizados. Integram esta espécie as coisas singulares, as coisas compostas e a universalidade de fato. Normalmente, a aquisição se dá por atos entre vivos, sem afastar, todavia, a origem *causa mortis*, como no testamento.

Pela aquisição a título universal, o patrimônio pertencente ao alienante é transferido como um todo se transfere tanto os direitos como as obrigações, ou seja, tanto os ativos quanto os passivos (COELHO, 2010).

Complementa Rizzardo (2011, p. 243) que “por esta forma, o adquirente sucede os direitos reais e pessoais, inclusive quanto as obrigações contraídas perante terceiros”.

Em um comparativo, Gomes (2004, p. 162) expõe:

Na aquisição a título universal o adquirente sucede em todos os direitos reais e processuais do transmitente, e nas obrigações dele para com terceiros, visto que o sucessor continua a pessoa de quem o adquirente recebe a coisa; na aquisição a título singular, o adquirente sucede nos direitos, mas não se torna responsável pelas obrigações pessoais contraídas pelo alienante.

Tem-se ainda a modalidade de aquisição por título oneroso ou gratuito. A título oneroso, quem adquire a propriedade deve pagar ao vendedor o valor correspondente ao bem, entretanto, quem adquire a propriedade a de forma gratuita não necessita realizar pagamento de qualquer valor. Exemplos pertinentes ao referidos casos são, respectivamente, os contratos de compra e venda de um bem e a doação (COELHO, 2010).

Para ser válida a aquisição perante o direito brasileiro não basta apenas a realização do negócio, combinação de vontades da qual resultou um contrato. É necessária ainda, a realização da escritura pública que, por sua vez, resultará no registro do acordado entre o alienante e o adquirente (RIZZARDO, 2011).

2.2.3 Perda do direito de propriedade

Mesmo entendido como sendo perpétuo, o direito de propriedade pode ser perdido. Essa consequência é correlata à vontade do proprietário ou decorre de situações que independem da manifestação de seu interesse (GONÇALVES, 2008).

A perda da propriedade é consequência da aquisição desta, ou seja, para que se possa adquirir uma propriedade é necessário que haja sua perda pelo proprietário anterior (RIZZARDO, 2011).

Sob este aspecto Pereira (1995, p. 189 apud RIZZARDO, 2011, p. 385) destaca:

A perda da propriedade, com poucas exceções, é correlata de sua aquisição. Sempre que ocorre a aquisição derivada, o mesmo fenômeno jurídico gerador da investidura do adquirente do direito dominial importa na demissão do antigo *dominus*. Se a *aquisitio* de uma origina-se na transferência do direito do outro, o mesmo ato ou a mesma causa que lhe dá nascimento traduz a simultânea perda para o antigo titular. Simetricamente à aquisição originária – aquela pela qual o *dominus* assim se intitula em relação a coisas nunca antes apropriadas – admite-

se a perda da propriedade na simples demissão de seu atual titular sem que a outrem passe o complexo jurídico.

Podem acarretar a perda da propriedade fatos relativos à própria pessoa, ao seu objeto e ao próprio direito. Resulta na perda da propriedade, por fato relativo à pessoa, a ocorrência de morte natural, que atribuirá, conseqüentemente, aos sucessores o direito da propriedade (GOMES, 2004).

Conforme destaca o artigo 1.275 do Código Civil, a perda da propriedade se efetivará pela alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa ou por desapropriação. Há de se ressaltar que este rol é meramente exemplificativo, portanto, a perda da propriedade pode ser decorrência de outras circunstâncias. Dentre as causas elencadas no mencionado artigo, resultam em modo voluntário na perda da propriedade as situações de alienação, renúncia e abandono. Em contrapartida, o perecimento da coisa, bem como a desapropriação são considerados modos involuntários (GONÇALVES, 2007).

Sob este prisma, esclarece Venosa (2011, p. 264):

As situações de perda da propriedade decorrem da iniciativa do próprio titular, ora de questão ligada à própria coisa, ora em relação à modificação no direito real. O não uso por si só não gera a perda da propriedade pela própria natureza do direito real. Não é a prescrição extintiva que faz perder a propriedade. Não importa o tempo no qual o proprietário não se utiliza da coisa, isto não lhe subtrai o título dominial.

A perda da propriedade pode ocorrer de forma absoluta ou de forma relativa. Será de forma absoluta quando dela decorrer a extinção do direito, seja para seu proprietário atual ou para qualquer pessoa, ou será de forma relativa, quando ocorrer à supressão do bem para seu proprietário em decorrência de acréscimo no patrimônio do novo proprietário (FARIAS e ROSENVALD, 2011).

Ocorre a perda da propriedade por alienação quando, de forma voluntária, o proprietário transfere a outrem, de forma gratuita ou onerosa, o seu direito sobre a coisa. Desta forma, trata-se de um negócio jurídico bilateral que requer a realização de solenidade para a transferência do mesmo (FARIAS e ROSENVALD, 2011).

Sobre o exposto, Venosa (2011, p. 264) enfatiza:

O proprietário, por vontade própria, transfere a coisa ou direito a outrem por compra e venda, doação, dação em pagamento, permuta etc. [...]. Existe negócio bilateral, pois o adquirente deve aceitá-lo. O negócio pode ser gratuito ou oneroso, puro ou condicional. Vigora o princípio segundo o qual ninguém transfere mais direitos do que possui.

Com relação à solenidade para transferência, há de se destacar que sempre que houver a perda da propriedade imóvel, está será subordinada ao registro do título transmissivo (GONÇAVES, 2007).

Proceder-se-á a perda da propriedade pela renúncia quando o proprietário abdicar do direito, ou seja, quando este manifestar seu interesse em abrir mão de seu direito sobre a coisa em detrimento de um terceiro (GONÇALVES, 2008).

Trata-se de um ato expresso, formal, que depende de registro no órgão competente, mas que independe da manifestação da vontade de aceitação pelo beneficiado. Pode ser realizado desde que não acarrete prejuízo a terceiros (DINIZ, 2002).

Neste enfoque, destaca Venosa (2011, p. 265):

Renunciar implica em abdicar, abrir mão de direitos. Em sentido estrito, renúncia é o ato jurídico pelo qual alguém abandona um direito, sem transferi-lo a outrem. É ato unilateral. Independe, portanto de aceitação. Além de unilateral, é irrevogável e não se presume, dado seu caráter, devendo ser expresso. A renúncia em favor de outrem refoge ao sentido do instituto porque traduz alienação.

Portanto, verifica-se que a renúncia não pode ser realizada em favor de outrem, pois se ocorrer desta forma caracteriza-se como doação (FARIAS e ROSENVALD).

Com relação ao abandono, a perda da propriedade se efetivará mediante a intenção do proprietário em abdicar do bem, não sendo motivo suficiente para caracterizar o abandono, o simples ato de negligência ou descuido sobre o mesmo. Trata-se de negócio jurídico unilateral, haja vista depender apenas da intenção do proprietário em desfazer-se do imóvel (PEREIRA, 2009).

Desta forma, Venosa (2008, p. 246) explicita:

No abandono ou derrelição, o proprietário desfaz-se do que lhe pertence sem manifestar expressamente sua vontade. Derrelição é ato de disposição. O abandono é percebido pelo comportamento do titular. É preciso, no entanto, avaliar se existe voluntariedade. [...]. O fato de o proprietário não cuidar do que é seu por período mais ou menos longo não traduz de per si abandono. [...] o singelo não-uso não implica na perda da propriedade. Importante investigar a intenção de despojar-se da propriedade. Como também se trata de ato de disposição de direitos, na dúvida o abandono não se presume.

Evidencia-se, portanto, que o ato de despojo do proprietário com intenção de não somar o bem ao seu patrimônio, bem como não praticando os atos inerentes a posse e não satisfazendo os ônus fiscais caracteriza a perda por abandono (DINIZ, 2002).

Complementa Venosa, (2008, p. 247) que “para o ato de abandonar é necessário o poder de dispor. Quem não possui poder de dispor, quem não é dono ou não possui capacidade de atuar pessoalmente na vida civil não pode abandonar”.

Venosa (2008, p. 247) ainda destaca que “uma vez abandonada, a coisa remanesce sem dono. Necessariamente, não ocorre de imediato a apropriação por outrem. No entanto, uma vez configurado o abandono, qualquer pessoa pode ocupar a coisa”.

Por conseguinte, segundo o nosso direito, todo bem deve pertencer a algum dono. Assim, se o bem tratar-se de imóvel urbano, após três anos de abandono, este passará a incorporar o patrimônio do município, tratando-se de imóvel rural passará a propriedade da União (PEREIRA, 2009).

O perecimento da propriedade, sua união ou incorporação e a acessão resultam na perda da propriedade em decorrência de fato relativo ao objeto, ou seja, este se extinguiu. Segundo Gomes (2004, p. 210) “a perda da propriedade pela extinção de seu objeto dá-se por via de consequência. Se a coisa perece, o direito não lhe sobrevive. Extingue-se por falta de objeto”.

Em complemento Rizzardo (2011, p. 388) argumenta que “com o perecimento do imóvel, há necessariamente a perda da propriedade, pois se a coisa objeto da propriedade perece, não sobrevive o direito que autoriza a propriedade. É que não há direito sem objeto. O perecimento deste o esvazia”.

Há de se destacar que o perecimento pode resultar de ato involuntário, quando ocasionado por acontecimentos naturais e, por ato voluntário do titular do domínio, quando resultante do ato de destruição. Portanto, só haverá perecimento o bem diante da perda irreparável e definitiva deste (DINIZ, 2002).

Também acarretará a perda da propriedade quando houver a desapropriação. Referido instituto, como os anteriormente mencionados, não é considerado como negócio jurídico, entretanto consiste em um ato de direito público gerando o efeito de transferência do domínio (PEREIRA, 2009).

Explica Diniz (2002, p. 169) ainda que “a desapropriação [...] é considerada uma modalidade especial de perda da propriedade. Especial, por pertencer à seara do direito público, considerado pela Constituição Federal regulada por normas administrativas, processuais e civis”.

Compete à administração pública decretar a desapropriação do bem, impondo ao proprietário a perda deste e efetuando a transferência do mesmo mediante prévia indenização (PEREIRA, 2009).

Sobre sua caracterização Venosa (2008, p. 248) expõe:

Sempre se admitiu a possibilidade de o Estado intervir no domínio privado. Seu crescente intervencionismo no patrimônio privado tornou o problema mais patente. A desapropriação diz respeito também à utilização social da propriedade. Esta deve passar ao domínio do Estado em razão de interesse social que supera o interesse individual. Justifica-se a desapropriação como o ato de soberania, assim como é o poder de polícia ou poder de tributar.

A desapropriação pode ser realizada mediante necessidade ou utilidade pública, ou ainda por interesse social, modalidade esta instituída pela Constituição Federal. Há de se destacar que, uma vez desapropriado o bem, este deve ser utilizado para a destinação pela qual sofre o procedimento, ou seja, o expropriante deve empregar o bem com a finalidade pelo qual foi desapropriado (PEREIRA, 2009).

A respeito esclarece Venosa (2008, p. 250):

Se o poder público desapropria com desvio de finalidade ou abuso de poder, afastando-se dos princípios constitucionais, de utilidade ou necessidade pública ou do interesse social, cabe ao prejudicado acionar o Estado em ação autônoma, pois a questão não pode ser trazida ao bojo do processo expropriatório.

Portanto, não ocorrendo à destinação do bem conforme a finalidade específica pela qual se deu a desapropriação acarretará a retrocessão, que corresponde ao direito do ex-proprietário reivindicar o bem expropriado e não aplicado à finalidade pública destinada (DINIZ, 2002).

2.2.4 Restrições ao direito de propriedade

Inicialmente, há de se destacar que as restrições ao direito de propriedade têm como objetivo atender valores distintos, por um lado protegem interesses públicos e, em contrapartida protegem interesses individuais, privados (COELHO, 2010).

As primeiras restrições ao direito de propriedade surgiram no direito romano, segundo o qual os proprietários viam a propriedade como sendo um direito ilimitado, que se fundamentava na liberdade de fazer o que achasse conveniente com a propriedade, porém já havia a previsão de que tal faculdade poderia encontrar limitações que decorressem de princípios especiais (PEREIRA, 2009).

Sob este prisma destaca Pereira (2009, p. 86):

Nosso direito pré-codificado continha numerosas restrições ao direito de propriedade, algumas fundadas em razões de segurança pública (proibição de construir ou cultivar a quinze braças das fortificações e praças de guerra); outras referentes a disposição de polícia administrativa (alinhamento, modo de construção); outras que compreenderíamos sob as designações de servidões pessoais ou servidões legais; além de uma peculiaridade da época, traduzida no direito real do estado sobre as minas de diamantes em terrenos particulares.

Evidencia-se, portanto, que o conflito existente entre os interesses individuais e coletivos justificam e influenciaram na atual definição de propriedade. O Estado impôs limites ao exercício deste direito para que fosse possível a hegemonia do interesse público sobre o particular (DINIZ, 2002).

Assim, conforme preconiza Diniz (2002, p. 214) “em virtude desta política intervencionista do Estado, o proprietário de nossos dias desconhece o caráter absoluto, soberano e intangível de que se impregnava o domínio na era dos romanos”.

Sob a visão de Gonçalves (2008, p. 224), referida situação é relatada da seguinte forma:

Todo esse conjunto, no entanto, acaba traçando o perfil atual do direito de propriedade no direito brasileiro, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social.

No entender de Venosa (2003, p. 164) “são muitas e cada vez mais numerosas as leis que interferem na propriedade. A exigência de limitação decorre do equacionamento do individual e do social”.

Portanto, há de se reconhecer que a propriedade possui restrições nas mais diversas áreas, entre elas as de ordem constitucional, legal, convencional, administrativas, de natureza militar, eleitoral, etc (MELO, 2010).

Especificamente, a propriedade possui restrições no Código de Mineração, no Código Florestal, na Lei de Proteção do Meio Ambiente, etc. No entanto, a restrição mais significativa está prevista na Carta Magna vigente, que trata da subordinação da propriedade ao cumprimento de sua função social (GONÇALVES, 2005).

Neste patamar, Venosa (2003, p. 163) ressalta que “a função social da propriedade requer do ordenamento jurídico princípios limitadores da atuação do proprietário”.

Conforme preceitua Bezerra de Melo (2010, p. 95) “o primeiro limite convencional do direito a propriedade é a colocação de cláusula de alienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade nos atos gratuitos constitutivos da propriedade”.

As restrições impostas ao direito de propriedade sugerem a ideia de subordinação existente entre os interesses coletivos e o direito à propriedade privada, são, portanto, imprescindíveis à segurança da ordem econômica e jurídica do país, e essencialmente, ao bem estar coletivo (DINIZ, 2002).

Em complemento, Pereira (2009, p. 92) aduz:

[...] somente se devem entender como limitações ou restrições ao direito de propriedade aquelas que o atingem na sua substância ou nos seus elementos fundamentais. Não o são a transferência de exercício de qualquer de seus

atributos e a outorga de faculdades que não impliquem diminuição na sua plenitude, como se dá com os direitos pessoais ou de crédito.

O direito de propriedade sofreu alterações significativas, relativas à influência nos limites negativos e essencialmente nos positivos, que se deram em decorrência do cumprimento da função social e também ambiental da propriedade (MELO, 2010).

2.3 DIREITO DE PROPRIEDADE E O MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO: UM CONFLITO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS

O direito a propriedade corresponde ao direito mais amplo que a pessoa possa ter em relação à coisa, refere-se a um poder de senhoria, exercido sobre esta, tratando-se de um poder absoluto. No entanto, o exercício de tal direito efetivado de maneira diversa da prevista ou, utilizado sem finalidade ou com finalidade meramente estimulante, caracteriza o abuso de direito (VENOSA, 2003).

Transparecem Alves e Zanon Júnior (2011, p. 70):

Os direitos fundamentais, previstos e garantidos na Constituição Federal/88, abrangem os direitos humanos e a dignidade da pessoa humana como base de uma sociedade onde a cidadania e a justiça social são reconhecidas como bandeiras de um Estado Democrático de Direito.

Em consonância, Cunha Gonçalves (1952, p. 1646 apud GONÇALVES, 2008, p. 206) aduz:

O direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce numa coisa determinada em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar.

No Brasil, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, além de um direito humano, é também considerado um direito fundamental por se tratar de uma prerrogativa que garante uma maior qualidade de vida com dignidade (TEIXEIRA, 2006).

Conforme esclarece Teixeira (2006, p. 64) “a Constituição de 1988 ainda dispôs sobre o meio ambiente como essencial à proteção dos seres humanos, assegurando-lhes o exercício de sua dignidade, mais particularmente aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país (art. 5º da CF)”. Já no art. 225 da Carta Magna vigente, a definição de meio ambiente ecologicamente equilibrado é tratado como um direito de todos, incorporando as prerrogativas que prevê ser este um bem de uso comum de todos, o qual é essencial à sadia qualidade de vida, no entanto, a responsabilidade para cumprimento de tais prerrogativas, visando sua defesa e preservação, é tanto do Poder Público, quanto do cidadão (MILARÉ, 2005).

Na visão de Milaré (2005, p. 99), meio ambiente corresponde “a combinação de todas as coisas e fatores externos ao indivíduo ou população de indivíduos em questão. Mais exatamente é constituído, por seres bióticos e abióticos e suas relações e interações”.

Evidencia-se, portanto, que o meio ambiente ecologicamente equilibrado é obtido quando este se encontra livre de poluições, com salubridade e higiene. Através dele busca-se a garantia dos direitos fundamentais, sobretudo o direito a vida com qualidade, por meio do qual se proporciona o maior direito fundamental, o direito a dignidade da pessoa humana (AMADO, 2011).

No entender de Teixeira (2006, p. 21):

O direito ambiental retrata um direito de defesa do planeta, pois, ao mesmo tempo que determina a proteção e a preservação dos bens ambientais, busca a harmonia no ecossistema, com a consequente geração de impactos positivos no ambiente

Sugere Cavedon (2003, p. 91) que “[...] o Meio Ambiente ecologicamente preservado e saudável, como direito fundamenta, é um princípio da Constituição da República Federativa do Brasil, considerado um valor fundamental da Sociedade brasileira”.

Complementa Milaré (2005, p. 158):

O reconhecimento ao direito a um meio ambiente sadio configura-se, na verdade, como extensão do direito à vida, quer sob o enfoque da própria

existência física e saúde dos seres humanos, quer quanto ao aspecto da dignidade dessa existência – a qualidade de vida-, que faz com que valha a pena viver.

Neste norte, é essencial a participação do Poder Público em conluio com a efetividade da legislação ambiental para que possa se instituir e estabelecer o direito fundamental ao ambiente ecologicamente equilibrado (TEIXEIRA, 2006).

Para Teixeira (2006, p. 89) “o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado [...], passou de direito humano a direito fundamental, com dimensão individual e transindividual conectada à pessoa e ao direito à vida com dignidade”.

Portanto, deve-se destacar que o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é definido como sendo um direito subjetivo da humanidade, inalienável e indisponível, seja para o particular ou para o Poder Público. Assim, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, trata-se de um direito complexo, com função defensiva e prestacional (TEIXEIRA, 2006).

3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Inicialmente, cumpre salientar que a origem do termo função social deriva do latim, sendo que corresponde ao ato de realizar, proceder a um dever ou atividade, prescrito por um determinado ordenamento jurídico. Trata-se de um direito subjetivo, desta forma, cabe ao indivíduo utilizar o poder concedido pelo ordenamento a fim de atender seu interesse pessoal (FARIAS e ROSENVALD, 2011).

Entretanto, mesmo sendo um direito subjetivo que permite ao indivíduo o poder de agir em detrimento de seus interesses, não se permite que esta ação sacrifique a coletividade, ou seja, a ação praticada com objetivo de atender interesses individuais não pode afetar o bem-estar social (FARIAS e ROSENVALD, 2011).

Para melhor esclarecimento, Farias e Rosenvald (2001, p. 236) relatam:

[...] ao cogitarmos da função social, introduzimos no conceito de direito subjetivo a noção de que o ordenamento jurídico apenas concederá merecimento à persecução de um interesse individual, se este for compatível com os anseios sociais que com ele se relacionam. Caso contrário, o ato de autonomia privada será censurado em sua legitimidade. Todo poder na ordem privada é concedido pelo sistema com a condição de que sejam satisfeitos determinados deveres perante o corpo social.

Com relação à observância dos interesses coletivos, cabe salientar que o ordenamento jurídico brasileiro requer princípios limitadores para a atuação do proprietário sob o seu direito de propriedade, fato este que resulta no evento transcrito como função social da propriedade (VENOSA, 2003).

A fim de elucidar a questão suscitada Farias e Rosenvald (2011, p. 244) mencionam:

A utilização da expressão função social da propriedade, na verdade, não passa de uma opção ideológica para, em um sentido mais amplo, podermos compreender que toda e qualquer situação individual patrimonial se submete a um perfil solitário e redistributivo, no qual a prevalência axiológica da realização da pessoa humana submete as exigências utilitaristas de produtividade econômica a uma dose de conformação.

A propriedade existe em função do homem, assim sendo, não pode ser sujeito de direitos e deveres, portanto, o instituto da função social recai sobre o dono, ou seja, o dever é atribuído a quem a propriedade serve (ERENBERG, 2008).

Pode-se compreender que o instituto da função social integra o próprio conteúdo do direito de propriedade, desta forma, subentende-se como uma quinta faculdade do proprietário, somados as faculdades de uso, gozo, disposição e reivindicação do bem. Ainda, para Farias e Rosenvald (2011, p. 245) “enquanto os quatro elementos estruturais são estáticos, o elemento função social da propriedade é dinâmico e assume um decisivo papel de controle sobre os demais”.

A partir do exposto verifica-se que a função social da propriedade encontra-se diretamente vinculada com o uso da mesma, o que resulta na modificação de aspectos referentes ao seu exercício. Seu principal fundamento baseia-se na exclusão da propriedade privada de tudo o que pode ser dispensado/eliminado, pois seu objetivo acentua-se na prerrogativa de que esta deva representar um conceito abrangente do interesse público, sendo que este deve prevalecer sobre o privado (FACHIN, 1998).

Para tanto, Bulos (2011, p. 597) explicita de maneira objetiva tal fundamento, quando denota o caráter público do direito de propriedade ao referir que “seu objetivo é otimizar o uso da propriedade, de sorte que não possa ser utilizada em detrimento do progresso e da satisfação da comunidade”.

Melhor dizendo, a propriedade é um dos principais direitos fundamentais do homem, cuja fundamentação encontra-se na Constituição Federal de 1988, que dispõe das prerrogativas de uso, gozo, e disposição dos bens, contudo, desde que atenda a sua função social (RIZZARDO, 2009).

Neste sentido, Chemeris (2003, p. 65) destaca que “vê-se, [...], que a função social da propriedade só pode ser definida concretamente pela lei, considerando a natureza das coisas que são objeto desse direito [...]”.

Por derradeiro, satisfatória a descrição efetivada por Silvia e Oswaldo Opitz (2010), ao ressaltarem que a função social da propriedade é atingida pela extração da terra de todos os bens que possam ser produzidos por ela, e ainda, que sejam capazes de satisfazerem as necessidades do homem. Assim, deve a propriedade para atingir sua função social suprir sua própria função econômica.

Diante do exposto, pretende o presente capítulo abordar a função social em seu aspecto evolutivo, sua constitucionalização e recepção pelo direito brasileiro, à constitucionalização do direito de propriedade, a função social e a garantia do direito fundamental a propriedade, a função social da propriedade urbana e rural, de acordo com o Estatuto da Cidade e o Estatuto da Terra respectivamente.

3.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito a propriedade passou por profundas transformações, haja vista que no direito romano era detentor de um caráter extremamente individualista. A partir da Idade Média, referido direito vigorava por meio de um sistema hereditário, que buscava garantir a manutenção do domínio da propriedade em uma mesma família. Porém, depois de ocorrida a Revolução Francesa, a propriedade caracterizou-se por possuir um aspecto individualista, mas com o passar dos séculos, seu caráter social foi acentuando-se (GONÇALVES, 2008).

Seguindo esta perspectiva, o instituto da função social da propriedade veio se alastrando por um longo período, sendo que, a cada transformação ocorrida na relação de produção ocorriam modificações em seu conceito (SILVA, 2010).

Sobre o exposto, Silva (2010, p. 73) destaca:

A funcionalização da propriedade é um processo longo. Por isso é que se diz que ela sempre teve uma função social. Quem mostrou isso expressamente foi Karl Renner, segundo o qual a função social da propriedade se modifica com as mudanças na relação de produção. E toda vez que isso ocorreu houve transformação na estrutura interna no conceito de "propriedade", surgindo nova concepção sobre ela, de tal sorte que, ao estabelecer expressamente que "a propriedade atenderá a sua função social", mas especialmente quando o reputou princípio da ordem econômica [...], a Constituição não estava simplesmente preordenando fundamentos às limitações, obrigações e ônus relativamente à propriedade privada, mas adotando um princípio que condiciona a propriedade como um todo, não apenas seu exercício, possibilitando ao legislador entender como os modos de aquisição em geral ou em certos tipos de propriedade, com seu uso, gozo e disposição.

Portanto, o marco inicial da funcionalidade social da propriedade deu-se na doutrina de Comte, sendo que esta procurou justificar a possibilidade de realizar-se a conciliação entre os interesses individuais e os sociais (PILATI, 2011).

A primeira menção acerca da função social da propriedade foi pelo mentor do positivismo, Augusto Comte. Sobre o tema, Chemeris (2003, p. 52) ressalta “a sociedade confere, pela lei, [...] um poder jurídico a um indivíduo que esteja numa determinada situação social, quando, para bem exercer uma função em benefício da sociedade, ele necessita de um poder jurídico”.

Foi à doutrina da Igreja Católica quem relativizou o direito de propriedade, inspirado nos ensinamentos de São Tomás de Aquino. Demonstra ainda, que Augusto Comte e Leon Duguit foram precursores da teoria da função social da propriedade, cabendo Comte levantar e tese e a Duguit desenvolvê-la da melhor forma possível, assim sustentou-se a tese da função social em 1912 (GODOY, 1999).

Em complemento, Melo (2010, p. 37) manifesta:

A noção de função social surgiu com a administrativista e constitucionalista Francês Duguit, segundo o qual a pessoa detinha um poder jurídico determinado à satisfação dos interesses individuais e, através desse poder, exercia sua função em benefício da sociedade. Para ele, o direito de propriedade não era um direito, mas sim, uma função social.

Em contrapartida, Pinto (2010, p. 141) salienta:

A doutrina da função social da propriedade, [...], encontra sua origem na filosofia política positivista. Esta filosofia desenvolveu-se na França durante a revolução industrial do século XIX e teve como principais formuladores Saint-Simon e Comte. Sua proposta de reforma das instituições políticas pode ser resumida na ideia de um Estado tecnocrático, comandado pelo Executivo e fortemente intervencionista.

Segundo a tese desenvolvida por Saint-Simon, a propriedade era a principal causa de problemas econômicos. Assim atribuía-se a ela o funcionamento imperfeito do mercado, pelo qual se constatou a necessidade de um comando geral ante a desorganização do sistema, haja vista que, cada pessoa agia por conta própria, em favor de seu interesse (PINTO, 2010).

Augusto Comte, fora secretário de Saint-Simon, e em suas obras amadureceu a doutrina da função social da propriedade, obtendo assim, ampla aceitação de sua tese. Segundo Pinto (2010, p. 146), na doutrina defendida por Comte, “[...] o caráter público ou privado da propriedade era indiferente. A concentração de riquezas nas mãos de grandes industriais e banqueiros era vista como inevitável e mesmo benéfica, uma vez que seria condição para o crescimento da riqueza”

Sustenta Pinto (2010, p. 146), que sob a visão de Augusto Comte:

A propriedade é saudada como a instituição pela qual as obras materiais dos homens transmitem-se de uma geração para outra, alcançando uma duração superior à de seus criadores. A propriedade cumpriria na ordem material a mesma função atendida pela linguagem na ordem cultural. Essa transmissão de riquezas e conhecimentos entre as gerações é condição para seu acúmulo ao longo do tempo, mediante o qual ocorre o progresso. A preocupação de Comte não é com a distribuição de riqueza, mas com seu uso produtivo.

Consustanciando com tal afirmativa, Pinto (2010) aduz que Duguit foi quem introduziu no mundo jurídico as ideias de Comte. Por esse intermédio Pinto (2010, p. 155) salienta:

Para Duguit, a ideia de função social deveria substituir o conceito de direito subjetivo em todas as situações. A noção de direito subjetivo, definido como “o poder que corresponde a uma vontade de impor-se como tal a uma ou várias vontades, quando que ruma coisa que não está proibida pela lei”, desempenharia um papel negativo, individualista e antissocial.

Assim a tese desenvolvida por Duguit (apud OPITZ, 2010, p. 203) dispõe:

[...] a propriedade não é um direito, é um função social. O proprietário, o possuidor de uma riqueza, tem, pelo dato de possuir esta riqueza, uma 'função social' a cumprir; enquanto cumpre essa missão, seus atos de propriedade estão protegidos. Se não os cumpre, ou se os cumpre mal, [...], a intervenção dos governantes é legítima para obrigá-lo a cumprir sua função social de proprietário, que consiste em assegurar o emprego das riquezas que possui conforme seu destino.

Entretanto, a concepção de função social teve ênfase especialmente no século XIX, quando a Igreja caracterizava a propriedade como sendo um direito natural, sendo uma garantia à liberdade e a dignidade humana e acima de tudo, um meio de proteção

à família. Neste ápice, o proprietário devia gerir os seus bens, observando além dos seus interesses os da coletividade, atendendo as necessidades sociais (CHEMERIS, 2003).

Fazendo um resgate histórico acerca da função social da propriedade verifica-se que esta não teve seu início fundado no Direito ou mesmo na ciência jurídica, pelo contrário, é resultado de uma incorporação, ou seja, sua origem concentrou-se nos doutrinadores da Igreja Católica (PETERS, 2008).

Afirmando esta concepção, Peters (2008, p. 67) aduz:

A propriedade privada é defendida pela Igreja, e sempre o foi, como um direito secundário, apesar de a própria Igreja ter se apropriado de grandes extensões de terras e de possuir muitíssimos imóveis e outros bens de valor significativo, acumulados historicamente. O direito primário é a destinação universal dos bens, ou seja, os bens da terra são para todos.

Em complemento, Peters (2008, p. 63) destaca:

Entendendo a propriedade como inerente à natureza humana, condição de liberdade e de dignidade humana, e que só assim o homem poderia realizar-se como criatura divina, pensadores da Igreja lançaram a semente da teoria da função social da propriedade, que mais tarde foi apropriada pelos juristas que se opuseram ao absolutismo da propriedade liberal, que não impunha limites aos donos dos bens, incluindo as riquezas naturais.

Assim, diante da Igreja a função social da propriedade não era exercida em atributo ao Estado, mas deve ser subordinada ao bem comum, sendo que ao Estado caberá a proteção e o respeito às obrigações sociais (CHEMERIS, 2003).

Sobre o tema, Chemeris (2003, p. 52) destaca que para a doutrina da Igreja “a propriedade não é uma função social a serviço do Estado, pois que assenta sobre um direito pessoal que o próprio Estado deve respeitar e proteger, mas tem uma função social, está subordinada ao bem comum. É um direito que comporta obrigações sociais”.

Já na metade do século XX houve mudanças quanto ao conceito de função social da propriedade, sendo influenciado de maneira significativa pela Constituição de Weimar, pela Constituição Mexicana e pela Revolução Russa, tomando caminho

completamente diverso do dado pela doutrina de Comte. Desta forma, houve a sistematização dos direitos sociais do homem sem o rompimento do sistema capitalista adotado nestes países (ERENBERG, 2008).

3.1.1 Função social da propriedade na constituição de 1988

Quando se salienta que a propriedade possui uma função social, imediatamente, deve-se relacionar o caráter absolutista e inflexível que este instituto possui. Apesar de estar implícito em Constituições brasileiras anteriores, o princípio da função social da propriedade tornou-se consagrado como garantia fundamental apenas na Constituição Federal de 1988 (PETERS, 2008).

A função social da propriedade privada reproduz a prerrogativa de que o detentor do direito de propriedade possui o dever de exercer tal direito desde que vise além do benefício próprio o da coletividade. Sendo assim, este detêm obrigações divergentes, buscando o cumprimento de condutas positivas e negativas, não podendo desta forma, tratar-se de direito de propriedade sem mencionar o cumprimento de sua função social (MARCHESAN; STEIGLEDER; CAPELLI, 2008).

O principal objetivo da Constituição Federal de 1988, quando realizou a caracterização da função social da propriedade, foi dirimir conflitos que surgem em decorrência de interesses individuais e coletivos sobre a propriedade. Há de se destacar, ainda, que perante este diploma legal, a propriedade é considerada, além de um direito fundamental, um elemento da ordem econômica (CAVEDON, 2003).

Neste aspecto, preceitua Bezerra de Melo (2010, p. 86):

A função social tornou-se uma exigência da vida em sociedade, pois da mesma forma que é importante a defesa dos direitos individuais dos titulares da propriedade, é fundamental que se exija do proprietário a observância das potencialidades econômicas e sociais dos bens que deverão ser revertidos em benefício da sociedade.

Dispositivos legais garantem o direito da propriedade, desde que exercido em consonância com o cumprimento da função social, e reveste-se pelos princípios da igualdade, da justiça e da dignidade da pessoa humana (CHEMERIS, 2003).

A partir da Carta Constitucional promulgada em 1988, e vigente até os dias atuais, tem-se que a propriedade além de contemplar sua função social, como princípio da atividade econômica, reverte ao proprietário o exercício do direito de propriedade mediante a observação dos direitos e deveres individuais e coletivos, marcando tal direito com prerrogativas sociais e ambientais. É nesta Constituição que se previu o cumprimento da função social da propriedade urbana e propriedade rural (CAVEDON, 2003).

Sob esta perspectiva, manifestam Marchesan, Steigleder e Capelli (2008, p. 28):

A expressão FUNÇÃO não foi utilizada por acaso, mas passa uma ideia proativa, de molde a que se possa exigir do detentor do direito de propriedade não só condutas negativas (não poluir, não perturbar, não impor maus tratos aos animais), como também positivas (averbar a reserva legal, revegetar área de preservação permanente, fazer contenção acústica numa casa noturna, entre outras).

Em complemento Pilati (2011, p. 73) aduz “[...] a CRFB/88 alinhou novo paradigma, com instrumentos políticos e jurídicos de maior eficácia; que colocam a função social não só do lado de dentro (dever), como do lado de fora (direito coletivo) da propriedade”.

Assim, a função social é parte integrante do conceito de propriedade, sendo que tal conceito será direcionado ao atendimento e observância de preceitos que visem o cumprimento da utilidade social (CAVEDON, 2003).

Ainda, sustenta Erenberg (2008, p. 116):

E, de fato, [...], a propriedade experimentou um giro ideológico com o advento da Constituição Federal de 1988. De direito subjetivo absoluto (vez que as disposições constitucionais pré-1988 traziam a previsão abstrata do cumprimento da função social da propriedade que, no entanto, nunca foi de fato, implementada, sendo que sua aplicação se limitava a justificar a desapropriação por utilidade pública, que em geral servia ao interesse secundário, ou seja, da pessoa jurídica de direito público expropriante), adquire um viés social, devendo ser exercida em prol de interesses coletivos.

Conclui-se, portanto, que a Carta Magna vigente é adepta ao modelo capitalista, pois além de possuir função social visando o atendimento dos interesses individuais e coletivos, também deve cumprir sua função econômica (ERENBERG, 2008).

Subentende Granziera (2011, p. 82):

O art. 5º da CF/88 garante a propriedade privada, atendida a sua função social. Essa determinação indica uma evolução ocorrida no que tange ao conceito de propriedade que, de exercício pleno, passou, ao longo dos séculos, a possuir uma relação intrínseca com seu entorno, de modo a compartilhar benefício e garantir a não ocorrência de danos a terceiros. A função social, pois, adicionada ao interesse privado que reveste a propriedade, explicita o interesse público incorporado em seu conteúdo.

Em consonância, Cavedon (2003, p. 64) assevera:

[...] os traços inovadores da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 são a inserção da Função Social como qualificadora do Direito de Propriedade, garantido no Capítulo dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, e a vinculação do cumprimento da Função Social a obrigações de ordem ambiental, atribuindo, assim, uma Função Ambiental à Propriedade. Pode-se, portanto, afirmar que a grande inovação trazida pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 é a Função Ambiental da Propriedade.

Importante salientar que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 requer que a propriedade seja utilizada em prol do bem comum, em benefício de todos, no entanto, tal prerrogativa não exclui o direito exclusivo do proprietário sobre esta (CHEMERIS, 2003).

Por derradeiro, pode-se observar que o termo função social tem como seu real sentido a necessidade que a terra possui de produzir todos os subsídios necessários à satisfação básica de seu proprietário. Assim, para que ela tenha sua função social deve cumprir seu caráter econômico (OPITZ, 2010).

Interessante à colocação proferida por Coelho (2010, p. 72):

Afirma-se que a propriedade privada é protegida no plano constitucional porque representa, ao lado da garantia do emprego e do salário justo [...] e dos serviços públicos, *um* dos meios de os sujeitos proverem seu sustento (entendido num sentido bastante amplo, que compreendem o acesso à moradia, alimentação, saúde, lazer, etc.) e o de sua família [...]. Esse aspecto da propriedade privada relacionada à contribuição para o sustento das pessoas corresponde à sua *função individual* [...]. Em outros termos, a lei não pode impedir que o proprietário tenha em sua propriedade uma das fontes de sustento próprio e da família, sob pena de incorrer em inconstitucionalidade. Garantido o cumprimento da função individual, deve o uso da propriedade compatibilizar-se com os demais interesses que gravitam em torno dela. Ao determinar que a propriedade cumpra também sua função social, a Constituição prestigia os

interesses dos não proprietários que podem ser afetados pelo exercício do direito de propriedade.

Por quanto, não resta dúvida de qual é a real função social da propriedade instituída pela Lei Maior de 1988, pois para ser efetivamente cumprida a propriedade urbana deve servir como moradia, e no caso da propriedade rural além da morada deve ser destinada a produção agrícola (ERENBERG, 2008).

Para melhor visualização do abordado, Peters (2008, p. 124) expõe:

Finalmente a Constituição Federal de 1988 consagra o direito de propriedade e a função social da propriedade como Garantias Fundamentais, elege a função social como princípio da Ordem Econômica e Financeira e da atividade econômica no Brasil, além de traçar os elementos atuais para definição da função social da propriedade urbana e rural, finalizando com a previsão de desapropriação por interesse social e outras sanções para as propriedades que não atendam à função social.

Assim, buscando a proteção da propriedade, a Constituição de 1988 determinou o uso da mesma condicionada ao cumprimento da função social, salientando que não se podem sacrificar os interesses públicos ou coletivos em detrimento dos interesses individuais, conseqüentemente, também não poderá haver o sacrifício dos interesses individuais em razão dos coletivos. Desta forma, a propriedade deverá estar apta a cumprir simultaneamente funções individuais e sociais, na medida em que delas de espera (COELHO, 2010).

Evidente que, quando promulgada a Constituição da República Federativa do Brasil em 1988, o cumprimento da função social da propriedade tornou-se um princípio constitucional, devendo ser observado por todos os detentores do poder de exercício do direito de propriedade, cumprindo, todavia, além da finalidade social a finalidade ambiental da propriedade promovendo a defesa do meio ambiente (CAVEDON, 2003).

3.1.1.1 A função social da propriedade no direito civil

De início, deve-se ressaltar que há uma diferenciação sobre o direito de propriedade na visão dos civilistas e dos constitucionalistas. Sob a visão dos civilistas clássicos, a propriedade corresponde a um direito subjetivo clássico, em contrapartida,

para os constitucionalistas, esta é considerada como um direito subjetivo, porém, com aspecto de instituição protegida como garantia constitucional (CHEMERIS, 2003).

Com o intuito de esclarecer o exposto acima, Chemeris (2003, p. 55) aduz que “dessa forma, ao Direito Civil, no que tange o direito de propriedade, cabe regular as relações civis decorrentes do direito de propriedade, mas não seu regime jurídico, que é constitucional”.

O Código de Napoleão foi um marco no direito moderno e, segundo ele, a propriedade era considerada como um direito individual. Sua elaboração deu-se após a Revolução Francesa, movimento que extinguiu o feudalismo e permitiu a unificação da propriedade. A partir dele, todos eram considerados iguais perante a lei e, portanto, poderiam ser proprietários (PETERS, 2008).

Este Código serviu como modelo para inúmeros outros códigos civis no mundo, inclusive o brasileiro, promulgado em 1916. Contudo, as raízes do direito de propriedade advieram do Direito Romano, segundo o qual a propriedade era de um único dono (PETERS, 2008).

Segundo o Código Civil de 1916, a propriedade era caracterizada como o direito de usar, gozar, dispor e reavê-la de quem a possuía injustamente, contendo, portanto, a mesmas esferas pela qual a propriedade era tratada no Direito Romano (CHEMERIS, 2003).

Neste aspecto Peters (2008, p. 47) salienta que “o velho Código Civil Brasileiro não conceituava exatamente propriedade, mas definia o conteúdo do direito de proprietário, isto é, o direito de usar, gozar e dispor dos bens, e de reavê-los do poder de quem os possuía injustamente”.

Desta forma, segundo o Código Civil de 1916, o detentor do direito de propriedade exercia sobre o bem todos os poderes a ele inerentes. Até então, o proprietário poderia se utilizar o bem e tudo o que nele se encontrava, por toda a profundidade do solo e toda a altura, cabendo a ele ainda, a exploração de riquezas minerais, da flora, fauna, águas e tudo mais que pudesse conter na propriedade (PETERS, 2008).

O Código Civil de 2002, fundamentado na Constituição Federal de 1988, introduziu o termo função social da propriedade no Direito Civil Brasileiro. Esta prerrogativa encontra-se implícita no artigo 1.228 do Código Civil e estabelece que o “direito de

propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades sociais” (CHEMERIS, 2003).

Para maiores esclarecimentos, Melo (2010, p. 34) saliente:

[...] além da publicação do novo Código Civil que, embora tenha apenas reeditado o “caput” do art. 524, introduziu, além de outros, o parágrafo 1º ao art. 1.228, que trata da propriedade, exige do titular desse direito, 1.228, que trata da propriedade, exige do titular desse direito, que o exerça 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.

A respeito Melo (2010, p. 38) aduz que “a função social modificou o regime privado e de interesse individualista do CC para dar um caráter social à propriedade, de interesses coletivos”.

Portanto, foi a partir deste Código, que a ideia de direito de propriedade passou a ser vinculada ao cumprimento de uma função social, devendo ser aproveitada de forma que preserve os bens nela existentes (CAVEDON, 2003).

3.1.2 Definição jurídica da função social da propriedade

A conceituação do direito de propriedade sofreu várias alterações no direito constitucional brasileiro, sendo que tais alterações modificaram o conceito de propriedade de tal modo que esta fora evoluindo de uma concepção individualista até a caracterização da propriedade revestida de um caráter social e ambiental (CAVEDON, 2003).

Segundo acrescenta Peters (2008, p. 123):

Discorrer sobre a função social da propriedade significa abandonar a ideia absolutista e inflexível desse instituto, para admitir a relativização e o condicionamento do exercício a interesses maiores que os do proprietário individual, conforme consagrado na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Verifica-se que a maior transformação no conceito de propriedade deu-se entre o Código Civil de 1916, que nada previa sobre a função social, e os diplomas constitucionais subsequentes, haja vista, terem eles implantado de forma gradativa a prerrogativa do cumprimento da função social da propriedade.

Defende Cavedon (2003, p. 62):

No âmbito do Direito Constitucional brasileiro, a caracterização do Direito de Propriedade sofreu a influência do surgimento dos novos direitos, passando por um processo evolutivo que vai desde a concepção individualista e absoluta até a Propriedade revestida de caráter social e ambiental.

A primeira concepção do direito de propriedade tinha por função única e exclusiva proteger os interesses do detentor do referido direito diante das demais pessoas, bem como do Estado. Nesse diapasão, tal conceito ressaltava que o direito de propriedade era absoluto, sendo que cabia ao detentor deste fazer o que entendia ser conveniente com a sua propriedade (ERENBERG, 2008). Esta concepção evoluiu, e conforme explicita Erenberg (2008, p. 103) “a preocupação do ordenamento jurídico é tutelar o acesso de todos à propriedade, de forma sustentável, de modo que os novos contornos desta visam proteger os objetivos sociais da coletividade em face do abuso no exercício individual do poder econômico”.

Contemplando o abordado, Cavedon (2003, p. 83) complementa:

Assim, a Propriedade passa por uma releitura, adquirindo uma Função Social a fim de contemplar os interesses coletivos e garantir a promoção do Bem Comum. Esta Função Social determina que o proprietário, além de um poder sobre a Propriedade, tem um dever correspondente para com toda a Sociedade de usar a Propriedade de forma a lhe dar a melhor destinação sob o ponto de vista dos interesses sociais.

Brilhante exposição de Gomes (apud CHEMERIS, 2003, p.31):

[...] a conceituação do direito de propriedade pode ser feita à luz de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. “Sinteticamente, é de se defini-lo como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, declinando seus elementos, o direito de usar, fruir e dispor de um bem e de reavê-lo de quem injustamente o possui.” E acrescente: “Descritivamente, descrevendo os seus caracteres, o direito complexo,

absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei”.

Assim, se isoladamente, nenhum desses critérios satisfaz a conceituação de propriedade, a soma deles permite que se tenha um conceito suficientemente claro sobre o direito de propriedade, fortalecendo e transparecendo suas reais características (CHEMERIS, 2003).

Buscando historicamente a concepção de propriedade temos que, em 25 de março de 1824, foi promulgada a Constituição Política do Império do Brasil, a qual previa o direito de propriedade de forma inviolável, desde que o poder público não exigisse esta do cidadão mediante indenização (CAVEDON, 2003).

Sobre o relatado, aborda Peters (2008, p. 80):

Assim, observa-se que a Constituição de 1824 consagra a plenitude do direito de propriedade, só excepcionando o caso de desapropriação por utilidade pública, consagrando as ideias da recente Revolução Francesa, afirmando o individualismo jurídico e o caráter absolutista na concepção da propriedade privada.

Não se denota, em momento nenhum, preocupação com o interesse social e nem qualquer indício da função social no regime jurídico de então, mas tão-somente transparece a remota possibilidade de uso ou emprego da propriedade do cidadão se o bem público exigir, e assim mesmo somente nos casos marcados em lei.

Este mesmo entendimento manteve-se na Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, que fora promulgada em 1891 até a Constituição promulgada em 16 de julho de 1934 (CAVEDON, 2003).

A exemplo disto, Peters (2008, p. 82) destaca:

O princípio da função social da propriedade está ausente na Constituição de 1891, que nem de longe o alcança, não se vislumbrando neste sentido qualquer sintoma, pois nem mesmo o princípio da intervenção do Estado é acolhido, com a ressalva da desapropriação nos casos de necessidade pública, isto é, quando não existia outra alternativa.

Já a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934 foi a primeira Carta Constitucional a condicionar o exercício do direito de propriedade em observação ao cumprimento do interesse social, tendo esta como base a Constituição

de Weimar de 1919. Referido dispositivo constitucional ainda previa a possibilidade de intervenção do poder público no exercício exclusivo do direito de propriedade, por meio da desapropriação e mediante indenização (CAVEDON, 2003).

Pode-se compreender a referida questão a partir da descrição efetuada por Peters (2008, p. 83):

Ocorreu sensível mudança em relação ao regime jurídico da propriedade privada, o que alterou substancialmente o seu conceito. Nessa segunda fase do constitucionalismo brasileiro aparece um novo elemento que pode ser considerado o germe da função social da propriedade, consubstanciado na expressão: “**interesse social**”, vinculada ao direito de propriedade [...].

Em complemento, assevera Machado (1994, p. 122 apud PETERS, 2008, p. 84) que “as Constituições de 1824 e 1891 referiam-se à plenitude da propriedade, admitindo, contudo, sua limitação. A Constituição de 1934 é a primeira que coloca o interesse social ou coletivo como uma nova dimensão da propriedade privada”.

Portanto, a partir da Constituição de 1934 o direito de propriedade passa a ser observado de maneira diversa, não mais sob aquele aspecto absolutista que até então vigorava no constitucionalismo brasileiro quando da menção d propriedade. A partir de então, o proprietário quando no exercício de seu direito deverá observar muito além de seus interesses econômicos, passando a atender interesses sociais (PETERS, 2008).

Ao que se refere à Constituição de 1937, esta fora um retrocesso no direito brasileiro quanto à concepção do exercício do direito a propriedade, haja vista que extinguiu a vinculação do cumprimento do direito de propriedade em consonância com o interesse social ou coletivo, previsto na Constituição de 1934. No entanto, apesar de suprimido a observação do interesse social no exercício do direito de propriedade pela Constituição de 1937, em 1946 fora promulgada nova Constituição que revigorou tal prerrogativa, condicionando novamente o direito à propriedade mediante a observação do bem estar social (CAVEDON, 2003).

Com relação à promulgação da Constituição Brasileira de 1946, manteve-se a concepção de propriedade privada, entretanto, condicionou-se seu exercício mediante a observância do bem-estar social. Foi a partir deste diploma constitucional que se permitiu a desapropriação de bens mediante a satisfação de interesses sociais e, bem

como a desapropriação das propriedades que não cumprissem com o princípio da função social (PETERS, 2008).

Sob este aspecto Erenberg (2008, p. 112) afirma que “na Constituição de 1946 consta dispositivo que sujeita o direito de propriedade e desapropriação fundada em utilidade ou necessidade pública e por interesse social [...]”.

Em complemento, Peters (2008, p. 88) sustenta:

Se, por um lado, a vida, a liberdade, a segurança individual e a propriedade são elencadas como direitos constitucionais fundamentais, por outro, reconheceu que esta última não deveria, na constância de seu exercício, deixar de observar o **interesse social**, extraído dos direitos econômicos [...].

A partir da Constituição de 1967 foi que o exercício do direito a propriedade foi definitivamente condicionado ao cumprimento do que, atualmente se pronuncia, como sendo “Função Social da Propriedade”. Desta forma, a propriedade era subordinada ao cumprimento de uma finalidade social, sem, no entanto, perder seu caráter desapropriatório em virtude do interesse social (ERENBERG, 2008).

Referida Constituição, após garantir o direito de propriedade exibiu pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro a expressão função social da propriedade (PETERS, 2008).

E, para finalizar, tem-se a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, vigente até os dias atuais. Segundo ela, o exercício do direito de propriedade é vinculado ao cumprimento de uma função social e ambiental, que buscam dirimir conflitos existentes entre interesses individuais e coletivos, sendo que estes prevalecem sobre os demais (CAVEDON, 2003).

Exemplifica Erenberg (2008, p. 116):

E, de fato, [...], a propriedade experimentou um giro ideológico com o advento da Constituição Federal de 1988. De direito subjetivo absoluto (vez que as disposições constitucionais pré-1988 traziam uma previsão abstrata do cumprimento da função social da propriedade que, no entanto, nunca foi de fato implementada, sendo que sua aplicação se limitava a justificar a desapropriação por utilidade pública, que em geral servia ao interesse secundário, ou seja, da pessoa jurídica de direito público expropriante), adquire um viés social, devendo ser exercida em prol de interesses coletivos.

Para Silva (1997, p. 265 apud CAVEDON, 2003, p. 66) “[...] a função social é elemento da estrutura e do poder jurídico da propriedade; é, pois princípio ordenador da propriedade privada; incide no conteúdo do direito de propriedade; impõe-lhe novo conceito”.

Assim, a função social passou a ser elemento integrante do conceito de direito de propriedade, sendo que seu exercício é condicionado a observância da utilidade social (CAVEDON, 2003).

3.1.2.1 A função social da propriedade urbana e o Estatuto da Cidade

Primeiramente, há de se destacar que antes da promulgação da Constituição Federal de 1988 não havia nenhuma política urbana que regulamentasse o crescimento das cidades, havendo apenas previsão para realização do parcelamento do solo (SILVA, 2008).

De tal sorte, a Constituição Federal de 1988 disciplinou a matéria da política urbana nos artigos 182 e 183 dispondo o artigo 182 que a propriedade urbana, em específico, deve cumprir sua função social, sendo tal objetivo atendido quando observa as exigências expressas no plano diretor (ERENBERG, 2008).

Esclarecendo tal prerrogativa, Cavedon (2003, p. 68) menciona que “a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 vincula o cumprimento da Função Social da Propriedade urbana ao atendimento das exigências contidas no Plano Diretor [...]”.

Desta maneira, a função social da propriedade está condicionada ao cumprimento das prerrogativas expressas no plano diretor (SILVA, 2008).

Assim sendo, Silva (2010, p. 137) expõe:

O plano diretor é, nos termos da Constituição e do Estatuto da Cidade, o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. É obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas e de áreas de interesse turístico, onde o Poder Público Municipal pretenda utilizar os instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios ou inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional.

O plano diretor é objeto único e exclusivo do Estatuto da Cidade (lei 1.257/2001), sendo que todas as matérias de cunho urbanístico devem ser abordadas no plano diretor. Ele servirá como fundamento às leis municipais e abrangerá todo o território municipal.

Sob a visão de Cavedon (2003, p. 71):

[...] o Plano Diretor constitui-se também num poderoso instrumento de proteção ambiental, pois delimita as áreas passíveis de serem ocupadas, as que devem ter ocupação limitada, e as que, pelas suas características ambientais, são passíveis de ocupação.

Em complemento, Erenberg (2008, p. 117) destaca:

O artigo 182 trata a propriedade urbana, estabelecendo que esta cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da cidade expressas no plano diretor (parágrafo 2º); bem como apontando punições, que deverão constar de lei específica baseada no plano diretor, pelo descumprimento da função social da propriedade urbana (parágrafo 4º); por fim, estabelece as regras para a perda da pequena propriedade urbana abandonada por seu dono e ocupada por outrem para fim de moradia por 5 anos (artigo 183).

Diante desta proposição, evidente ser de responsabilidade do município a elaboração do plano diretor e, conseqüentemente as disposições relativas ao cumprimento da função social da propriedade (CAVEDON, 2003).

Contudo, assevera Cavedon (2003, p. 69):

No que se refere às questões urbanísticas, diretamente relacionadas à Função Social da Propriedade urbana, recaiu sobre o município maior parcela da responsabilidade, visto que a este cabe o controle e o planejamento do uso do solo, bem como a execução da política de desenvolvimento urbano.

Entretanto tal afirmativa causa um embate doutrinário, pois esta é uma interpretação literal e isolada do dispositivo constitucional, diante da hipótese de inexistência de plano diretor em algumas cidades (ERENBERG, 2008).

Descreve Erenberg (2008, p. 121):

Dessa hipótese decorreria que o princípio da função social da propriedade urbana é norma em branco e, assim não dotada de força cogente por si só.

Em outras palavras, tratar-se-ia de mera diretriz ou recomendação, sem aplicabilidade imediata e direta, por carecer da edição de um plano diretor para conceder-lhe força capaz de compelir o proprietário urbano ao seu cumprimento.

Assim, a população dos municípios onde não existe plano diretor estaria desobrigada a efetivar o cumprimento do princípio da função social da propriedade urbana, sendo ele ineficaz, estando no mesmo patamar das Constituições anteriores, que não estabeleceram diretamente o cumprimento desta prerrogativa (ERENBERG, 2008).

Tal manifestação ocorre porque, conforme prevê o artigo 182 da Constituição Federal, o plano diretor é obrigatório nas cidades com mais de 20 mil habitantes. Sobre as questões anteriormente suscitadas, Erenberg (2008, p. 122) leciona:

Submeter a própria existência e validade do princípio constitucional da função social da propriedade urbana à vontade do Poder Público de cada município seria, no mínimo, um contrassenso, permitindo o estabelecimento de situações diferentes para propriedades situadas em diferentes municípios, por vezes limítrofes, exclusivamente pelo critério da quantidade de habitantes (um critério aleatório e, de certa forma, elitista, uma vez que, como já visto neste trabalho, menos de trinta por cento dos municípios brasileiros conta com mais de 20 mil habitantes).

Ressalta-se que, fora fixado o prazo de 5 (cinco) anos para os municípios integrantes de regiões metropolitanas e com população superior a 20.000 (vinte mil) habitantes confeccionarem seus planos diretores, sob pena de o administrador público incorrer em improbidade administrativa (PINTO, 2010).

No mais, para estabelecer um ponto de equilíbrio ante a inexistência de plano diretor, alguns doutrinadores entendem que é possível o poder público promulgar leis que venham a prever, mesmo que de maneira informal, o cumprimento da função social da propriedade urbana, estabelecendo exigências fundamentais em torno do cumprimento da função social. Assim, estaria a propriedade urbana obrigada a cumprir normas que, mesmo não estando expressas no plano diretor (diante da sua inexistência), regulassem a prerrogativa da função social da propriedade, em detrimento do bem estar comum (ERENBERG, 2008).

Em observância a esta corrente doutrinária, tem-se a análise despendida por Erenberg (2008, p. 124):

Pode-se, pois, assumir que, se a cidade é dotada de legislação que instrumentalmente funcione como plano diretor, cumprindo, mesmo que de forma reflexa, suas funções mais básicas, incide plenamente, dentro de seus limites geográficos, o princípio da função social da propriedade urbana, cujo cumprimento pode ser exigido em face dos proprietários locais.

Por tratar-se de um princípio constitucional, não há como desvincular a incidência da função social da propriedade sobre toda e qualquer propriedade urbana, mesmo sem existir plano diretor ou legislação regulamentadora que possa prever a sua incidência (ERENBERG, 2008).

Desta maneira, Erenberg (2008, p. 128) ressalta que “o sentido e o alcance da expressão função social da propriedade urbana deve ir além das exigências fundamentais do ordenamento da cidade que acabaram sendo previstas no seu plano diretor [...]”.

Confirmando a informação acima apresentada, Erenberg (2008, p. 150) expõe:

Não resta dúvida, pois, que, de qualquer modo, a função social da propriedade urbana se aplica a toda cidade brasileira, independentemente da quantidade de habitantes e o fato de possuir ou não plano diretor ou qualquer norma de ordenação do espaço urbano. E, tratando-se de um princípio jurídico da mais alta relevância constitucional, é cogente e dotado de plena e imediata aplicabilidade, independentemente de produção normativa infraconstitucional.

Assim, ao falar-se em função social da propriedade urbana tem-se em mente o bem-estar comum e a qualidade de vida (ERENBERG, 2008).

Com relação ao abordado Silva (2008, p. 251) manifesta-se:

[...] a propriedade territorial urbana, pelas restrições que apresenta, já não se caracteriza por uma propriedade tão absoluta quanto aquela que sobressai da interpretação do artigo 5º, caput, da Constituição Federal. É bem verdade que ainda se inclui entre os direitos fundamentais, porém, sem o realce que lhe dá o dispositivo constitucional em alusão.

Diante do exposto, Erenberg (2008, p. 160) conclui que:

[...] a propriedade urbana cumpre a sua função social quando é utilizada de forma a contribuir para a igualdade de acesso aos benefícios sociais assegurados na Constituição Federal. A utilização é adequada a esse fim quando a propriedade serve à destinação para a qual é vocacionada, proporcionando a seu dono o proveito econômico que lhe é característico, em condições de equilíbrio com os interesses da coletividade. Isso se verifica quando o exercício da propriedade se coaduna com as exigências de ordenação das funções sociais da cidade e com o bem-estar de seus habitantes, possibilitando-lhes o pleno exercício, no mínimo, do direito à habitação, à circulação, ao trabalho, ao lazer e, também, à educação, à saúde e a segurança.

Assegura-se que, em atendimento ao cumprimento da função social da propriedade tem-se a incidência do Estatuto da Cidade, que exerce um papel de extrema importância tanto no cumprimento da função social da propriedade quanto no cumprimento da função ambiental desta. Prevê o referido Estatuto um elo entre as normas urbanísticas e a proteção ao meio ambiente urbano (CAVEDON, 2003).

Sobre referido diploma legal, Venosa (2003, p. 158), destaca que “toda fundamentação desta lei da cidade tem em mira colocar o cidadão em um local urbano e meio ambiente eficientes onde possa realizar seus desígnios com sua família, no que se denomina desenvolvimento sustentável”.

Ademais Cavedon (2003, p. 74) assegura:

[...] o Estatuto, vem regulamentar o dispositivo constitucional referente à Função Social e Ambiental da Propriedade urbana. Traz significativas modificações no regime do uso do solo urbano, estabelecendo critérios de ordem ambiental que consolidam o entendimento da atribuição de uma Função Ambiental à Propriedade urbana.

Desta feita, o Estatuto da Cidade foi criado para estabelecer diretrizes a fim de nortear a matéria relacionada a políticas públicas, no entanto, com a promulgação do Código Civil de 2002, houve uma complementação à matéria (VENOSA, 2003).

Ressalta-se que, caso não ocorra o cumprimento da função social da propriedade urbana por seu proprietário, este poderá ser punido com o parcelamento ou edificação compulsório da propriedade, com a aplicação do Imposto Predial e Territorial (IPTU) progressivo e até mesmo com a desapropriação do imóvel pelo

poder público (VENOSA, 2003).

3.1.2.2 A função social da propriedade rural e o Estatuto da Terra

No Direito Civil Brasileiro não houve distinção entre propriedade rural e urbana, nem mesmo os diplomas constitucionais trataram as especificidades das mesmas. Apenas em 1964, quando da Emenda Constitucional 10, deu-se destaque e regulamentação para a propriedade rural, e conseqüentemente, possibilitou a aprovação do Estatuto da Terra (PETERS, 2008).

Segundo destaca Peters (2008, p. 96):

O Estatuto da Terra surge em 1964, através da Lei 4.504 de 30.11.1964, com 128 artigos, tratando de diversos temas: dentre eles, como tópicos principais: reforma agrária, terras públicas e particulares, distribuição de terras, financiamento da reforma agrária, sua execução e administração, zoneamento, cadastros, política de desenvolvimento rural, tributação de terra, rendimento da exploração, colonização, assistência e proteção à economia rural, mecanização agrícola, cooperativismo, eletrificação rural e obras de infraestrutura, seguro agrícola, uso e posse temporária da terra, arrendamento rural, parcerias e outros.

O Estatuto da Terra foi criado com o intuito de regular as relações que envolvem o homem e a propriedade rural. Suas principais finalidades se referem à promoção da justiça social e o desenvolvimento econômico do país, mediante o crescimento do setor rural (SILVA, 2008).

O Estatuto da Terra é definido por Bratz (2007, p. 140) como:

É o conjunto sistêmico da legislação infraconstitucional, em matéria de Direito Agrário no Brasil. O Estatuto da Terra dispõe sobre Imóveis Rurais, Contratos, Tributação, Reforma Agrária e Política Agrícola, sendo regulamento mais importante sobre esta matéria, embora existam diversas outras normas infraconstitucionais relacionadas ao Direito Agrário.

Seu surgimento deu-se devido à necessidade que a população tinha em regular a distribuição das terras rurais, observando-se critérios adequados para tanto e que atendesse os respectivos desejos dos trabalhadores rurais (SILVA, 2008).

Salienta Peters (2008, p. 97):

[...] o Estatuto da Terra traz em seu bojo a função social da terra, e, como desdobramento, muito embora despercebido à época, a função ambiental da propriedade rural no Brasil, à medida que condiciona o acesso à propriedade da terra ao atendimento de requisitos de produtividade e conservação dos recursos naturais, além de outros [...].

Além de possuir um viés constitucional, a função social da propriedade rural também vem regulamentada pelo Estatuto da Terra, mais precisamente em seu artigo 2º, parágrafo 1º. Tal dispositivo, assim como a Constituição Federal de 1988, estabeleceu critérios a serem cumpridos pela propriedade rural para que esta atinja sua função social (SILVA, 2008).

A Constituição Federal de 1988 previu, além da função social da propriedade urbana, o cumprimento da função social da propriedade rural. Sobre o abordado, Chemeris (2003, p. 80) destaca:

Assim, a função social estará sendo cumprida mediante o atendimento simultâneo de cinco requisitos que a Constituição apresenta em seu art. 186: a) aproveitamento racional e adequado; b) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis; c) preservação do meio ambiente; d) observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e) exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e trabalhadores.

No entanto, o Estatuto da Terra aborda de maneira diversa o uso da terra com relação ao enfoque constitucional, pois segundo ele a terra deve ser utilizada como meio de exploração econômica e racional, devendo atender as exigências do mercado (CHEMERIS, 2003).

Neste sentido explanam Silvia e Oswaldo Opitz (2010, p. 204):

Trata-se mais de uma questão econômica e jurídica, isto é, do direito regando as leis naturais da economia, de modo que a propriedade da terra desempenhe integralmente essa função quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam (ET, art.2º, §1º).

Desta forma, a função social da propriedade segundo prevê o Estatuto da Terra, nada mais é do que a destinação econômica da propriedade, sendo, portanto um meio destinado à produção e conseqüentemente, satisfação das necessidades sociais (OPITZ, 2010).

Contudo, na visão de Peters (2008, p. 97):

Apesar de ainda imperar uma filosofia produtivista, o Estatuto da Terra avança impondo uma exploração racional da propriedade ao lado da obrigação de conservação dos recursos naturais, deixando de emergir a dimensão ambiental a ser considerada no aproveitamento da terra.

Em contrapartida, destaca Chemeris (2003, p. 86) que “a Constituição traz normas especiais sobre a difusão da propriedade, especialmente territorial rural. Tendo presente a necessidade de fixar o lavrador à terra e de lhe dar maior estímulo para o trabalho, fazendo-o dono do solo que cultiva [...]”.

Sob a visão de Godoy (1998, p. 64 apud CHEMERIS, 2003, p. 81) os requisitos de produtividade são “[...] a) o dever de cultivo de todos os imóveis rurais com capacidade produtiva; b) o dever de cultivo direta da empresa agrária; c) a prioridade do uso agrícola da terra cultivável; d) os critérios de eficiência e racionalidade”.

Assim, a criação do Estatuto da Terra deu-se exclusivamente para que fosse realizada no país a reforma agrária, buscando o aumento da produção rural e o aumento econômico do país (SILVA, 2008).

Por isso a importância do Estatuto da Terra, prever o cumprimento da função social da propriedade, para que fosse possível o desenvolvimento econômico do país, de forma coerente, mediante a conservação e preservação do meio ambiente (GODOY, 1999).

3.1.3 A Função social da propriedade como direito fundamental

Inicialmente, há de se considerar a definição de direito fundamental, que possui vários sinônimos, entre eles direitos humanos fundamentais, direitos humanos, direitos

do homem, direitos individuais, direitos naturais, liberdades fundamentais, entre outros (BULOS, 2011).

Na concepção de Bulos (2011, p. 512):

Direitos fundamentais são o conjunto de normas princípios, prerrogativas, deveres e institutos, inerentes a soberania popular, que garantem a convivência pacífica, digna, livre igualitária, independentemente de credo, raça, origem, cor, condição econômica ou status social. Sem os direitos fundamentais, o homem não vive, não convive, e, em alguns casos, não sobrevive.

Em complemento, Mendes e Branco (2013, p. 136) aduzem:

Os direitos fundamentais assumem posição de definitivo realce na sociedade quando se inverte a tradicional relação entre Estado e indivíduo e se reconhece que o indivíduo tem, primeiro, direitos, e, depois, deveres perante o Estado, e que os direitos que o Estado tem em relação ao indivíduo se ordenam ao objetivo de melhor cuidar das necessidades dos cidadãos.

Portanto, a Carta Magna vigente no Brasil refere-se à propriedade como sendo um direito fundamental e ao mesmo tempo, um elemento da ordem econômica. A partir desta concepção denota-se que só é protegida constitucionalmente a propriedade que cumprir efetivamente sua função social (CAVEDON, 2003).

Em manifestação sobre o tema Machado (1999, p. 139 apud CAVEDON, 2003, p. 66) corrobora:

O direito de propriedade assegurado pela Constituição Brasileira estabelece uma relação da propriedade com a sociedade [...]. A propriedade não fica constando simplesmente como um direito e uma garantia individual. Dessa forma, se vê com clareza que inexistem juridicamente apoios para a propriedade que agride a sociedade, que fira os direitos dos outros cidadãos.

O cumprimento da função social da propriedade é uma exigência ao exercício do direito de propriedade, sendo que tal direito sustenta o sistema capitalista brasileiro como sendo um de seus pilares (BRATZ, 2007).

Descreve Erenberg (2008, p. 163):

O dever de atendimento da função social da propriedade é contrapartida de direito que tem status de fundamental, nos planos individual e coletivo. Previsto

no artigo 5º, da Constituição Federal de 1988, trata-se de princípio da mais alta relevância, ligado diretamente à determinação constitucional da igualdade, e é desdobramento umbilical ligado ao princípio que fundamenta o regime constitucional brasileiro, que é a ideia de dignidade da vida humana.

Fortalecendo o acima explicitado, Melo (2010, p. 88) expõe:

Na sociedade atual não há mais espaço para entender a propriedade divorciada do elemento que lhe confere conteúdo e tutela jurídica que vem a ser o exercício do domínio mediante a atenta observância da função social, pois, em que pese a proteção privatística da propriedade, ela deverá retratar uma finalidade econômica e social apta a sua vocação urbana ou rural, gerando frutos, empregos e conduzindo à uma justa circulação das riquezas de modo a que tenhamos uma sociedade mais justa e solidária, objetivo primaz do estado democrático de direito inaugurado pela Constituição da República Federativa do Brasil.

Assim, é extremamente evidente o aspecto de garantia fundamental que acoberta o direito a propriedade, sendo a função social da propriedade, portanto, além de uma garantia fundamental, também um princípio norteador da atividade econômica no país (MELO, 2010).

3.1.4 Função social como conteúdo do princípio do direito de propriedade

Os princípios são considerados como regras basilares do direito, sendo eles responsáveis pela correta aplicação das normas jurídicas (ARAÚJO e NUNES JÚNIOR, 2010).

Segundo a descrição efetivada por F. de Castro (1983, p. 1.268 apud BONAVIDES, 2011, p. 256), “os princípios são verdades objetivas, nem sempre pertencentes ao mundo do ser, senão do dever-se, na qualidade de normas jurídicas, dotadas de vigência, validade e obrigatoriedade”.

Já pela Corte Constitucional Italiana (1956, p. 889 apud BONAVIDES, 2011, p. 256):

[...] Faz-se mister assinalar que se devem considerar como princípio do ordenamento jurídico aquelas orientações e aquelas diretivas de caráter geral e fundamental que possam deduzir da conexão sistemática, da coordenação e da

íntima racionalidade das normas, que concorrem para formar assim, num dado momento histórico, o tecido do ordenamento jurídico [...].

Para F. de Clemente (apud BONAVIDES, 2011, p. 256), “princípio de direito é o pensamento diretivo que domina e serve de base à formação das disposições singulares de Direito de uma instituição jurídica, de um Código ou de todo um Direito Positivo”.

No que tange ao princípio da função social da propriedade, tem-se que este define a relação entre às propriedades, sendo uma norma de aplicabilidade imediata e equiparado a um princípio constitucional. Referido princípio vincula o uso da propriedade ao seu exercício e, como se não bastasse, ao regime jurídico desta (SILVA, 2003).

Neste íterim, tem-se a passagem descrita por Cavedon (2003, p. 84) “o Princípio da Função Social da Propriedade condiciona o reconhecimento e proteção do direito do proprietário (poder) ao direcionamento do uso dado à Propriedade para os interesses sociais (dever)”.

Desta forma, o princípio da função social da propriedade relaciona-se com o exercício do poder econômico, sendo que o seu não cumprimento afeta interesses da coletividade, dentre eles os fundamentais relacionados ao meio ambiente e qualidade de vida (PILATI, 2011).

3.1.5 Função social da propriedade e as limitações ao direito de propriedade

Importante ressaltar e esclarecer que as limitações ao direito de propriedade referem-se a atos que a atingem substancialmente, ou até mesmo atingem seus elementos fundamentais (PEREIRA, 2009).

Tratando-se de função social da propriedade, está solicitada que o ordenamento jurídico estabeleça limitações no exercício e atuação do proprietário. Esta necessidade é cada vez mais evidente, haja vista que, atualmente precisa-se de meios que possam equilibrar e subsidiar os conflitos existentes entre os interesses individuais e os interesses coletivos (VENOSA, 2003).

Contudo, o advento da função social da propriedade não restringiu o direito de propriedade, pois este sempre teve seu uso limitado, como por exemplo, pelo direito de vizinhança ou por imposições de cunho administrativo. A prerrogativa da função social impôs deveres ao titular da propriedade, sendo que estes vão muito além do que simples limitações (MELO, 2010).

Assim sendo, as limitações existentes e resultantes do direito de propriedade buscavam extinguir as formas de ocupação ou até mesmo de exploração de terras que ocorriam em desacordo com o princípio da função social da propriedade (PEREIRA, 2009).

Desta feita, verifica-se que em decorrência da função social, a propriedade sofre variados tipos de limitações, como por exemplo, as previstas no Código Civil de 1916 e de 2002, limitações de ordem administrativas e constitucionais que buscam a preservação do meio ambiente como um todo (VENOSA, 2003).

Segundo explicita Melo (2010, p. 38):

O direito de propriedade envolve as limitações do direito civil e administrativo, como também os deveres impostos pela função social criado pela CF, tendo havido uma constitucionalização da propriedade ou sua publicização, mas não sua revogação.

Para melhor elucidação da questão abordada Melo (2010, p. 38) salienta “essa função social não quer dizer que o titular do direito esteja obrigado apenas a um dever, sem poder satisfazer suas necessidades individuais, através do uso da propriedade, em função da manutenção das faculdades do direito subjetivo remanescente”.

Complementando, Melo (2010, p. 39) aduz:

Porém, a função social efetiva-se por uma série de encargos, limitações e sanções que formam um complexo de direitos-deveres positivados em normas, atribuídos ao proprietário, para que cumpra seu papel social. Desta forma, as limitações administrativas servem como meios para a realização da função social da propriedade.

Conforme descreve Bratz (2007, p. 162) “a necessidade de cumprir com o fim social não significa uma limitação ao uso da propriedade, mas sim determina a

necessidade de intensificação desse uso, para que o máximo de aproveitamento seja alcançado”.

Neste sentido, expõe Silva (2008, p. 248) “[...] que a Constituição limita o poder do proprietário ao cumprimento da função social da propriedade ou exigências do bem comum, desde que não promova o adequado aproveitamento de sua propriedade”.

Relevante a consideração realizada por Pereira (2009, p. 84):

A função social da propriedade é conceito jurídico bastante largo, em que se abriga, a rigor, a justificativa para toda e qualquer restrição aos direitos dos proprietários, exceto aos destinados a privilegiar os interesses privados de outros proprietários. Em vista de tal amplitude, limitações ditadas pelo zoneamento, tombamento, proteção ao patrimônio histórico e cultural, legislação sobre níveis de ruídos e tantas outras, bem como a supressão do poder de reivindicar a posse da área extensa ocupada por número significativo de possuidores de boa-fé, também encontram seus fundamentos últimos no instituto da função social da propriedade.

Assim, a limitação estabelecida pela função social da propriedade passa a ser parte fundamental do conceito de propriedade, sendo a função social uma condição ao exercício do direito de propriedade, devendo o proprietário atender as necessidades públicas em detrimento de suas necessidades individuais (ERENBERG, 2008).

4 O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC

O presente capítulo pretende estabelecer um paralelo bibliográfico e prático, por meio de pesquisa de campo e coleta de dados, a partir da análise do conteúdo e consequente cumprimento da função social.

Para tanto, elencar-se-á conceitos fundamentais para elucidação do tema, bem como os resultados obtidos pela pesquisa de campo realizada no município de Guaraciaba/SC, que exemplificará a situação desta localidade com relação a questão econômica, social e ambiental das pequenas propriedades rurais ao que refere o cumprimento do princípio da função social.

4.1 DEFINIÇÃO JURÍDICA DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL

Há alguns dispositivos constitucionais que fazem menção expressa sobre a existência da pequena propriedade rural, no entanto, estes não explicam, muito menos exemplificam o seu conceito. Conforme se pode vislumbrar no artigo 185, I da Constituição Federal, a ideia de pequena propriedade rural necessita de uma lei suplementar para definição de seu conceito (QUEIROZ, 2000).

Desta forma, promulgou-se a lei nº 8.629/93, que passou a estabelecer as diretrizes e conceitos regulamentadores acerca da pequena propriedade rural. Com relação à sua definição, tem-se esta especificamente disciplinada em seu artigo 4^a, I, “a”. Segundo o referido diploma legal, a pequena propriedade rural é aquela que possui área entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais, no entanto, não há como delimitar a área em metros quadrados, pois no país tais medidas não são equivalentes, variando conforme a região (MARQUES, 2001).

Entretanto, tal conceito mostra-se de certa forma superficial, haja vista a remota conceituação de módulo rural. Para disciplinar tal conceito Queiroz (2000) descreve que:

[...] pode-se dizer que o módulo rural é menor parcela de fracionamento do solo rural, levando-se em conta vários critérios objetivos que permitiriam ao

trabalhador dali extrair o seu sustento e o de sua família, absorvendo-lhe toda a força própria de trabalho. Por conseguinte, o tamanho do módulo rural deverá levar em conta, em síntese, a produtividade e os custos de produção em cada região do País [...].

De outra banda, Santos e Queiroz, definem que (2005, p. 495):

O módulo fiscal é a unidade de medida expressa em ha, fixada para cada Município, considerando os seguintes fatores:

- tipo de exploração predominante no Município;
- renda obtida com a exploração predominante;
- outras explorações existentes no Município que, embora não predominante, sejam significativas em função da renda ou da área utilizada; e
- conceituação de propriedade familiar.

Para Bratz (2007, p. 145) “módulo rural é a unidade dimensional fundamental de terra, expressa em hectares, que constitui a dimensão mínima de terra necessária para garantir a subsistência essencial de uma família constituída por quatro pessoas”.

Considera-se como pequena propriedade rural a área de terra explorada pelo agricultor e sua família, sendo que desta retiram sua subsistência. No entanto, para delimitação territorial não há metragem específica, variando conforme a região onde se localiza (BRATZ, 2007).

Deve-se frisar, no entanto, que o único requisito característico da pequena propriedade rural é a questão do tamanho desta, porque quando da promulgação da supracitada lei, o Presidente da República vetou as demais hipóteses para caracterização da pequena propriedade rural (MARQUES, 2001).

4.2 FUNÇÃO SOCIAL: FALTA DE ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA?

A Constituição Federal de 1988, prevê de maneira muito superficial as questões referentes a função social da propriedade, assim, a compreensão da referida prerrogativa resta prejudicada diante da tal lacuna (SANTOS e QUEIROZ, 2005).

A respeito explicita Santos e Queiroz (2005, p. 530):

No Brasil, infelizmente, ao contrário do que se observa em outros países, como a Alemanha, a teoria da função social da propriedade não tem tido eficácia

prática e previsível na realidade dos operadores do Direito e no funcionamento do mercado; a verdade é que, entre nós, a noção ainda não foi, inexplicavelmente, desenvolvida (ou mesmo suficientemente compreendida) no plano doutrinário; daí os percalços jurisprudências que enfrentamos. Um balanço objetivo comprova que a concepção apresenta pouco - para não dizer nenhum - impacto na forma como são julgados certos casos em que estão em discussão limites internos do direito de propriedade, em particular os de caráter supra-individual, exatamente o cerne de sua operação; inexiste, nesse sentido, exemplo melhor do que o que está sucedendo em termos de desapropriação indireta por proteção ambiental.

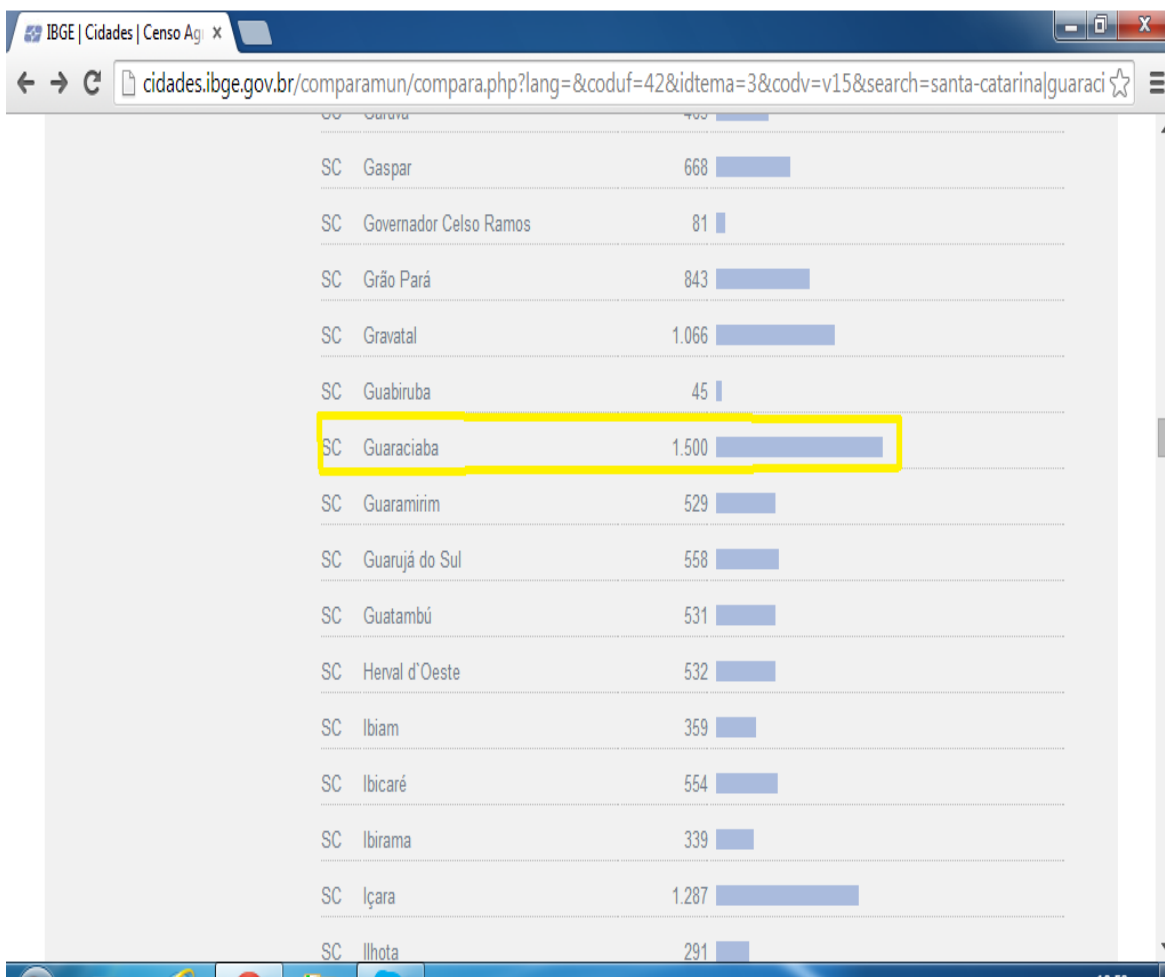
Prova disso é assim traduzida por Santos e Queiroz (2005, p. 531):

Mais especificamente, no contexto rural, bem reduzida ficou a ambiguidade conceitual na Constituição, mazela que, até hoje, mantém como refém a noção geral de função social da propriedade. Para o campo, “a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente”, pressupostos do cumprimento da função socioambiental, encontram “parâmetros objetivos e definidos no âmbito da própria” legislação, ou seja, nas normas ambientais.

Portanto, para que seja possível o cumprimento da função social da propriedade, a Constituição Federal permite a interferência de normas extravagantes, como as legislativas, administrativas e judiciais a fim de suprir a ausência de previsão constitucional expressa (SANTOS e QUEIROZ, 2005).

4.3 O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NAS PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS DE GUARACIABA/SC: UM ESTUDO DE CASO

Conforme dados extraídos do site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Guaraciaba é composto por 1.500 (mil e quinhentas) propriedades rurais (quadro anexo).



Assim, a pesquisa foi realizada em 150 (cento e cinquenta) propriedades rurais do município de Guaraciaba/SC, perfazendo um percentual aproximado de 10% (dez por cento) do total de propriedades. O questionário (Modelo – Apêndice A) aplicado foi elaborado para alcançar respostas quanto ao cumprimento da função social das pequenas propriedades rurais do município de Guaraciaba/SC.

4.3.1 Análise dos resultados por meio de gráficos comparativos

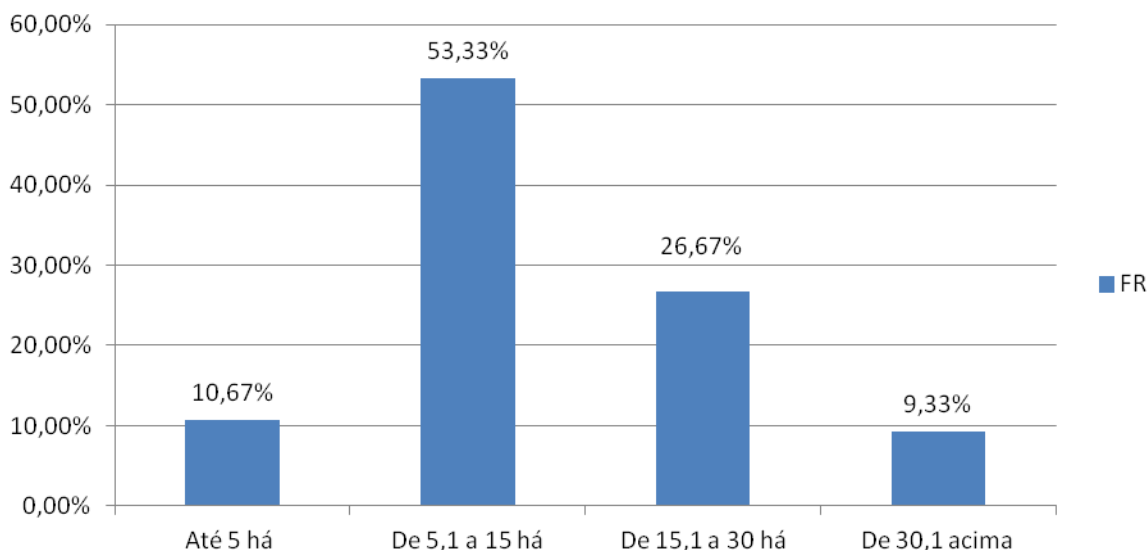
A seguir pode-se visualizar o resultado prático da pesquisa realizada por meio de gráficos e anotações pessoais sobre os questionamentos que visam o esclarecimento do objetivo do presente estudo.

Tabela 1: Tamanho da Propriedade Rural

TAMANHO	FA	FR
Até 5 há	16	10,67%
De 5,1 a 15 há	80	53,33%
De 15,1 a 30 há	40	26,67%
De 30,1 acima	14	9,33%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 1: Tamanho da propriedade rural



Fonte: dados primários (2014).

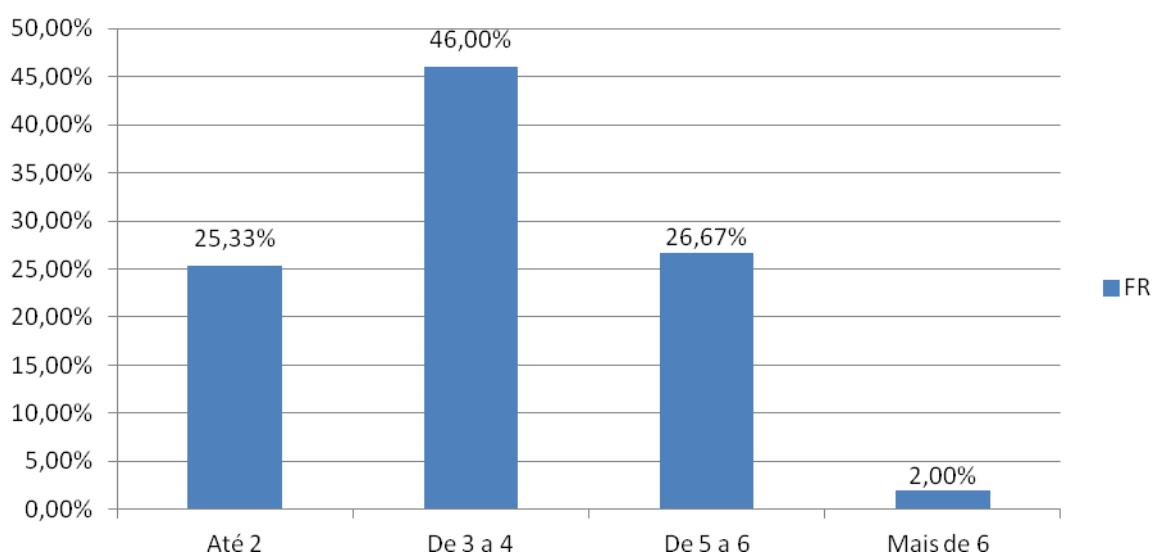
Em análise aos dados acima expostos, tem-se que 53,33% das propriedades rurais abordadas possuem sua área territorial delimitada entre 5,1 a 15 ha, ou seja, entre as 150 propriedades abordadas para a realização do presente estudo, 80 delas possuem extensão equivalente a anteriormente mencionada. Denota-se ainda, um equilíbrio entre as propriedades rurais que possuem até 5 ha e às que possuem mais de 30,1 ha como área de extensão, representando 10,67% e 9,33% respectivamente.

Tabela 2: Número de dependentes da propriedade

NÚMERO DE DEPENDENTES	FA	FR
Até 2	38	25,33%
De 3 a 4	69	46,00%
De 5 a 6	40	26,67%
Mais de 6	3	2,00%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 2: Número de dependentes da propriedade



Fonte: dados primários (2014).

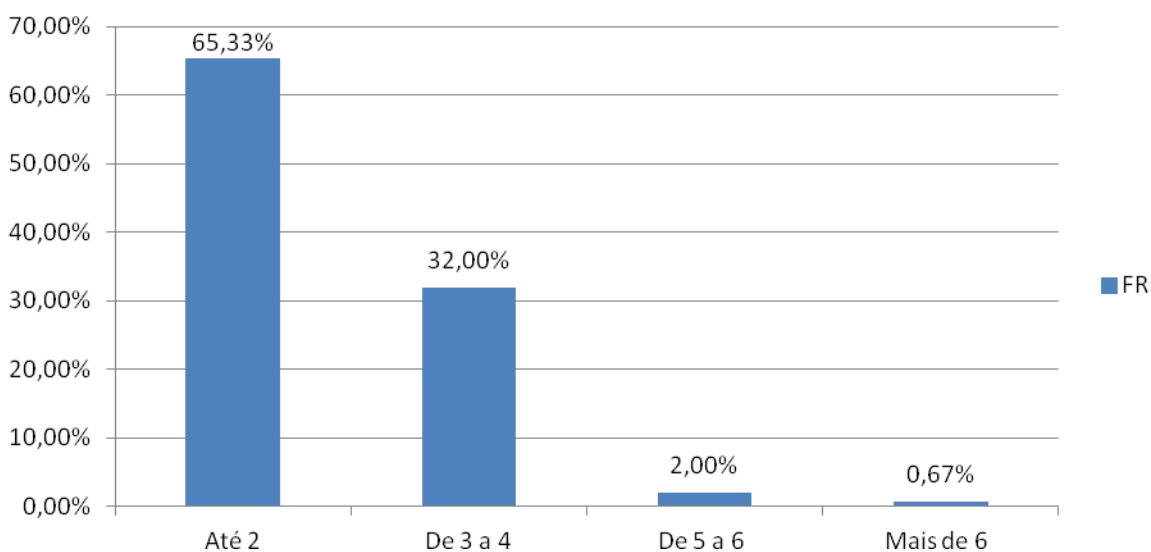
Esmiuçando os dados coletados, constata-se que 46% das propriedades rurais consultadas possuem entre 3 e 4 dependentes. Percebe-se também que em 40 propriedades o número de dependentes corresponde a 5 ou 6 pessoas, somando portanto 26,67% das propriedades visitadas. No entanto, conforme demonstrado na pesquisa, em apenas 2% das propriedades estão presentes mais de 6 dependentes, permitindo-se a conclusão de que as famílias estão diminuindo em comparação as gerações anteriores, haja vista que, antigamente as famílias eram maiores.

Tabela 3: Número de pessoas que trabalham na propriedade

NÚMERO DE PESSOAS	FA	FR
Até 2	98	65,33%
De 3 a 4	48	32,00%
De 5 a 6	3	2,00%
Mais de 6	1	0,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 3: Número de pessoas que trabalham na propriedade



Fonte: dados primários (2014).

Ao que se refere ao número de pessoas que laboram na propriedade rural, têm-se escancarada à informação de que em mais da metade das propriedades estudadas no máximo 2 pessoas desenvolvem atividades na propriedade, ou seja, em 98 das 150 propriedades pesquisadas até duas pessoas desenvolvem o trabalho necessário, o que corresponde à 65,33% das informações coletadas.

Verifica-se ainda, que em apenas 2% das propriedades analisadas, o que corresponde a 3 propriedades, 5 a 6 pessoas trabalham na propriedade, sendo que em apenas uma das propriedades visitadas têm-se a informação de que mais de 6 pessoas exercem atividade laborativa na propriedade.

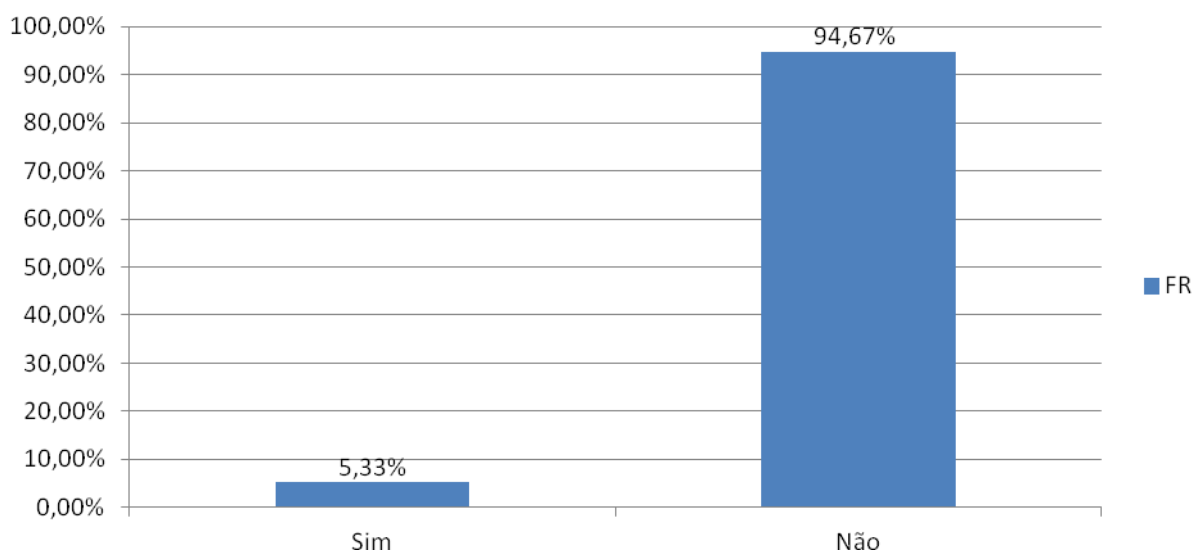
Novamente, tem-se a evidência de que as famílias estão se tornando cada vez menores e que hoje os filhos não mais laboram com os pais na atividade rural. Fato contrário ao vivenciado antigamente, pois as famílias eram maiores, o casal possuía mais filhos, justamente para que houvesse mais mão de obra familiar para desempenhar as funções necessárias para a produção do imóvel rural e conseqüentemente, o sustento da família,

Tabela 4: Utilização de mão de obra contratada na propriedade

MÃO DE OBRA CONTRATADA	FA	FR
Sim	8	5,33%
Não	142	94,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 4: Utilização de mão de obra contratada na propriedade



Fonte: dados primários (2014).

A partir da questão supracitada pode-se aferir a quantidade de propriedades que possuem mão de obra contratada, ou seja, os proprietários realizaram a contratação de pessoas para auxiliar no cultivo e produção da propriedade.

Dentre as 150 propriedades pesquisadas em apenas 8 delas existe mão de obra contratada, o que representa um percentual de 5,33%. Nesses casos, em sua grande maioria trata-se de produtores de suínos e gado de gado de leite que possuem uma quantidade maior de animais e necessitam de auxílio para manter a atividade.

Constata-se ainda que em 94,67% das propriedades, o que corresponde à soma de 142 propriedades, não há contratação de mão de obra, sendo que a produção é realizada pela família que reside na propriedade. Trata-se, portanto, de propriedades

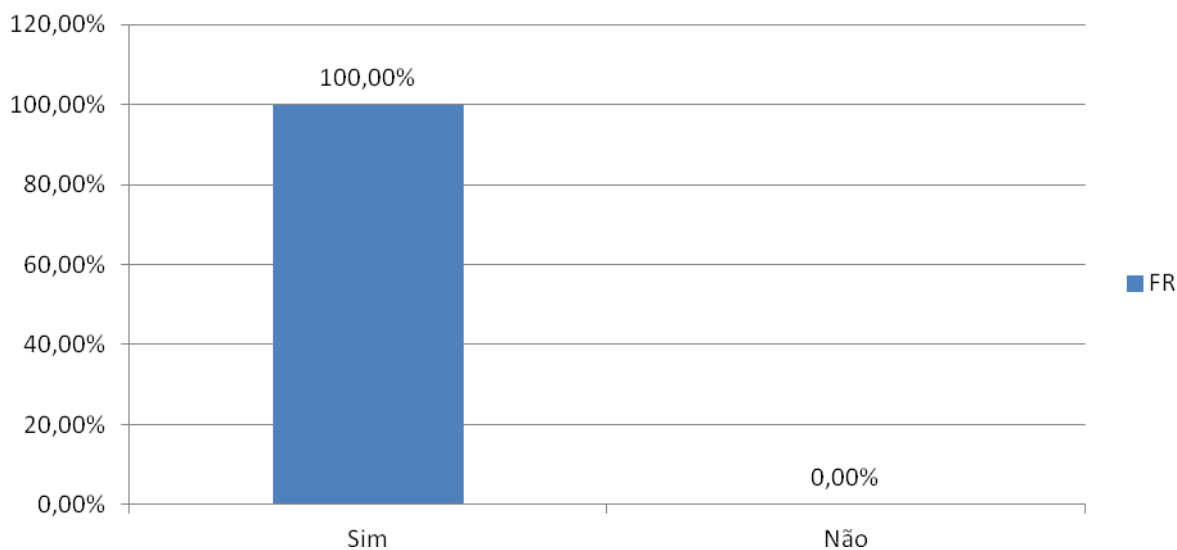
com produção menor e que a mão de obra familiar supre as necessidades demandadas para o cultivo da mesma.

Tabela 5: Observância das disposições que regulam as relações de trabalho nos casos de mão de obra contratada

OBSERVÂNCIA DAS NORMAS	FA	FR
Sim	8	100,00%
Não	0	0,00%
TOTAL	8	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 5: Observância das disposições que regulam as relações de trabalho nos casos de mão de obra contratada



Fonte: dados primários (2014).

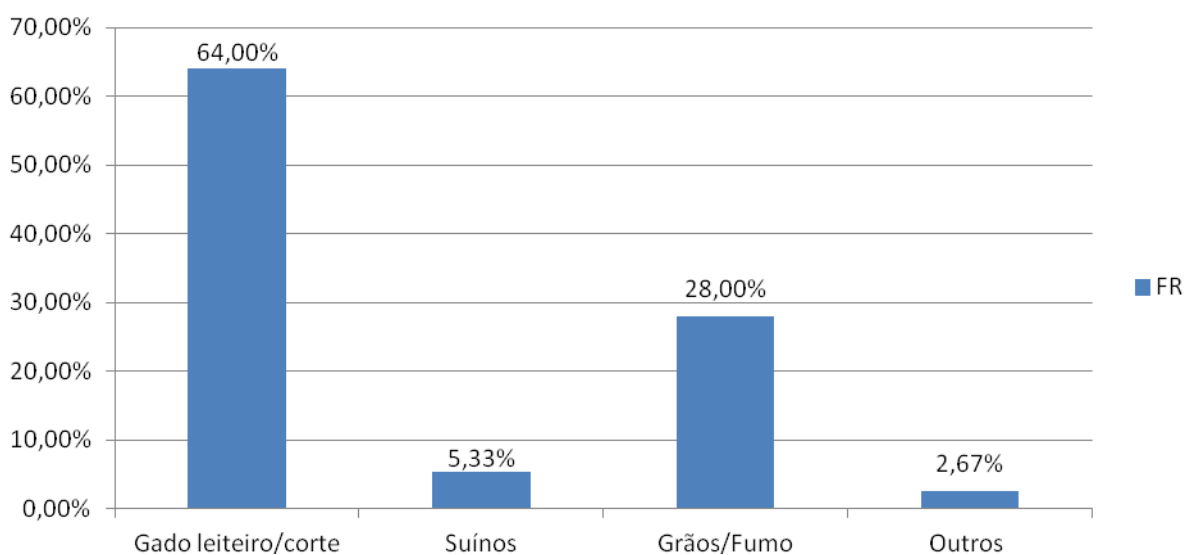
Da presente questão pode-se extrair que das 8 propriedades que possuem mão de obra contratada todas elas observam as disposições que regulam as relações de trabalho, ou seja, em 100% das propriedades que possuem mão de obra contratada respeitando-se as normas de direito do trabalho, assegurando ao contratado carteira assinada, direito a férias, décimo terceiro salário, repouso semanal remunerado, horas extras trabalhadas, entre outros dispositivos legais que preconizam sobre o assunto.

Tabela 6: Principal ramo de produção

RAMO DE PRODUÇÃO	FA	FR
Gado leiteiro/corte	96	64,00%
Suínos	8	5,33%
Grãos/Fumo	42	28,00%
Outros	4	2,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 6: Principal ramo de produção



Fonte: dados primários (2014).

Com relação ao principal ramo de produção, verifica-se que das 150 propriedades estudadas 96 delas tem como principal meio de subsistência o gado, seja ele leiteiro ou de corte, sendo que tal montante perfectibiliza a quantia de 64% das propriedades rurais abordadas. Conforme relatado pelos proprietários dos imóveis visitados, a atividade leiteira predomina em virtude de ser o meio mais rentável economicamente, pois quando da ocorrência de fenômenos naturais ou modificações climáticas drásticas é o meio produtivo menos afetado, sendo possível a geração de renda, mesmo que de forma ínfima.

Verifica-se ainda, que a produção de grãos/tabaco corresponde a 28% dos meios de subsistência realizados nas propriedades rurais do município, em contrapartida, tem-se que o desenvolvimento da suinocultura corresponde a 5,34% do ramo de produção principal, ou seja, entre todas as propriedades estudadas 8 delas desenvolvem o ramo de suinocultura como o principal meio de produção.

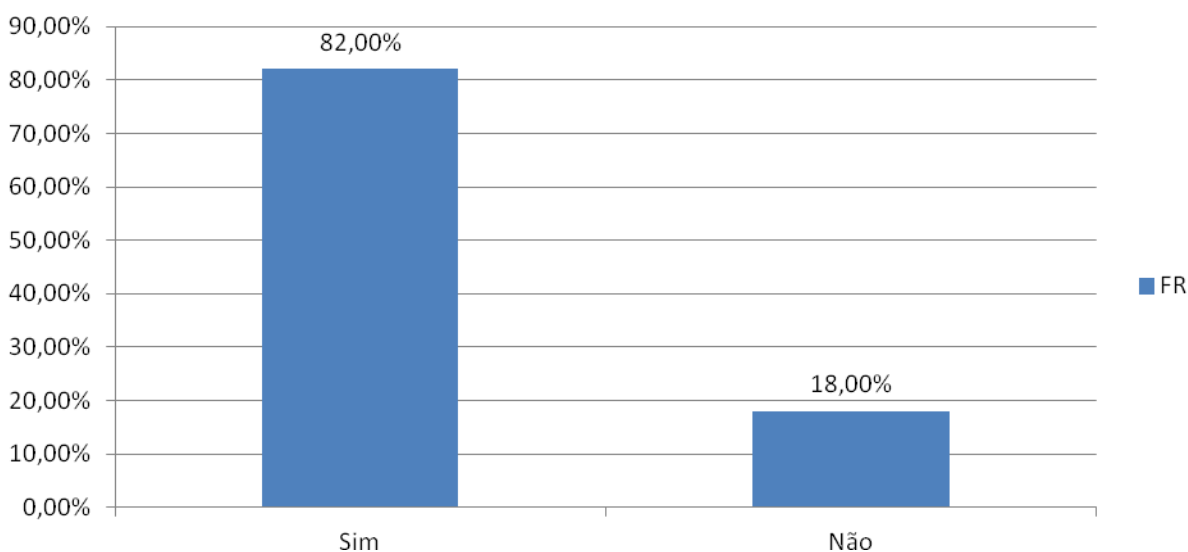
Há de se salientar ainda que, na opção outro, apresentado na presente questão, tem-se que a principal atividade desenvolvida nas propriedades estudadas é a produção de hortifrutigranjeiros e raízes vegetais, que geram menores danos ambientais, no entanto, apenas 2,67% das propriedades consultadas enquadram-se nesta opção, ou seja, especificamente 4 propriedades.

Tabela 7: Uso de métodos ecologicamente recomendados para produzir, como plantio direto, rotação de culturas e manejo sustentável.

USO DE MÉTODOS ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADOS	FA	FR
Sim	123	82,00%
Não	27	18,00%
Total	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 7: Uso de métodos ecologicamente recomendados para produzir, como plantio direto, rotação de culturas e manejo sustentável.



Fonte: dados primários (2014).

Em observância aos dados coletados verifica-se que em 123 propriedades rurais visitadas é realizado o uso de métodos ecologicamente recomendados na produção, totalizando 82%. Quando da realização da presente pesquisa, grande parte dos produtores mencionaram realizar o método de plantio direto, pois diminui o custo da produção e reduz significativamente o impacto ambiental, haja vista não haver utilização de máquinas agrícolas na preparação do solo.

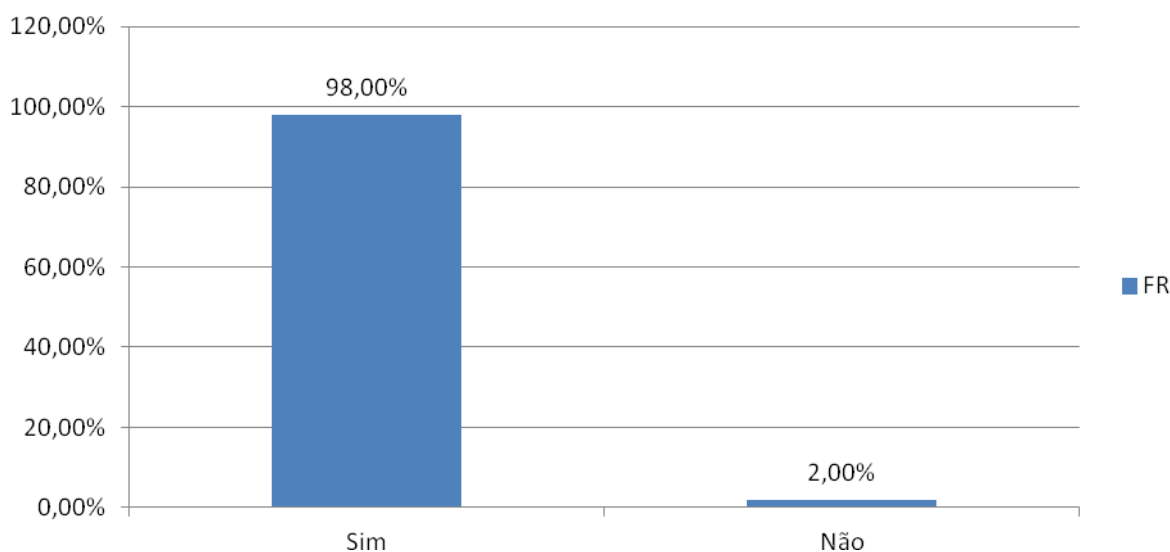
Constatou-se ainda, que em algumas propriedades não ocorre o uso de métodos ecologicamente recomendados, cerca de 27 propriedades não utilizam, o que corresponde a um percentual de 18%.

Tabela 8: Adoção de medidas para a preservação do meio ambiente

MEDIDAS PARA PRESERVAÇÃO	FA	FR
Sim	147	98,00%
Não	3	2,00%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 8: Adoção de medidas para a preservação do meio ambiente



Fonte: dados primários (2014).

Sobre este questionamento é possível constatar que muitos proprietários realizam a adoção de medidas para a preservação do meio ambiente, sendo que este percentual alcança 98%, ou seja, 147 propriedades. Mesmo que as medidas adotadas sejam poucas por parte de cada proprietário elas são de extrema importância, pois somando a ação de cada um a diferença é grande quando observado o grande grupo. O simples ato de preservar as nascentes, fazer reflorestamento, proteger as áreas de preservação permanente, separar o lixo orgânico, economizar água e coletá-la por meio de cisternas farão a diferença em um futuro bem próximo.

Ainda, há de se ressaltar que a não preservação do meio ambiente resulta no não cumprimento da função social da propriedade, haja vista ser um requisito para a obtenção da mesma.

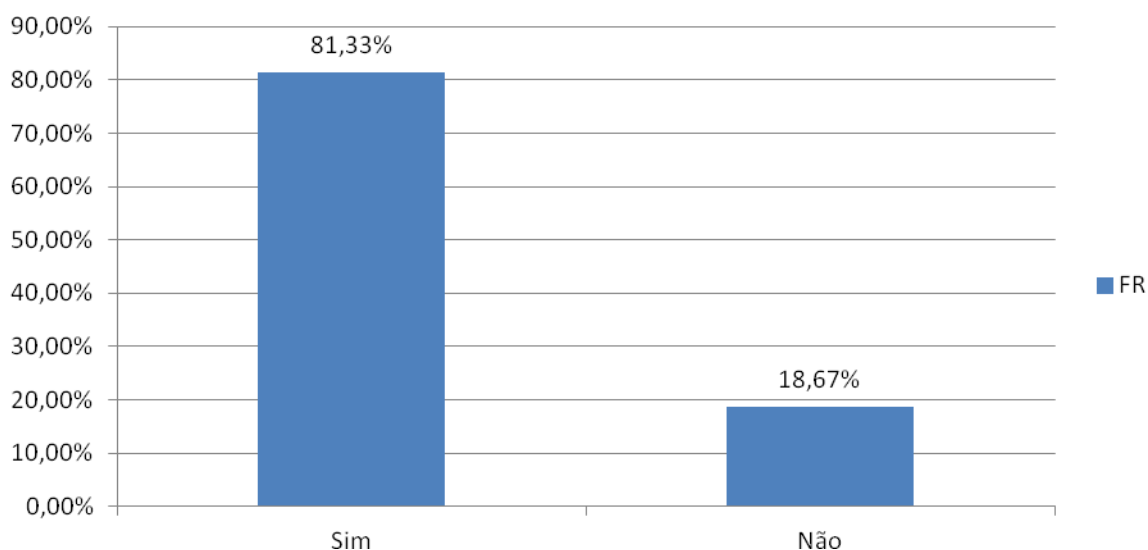
Por mais que seja ínfima a quantidade de propriedades que não adotam medidas para a proteção do meio ambiente, que correspondem a 2%, ou seja, 3 propriedades, este percentual é preocupante, pois se a cada 150 propriedades rurais 3 delas não protegem o meio ambiente a questão fica muito mais complexa do que aparenta inicialmente. Portanto, é através desta questão que se deve conscientizar a todos da importância que cada ato somado aos demais trará um resultado positivo para todos.

Tabela 9: Conhecimento acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade

CONHECIMENTO SOBRE A LEGISLAÇÃO	FA	FR
Sim	122	81,33%
Não	28	18,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 9: Conhecimento acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade



Fonte: dados primários (2014).

Analisando os dados coletados, evidencia-se que a maioria dos proprietários das pequenas propriedades rurais do município de Guaraciaba possui mesmo que de forma superficial, conhecimento sobre a legislação que regulamenta o uso da propriedade. Tal afirmação pode ser representada pelos percentuais obtidos, onde 81,33% dos entrevistados possuem noção a respeito do tema, enquanto 18,67% deles não conhecem a legislação mencionada.

Importante salientar que mesmo representando um percentual relativamente baixo sobre o desconhecimento acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade, tal porcentagem é preocupante, pois de cada 150 propriedades estudadas em 28 delas não há conhecimento das mencionadas normas, podendo resultar na

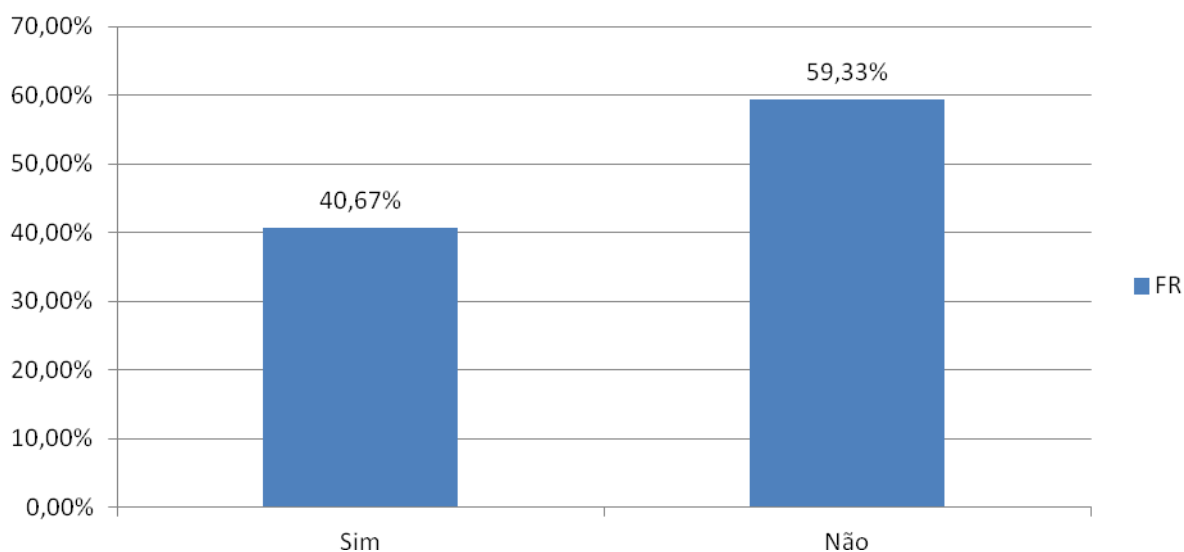
incidência de crimes ambientais, por exemplo, acarretando, conseqüentemente, no não cumprimento da função social da propriedade.

Tabela 10: Entrevistados que sabem da existência do princípio da função social da propriedade rural

CONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DA FUNÇÃO SOCIAL	FA	FR
Sim	61	40,67%
Não	89	59,33%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 10: Entrevistados que sabem da existência do princípio da função social da propriedade rural



Fonte: dados primários (2014).

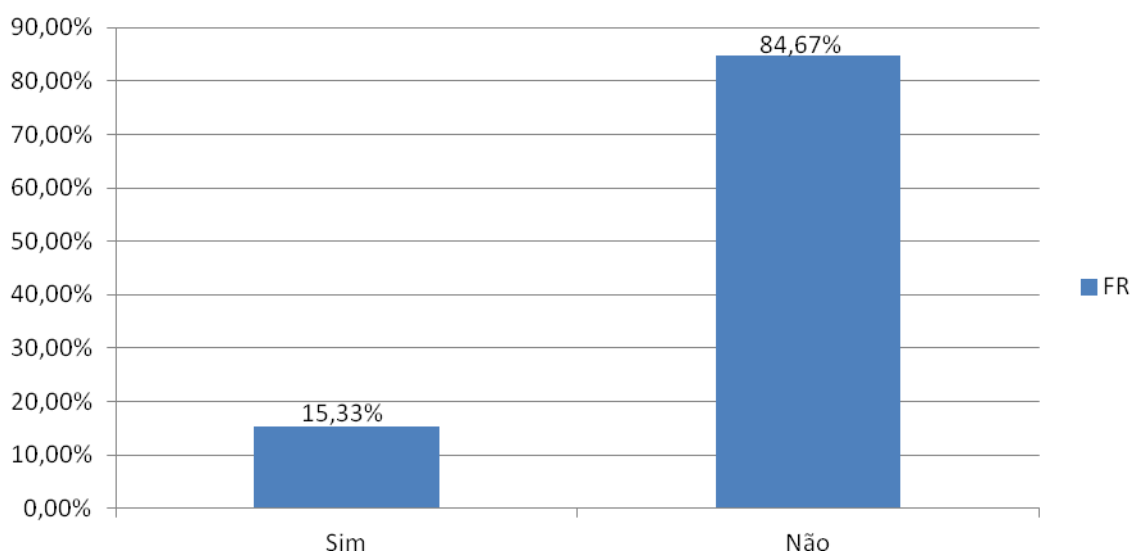
Observando-se os dados coletados acima, pode-se perceber que muitos proprietários não sabem que existe um princípio de função social a ser cumprido por sua propriedade, tal índice alcança o percentual de 59,33%. Em contrapartida, 40,67% dos proprietários mencionaram saber da existência do referido princípio.

Tabela 11: Entrevistados que sabem o que é função social da propriedade

SABEM O QUE É FUNÇÃO SOCIAL	FA	FR
Sim	23	15,33%
Não	127	84,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 11: Entrevistados que sabem o que é função social da propriedade



Fonte: dados primários (2014).

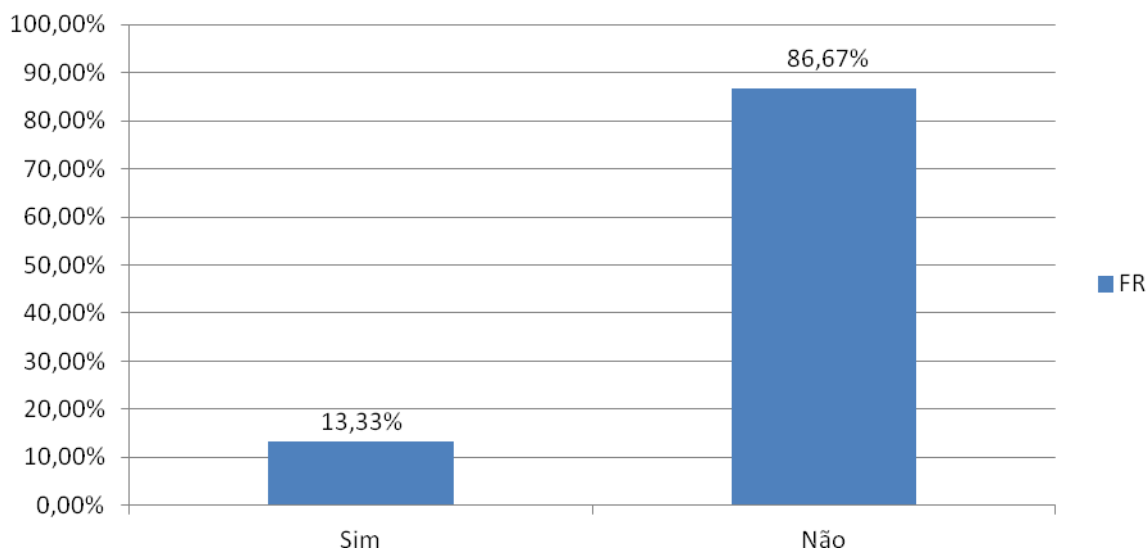
Pode-se afirmar que a grande maioria dos proprietários não sabem o que é função social da propriedade rural, pois apenas 15,33% destes sabem o real conceito da prerrogativa abordada.

Tabela 12: Entrevistados que conhecem os requisitos de função social da propriedade rural

REQUISITOS DA FUNÇÃO SOCIAL	FA	FR
Sim	20	13,33%
Não	130	86,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 12: Entrevistados que conhecem os requisitos de função social da propriedade rural



Fonte: dados primários (2014).

Com relação a este questionamento, mostra-se ao mesmo tempo conflitante e coerente com o anterior, pois se na questão anterior 15,33% dos entrevistados sabem o que é função social da propriedade rural, o índice dos que conhecem os requisitos para o seu cumprimento (objeto da presente questão) deve ser o mesmo, pois o conceito de função social está diretamente atrelado aos seus requisitos.

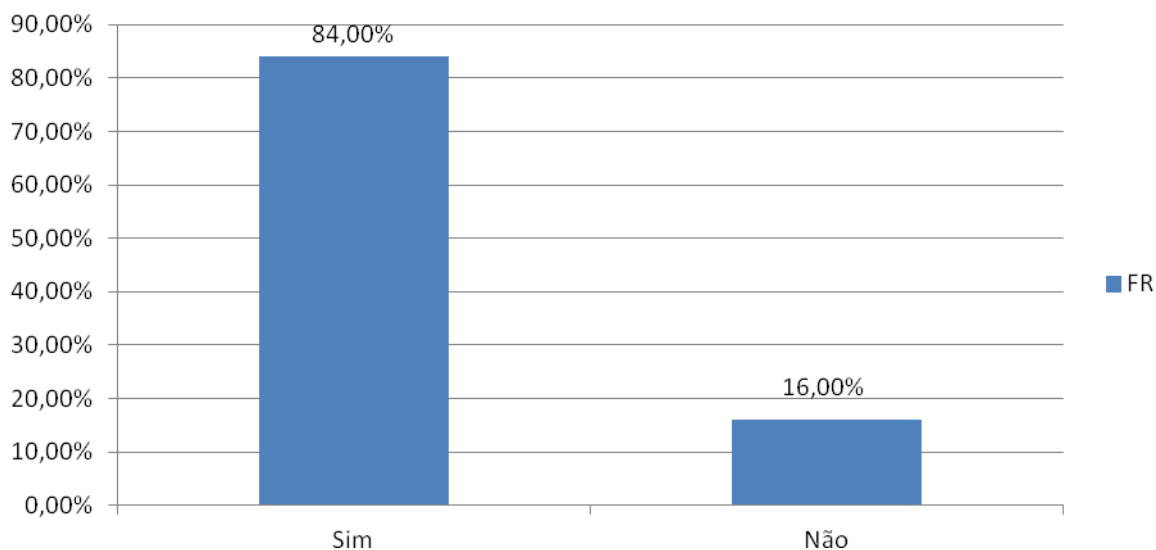
É coerente, pois, tanto no gráfico anterior quanto no presente constata-se que a maioria dos entrevistados não sabem o que é função social da propriedade rural, portanto 86,67% dos entrevistados, o que corresponde a 130 pessoas, não sabem quais são os requisitos para o cumprimento da função social da propriedade rural.

Tabela 13: Sabe que proteção ambiental é requisito de cumprimento de função ambiental e social da propriedade rural

PROTEÇÃO AMBIENTAL COMO REQUISITO DA FUNÇÃO AMBIENTAL E SOCIAL	FA	FR
Sim	126	84,00%
Não	24	16,00%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 13: Sabe que proteção ambiental é requisito de cumprimento de função ambiental e social da propriedade rural



Fonte: dados primários (2014).

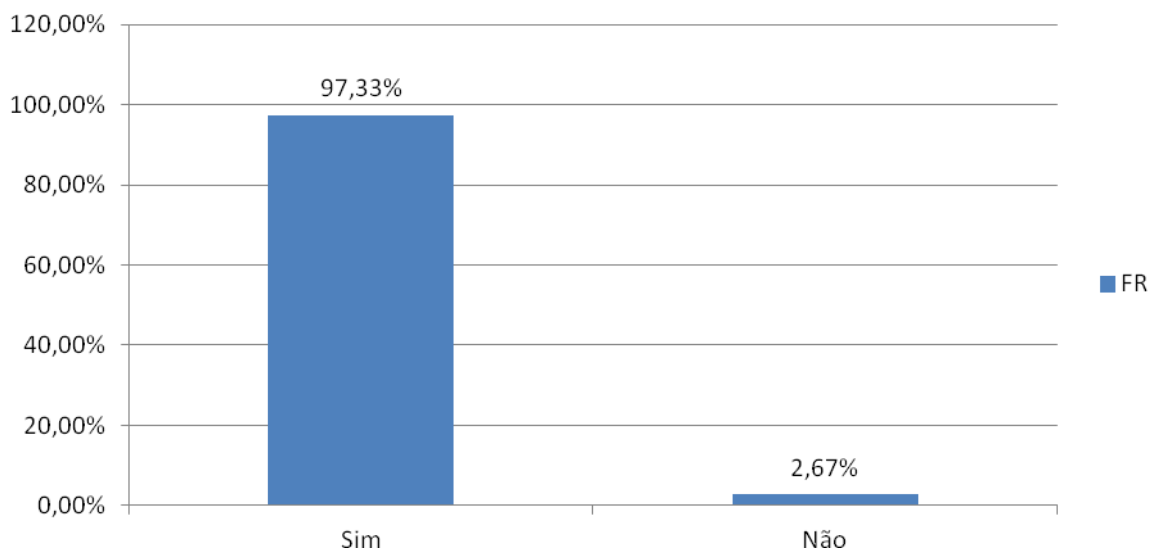
Com relação aos presentes dados, tem-se que 84% dos entrevistados sabem que a proteção ambiental é requisito de cumprimento da função ambiental e social da propriedade rural, em contrapartida têm-se que 16% não sabem da existência de tal requisito.

Tabela 14: Entrevistados que consideram estar cumprindo a função social da propriedade rural

CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL	FA	FR
Sim	146	97,33%
Não	4	2,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 14: Entrevistados que consideram estar cumprindo a função social da propriedade rural



Fonte: dados primários (2014).

Para aplicação e análise dos presentes dados, fez-se necessário a explicação aos proprietários do conceito de função social da propriedade rural.

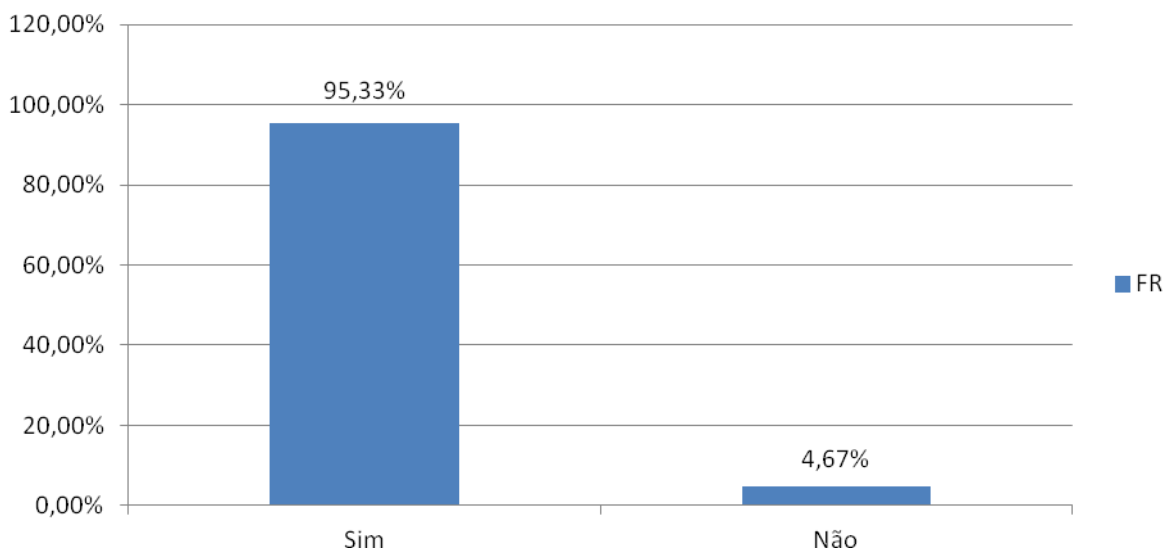
Após os esclarecimentos necessários obteve-se a informação de que quase todas as propriedades rurais cumprem sua função social e ambiental, sendo que, apenas 2,67% das propriedades estudadas não cumpre sua função social.

Tabela 15: Necessidade de maiores instruções/informações sobre a legislação que regulamenta o uso da propriedade

NECESSIDADE DE INSTRUÇÕES	FA	FR
Sim	143	95,33%
Não	7	4,67%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 15: Necessidade de maiores instruções/informações sobre a legislação que regulamenta o uso da propriedade



Fonte: dados primários (2014).

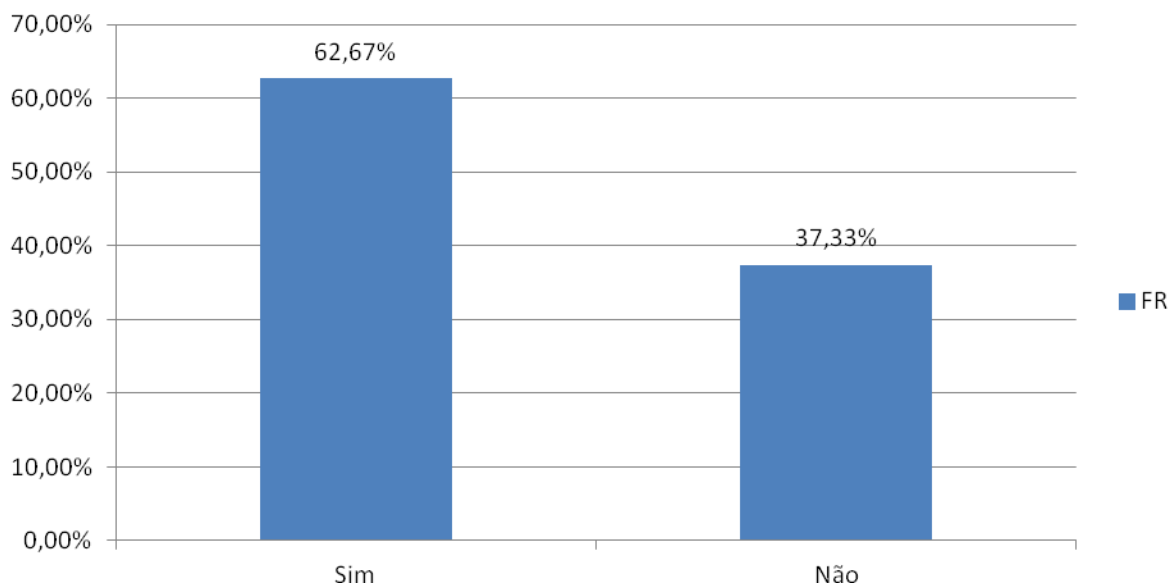
Muitos proprietários entenderam serem necessários maiores esclarecimento sobre a legislação que regulamenta o uso das propriedades, este percentual atinge 95,33% das propriedades estudadas. Verifica-se assim a importância de se promover meios para que os proprietários estejam cientes acerca da legislação que interfere no uso da propriedade, pois o não conhecimento da mesma pode acarretar em ações contrárias as preconizadas pelos dispositivos legais.

Tabela 16: Diante do cumprimento da legislação aplicável ao uso da propriedade, é possível explorar a mesma sem comprometer o bem estar do proprietário?

EXPLORAÇÃO DA PROPRIEDADE	FA	FR
Sim	94	62,67%
Não	56	37,33%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 16: Diante do cumprimento da legislação aplicável ao uso da propriedade, é possível explorar a mesma sem comprometer o bem estar do proprietário?



Fonte: dados primários (2014).

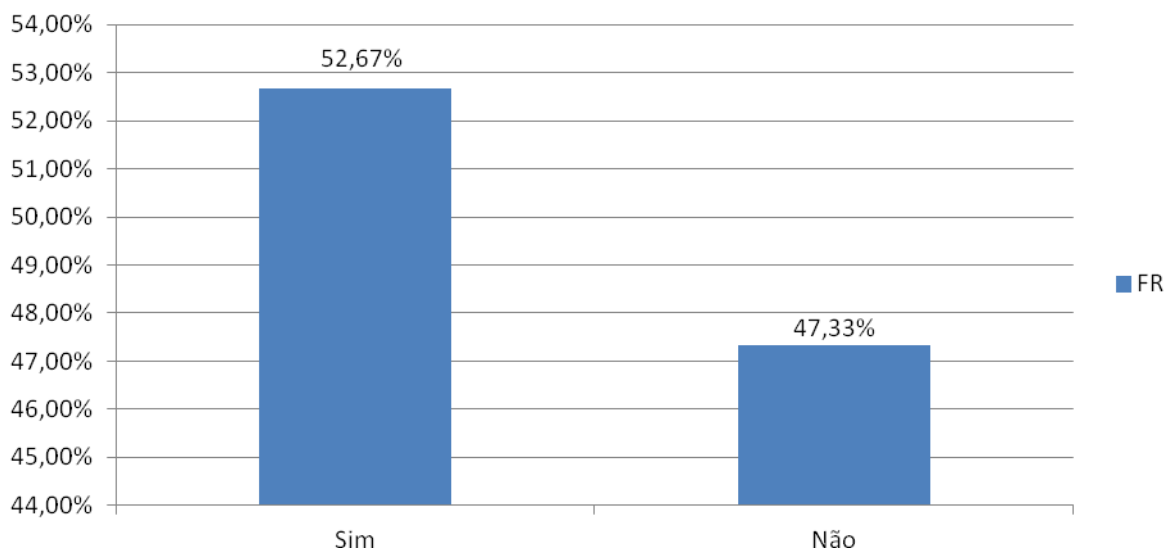
Sobre este questionamento pode-se observar que 62,67% dos proprietários, quantia que representa 94 propriedades visitadas, entendem ser perfeitamente possível utilizar a propriedade satisfazendo seu bem-estar e ainda atender as disposições inerentes à utilização da propriedade.

Tabela 17: Considera o cumprimento das normas ambientais em pequenas propriedades fator para a sua inviabilidade econômica

INVIABILIDADE ECONÔMICA	FA	FR
Sim	79	52,67%
Não	71	47,33%
TOTAL	150	100,00%

Fonte: dados primários (2014).

Gráfico 17: Considera o cumprimento das normas ambientais em pequenas propriedades fator para a sua inviabilidade econômica



Fonte: dados primários (2014).

Os presentes dados mostram certo equilíbrio existente nas respostas quanto a possível inviabilidade econômica das propriedades ante o cumprimento das normas ambientais, visto que 52,67% dos proprietários entendem que para cumprir todas as normas ambientais vigentes suas propriedades podem se tornar improdutivas.

Tal entendimento, pelo que se pode perceber, parte de proprietários de menor extensão territorial que têm como principal meio de subsistência o gado leiteiro ou de corte, e para somar a pequena extensão territorial possuem córregos, rios ou

nascentes, exigindo-se assim, a necessária preservação, e por essa soma de fatores, poderiam ter propriedades inviáveis economicamente.

5 CONCLUSÃO

O direito a propriedade é considerado um direito fundamental, elencado na Constituição Federal de 1998, pelo qual se permite ao seu proprietário o uso, gozo e disposição desta. No entanto, o exercício deste direito é limitado, pois se encontra restringido ao cumprimento de várias prerrogativas, dentre elas a de submeter sua propriedade ao cumprimento de uma função social, portanto, ao proprietário é atribuído o dever de exercer seu direito em consonância com as normas legais, especialmente as de cunho ambiental, almejando o interesse coletivo.

O cumprimento da função social da propriedade, segundo os moldes constitucionais, não remete ideia de limitação, mas sim, de conteúdo inerente a propriedade. Desta maneira, entende-se que tal cumprimento é um instituto pelo qual o dono da propriedade é responsável, haja vista tratar-se de um meio pelo qual este satisfaz seus interesses, sem menosprezar o interesse público, prevalecendo o último em detrimento do interesse privado.

Assim, ao que se refere à propriedade rural, esta deverá agregar o seu conteúdo aos fins ambientais a que se destina, zelando e preservando o meio ambiente, fatos que influenciam significativamente no uso desta. Sua principal finalidade é atender os interesses de seu proprietário, sendo, portanto, capaz de servir como moradia e produzir o máximo possível, a fim de prover seu caráter econômico, sem desdenhar as normas legais que buscam o bem estar comum.

Tem-se assim, que a função social da propriedade rural é alcançada quando ocorre a promoção do uso racional e adequado da propriedade, somado a preservação do meio ambiente e que tal exploração favoreça o bem-estar do proprietário e da coletividade.

Neste enfoque, permite-se associar ao direito de propriedade, o cumprimento da função social da propriedade e a satisfação do bem-estar de seu proprietário, que visa a utilização dos recursos naturais de forma consciente, atendendo as necessidades presentes sem comprometer as futuras gerações. Trata-se de questões que se interligam, formando um elo que busca a satisfação do proprietário e do coletivo, permitindo o uso da terra e de seus recursos em observância aos preceitos legais,

principalmente aos que se referem ao meio ambiente, pois a proteção ambiental é um dever de todos e sua realização é necessária a fim de se objetivar a manutenção dos recursos naturais no planeta, que, diga-se de passagem, é uma questão de interesse coletivo.

Destarte, leva-se em consideração que tais normas são capazes de alterar a produção e sustento das famílias que residem na área rural, evidente que mencionadas alterações somente se efetivarão em propriedades menores que, por exemplo, possuem rios, córregos, vertentes ou similares, elementos que impedem o uso total da propriedade, ante a obrigação imposta aos proprietários em preservar as margens destes cursos de água naturais.

Ao que se refere à pesquisa de campo, segundo o entendimento dos entrevistados, as propriedades rurais podem se tornar improdutivas ante ao cumprimento das normas legais atinentes a regulamentação do uso da propriedade, porém, a meu ver, tal conclusão torna-se equivocada, pois se a maioria dos mesmos afirma que é possível a propriedade satisfazer o bem estar do seu proprietário diante do cumprimento das leis que regulamentam o uso da propriedade, como as mesmas poderão ser improdutivas? Como podem afirmar que suas propriedades cumprem sua função social se consideram que as propriedades tornam-se inviáveis economicamente diante do cumprimento das normas legais?

Verifica-se que os produtores das pequenas propriedades rurais do município possuem conhecimento superficial acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade, apenas conhecendo algumas consequências impostas para o não cumprimento, não compreendendo a fundo estas questões. Tal “omissão” de conhecimento torna-se muito prejudicial a toda coletividade, haja vista que toda e qualquer ação realizada pelo ser humano, tanto no campo quanto na cidade, afeta a todos, de forma igualitária.

Diante dos questionamentos levantados, é possível concluir que mesmo cumprindo todas as exigências legais atinentes a função social da propriedade, esta será produtiva, apesar da maioria dos proprietários possuírem entendimento diverso. Analisando-se os gráficos acima apresentados, pode-se perceber que quase todos os proprietários entrevistados afirmam estarem cumprindo a função social da propriedade,

da mesma forma, todas as propriedades são aptas para o cultivo, sendo que através deste há geração de renda capaz de trazer subsistência às famílias dependentes da propriedade.

Mesmo nas menores propriedades, é possível a produção e aquisição de renda, em quantia menor do que em propriedades com metragens mais elevadas ou que não possuem curso hídrico, por exemplo. Tal conclusão pode ser obtida, pois, conforme expresso na legislação brasileira, as propriedades consultadas são utilizadas como meio de moradia e de produção, trazendo subsistência aos seus dependentes.

Em consonância a questão referente a preservação do meio ambiente, o resultado mostra-se um tanto quanto preocupante, pois apesar de entenderem a importância da preservação ambiental, esta não é observada por algumas pessoas que acreditam que esta não seja necessária ou que tal preservação pode lhe prejudicar financeiramente. No entanto, não podemos esquecer que algumas pessoas desconhecem a legislação, sem nem se quer saber quais condutas são enquadradas em tipificações legais.

Neste ponto, necessário seria que os governantes municipais promovessem meios que auxiliassem os munícipes, a fim de que estes passem a conhecer e compreender a legislação relativa ao uso da propriedade, principalmente as de ordem ambiental, haja vista serem estas as que mais afetam a coletividade. Seria adequada a promoção de meios capazes de informar e capacitar os produtores a respeito da importância da preservação ao meio ambiente, bem como quanto as hipóteses que são consideradas como crimes ambientais.

Porquanto, apesar de ser um empecilho para a produção é necessário que propriedades rurais, sejam elas pequenas, médias ou grandes, respeitem e cumpram as normas legais, que visam à manutenção e a preservação do meio ambiente e dos recursos naturais, haja vista ser para o bem de toda humanidade, hoje e no futuro.

REFERÊNCIAS

- ABINAGEM, Alfredo. **A família no direito agrário**. Belo Horizonte: Del Rey, 1996. 247 p.
- AMADO, Frederico Augusto Di Trindade. **Direito ambiental esquematizado**. 2 ed. rev. atual. e refor. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011. 614 p.
- ALVES, Elizete Lanzoni; ZANON JUNIOR, Orlando Luiz. **Revista academia judicial**. nº 1, ano II. São Paulo: Conceito Editorial, 2011. 282 p.
- ARAÚJO, Luiz Alberto David; NUNES JUNIOR, Vidal Serrano. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2010. 573 p.
- BONAVIDES, PAULO. **Curso de direito constitucional**. 26 ed. atual. São Paulo: Malheiros, 2011. 835 p.
- BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de propriedade e a Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://bdjur.tjce.jus.br/jspui/bitstream/123456789/229/1/Monografia%20Roberta%20Chaves%20Braga.pdf>>. Acesso em: 24 fev. 2014.
- BRASIL. Constituição Federal, de 05 de outubro de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília (DF), 05 de outubro de 1988.
- BRASIL, Estatuto da Cidade. Lei nº. 10. 406 de 10 de janeiro de 2002. **VADEMECUM**. 5 ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2011. 1697 p.
- BRASIL, Estatuto da Terra. Lei nº. 4.504, de 30 de novembro de 1964. **VADEMECUM**. 5 ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2011. 1697 p.
- BRASIL. Novo Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **VADEMECUM**. 5 ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2011. 1697 p.
- BRATZ, Eduardo; SOUZA, Adriano Boni de; GOYOS JR., Durval de Noronha. **Direito agrário brasileiro e agronegócio internacional**. São Paulo: Observador Legal, 2007. 478 p.
- BULOS, Uadi Lammêgo. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2007. 1385 p.
- _____. **Curso de direito constitucional**. 6 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011. 1667 p.

CAVEDON, Fernanda de Salles. **Função social e ambiental da propriedade.** Florianópolis: Momento Atual, 2003. 190 p.

CHEMERIS, Ivan Ramon. **A função social da propriedade:** o papel do judiciário diante das invasões de terras. São Leopoldo: Unisinos, 2003. 141 p.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito civil:** direitos das coisas; direito autoral. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. 433 p.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das coisas. Vol. 4. 18 ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2002. 548 p.

ERENBERG, Jean Jacques. **Função social da propriedade urbana:** municípios sem plano diretor. 1 ed. São Paulo: Letras Jurídicas, 2008. 177 p.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea:** uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Fabris, 1998. 102 p.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais.** 7 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. 773 p.

GRANZIERA, Maria Luiza Machado. **Direito ambiental.** 2 ed. rev. atual. São Paulo: Atlas, 2011. 776 p.

GODOY, Luciano de Souza. **Direito agrário constitucional:** o regime da propriedade. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1999. 130 p.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** 19 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. 496 p.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** direito das coisas. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2005. 503 p.

_____. **Direito civil brasileiro:** direito das coisas. 2 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. 624 p.

INSTITUTO Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Censo Agropecuário,** Santa Catarina: 2006. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/comparamun/compara.php?lang=&coduf=42&idtema=3&codv=v15&search=santa-catarina|guaraciaba|sintese-das-informacoes-2006#>>. Acesso em: 12 abr. 2014

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil:** direitos reais e direitos intelectuais. 4 ed. refor. São Paulo: Saraiva, 2009. 352p.

LUCKMANN, Luiz Carlos; ROVER, Ardinete e VARGAS, Marisa. **Diretrizes para elaboração de trabalhos científicos:** apresentação, elaboração de citações e

referências de trabalhos científicos. 3 ed. rev e atual. Joaçaba: Ed. Unoesc, 2009. 104 p.

MARCHESAN, Ana Maria Moreira; STEIGLEDER, Annelise Monteiro; CAPELLI, Sílvia. **Direito Ambiental**. 5 ed. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2008. 288 p.

MARMELSTEIN, George. **Curso de direitos fundamentais**. 3 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2011. 591 p.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. 4 ed. rev. e atual. Goiânia: AB, 2001. 276 p.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 4 ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2010. 503 p.

_____. **Direito das coisas**. 5 ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2011. 503 p.

MELO, Tibério Bassi de. **Direito ambiental na propriedade rural**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2010. 202 p.

MENDES, Gilmar Ferreira et al. **Curso de direito constitucional**. 4 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. 1486 p.

_____. **Curso de direito constitucional**. 8 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. 1424 p.

MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**: doutrina, jurisprudência, glossário. 4 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. 1119 p.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 24 ed. atual. São Paulo: Atlas, 2009. 914 p.

OPITZ, Sílvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 4 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010. 484 p.

PETERS, Edson Luiz. **Meio ambiente e propriedade rural**: de acordo com o novo código civil. 6 Tiragem. Curitiba: Juruá, 2008. 191p.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. 395 p.

PILATI, José Isaac. **Propriedade e função social na pós-modernidade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. 194 p.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito urbanístico**: plano diretor e direito de propriedade. 2 ed. rev. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. 317 p.

QUEIROZ, Ari Ferreira de. **Proteção constitucional da pequena propriedade rural**. 05/2000. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/1676/protecao-constitucional-da-pequena-propriedade-rural>> Acesso em: 22 abr. 2014

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 4 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. 1188 p.

_____. **Direito das coisas**. 5 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2011. 1155 p.

SANTOS, Márcia Walquiria Batista dos; QUEIROZ, João Eduardo Lopes. **Direito do agronegócio**. Belo Horizonte: Fórum, 2005. 704 p.

SILVA, José Afonso da. **Curso do Direito Constitucional Positivo**. 22 ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros, 2003. 878 p.

SILVA, José Afonso da. **Comentário Contextual à Constituição**. 7 ed. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2010. 1054 p.

_____. **Direito urbanístico brasileiro**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2010. 470 p.

SILVA, Leandro Ribeiro da. **Propriedade rural**. 2 ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen, 2008. 275 p.

STRECK, Lenio Luiz. **A PROPRIEDADE: um direito fundamental, mas também um roubo!** 2010. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/a-propriedade-um-direito-fundamental-mas-tambem-um-roubo/38861/#ixzz2AKXv6lnL>>. Acesso em: 21 abr. 2014

STRIEDER, Roque. **Diretrizes para elaboração de projetos de pesquisa**. Joaçaba: Ed. Unoesc, 2009. 64 p.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2008. 1279 p.

TEIXEIRA, Orci Paulino Bretanha. **Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. 154 p.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003. 620 p.

_____. **Direito civil: direitos reais**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2008. 664 p.

_____. **Direito civil: direitos reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2011. 664 p.

Apêndice A (Questionário)

1. Tamanho da Propriedade Rural

- a) Até 5 há
- b) De 5,1 a 15 há
- c) De 15,1 a 30 há
- d) De 30,1 acima

2. Número de dependentes da propriedade

- a) Até 2
- b) De 3 a 4
- c) De 5 a 6
- d) Mais de 6

3. Número de pessoas que trabalham na propriedade

- a) Até 2
- b) De 3 a 4
- c) De 5 a 6
- d) Mais de 6

4. Há utilização de mão de obra contratada na propriedade?

- a) Sim
- b) Não

5. Nos casos de mão de obra contrata, há observância das disposições que regulam as relações de trabalho?

- a) Sim
- b) Não

6. Principal ramo de produção

- a) Gado leiteiro/corte

- b) Suínos
- c) Grãos/Fumo
- d) Outros

7. Uso de métodos ecologicamente recomendados para produzir, como plantio direto, rotação de culturas e manejo sustentável.

- a) Sim
- b) Não

8. Adota medidas para a preservação do meio ambiente?

- a) Sim
- b) Não

9. Entrevistados que possuem conhecimento acerca da legislação que regulamenta o uso da propriedade

- a) Sim
- b) Não

10. Entrevistados que sabem da existência do princípio da função social da propriedade rural

- a) Sim
- b) Não

11. Entrevistados que sabem o que é função social da propriedade

- a) Sim
- b) Não

12. Entrevistados que conhecem os requisitos de função social da propriedade rural

- a) Sim
- b) Não

13. Sabe que proteção ambiental é requisito de cumprimento de função ambiental e social da propriedade rural

- a) Sim
- b) Não

14. Entrevistados que consideram estar cumprindo a função social da propriedade rural

- a) Sim
- b) Não

15. Necessidade de maiores instruções/informações sobre a legislação que regulamenta o uso da propriedade?

- a) Sim
- b) Não

16. Diante do cumprimento da legislação aplicável ao uso da propriedade, é possível explorar a mesma sem comprometer o bem estar do proprietário?

- a) Sim
- b) Não

17. Considera o cumprimento das normas ambientais em pequenas propriedades fator para a sua inviabilidade econômica

- a) Sim
- b) Não