



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO
CURSO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS

LEONARDO DAVI SILVA DE CARVALHO

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A MUDANÇA NO REGIME
DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

SOUSA - PB
2006

LEONARDO DAVI SILVA DE CARVALHO

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A MUDANÇA NO REGIME
DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Jurídicas e Sociais do CCJS da Universidade Federal de Campina Grande, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Professor Me. Cleanto Beltrão de Farias.

SOUSA - PB
2006

LEONARDO DAVI SILVA DE CARVALHO

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A MUDANÇA NO REGIME DO DIREITO
DE PROPRIEDADE NO BRASIL

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Ms. Cleanto Beltrão de Farias

Membro

Membro

SOUSA-PB
2006

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus por tudo que me permite e aos meus pais, pelo amor e os ensinamentos que sempre me endereçaram. Agradeço.

Sobretudo a Deus; aos meus pais Benomy e Maria do Carmo; aos meus irmãos Leodécio e Laurenice; à minha namorada Jakeline; ao professor Ms Cleanto Beltrão de Farias e a todos os lecionadores que estiveram presentes em minha vida. Dedico.

"No concernente ao uso, o homem não deve possuir os bens exteriores como próprios, mas como bens comuns, de tal forma que facilmente os comunique às necessidades dos outros".

Santo Tomás de Aquino

RESUMO

O presente trabalho objetiva mostrar a importância do princípio da função social da propriedade e a sua incidência sobre o direito de propriedade privada, sobretudo a imobiliária agrária, especialmente no Brasil. O estudo procura traçar os aspectos históricos desse direito, sua conceituação, tendências e influência do meio social, desde os tempos remotos até ao estágio atual. Trata da origem da idéia da função social da propriedade, sua evolução, além dos seus fundamentos doutrinários e filosóficos, historicamente situados. Ademais, enfoca o instituto do direito de propriedade imobiliária rural no Brasil, sua gênese, desenvolvimento e mudança com a incorporação do princípio da função social na Constituição brasileira de 1946, bem como enfatiza a transformação do regime de propriedade privada no país, com o advento da Carta Magna de 1988. Esse último aspecto, traduz a inovação do legislador, que não mais prestigiou a propriedade como um direito absoluto, submetendo-o ao princípio da função social da propriedade. Além de descrever as conseqüências advindas para a legislação infraconstitucional, destaca a incidência desse princípio sobre o Código Civil de 2002. A pesquisa utilizou os métodos teórico e descritivo analítico, tendo por fundamento a realidade brasileira.

Palavras-chave: Função Social da Propriedade, direito individual de propriedade, mudança de regime da propriedade privada.

ABSTRACT

El presente trabajo pretende mostrar la importancia del principio de la función social de la propiedad y la su incidencia sobre el derecho de propiedad individual, sobretodo la inmobiliaria agraria, especialmente en Brasil. El estudio busca trazar los aspectos históricos de ese derecho, su definición, tendencias y influencia del medio social, desde los tiempos remotos hasta al periodo actual. Trata de origen de la idea de la función social de la propiedad, su evolución, allá de los sus fundamentos doctrinarios y filosóficos situados en la historia. Además, enfoca el instituto del derecho de propiedad inmobiliaria rural en Brasil, su formación, su desenvolvimiento y su modificación con la incorporación del principio de la función social en la Constitución brasileña de 1946, bien como, enfatiza la transformación de lo régimen de propiedad particular en lo país, con el advenimiento de la Ley Mayor de 1988. Este último aspecto, traduz la innovación de lo legislador, que no más prestigió la propiedad como un derecho absoluto, mas sí condicionado al principio de la función social de la propiedad. Allá de mencionar las consecuencias generadas para la legislación infraconstitucional, destaca la incidencia de este principio sobre el Código Civil de 2002. La pesquisa utilizó los métodos teórico y descriptivo analítico, fundada en la realidad brasileña.

Palabras-llave: Función Social de la propiedad, derecho individual de propiedad, mudanza de régimen de la propiedad privada.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
CAPÍTULO 1 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL	11
1.1 Gênese e evolução histórica do conceito de propriedade e da sua função social	11
1.2 Conceituando a função social da propriedade	17
CAPÍTULO 2 DA PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL: DOS PRESSUPOSTOS HISTÓRICOS À FUNÇÃO SOCIAL	19
2.1 Origem da Propriedade Imobiliária Agrária brasileira	19
2.2 Conceito de Propriedade Imobiliária rural e os elementos para o cumprimento da sua função social	28
CAPÍTULO 3 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL E A MUDANÇA DO REGIME DE PROPRIEDADE COM O ADVENTO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	33
3.1 Princípio da função social da propriedade: da origem ao estágio atual	33
3.2 A Constituição Federal de 1988 e a mudança de concepção da propriedade imobiliária rural	35
CONSIDERAÇÕES FINAIS	39
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	41

INTRODUÇÃO

No trabalho ora em análise serão abordados os aspectos históricos e sociais que dizem respeito ao direito de propriedade privada, sobretudo a rural, e a sua função social. Dessa forma, poderá ser observado o tratamento dado pelo homem a esse direito, em cada época.

Será ainda tratada a mudança no regime do direito de propriedade no Brasil, que deixa de ser regido, simplesmente, pela legislação civilista, passando a ser disciplinado pela Constituição Federal de 1988. Esta dá uma importância fundamental ao o princípio da função social da propriedade, significando a socialização desse direito.

O objetivo da presente pesquisa será o esclarecimento dos conceitos de propriedade privada, especialmente a propriedade rural, e o papel que a sua função social exerce no mundo do direito.

A justificativa do estudo repousa sobre a importância que tem a função social da propriedade para a sociedade como um todo, sendo inconcebível entender a definição do direito de propriedade privada, sobretudo a rural, como sendo aquele destinado a atender somente os anseios do seu titular.

O primeiro capítulo abordará, de maneira concisa e objetiva, a origem e evolução histórica do conceito de propriedade, com ênfase para a imobiliária rural, a começar do período mais remoto da história, passando pela antiguidade, idade média, idade moderna, até a atualidade, mencionando-se sempre o seu contexto social e a variação teórica acerca de tal instituto. Ressaltará ainda a gênese da função social a partir da doutrina social da Igreja Católica, baseada nas lições de São Tomás de Aquino, e sua conseqüente incidência nas legislações contemporâneas, na tentativa de atender às legítimas aspirações sociais. Tratará ainda do conceito da função social da propriedade, destacando-o como de extrema importância para a sociedade, no sentido de atender às suas necessidades vitais.

No segundo capítulo, por sua vez, serão feitas referências à origem da propriedade imobiliária rural no Brasil, à sua formação pública, com a colonização realizada por Portugal, por meio do sistema de Capitânicas Hereditárias; à sua gênese privada, por intermédio do regime de sesmarias; e à sua evolução histórica no contexto jurídico brasileiro, ressaltando-se sempre o tratamento dado pelas constituições nacionais ao mesmo. Ainda será relatado o conceito de propriedade imobiliária rural, com destaque para a denominação dada pelo Estatuto da Terra de 1964, além dos elementos essenciais para o cumprimento da sua função social presentes no art. 186, I a IV, da Constituição Federal de 1988.

O último capítulo, por seu turno, abordará a conceituação do princípio da função social, a sua formação, especialmente no Brasil, sua influência sobre o direito de propriedade privada e a importância que tem para a sociedade. E finalizará, ressaltando a modificação no regime do direito de propriedade privada no Brasil, demonstrando-se a sua total submissão àquele princípio hoje constitucional

A metodologia utilizada para realização do trabalho compreenderá pesquisas em doutrinas, leis e documentos digitais, que abordam o tema sob estudo.

CAPÍTULO 1 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

1.1 Gênese e evolução histórica do conceito de propriedade e da sua função social.

Para se chegar à idéia da função social da propriedade, faz-se necessário entender primeiramente como se deu a evolução histórica do direito de propriedade, ressaltando o seu conceito em cada época, já que a idéia de função social da propriedade é fruto da evolução e aperfeiçoamento do próprio direito à propriedade. Desta forma, no presente capítulo, será feito um levantamento histórico do conceito de propriedade, destacando-se suas tendências em determinados momentos históricos, até que se possa definir o que seja a função social da propriedade.

A propriedade existe desde os tempos mais remotos, sendo a propriedade privada da terra, especificamente, resultado de uma evolução histórica e sociológica do homem.

Em princípio, o homem era nômade e, vivendo em tribos, não exercia domínio sobre a terra. Ele não se fixava ao solo, uma vez que vivia da colheita de frutas e raízes, além da caça e pesca, atividades que lhe eram peculiar. A partir do momento em que essas utilidades escasseavam em um lugar, o mesmo mudava para outro lugar, não estabelecendo, desse modo, vínculo algum com a terra. Nesse período da história, a propriedade privada incidia somente sobre seus utensílios domésticos, suas armas e suas vestimentas.

Em um estágio mais avançado o homem passou a ter uma vida sedentária, em razão de ter aprendido a domesticar animais e desenvolvido a agricultura, fatores que, conseqüentemente, começaram a fixá-lo ao solo. Neste momento surgiu a propriedade coletiva, onde a terra e seus produtos pertenciam a toda comunidade.

Todavia, com o decorrer do tempo, essa comunidade passou a se dividir em famílias, resultando desse fato a fragmentação da propriedade coletiva. Era o surgimento da propriedade privada familiar, em que o titular passava a ser a *gens* e

não mais a coletividade. Esta modalidade se fez presente nos diversos povos da antiguidade clássica, a exemplo dos egípcios, dos hebreus e dos gregos.

Somente em Roma houve sensíveis alterações na idéia de propriedade. Nesta, predominou a propriedade individual, em detrimento da familiar, até então praticada. Tal propriedade revelou-se como um direito absoluto, exclusivo e perpétuo, de extremado individualismo, que não conhecia quase limitações ou restrições. Conferia ao seu titular, o *pater familiae*, o poder de usar (*jus utendi*), gozar (*jus fruendi*) e abusar da coisa (*jus abutendi*).

Era tido como absoluto por ser oponível *erga omnes*; entretanto, não se constituía num direito ilimitado, pois sofria limitações oriundas do interesse público e do interesse privado dos vizinhos. Era exclusivo porque cada fração de terra apenas poderia ter um proprietário; e era perpétuo em razão dos romanos não conceberem uma propriedade que tivesse sido adquirida em caráter provisório ou de forma condicional.

Tal concepção perdurou até a Idade Média. Nesta, sob o regime do feudalismo, o direito de propriedade se fragmentou, passando a co-existir o domínio direto e o domínio útil. O suserano, proprietário das terras, era o titular do domínio direto (*directum*), onde ele poderia ceder a posse de parte de sua propriedade ao vassalo, que, por sua vez, exercia o domínio útil (*utile*) da mesma, instituto análogo à posse direta do direito atual. Este último poderia, ainda, transferir parte do seu domínio a outrem, gerando assim, uma série de interdependências jurídicas.

O suserano, denominado também senhor feudal, detinha poderes políticos no feudo, podendo aplicar a lei, distribuir a justiça e cobrar os impostos, além de dar proteção ao vassalo. Este, por seu turno, tinha obrigação de fornecer àquele, parte do que produzia, pagar os tributos, além de prestar o compromisso de fidelidade. Desta forma se constituía a prestação servil, onde havia obrigações recíprocas entre os titulares do domínio. Nesse aspecto, a propriedade perdeu o seu caráter exclusivista, tendo seu domínio fragmentado, passou a ser um símbolo de poder político.

Faz-se mister notar que, nesse regime, houve uma eminente exploração do homem

pelo homem, surgindo como reação a essa situação, os pensamentos da Igreja Católica, professados por Santo Tomás de Aquino, que davam um sentido mais humano ao direito de propriedade. Dessa forma, formulou-se a idéia da função social da propriedade, que tempos mais tarde iria se expandir pelos mais diversos cantos do mundo. (STROZAKE, 2000).

Devido à escassez do solo e ao crescimento das relações de troca de produtos entre os feudos, sobretudo com o surgimento das feiras, a terra passou a perder importância e poder, que se deslocaram rapidamente do campo para as cidades. Assim, o sistema feudal experimentou sua decadência. A partir de então começou a haver uma crescente concentração do solo nas mãos dos reis, como forma de fortalecer o seu tesouro.

Era o período das monarquias absolutistas, caracterizado principalmente pelo intervencionismo estatal, despotismo, desigualdade social centrada em privilégios, intolerância religiosa, política mercantilista e diminuição da importância política da propriedade da terra. Como resposta a este quadro, surge o liberalismo, corrente que se baseava na idéia da ordem natural e elevava o homem ao centro do desenvolvimento social. Era o ideal burguês.

Com o surgimento da burguesia, na fase pré-capitalista, o antigo regime da terra estava condenado a desaparecer. Desse modo, a Revolução Francesa, como grande centro dessas novas idéias, passou a considerar, ao lado da liberdade e a igualdade, a propriedade como sendo o pilar estrutural da sociedade (GODOY, 1999). Nessa perspectiva, o homem tinha o direito de desfrutar dos produtos da sua propriedade, sem obrigações ou limitações impostas pelo Estado, por lhe ser a propriedade um direito natural compatível aos direitos de outrem.(STROZAKE, 2000).

Nesse sentido, a Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, prevê em seu art. 17: "Ninguém poderá ser privado da propriedade, que é um direito inviolável e sagrado, senão quando a necessidade pública, legalmente verificada, evidentemente o exigir e sob condição de justa e prévia indenização".

Graças à doutrina liberal, o conceito de propriedade foi unificado, significando a retomada da concepção individualista e absolutista da propriedade romana, consubstanciada no Código Napoleônico de 1804, como resposta à diminuição da importância do direito de propriedade no regime absolutista. Tal diploma tratou, em seu art. 544, da propriedade como sendo “o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta, desde que não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos”.

Essa visão passou a ser consagrada em vários códigos do mundo contemporâneo. Nessa assertiva, Godoy (1999, p. 26) destaca que:

Outros códigos europeus do século XIX, e também de países do continente americano, como o Código Civil da Bélgica de 1807, o Código Civil Austríaco de 1811, o Código Civil Italiano de 1865, o Código Civil Argentino de 1869, e o clássico Código Civil Alemão de 1896, trouxeram disposições bem próximas àquela do Código Civil Francês. Pode-se incluir nesse rol o Código Civil brasileiro, que, não obstante editado em 1916, foi formulado no final do século XIX.

Diante desse extremado individualismo, consagrado pela Revolução Francesa, surgiram várias injustiças e abusos de direito, o que conseqüentemente gerou várias lutas sociais contrárias, tanto à doutrina absolutista quanto ao Estado Liberal, no tocante à propriedade privada do solo.

Nesse contexto, a propriedade da terra não era disciplinada por uma legislação específica, diga-se agrária, mas pelo direito comum, não se levando em consideração a natureza específica da matéria, de bem de produção, o que atendia, dessa forma, às aspirações burguesas e urbanas.

Deliberadamente, o proprietário rural, com base no direito exclusivo e absoluto que dispunha, e sem levar em conta o caráter social do imóvel, passou a acumulá-lo, dando origem ao latifúndio. Essa situação acabou gerando um desequilíbrio fundiário e a conseqüente necessidade de se reelaborar o conceito de propriedade.

No combate a esse extremado individualismo, estudiosos, das mais variadas ideologias, partindo de pontos de vista distintos e, de certo modo, contraditórios, propuseram-se a aboli-lo. Anarquistas, positivistas, socialistas, cristãos, apresentaram seus ideais como forma de repúdio ao tratamento predominante burguês dado à propriedade. O conflito das idéias teve reflexo nas instituições dos homens, e a propriedade passou a ser concebida sob óticas diversas.

Nesse contexto, surgem pensadores, como Proudhon, que enxergavam a propriedade privada como um roubo, devendo se banida do ordenamento jurídico. (GODOY 1999). A mesma ainda foi entendida, segundo Marx, como geradora das insatisfações sociais, apresentando-se como solução a sua coletivização. (STROZAKE, 2000). Ainda nesse propósito, outros teóricos, como Comte, não concordavam com a propriedade individual, sob a alegação de que a mesma não podia ser adquirida nem transferida, somente no interesse de quem a possui. (BORGES 2005).

Nesse quadro evolutivo, mais especificamente no âmbito do direito, como resposta ao individualismo extremado, surge a teoria de Duguit, para o qual todo indivíduo tem o dever de cumprir na comunidade uma determinada função, decorrente do posto que ocupa. (STROZAKE, 2000).

No entanto, deve-se à doutrina social da Igreja Católica o surgimento da doutrina da função social, como aquela que relativizou o direito de propriedade, negando-o como o direito de usar e gozar das coisas da maneira mais absoluta, defendida pela revolução burguesa. (GODOY 1999).

Nesse propósito, as encíclicas papais defenderam bem este entendimento. Dentre elas, pode-se mencionar a encíclica do Papa João XIII, *Mater et Magistra*, a de Leão XIII, *Rerum Novarum* e a de Pio XI, *Quadragesimo Anno*. (LARANJEIRA, 2000)

Em sua *Suma Teológica*, São Tomás de Aquino deixou claro, no que concerne ao uso das coisas, que estas devem ser tratadas como bens da coletividade, de modo a serem utilizadas visando a suprir, além das necessidades do seu titular, também as carências alheias. (STROZAKE, 2000).

De acordo com os ensinamentos da Igreja Católica (apud LARANJEIRA, 2000 p. 159):

[...]a propriedade não é uma função social a serviço do Estado, pois assenta sobre um direito pessoal que o próprio Estado deve respeitar e proteger. Mas tem uma função social subordinada ao bem comum. É um direito que comporta obrigações sociais.

Com apoio nesses ensinamentos, pode-se dizer que a propriedade, na condição de direito de usar e dispor das coisas, voltado exclusivamente para a acumulação de seu titular, passa a ter uma função social, qual seja, atender aos interesses da coletividade; em outras palavras, o direito à propriedade perde seus traços absolutistas, exclusivistas, no que se refere o uso e disponibilidade egoística dos bens, oriundos do direito romano e da revolução liberal, e se relativiza, no sentido de se amoldar às aspirações da comunidade e às novas dimensões sociais.

Resta assinalar que, a partir dessa concepção, a doutrina da função social da propriedade passou a exercer grande influência no mundo contemporâneo.

Logo, nos dias atuais, nas mais diversas legislações, a propriedade é vista como um direito assegurado ao indivíduo. Entretanto, o seu exercício está condicionado ao atendimento da função social que lhe é peculiar, tendo sempre em vista o bem comum.

Nesse veio de exposição, Godoy (1999, p. 32) expõe que:

(...)atualmente a propriedade privada, particularmente a imobiliária agrária, já não se molda pelo conceito jurídico insculpido no Código Civil Francês de 1804, o qual concedia ao titular do domínio um direito absoluto, sem limites e obrigações. As Constituições de diversos países do mundo, bem como os Códigos Cíveis, apresentam sempre a propriedade privada, com poderes individualmente concedidos, como uma garantia, mas ligada ao cumprimento de uma função social que lhe é inerente.

1.2 Conceituando a função social da propriedade.

Conforme foi observado, em resposta às injustiças e abusos realizados, a Igreja Católica, em sua doutrina social, deu um novo sentido ao direito de propriedade, condicionando-o à função social que lhe é inerente.

Contudo, a função social da propriedade não pode ser considerada como uma limitação negativa do direito de propriedade, consubstanciada em uma obrigação de não fazer, mas sim numa obrigação positiva de dar-lhe um destino que corresponda ao interesse da coletividade. (STROZAKE 2000).

Com efeito, à medida que o proprietário deva utilizar a propriedade, ele assume um ônus dessa utilização, de maneira a favorecer a comunidade ao usá-la.

Destaca Godoy (1999) que a Constituição do México de 1917 e a Constituição social-democrática de Weimar (Alemanha), de 11 de agosto de 1919, foram precursoras da positivação desse conceito, estabelecendo os primeiros passos fundamentais em direção à sedimentação do princípio da função social.

A Constituição de Weimar, em seu art. 153 já determinava que a propriedade(...) obrigava que seu uso e exercício deveriam, ao mesmo tempo, representar uma função no interesse social, e disciplinava no art. 155, que o trato e a utilização do solo é uma obrigação do proprietário para com a comunidade.

A exemplo dessas duas constituições, pode-se lembrar ainda da Constituição da República Italiana, de 22 de dezembro de 1947, que destacava o caráter da função social que tem a propriedade privada. Assim, é livre a iniciativa econômica privada, mas esta só pode se desenvolver de acordo com a utilidade social, ou de modo a não ocasionar prejuízo à segurança, à liberdade ou à dignidade humana. A propriedade privada é reconhecida e assegurada por lei, que lhe determina os modos de aquisição e as limitações quanto ao gozo, com a finalidade de assegurar-lhe a função social e torná-la acessível a todos.

Nessa perspectiva, pode-se entender que a função social da propriedade compreende o conjunto de obrigações positivas legais do proprietário, que devem ser cumpridas à luz do bem comum.

Neste quadrante, Borges (2005, p. 51) discorre que:

O direito de propriedade hodiernamente deve ser exercido segundo o entendimento da *communis opinio doctoris*, como *poder-dever*, ou seja, o dono tem o poder (*facultas agendi*) de possuir, mas tem o dever de produzir.

O direito de propriedade, como é observado, vem mudando e se aperfeiçoando no curso da história. Na atualidade, é inviável ou inconcebível a visão desse direito de forma absoluta e individualista, de maneira que o proprietário não mais pode usar o seu bem de forma egoística e indiscriminada. A noção liberal da propriedade que atendia às aspirações burguesas e era defendida na Revolução Francesa e consagrada pelo Código Napoleônico, não mais atende aos anseios sociais do século XXI.

Não se pode deixar de registrar que a melhor doutrina acerca da concepção da função social é a de que ela se constitui como parte do próprio conceito de propriedade, sendo assim seu elemento constitutivo, importando afirmar que a função social não é um elemento externo, um simples adereço do direito de propriedade, mas sim um elemento interno sem o qual este direito não se aperfeiçoa e muito menos se assegura, identificando-se dessa forma com o próprio conteúdo da propriedade.

No entanto, deve-se reconhecer que o processo de modificação do conceito de propriedade foi longo, produto da própria evolução histórica da sociedade. Por isso, é importante o estudo da maneira como se deu essa mudança, para então se entender as razões que ensejaram o estágio atual da propriedade privada e sua função social no tocante à sua normatização.

CAPÍTULO 2 DA PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL: DOS PRESSUPOSTOS HISTÓRICOS À FUNÇÃO SOCIAL.

2.1 Origem da propriedade imobiliária agrária brasileira.

Após se delinear a evolução histórica do conceito de propriedade e o advento da sua função social como fruto dessa evolução, em um plano geral, o presente capítulo tratará da gênese da propriedade imobiliária rural no Brasil.

A história da propriedade imobiliária rural no Brasil e da legislação que a regula tem início com o processo de colonização do país na primeira metade do século XVI. Após a chegada de Cabral e sua comitiva ao Brasil, as terras passaram ao domínio público da Coroa Portuguesa, assim ocorrendo a formação da propriedade pública neste país. O império lusitano, por sua vez, sem condições de efetivar por si a colonização, sobretudo temendo perder o domínio territorial, fez doações, com base nas determinações das Ordenações do Reino, de terras para particulares, com a finalidade de efetivar a ocupação da nova colônia. Era a implantação do sistema de Capitânicas hereditárias.

Nesse sistema, quinze capitães receberam, cada um, doações de um lote da Coroa Portuguesa, equivalente a sessenta léguas, das quais dez eram destinadas ao domínio do próprio donatário, como patrimônio particular sem qualquer encargo, e o restante continuava sob o domínio do reino português, transmitindo-se apenas a posse da terra.

Segundo Bezerra (2001) os donatários podiam fazer doação a todo aquele que pretendesse cultivar a terra, sob pena de retornar as mesmas às mãos do império. À terra que voltava para Coroa pela não utilização dava-se o nome de devoluta.

Além de poder doar a outras pessoas o solo, os capitães podiam ainda arrecadar os tributos, distribuir a justiça, permitir a fundação de vilas, nomear juizes de paz, formar milícias, além de deterem poderes para conceder terras em regime de

sesmarias, de acordo com as Ordenações do Reino. No entanto, não podiam vender ou modificar a capitania, o que ficava a cargo do reino.

A sesmaria compreendia uma extensão de terra virgem, cujo domínio era transmitido ao sesmeiro, com o dever de cultivá-la no período de cinco anos, além de pagar tributo à Coroa.

Assim, o regime de sesmarias vigente no Brasil no período colonial, semelhante ao adotado em Portugal, exigia, sobretudo, o aproveitamento efetivo da terra pelo sesmeiro.

Segundo Borges (2005) a concessão de terras que não atendesse às exigências de aproveitamento caía em comisso, ou seja, perdia a eficácia e conseqüentemente voltava às mãos da Coroa portuguesa, que podia entregá-la àqueles que tivessem condições de cultivá-la.

No entanto, esse mesmo autor afirma que tal sistema no Brasil impôs constantemente às autoridades imperiais a realização de modificações e adaptações em seu conteúdo, uma vez que a situação da colônia era outra, ou seja, havia poucas pessoas para administrarem uma faixa territorial muito extensa. Tal regime foi responsável pela vinda de muitos portugueses para o país.

Por causa do sistema de sesmarias, da forma como foi implantado, não respeitando a realidade local, a ocupação da terra em nosso país se deu desordenada e aleatoriamente, dando origem a vários latifúndios. Dessa maneira, procedeu-se a transferência de terras para os particulares originando, conseqüentemente, a formação da propriedade privada no Brasil.

Contudo, como assinala Borges (2005), em dezessete de julho de 1822 o sistema de sesmarias foi suspenso, atendendo à Resolução 76 da Mesa do Desembargo do Paço. Já em 1824 foi outorgada a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, a primeira do país. Esta disciplinava o direito de propriedade privada, em seu Art. 179, XXII, da seguinte forma:

É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

É oportuno ressaltar que o poder de desapropriar não estava vinculado à função social, visto que a força expropriatória pode incidir mesmo sobre bens cumpridores da função social, desde que haja indenização prévia, justa e em dinheiro. Como se vê, não existia nessa época previsão acerca da desapropriação por interesse social e muito menos de reforma agrária.

Vê-se que a carta magna do império logo tratou de salvaguardar os interesses latifundiários; era a proteção do latifúndio improdutivo, assegurando a propriedade em toda sua plenitude.

Deu-se assim o surgimento da ideologia absolutista e individualista da propriedade privada no ordenamento jurídico pátrio. Porém, a lei maior não tratava do instituto da posse. Com isso, fazia-se necessária uma lei ordinária para regulamentar o sistema fundiário do Brasil. Essa lei seria a Lei de Terras nº 601/1850, a primeira do país. Contudo, até a entrada em vigor dessa lei, assinala Godoy (1999, p. 44) que:

De 1822 até 1850, o país ficou sem qualquer regulamentação sobre terras; não havia nenhuma lei que especificasse como se daria a transferência da propriedade do Estado para o domínio privado. Esse período foi chamado de regime de posse. Qualquer pessoa poderia ocupar o que quisesse ocupar, se já não houvesse outro na posse da área. Assim, o que já era particular assim permanecia, e poderia ser livremente transferido pelas leis civis. O que era público, as terras não tinham sido transferidas aos particulares por sesmarias, continuava público (...).

Esse período foi marcado por ocupações que, segundo Borges (2005, p. 114), foram tantas e sem limites que despertaram grandes preocupações nas autoridades da época. Com o advento da supracitada lei a situação das terras até então indefinidas

passou a ser disciplinada, logo a posse e as ocupações foram regulamentadas.

Após a proclamação da República, foi promulgada a Constituição de 1891. Esta não modificou a situação anterior da propriedade, assegurando-a como garantia constitucional em toda sua plenitude. Submetendo-se somente à desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública. Em seu art. 72, esta Carta constitucional assevera:

A Constituição assegura a brasileiros e estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: § 17 – O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia.

Sob a égide dessa Carta Política, foi promulgado, em 1º-1-1916, entrando em vigor em 1º-1-1917, o primeiro Código Civil brasileiro, que em seu art. 524 determinava: “ A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.” O mesmo foi muito criticado por muitos, sob alegação de que já não correspondia à realidade da época, uma vez que se fundava na ideologia reinante do século XIX.

Tal lei, vigente no Brasil durante a maior parte do século XX, ainda ostentava o ideário liberal, absolutista e individualista do direito de propriedade, tão peculiar à Revolução Francesa.

A definição de linha romanística apresentada por tal dispositivo, prestigiava a propriedade apenas no seu sentido estrutural e não o funcional. No tocante à propriedade imobiliária rural tal norma não respeitava a natureza específica da terra e sua função produtiva. Por essa razão o instituto da propriedade rural reclamou uma legislação especial. Cabe ainda frisar que, desde a constituição anterior à carta política de 1891, ainda não havia no seio da sociedade discussões a respeito da reforma agrária no país.

A Carta Magna brasileira de 1934, promulgada durante o governo de Getúlio Vargas, deu um novo rumo à propriedade da terra, ao prever que seu exercício estaria direcionado ao interesse social ou coletivo. De forma tímida, essa norma tratou da função social da propriedade. Em seu art.113, assim disciplinava:

A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Contudo, sob sua vigência, a propriedade privada, sobretudo a rural, continuava a ser regida pela legislação civil, sendo o seu conceito absoluto. Deve-se destacar que o artigo supracitado ao afirmar que “o direito de propriedade não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo”, mostrou evolução, mas simplesmente no âmbito formal, já que o legislador se preocupou mais em garantir o direito do poder público de desapropriar, em caso de necessidade ou utilidade pública e mediante justa e prévia indenização, do que de efetivar tal previsão constitucional no âmbito privado.

Por seu turno, a Constituição de 1937, outorgada pelo então presidente Getúlio Vargas, não fez qualquer referência à função social da propriedade. O art. 122, dessa lei maior, dispunha da seguinte maneira:

A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o

exercício;

Por sua vez, a Lei Maior dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946, trouxe sensível mudança em relação às anteriores, ao condicionar o uso da propriedade ao bem-estar social. Seu art. 147 assim determinava:

o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá com observância no disposto no art. 141, §16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Complementando, nesse sentido reza o §16 do seu art.141:

É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

Nessa direção, Borges (2005, p. 152) afirma:

Aqui sim, nascia o embrião da função social da propriedade e a idéia do bem estar social, que outro não seria da obrigação de produzir e implantar a reforma agrária, que só cristalizou no crepúsculo da CF/1.946, com a Emenda Constitucional n° 10/64 e o Estatuto da Terra que foi promulgado nesta época.

Esta constituição já pendeu para mitigar o absolutismo da propriedade particular, só que esta situação ainda continuou, porque o Vetusto Código Civil de 1.916 ainda permaneceu vigente e os seus preceitos eram de conferir direitos *exclusis allis* aos proprietários.

Pode-se observar que a Carta Magna de 1946 mitigou o absolutismo tão inserido no ordenamento pátrio ao prever a possibilidade de desapropriação por interesse

social, determinando que a legislação ordinária deveria regulamentar o assunto. No entanto, durante seu império, na prática nada mudou em relação à situação anterior, isso porque o Código Civil de 1916 continuou disciplinando ao seu modo a propriedade, especialmente a rural, desprezando seu caráter de bem de produção e o seu sentido social.

Por conseguinte, as relações sociais concernentes ao campo continuaram injustas para os menos abastados, em razão do conservadorismo dos operadores e aplicadores do direito e da total inércia da classe política em regulamentar aqueles dispositivos constitucionais. Nesse sentido a lei deixou a desejar.

Sob a vigência do regime militar, foi outorgada à população brasileira a Constituição Federal de 1967. Esta, a exemplo da anterior, reconheceu em seu corpo a função social da propriedade, destacando em seus dispositivos a desapropriação por interesse social. Também inovou no sentido de mencionar, pela primeira vez no ordenamento pátrio o princípio da função social da propriedade, como princípio basilar da ordem econômica e social. Assim disciplinou no art. 150:

A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

§22-É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

Dispôs ainda no art. 157 que:

A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

(...)

III - função social da propriedade;

Como pode se observar, a Carta de 1967 não elevou a função social da propriedade ao nível de garantia fundamental do cidadão, como fez a atual Lei Magna, o que acarreta sensível diferença. A Carta Magna de 1969 seguiu os mesmos parâmetros da anterior, em nada inovando.

Seguindo os mesmos propósitos das duas últimas, a Lei Maior de 1988 adotou o conceito sócio-econômico da propriedade, referindo-se à propriedade rural e à sua função social no capítulo que trata da ordem econômica. Porém, se percebe que a inclusão do princípio da função social não se deu somente no capítulo destinado à ordem econômica. O constituinte de 1988 inovou, prevendo a necessidade do atendimento da função social no título destinado aos direitos e garantias fundamentais, art. 5º, prevendo o seguinte:

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, nos termos seguintes:

(...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

À medida que a Constituição atual estabelece, como garantia fundamental, aos brasileiros e estrangeiros residentes no país, a inviolabilidade do direito à propriedade (art. 5º, caput), esta disciplina, em seguida, que a propriedade deverá atender à sua função social, para que possa estar sob a proteção Constitucional (art. 5º, XXIII).

Dessa forma, o direito de propriedade se encontra garantido, mas desde que cumprida a sua função social. É disciplinado, ao mesmo tempo, como direito individual fundamental e também de interesse público, voltado a atender os anseios sociais. Sob essa ótica Vivian Bacaro Nunes Soares ¹ escreve:

¹ Soares, Vivian Bacaro Nunes, disponível em:

<http://www.bahaidream.com/lapluma/derecho/revista007/propiedad.htm>. Acessado em: 20 de abril de 2006.

Merece proteção constitucional apenas a propriedade que efetivamente cumprir sua função social, esta constitui elemento integrante do conteúdo do direito de propriedade, desta forma, o exercício deste direito deve ser direcionado a fim de compatibilizá-lo com a utilidade social.

Com isso, verifica-se que foram introduzidas profundas transformações no que diz respeito à disciplina do direito de propriedade no plano constitucional, no âmbito de uma ampla reforma de ordem econômica e social, de índole expressamente intervencionista.

No tocante à propriedade imobiliária rural essa se encontra disciplinada no próprio capítulo da Ordem Econômica. O que demonstra que a propriedade imobiliária rural foi recebida por essa nova ordem como um autêntico bem de produção, prestigiando-se o seu caráter sócio-econômico. Por meio do art. 186, prescreve a Norma Maior:

A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Já o art. 185 assegura que a propriedade rural produtiva não será objeto de desapropriação para fins de reforma agrária, ainda que descumpra os demais requisitos elencados no artigo acima referido.

Assim assevera o art. 185 da Constituição Federal:

São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:
(...)
II - a propriedade produtiva.

É oportuno ainda ressaltar as palavras de Godoy (1999) que afirma ser o Brasil, por meio da Constituição brasileira vigente, um país com orientação econômica capitalista, ao tratar do direito de propriedade, em dois momentos distintos, no capítulo dos direitos e garantias fundamentais e no capítulo referente à ordem econômica.

2.2 Conceito de propriedade imobiliária rural e os elementos para o cumprimento da sua função social.

Depois de discorrer sobre a origem e evolução da propriedade rural, seu tratamento dado pelas constituições brasileiras, faz-se necessário agora entender a sua definição e a maneira pela qual se cumpre sua função social, voltada para atender às exigências do bem comum.

O Código Civil Brasileiro de 2002, no art. 79, determina que "São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente". Por sua vez, o Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30.11.1964, art. 4º, inciso I, define como "imóvel rural" o prédio rústico de área contínua, independente da localização, destinado à exploração de atividade extrativa pecuária, agrícola ou industrial. A última conceituação se faz mais adequada ao presente trabalho.

Essa mesma lei aponta, em seu art 2º, §1º, a maneira como a propriedade da terra atende à sua função social. E assim determina:

Art. 2º. É assegurada a todos a oportunidade de acesso a propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social 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 legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que possuem e a cultivam.

É de se observar que esses requisitos foram recepcionados pela Carta de 1988, em seu art. 186, devendo ser preenchidos simultaneamente para que se possa cumprir a função social da propriedade.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural, atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Observa-se que o legislador prevê a presença de três elementos, sem os quais, a propriedade imobiliária rural passa a ser não cumpridora de sua função social. São eles: o elemento econômico (inciso I); o social (incisos III e IV); e o ambiental (inciso II). O primeiro elemento se consubstancia na boa técnica agrícola, qual seja, técnicas aperfeiçoadas que busquem conseguir o melhor aproveitamento do solo sem agredi-lo, além de respeitar a sua aptidão, retratando assim a autêntica produtividade. Quanto ao elemento social, esse se traduz pelo respeito à legislação trabalhista, assegurando-se ao trabalhador rural os mesmos direitos do urbano, como salário-mínimo, férias, aviso prévio, condições de trabalho dignas, e pelo bem-

estar não só do proprietário, mas também do trabalhador. Enfim, o elemento ambiental se expressa pela utilização adequada dos recursos naturais, quais sejam, os rios, os lagos, entre outros, além da preservação do meio ambiente. (STROZAKE, 2000)

Portanto, é a observância desses três elementos que faz a propriedade ser cumpridora da sua função social. Para regulamentá-los, foi criada a Lei nº 8.629, de 23.02.1993, que em seu art. 9º assim prevê:

A função social é cumprida quando a propriedade rural, atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidos nesta lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

§ 1º Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos §§ 1º a 7º do art. 6º desta lei.

§ 2º Considera adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade.

§ 3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada á manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e da qualidade de vida das comunidades vizinhas.

§ 4º A observância das disposições que regulam as relações de trabalho implica tanto o respeito às leis trabalhistas e aos contratos coletivos do trabalho, como às disposições que disciplinam os contratos de arrendamento e parceria rurais.

§ 5º A exploração que favorece o bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais é a que objetiva o atendimento das necessidades básicas dos que trabalham a terra, observa as normas de segurança e não provoca conflitos e tensões sociais no imóvel.

O art 6º da supracitada lei, assim assevera:

Considera-se propriedade produtiva aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente.

§ 1º O grau de utilização da terra, para efeito do caput desse artigo, deverá ser igual ou superior a 80% (oitenta por cento), calculado pela relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável total do imóvel.

§ 2º O grau de eficiência na exploração da terra deverá ser igual ou superior a 100% (cem por cento), e será obtido de acordo com a seguinte sistemática:

I – para os produtos vegetais, dividi-se a quantidade colhida de cada produto pelos respectivos índices de rendimento estabelecidos pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

II – para exploração pecuária divide-se o número total da Unidades Animais (UA) do rebanho pelo índice de lotação estabelecido pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

III – a soma dos resultados obtidos na forma dos incisos I e II deste artigo, dividida pela área efetivamente utilizada, multiplicada por 100 (cem), determina o grau de eficiência na exploração.

§ 3º Considera-se efetivamente utilizadas:

I – as áreas plantadas com produtos vegetais;

II – as áreas de pastagens nativas ou plantadas, observado o índice de lotação por zona de pecuária, fixado pelo Poder Executivo;

III – as áreas de exploração extrativa vegetal ou florestal, observados os índices de rendimento estabelecidos pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião, e a legislação ambiental;

IV – as áreas de exploração de florestas nativas, de acordo com o plano de exploração e nas condições estabelecidas pelo órgão federal competente;

V – as áreas sob processos técnicos de formação ou recuperação de pastagens ou de culturas permanentes.

§ 4º No caso de consórcio ou intercalação de culturas, considera-se

efetivamente utilizada a área total do consórcio ou intercalação.

§ 5º No caso de mais de um cultivo por ano, com um ou mais produtos, no mesmo espaço, considera-se efetivamente utilizada a maior área usada no ano considerado.

§ 6º Para os produtos que não tenham índices de rendimentos fixados, adotar-se-á a área utilizada com esses produtos, com resultado do cálculo previsto no inciso I do § 2º deste artigo.

§ 7º Não perderá a qualificação de propriedade produtiva o imóvel que, por razão de força maior, caso fortuito ou de renovação de pastagens tecnicamente conduzida, devidamente comprovados pelo órgão competente, deixar de apresentar, no ano respectivo, os graus de eficiência na exploração, exigidos para a espécie.

CAPÍTULO 3 O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL E A MUDANÇA DO REGIME DA PROPRIEDADE COM O ADVENTO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988.

3.1 Princípio da função social da propriedade: da origem até o estágio atual.

O princípio da função social da propriedade é aquele que impõe aos proprietários rurais a obrigação de exercer o direito de propriedade (*jus proprietatis*) de acordo com o estabelecido em lei, isto é, explorar a propriedade imobiliária rural de forma racional e adequada, com o objetivo de fazê-la produzir para si, para sua família e para toda a coletividade, respeitando o meio ambiente e preservando os recursos naturais.(BORGES, 2005).

Na verdade, sob o império da Lei Magna o vigente princípio constitucional materializa-se como guardião do direito de propriedade, cujo regime deve ao mesmo se submeter.

Como já se observou, no presente trabalho, destacou-se que a idéia da função social da propriedade encontra sua fundamentação nas lições de São Tomás de Aquino, durante a idade média, em reação à exploração do homem, tão presente nesse momento da história. Para ele, a propriedade é destinada por Deus ao homem, que deve utilizá-la de forma a atender não só às suas necessidades, mas também as da comunidade. Sua inspiração mais próxima é a doutrina social da igreja católica, exposta nas encíclicas papais, nas quais se fundem à propriedade a idéia de sua função social, ou seja, a função de servir de meio para a criação de bens necessários à subsistência de toda a comunidade.

Aristóteles, em seu escrito *a política* já havia lançado as sementes da função social da propriedade, afirmando que, embora benéfica a existência da propriedade privada, essa deveria ter uma finalidade, de acordo com o fim e a utilização a que se destina. (BORGES, 2005)

Deve-se lembrar também o entendimento de Jivago Petrucci, sobre a concepção da função social da propriedade como princípio jurídico, que se apresentou como resposta do mundo do direito às intensas modificações sociais então havidas por força da Revolução Industrial. A relativização dos poderes do proprietário é decorrência da própria evolução do Estado, e de seu crescente intervencionismo social, visando limitar os comportamentos particulares anti-sociais. Surge, assim, o princípio da função social da propriedade, firmando um compromisso entre o ideal liberal e o ideal socializante, de maneira a incorporar ao primeiro certos ingredientes do segundo.

Seguindo ainda o entendimento do autor supracitado, não há incompatibilidade alguma entre os conceitos de direito subjetivo e função social. São noções totalmente compatíveis, uma vez que nada impede que o ordenamento jurídico condicione o exercício dos poderes do domínio (direito subjetivo), ao desempenho de uma atividade, destinada a atender os interesses comuns.

Dissidências à parte, todas as correntes são louváveis, uma vez que guardam entre si o principal fundamento, ou seja, todas elas garantem a existência do direito subjetivo da propriedade, mas voltado para o atendimento das necessidades da coletividade.

Contudo, a função social como princípio, como já mencionado, foi consagrada originariamente pela Constituição do México de 1917 e pela Constituição de Weimar de 1919. Era a positivação de tal instituto.

No Brasil, o princípio da função social não é novidade, remontando-se às concessões de sesmarias a sua origem (STROZAKE, 2000). No entanto, como assinala Falcão (1995), tal princípio foi introduzido na ordem jurídica nacional a partir da Emenda Constitucional nº 10, de novembro de 1964, à Constituição Federal de 1946, modificando o conteúdo da propriedade de maneira marcante.

Ainda seguindo a lição do supracitado autor, como resultado da inovação promovida por tal Emenda Constitucional, foi o surgimento do Estatuto da Terra de 1964, que em seu art. 2º escreve: "É assegurada a todos a oportunidade de acesso à

propriedade da terra condicionada pela sua função social, na forma prevista na lei”.

É no âmbito do Direito Agrário que o princípio da função social da propriedade adquire uma maior importância, porque é justamente no campo onde estão inseridos os maiores desvios da utilização do direito de propriedade, gerando, sobretudo, injustiças e tensões, chegando até a violação de direitos humanos. A função social da propriedade constitui princípio basilar da legislação agrária.

Inconcebível se faz, na atualidade, entender a propriedade imobiliária rural nos moldes do Código Civil de 1916, de inspiração liberal. Essa espécie de propriedade, mais que qualquer outra, por sua natureza, deve se voltar para o atendimento das necessidades da comunidade, produzindo alimentos, gerando empregos e respeitando o meio ambiente.

O princípio da função social da propriedade foi mencionado pela primeira vez no ordenamento jurídico pátrio na Constituição Federal de 1967. Com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 1, de 1969, a Carta de 1967 erigiu a função social da propriedade à condição de princípio ordenador da ordem econômica e social, em seu art. 160, III, coexistindo com a garantia da propriedade privada. Assim, disciplinava o seu art. 160:

A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios:

(...)

III – função social da propriedade.

A Carta de 1969 seguiu os mesmos parâmetros da anterior. Inovadora se fez a Constituição Brasileira de 1988, ao prever tal princípio no capítulo referente aos direitos e garantias fundamentais, além do capítulo referente à ordem econômica.

3.2 A Constituição Federal de 1988 e a mudança de concepção da propriedade imobiliária rural.

Verifica-se que, com o advento da Constituição Federal de 1988, o direito de propriedade individualista e absolutista, tão prestigiado pelo Código Civil de 1916, teve seu sentido completamente modificado, passando a ser considerado um direito relativo, dependendo a sua garantia ao atendimento do princípio da função social da propriedade, sobretudo a propriedade imobiliária rural, por ser um bem de produção por excelência, devendo a propriedade imobiliária rural se voltar para o atendimento das necessidades da comunidade, produzindo alimentos, gerando empregos e respeitando o meio ambiente. Em suma: É a mudança no regime de propriedade privada.

O Código Civil Brasileiro de 1916 disciplinava por meio do seu art. 524 o direito de propriedade como sendo “o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”, ou seja, somente sob o seu aspecto estrutural.

O proprietário, assim, podia utilizar a coisa de forma egoísta, somente sob o ponto de vista individual sem se preocupar com as necessidades do outrem. A mudança do regime de propriedade se expressa nitidamente por meio da previsão constante no Título II, Dos Direitos e Garantias Fundamentais, art. 5º, da Constituição Federal de 1988. Qual seja:

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 nos termos seguinte:

(...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá à sua função social;

Dessa forma, o direito de propriedade não se garante mais simplesmente pelo *animus dominis*, uma vez que passa a ter uma função social que lhe é inerente, sendo essa sim sua verdadeira garantia.

No que se refere à propriedade imobiliária rural, o ajustamento dado pelo Código

Civil à mesma, incluindo-a na definição genérica desse art. 524, não mais corresponde à realidade. (STROZAKE, 2000).

De fato, a legislação civil não considerava o aspecto social e a qualidade de bem de produção que tal espécie de propriedade ostenta, diga-se, mais que qualquer outra, razões pelas quais ensejaram um novo regime jurídico para discipliná-la.

Não resta dúvida de que o princípio da função social mudou os rumos do conceito de propriedade no direito positivo brasileiro. Ademais o próprio tratamento dado pelo novo Código Civil de 2002 ao instituto sob análise expressa bem tal assertiva.

O seu legislador aderiu completamente à doutrina da função social da propriedade. O que se demonstra pelo art. 1.128 que assim determina:

O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as 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.

§ 2º - São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público eminente.

A partir da leitura, tanto do dispositivo constitucional supracitado como do artigo do Código Civil vigente, acima referido, pode-se concluir que a propriedade seja qual for a sua espécie, já não pode mais ser usufruída senão tendo em vista o bem comum.

Caso o bem não atenda à sua função social, esse pode ser desapropriado em prol da coletividade. No que se refere à propriedade imobiliária rural, não atendente da

sua finalidade social, a Constituição atribui a perda indenizada por intermédio de uma forma especial de indenização.(STROZAKE, 2000).

Nesse sentido, reza o art. 184, da Carta Magna de 1988 “Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, a propriedade rural que não esteja cumprindo sua função social(...)”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho foram tratados os mais importantes aspectos históricos do direito de propriedade privada, especialmente a imobiliária rural, enfatizando-se a sua adesão à função social, o que o tornou mais humanizado, ou seja, voltado ao atendimento, além das necessidades do seu titular, das exigências da comunidade na qual o mesmo está inserido. Esse fato contribui e muito para o bem-estar da humanidade.

Foram registradas também a origem e evolução histórica do direito de propriedade privada, sobretudo a rural, no direito positivo brasileiro, ressaltando-se, principalmente, a modificação de sua disciplina com a chegada da Constituição Federal de 1988, de natureza socializante, que submeteu esse direito ao princípio da função social da propriedade.

Dessa forma, o primeiro capítulo destacou a formação da propriedade, que existe desde os tempos mais remotos da história e sua evolução no tempo, mencionando-se sempre o seu conceito e o contexto social no qual estava inserido. Tratou ainda da propriedade no período que sucedeu o surgimento da função social da propriedade de inspiração tomista, constatando-se inclusive a sua expansão por diversas partes do mundo. Por fim, fez menção ao conceito da função social da propriedade, destacando-o como vital importância para sociedade.

No segundo capítulo foram feitas referências à gênese da propriedade imobiliária rural no Brasil; à sua formação pública, a partir da colonização efetivada por Portugal, através do sistema de Capitânicas Hereditárias; à sua gênese privada, por intermédio do sistema de sesmarias; e à sua evolução histórica no direito positivo brasileiro, destacando-se sempre o tratamento dado pelas constituições nacionais ao mesmo. Ainda verificou-se o conceito da propriedade imobiliária rural, com ênfase para a definição dada pelo Estatuto da Terra de 1964, além dos elementos essenciais para o cumprimento da sua função social, presentes no art. 186, I a IV, da Constituição Federal de 1988.

Para finalizar, no último capítulo destacou-se a conceituação do princípio da função social, a sua formação, especialmente no Brasil, sua influência sobre o direito de propriedade privada e a importância que tem para a sociedade. E por fim, ressaltou a mudança na disciplina do direito de propriedade privada no Brasil, demonstrando-se a sua total submissão àquele princípio agora constitucional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, Telga de. A propriedade e sua função social. IN: LARANJEIRA, Raimundo(coord). Direito agrário brasileiro. São Paulo: LTr, 2000.

BEZERRA, Marcelo. Desapropriação do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

BORGES, Antônio Moura. Curso Completo de Direito Agrário. 1ª. ed. Leme. São Paulo: CL EDIJUR, 2005.

BRASIL, Código Civil de 1916.

BRASIL, Código Civil de 2002.

BRASIL, Constituição Federal da Republica Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra.

FALCÃO, Ismael Marinho. Direito Agrário brasileiro: doutrina, jurisprudência, legislação e prática. Bauru, SP: EDIPRO, 1995.

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

PEREIRA, Rosalinda P. C. Rodrigues. A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica de propriedade. IN: STROZAKE, José Juvelino (org). A Questão agrária e a justiça. São Paulo: Malheiros, 2000.

SOARES, Vivian Bacaro Nunes. DERECHO & CAMBIO SOCIAL. disponível em: <http://www.bahaidream.com/lapluma/derecho/revista007/propiedad.htm>. Acessado em: 10 de maio de 2006.

Disponível em: http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%E7ao24.htm. Acessado em: 15 de maio de 2006.