

**A SUSTENTABILIDADE SOCIAL E O EXERCÍCIO
SUSTENTÁVEL DA PROPRIEDADE PRIVADA***
*SOSTENIBILIDAD SOCIAL Y LA REALIZACIÓN
SOSTENIBLE DE LA PROPIEDAD PRIVADA*

Jorge Stoeberl **

Rodrigo Fernando Novelli ***

Resumo: O presente artigo pretende abordar a sustentabilidade social e o exercício sustentável da propriedade privada, tratando essencialmente da noção jurídica da sustentabilidade social e a importância do exercício da propriedade privada para essa modalidade de sustentabilidade. O exercício sustentável da propriedade privada é matéria de grande interesse social, ambiental e econômico a nível global, não se podendo mais conceber o exercício da propriedade dissociado da sustentabilidade. No âmbito da sustentabilidade social a propriedade privada ou o seu exercício exerce papel de fundamental importância já que as todas as necessidades sociais de uma coletividade são de alguma forma afetadas pela forma de como a propriedade privada é exercida. Para tanto, utilizou-se do método indutivo na investigação, no tratamento de dados e no relatório, utilizando a técnica da pesquisa bibliográfica e do referente.

Palavras-chave: Sustentabilidade. Sustentabilidade Social. Propriedade. Princípio Constitucional da Propriedade.

Abstract: Este artículo trata de abordar la sostenibilidad social y la realización sostenible de la propiedad privada, el tratamiento esencialmente el concepto jurídico de la sostenibilidad social y la importancia del ejercicio de la propiedad privada para este tipo de sostenibilidad. La realización sostenible de la propiedad privada es un asunto de gran mundo social, ambiental y económica, ya no se puede concebir el ejercicio de la

* Artigo elaborado para as disciplinas cursadas na Universidade de Alicante na Espanha entre os dias 27 a 31 de maio de 2013, pelo curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – Univali.

** Jorge Stoeberl: Mestrando pela Universidade do Vale do Itajaí - Univali, Advogado da Sociedade Ewald & Stoeberl Advogados Associados, Professor de Graduação na Universidade Regional de Blumenau-Furb. Email: jorgestoeberl@terra.com.br.

*** Rodrigo Fernando Novelli: Mestrando pela Universidade do Vale do Itajaí, Advogado Criminalista, Professor de Graduação nas disciplinas de Direito Penal e Processo Penal na Universidade Regional de Blumenau-Furb. Email: rod_novelli@hotmail.com

propiedad de la sostenibilidad disociado. Dentro de la sostenibilidad social de la propiedad privada o el ejercicio desempeña un papel de vital importancia ya que todas las necesidades sociales de una comunidad de alguna manera están afectados por la forma de cómo se ejerce la propiedad privada. Por lo tanto, se utilizó el método inductivo en la investigación, el procesamiento de datos y presentación de informes, mediante la técnica de la literatura y el referente.

Keywords: Sustentabilidad. Sustentabilidad Social. Propiedad. Constitucional Principio Propiedad.

1 INTRODUÇÃO

O artigo tem por objetivo relacionar o exercício da propriedade privada com a sustentabilidade, considerando principalmente a sua dimensão social, mas mostrando que o exercício sustentável da propriedade privada se relaciona com todas as dimensões da sustentabilidade, sobretudo com a sustentabilidade ambiental, visualizado a partir daí a importância dessa relação existente entre a propriedade e a sustentabilidade, identificando dentro dessas categorias elementos que revelam a importância global do exercício sustentável da propriedade privada.

A propriedade privada geralmente está relacionada com os interesses econômicos locais ou globais, porém é necessário investigar se o seu exercício sustentável tem efetivamente importância para dimensão social e se é capaz de gerar contribuições para o desenvolvimento social, propiciando melhores condições de vida para toda a sociedade.

Inicia-se o artigo com a abordagem da sustentabilidade social em seu contexto jurídico. Segue-se com o conteúdo constitucional da propriedade privada, mostrando a propriedade como princípio constitucional e, na sequência, relaciona-se a sustentabilidade social com o exercício da propriedade mostrando a importância não somente econômica e ambiental, mas também a grande importância social do exercício da propriedade privada. O artigo finaliza com considerações objetivas e conclusivas.

Nas fases de investigação, tratamento de dados e no relatório utilizou-se o método indutivo e as técnicas do referente e da pesquisa bibliográfica, abordando inicialmente os lineamentos da sustentabilidade social, passando, na sequência, a tratar da propriedade constitucional para então finalizar com o exercício sustentável da propriedade privada, sempre

tendo como objetivo demonstrar que o exercício sustentável da propriedade está relacionado principalmente com a dimensão social da sustentabilidade, mas gravita e interage com todas as dimensões da sustentabilidade. O artigo é encerrado com considerações conclusivas a respeito do tema abordado.

2 SUSTENTABILIDADE SOCIAL

A sustentabilidade é matéria de grande importância global que constitui tema de discussão e estudos em várias vertentes do conhecimento. É matéria de importância social, econômica, política, ambiental e circula por praticamente todas as ciências, sobretudo, na ciência política, jurídica e na ciência social.

A preocupação atual de grande parte das nações do mundo é ter um crescimento e desenvolvimento sustentável, o que se torna uma tarefa difícil frente aos interesses políticos e econômicos internos e externos que continuam movendo o planeta, na busca incessante do capital, da riqueza e do poder.

A sustentabilidade é uma categorial global. É praticamente inócuo falar em sustentabilidade local ou interna sem considerar o mundo globalizado em que vivemos hoje. As ações de sustentabilidade interna pouco ou nenhum resultado produzem se não forem projetadas e executadas com objetivos globais ou pelo menos visando o bem estar e o progresso de toda a humanidade. De nada adianta, por exemplo, resolver um problema ambiental interno e causar com isso um prejuízo ambiental para uma nação vizinha. As ações sustentáveis só serão efetivamente sustentáveis se forem consideradas globalmente.

Segundo Roberto P. Guimarães¹: “ [...] é preciso ter presente que a globalização se produz efetivamente em um único espaço (transnacional), mas por meio de múltiplos territórios (subnacionais)”, e é dessa forma que se conduz o desenvolvimento sustentável que não se faz com ações egoísticas e divorciadas, mas conjuntas e globalizadas.

No que se refere à sustentabilidade Social, parece ser no âmbito social que as ações sustentáveis, estatais ou não, atingem diretamente a pessoa, promovendo o seu bem estar e permitindo que ela efetivamente exerça a cidadania e seja incluída socialmente em seu meio, apropriando-se da sua dignidade.

Em todos os aspectos das necessidades do ser humano, quanto mais complexa se torna a sociedade, maior a necessidade de ações sustentáveis por parte do Estado e também por parte da iniciativa privada e das próprias pessoas. Não se pode apenas atribuir ao Estado a responsabilidade pelas ações sustentáveis, mas como dito, é tarefa de todos, desde o mais simples cidadão até a mais poderosa organização empresarial.

Agir sustentavelmente é viver sustentavelmente, daí a importância da participação efetiva de todo e qualquer cidadão nesse sistema de ações sustentáveis. Essa nova expressão de vida deve ser embutida na consciência humana desde o nascimento, pois não há dúvidas de que das ações sustentáveis depende a sobrevivência humana no planeta.

Segundo Gabriel Real Ferrer:

A sustentabilidade supõe a vontade de introduzir as mudanças necessárias em nossos modos de vida e na organização social para que a espécie humana possa perpetuar-se indefinidamente em condições mais dignas. Esse é o novo paradigma da sustentabilidade.²

Com isso se vê que a sustentabilidade é cultural, depende da evolução cultural do ser humano, que precisa compreender urgentemente a importância e a necessidade das suas ações sustentáveis a fim de que possa exigir de seu Estado que também passe a agir sustentavelmente com vistas ao bem estar comum não somente de seus cidadãos, mas de todas as pessoas do planeta.

Paulo Márcio Cruz e Zenildo Bodnar lembram que o primeiro princípio estabelecido na Conferência das Nações Unidas Sobre o Meio Ambiente Humano de Estocolmo, realizada em 1972:

[...] previa que o homem tem o direito fundamental à liberdade, à igualdade, ao gozo de condições de vida adequadas num meio ambiente de tal qualidade que permita levar uma vida digna e gozar do bem-estar, e tem solene obrigação de proteger e melhorar o meio ambiente para as gerações presentes e futuras.³

A sustentabilidade requer mudanças. Mudança de pensamentos, conceitos, modos, atitudes e principalmente de visão, pois é necessário que todo indivíduo compreenda que a sua sobrevivência depende não só das suas próprias ações, mas também das ações de seu semelhante.

Nesse sentido a sustentabilidade está diretamente relacionada com a solidariedade que visa afastar o egoísmo e o individualismo que são tão íntimos do ser humano, consolidando uma nova ética, uma forma de pensar e agir mais socializada e comprometida com o bem estar de toda a humanidade.

Paulo Márcio Cruz e Zenildo Bodnar sustentam que é papel do Direito:

[...] a organização das forças egoísticas, a harmonização legal dos interesses particulares e principalmente o estabelecimento de pautas comportamentais mínimas que representem atitudes solidárias. A solidariedade, enquanto princípio jurídico estruturante, deve ser o marco referencial axiológico para a consolidação de uma nova ética para o homem tecnológico.⁴

Luiz Edson Fachin⁵, tratando da solidariedade no contexto jurídico atual, escreve que “A solidariedade adquire valor jurídico. A preocupação do jurista não se dirige apenas ao indivíduo, mas à pessoa tomada em relação, inserida no contexto social”.

O homem, dotado de raciocínio e inteligência é o único ser do planeta capaz de entender que a sua sobrevivência depende de suas ações sustentáveis e por consequência é o único ser capaz de criar mecanismos para tornar possível a perpetuação da espécie humana com qualidade de vida, preservando os recursos naturais necessários para garantir essa qualidade e corrigindo os estragos que já cometeu.

Nesse sentido pontua Gabriel Real Ferrer⁶:

La facultad de comprender que su propia capacidad de alterar em médio podría resultar contraproducente, convirtiéndolo em progresivamente hostil, es uno de los rasgos que diferencia al hombre de otras especies e la única esperanza para corregir a tiempo el proceso de deterioro del planeta⁷.

Os valores importantes da sustentabilidade e da solidariedade por outro lado, não podem fazer sucumbir o direito ao desenvolvimento humano, que é segundo Paulo Márcio Cruz e Zenildo Bodnar⁸, um direito inalienável que garante a todo o ser humano do direito de participar ativamente do desenvolvimento econômico, social, político e cultural do planeta, contribuindo e usufruindo desse desenvolvimento. Somente através do exercício pleno desse direito, estará o cidadão se apropriando dos direitos e liberdades fundamentais que lhe são devidos.

3 A PROPRIEDADE CONSTITUCIONAL

A propriedade no âmbito do direito constitucional tem uma amplitude muito maior do que a sua amplitude no direito civil. O conceito de propriedade no direito constitucional não está restrito à relação havida entre a pessoa e os seus bens, com os seus direitos de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, mas transcende essa relação jurídica, gerando importância social e coletiva envolvendo direitos não só patrimoniais sobre bens materiais, mas também sobre direitos subjetivos do cidadão e direitos imateriais.

José Isaac Pilati⁹ escreve que a “nova ordem de 1988 oferece outra perspectiva e a questão já não é de supressão ou de deterioração da propriedade, mas de promover a eficácia constitucional da função social”, ou seja, a função social da propriedade passou a ser pressuposto do próprio direito de propriedade e condição de seu exercício, tanto é que não se pode, na atualidade, conceituar e compreender direito constitucional de propriedade sem estar inserida nesse conceito, a sua função social. Com isso o exercício desse direito só se legitima se houver respeito aos direitos da coletividade e às limitações legais.

As limitações impostas ao direito de propriedade não visam diminuí-lo, mas sim fazer com que seja exercido preservando direitos coletivos e difusos, interagindo com o meio ambiente e protegendo-o, cumprindo com sua função econômica e social e sempre com vistas ao bem social.

O exercício do direito de propriedade privada em sintonia com o interesse coletivo faz com que haja a democratização desse direito, de um lado um direito real forte e individual e de outro um direito exercido com responsabilidade e comprometido com o bem estar social, à preservação do meio ambiente e aos interesses sociais e econômicos da coletividade, tratando-se, portanto, do exercício sustentável da propriedade privada.

Na constituição Federal Brasileira o direito de propriedade está previsto como direito fundamental e inserido no artigo 5º inciso XXII:

Art. 5º 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:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
[...]¹⁰

Também a Constituição consagra a propriedade como princípio de ordem econômica em seu artigo 170 item II:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

[...]¹¹

Em ambos os dispositivos da Constituição se pode ver a função social como princípio norteador do direito constitucional de propriedade, de onde se pode abstrair que a idéia de direito absoluto individual está superada.

Nas palavras de Luciano de Souza Godoy:

Dado esses dispositivos, a idéia da propriedade imobiliária ligada a uma função social constitui princípio que deve informar todo o sistema jurídico, mesmo quando alguma matéria é tratada por legislação anterior à Constituição. O direito de propriedade somente pode ser concebido, e assim garantido pela ordem constitucional, se utilizado com vistas no cumprimento da função social que lhe é inerente.¹²

Gustavo Tepedino sustenta que:

No que tange à questão da propriedade, o texto constitucional incluiu a propriedade privada entre os alicerces da ordem econômica, juntamente com a função social da propriedade, esta também considerada autonomamente (artigo 170 II e III).¹³

Além desses dispositivos constitucionais a Constituição Federal de 1988 disciplinou a propriedade em vários outros, tratando dela segundo a destinação se urbana ou rural, quanto à potencialidade econômica se produtiva ou não produtiva, à sua titularidade se de brasileiro ou de estrangeiro¹⁴ enfim, o direito de propriedade tem um tratamento constitucional de acordo com sua dimensão e importância, razão pela qual foi elevado a princípio constitucional com importância social e econômica.

Nesse sentido importante trazer ainda as palavras de Gustavo Tepedino:

De qualquer sorte, a disciplina da propriedade, como se viu, expressa através de longo elenco de artigos, é concebida no âmbito da mais ampla política fundiária, levando-se em consideração a programação e o planejamento da utilização do solo urbano e rural, razão pela qual parece oportuno identificar os princípios fundamentais que definem os deveres do Estado e dos particulares na ordem econômica, trazendo a lume os valores que informam o direito de propriedade.¹⁵

Ao se considerar a função social da propriedade, a perda do caráter de direito absoluto do direito de propriedade, as limitações impostas e as interferências estatais nesse direito, se pode, a princípio, pensar que a Constituição Federal de 1988 diminuiu ou reduziu o direito de propriedade, o que não é verdade, pois a constitucionalização desse direito representa exatamente o contrário, ou seja, o direito de propriedade passou a ser e ter dimensão de direito fundamental e tratado como princípio constitucional, evidentemente enaltecida a sua função social.

A esse respeito leciona Gustavo Tepedino:

A propriedade constitucional, ao contrário, não se traduz numa relação quantitativa dos poderes do proprietário, que a transformasse em uma “minipropriedade”, como alguém com fina ironia a cunhou, mas, ao reverso, revela uma determinação conceitual qualitativamente diversa, na medida em que a relação jurídica da propriedade, compreendendo interesses não-proprietários (igualmente ou predominantemente) merecedores de tutela, não pode ser examinada “*se non costruendo in una endiadi le situazioni del proprietario e dei terzi*”. Assim considerada, a propriedade (deixa de ser uma ameaça e) transforma-se em instrumento para a realização do projeto constitucional.¹⁶

Com esse conteúdo constitucional do direito de propriedade, as leis infraconstitucionais que tratam da propriedade, incluindo-se aí o Código Civil, devem reger-se pela Constituição sob pena de ofensa ao princípio constitucional da propriedade e da sua função social.

Como já mencionado anteriormente, não se pode mais conceber a propriedade com os contornos de direito absoluto que conquistou ao longo da história e que embasaram a maioria dos estatutos civis, inclusive nosso atual Código Civil. Tanto os direitos dos proprietários como dos não proprietários devem se reger pelo comando da ordem constitucional da propriedade.

Segundo Lúcia Valle Figueiredo¹⁷: “O direito de propriedade, como concebido atualmente, sofreu nítida transformação, passando do *ius utendi, fruendi et abutendi* para adquirir um perfil de propriedade social”

Sobre a definição do direito de propriedade pela ótica do direito civil, pontua Ruy Ruben Ruschel:

A definição de propriedade contida no artigo 524 do C.C não mais pode ser tida em seu absolutismo original. Não há mais o *jus utendi e abutendi*. O “direito de usar, gozar e dispor de seus bens” tem agora limites. Deve ser entendido dentro da cláusula implícita: “segundo sua função social”. Em outras palavras, o proprietário só está autorizado juridicamente a usar, gozar e dispor de seus bens enquanto tal atividade esteja a serviço da função social que é ínsita na propriedade.¹⁸

Ainda nas palavras de Gustavo Tepedino:

À luz de tais considerações pode-se aceitar como verdadeira, também no ordenamento positivo brasileiro, a conclusão de “que é constitucionalmente ilegítimo não apenas o estatuto proprietário que concede ao titular poderes supérfluos ou contraproducentes em face do interesse (constitucionalmente) perseguido, como também o estatuto que deixa de conceder ao proprietário os poderes necessários para a persecução do mesmo interesse”.¹⁹

O regime jurídico da propriedade tem seu fundamento na Constituição²⁰ e não está restrito ao ordenamento civil, mas sujeito a um complexo de normas, como pontua José Afonso da Silva²¹: “O regime jurídico da propriedade não é uma função do Direito Civil, mas de um complexo de normas administrativas, urbanísticas, empresariais (comerciais) e civis (certamente), sob fundamento das normas constitucionais”.

Tratando da propriedade no âmbito do Código Civil em relação à Constituição Federal, José Isaac Pilati pontua:

Com isso, a propriedade do Código Civil fica reduzida a um pano de fundo em face da norma constitucional, que cria propriedades especiais em contornos de função social, como as propriedades urbanas (art. 182 § 2º) e rural (art.186). A primeira cumpre a função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor participativo; e a outra, quando conforme a lei, observa aproveitamento racional, utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente; observa as disposições legais das relações de trabalho, e realiza exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores²².

A propriedade exerce função ética na Constituição Brasileira, ou seja: “o direito de propriedade somente é eticamente válido se cumprida a sua função social”²³, como sustenta Antônio José de Matos Neto²⁴, que também defende que a obediência à função socioeconômica

da propriedade faz com que seja possível a construção de uma sociedade livre, justa e solidária propiciando o desenvolvimento nacional, reduzindo as desigualdades e promovendo o bem estar de todos.

O direito de propriedade continua a ser um instrumento de garantia individual, porém, com o constitucionalismo dos Estados contemporâneos, ele ganha outra função mais importante, que é função realizadora de igualdade social e solidariedade coletiva, conforme escreve Fábio Konder Comparato:

Desde a fundação do constitucionalismo moderno, com a afirmação de que há direitos anteriores e superiores às leis positivas, a propriedade foi concebida como um instrumento de garantia da liberdade individual, contra a intrusão dos Poderes Públicos. As transformações do Estado contemporâneo deram à propriedade, porém, além dessa função, também a de servir como instrumento de realização da igualdade social e da solidariedade coletiva, perante os fracos e desamparados.²⁵

A propriedade privada como princípio da ordem econômica desempenha papel de fundamental importância para a dignidade do ser humano e na promoção da justiça social, na medida em que os princípios da ordem econômica têm por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social. Nesse sentido escreve José Afonso da Silva²⁶: “ Se é assim, então a propriedade privada, que, ademais, tem que atender a sua função social, fica vinculada à consecução daquele fim”.

Assim a propriedade como direito individual não pode e não deve ser substituída por uma propriedade socialista ou estatizada, mas sim exercida cumprindo com suas funções sociais e econômicas como sustenta Aroldo Moreira²⁷: “A propriedade individual pode e deve subsistir como regra ao lado de bens diretamente administrados pelo Estado, isto é, na compreensão solidária dos respectivos valores”.

José Isaac Pilati, tratando da transformação do direito privado em face da autonomia jurídica do coletivo constitucional, sustenta que, com a dimensão coletiva dos direitos fundamentais da Constituição Federal de 1988, institutos como o da propriedade:

[...] passam a ser exercidos de modo a repartir melhor os riscos e custos sociais, a privilegiar o caráter alimentar, a proteger a família e o ambiente; e tendem a desestimular determinadas atividades contrárias ao interesse social retirando-lhes o atrativo econômico. O princípio passa a ser: a cada um segundo o seu mérito, seu investimento de trabalho e de capital, respeitando o

patrimônio coletivo²⁸.

Importante observar que ao se tratar da função social da propriedade deve-se atentar para a classificação da propriedade, considerando a propriedade privada, a coletiva e a pública.

Na concepção de Álvaro Borges de Oliveira²⁹: “[...] a Propriedade Privada não deve exercer função social uma vez que o particular não tem o Dever de dar finalidade social a sua propriedade, todavia a propriedade privada deve estar inserida Socialmente, estar em consonância com a sociedade”.

Prosegue o autor dizendo que a “constitucionalização do direito privado traz a seguinte trilogia à propriedade, a saber: A Inserção social; as limitações e; as Restrições”. Por inserção social entende que ela é proporcional ao direito subjetivo do proprietário de acordo com o quanto de sua propriedade ele insere no contexto social. Sobre as restrições e limitações sustenta que “[...] são as obrigações negativas sofridas pela propriedade à sociedade”. Nas limitações aparece normalmente a expressão “não”, advinda de entes públicos ou privados. Nas restrições o proprietário geralmente é privado de sua propriedade no todo ou em parte³⁰.

Com relação à Propriedade Coletiva, Alvaro Borges de Oliveira³¹ entende que não há restrições, limitações e poder nesse tipo de propriedade, posto ser dela que emanam algumas restrições e limitações sobre a propriedade pública e a privada. É nessa classificação de propriedade que emana a inserção social por excelência.

Sobre a Propriedade Coletiva resume José Isaac Pilati:

Resumindo, a propriedade pós-moderna é um salto qualitativo em relação à propriedade dos códigos e da Modernidade. No plano político, surge e se exerce no seio da República Participativa; no plano jurídico caracteriza-se como propriedade especial constitucional; e perante o Código Civil, substitui a velha propriedade comum imobiliária, no plano concreto. Hoje, toda propriedade que o leitor possa ter ou obter, é propriedade da categoria especial: urbana ou rural ou étnica ou intelectual. Mas a categoria mais notável é a da propriedade coletiva propriamente dita, extrapatrimonial, como o ambiente, que constitui a base da função social.³²

Na Propriedade Pública, Alvaro Borges de Oliveira³³ escreve que estão compreendidos os bens de uso especial, bens de uso comum do povo e os bens dominiais, que “devem atender o próprio Estado, as necessidades das pessoas e cumprirem uma finalidade, respectivamente”.

Com isso conclui o autor:

Ante o exposto é que preferimos a expressão Inserção Social para a Propriedade Privada e Função Social para quando o Estado emprega um determinado bem seu com finalidade Social. O bem público deve atender as necessidades sociais enquanto que o bem particular deve ser coadjuvante social e ambos interdependentes para com a Propriedade coletiva³⁴.

Com isso se pode depreender que o direito de propriedade, considerando as classificações da propriedade, imbricado com a sua função social e econômica, constitui importante princípio constitucional que norteia todo o regime jurídico da propriedade, não podendo mais ser considerado como mero direito privado e individual de conteúdo absoluto, mas direito submetido aos ditames da justiça social de “sorte que se pode dizer que ele é legítimo enquanto cumpra uma função dirigida à justiça social”.³⁵

4 O EXERCÍCIO SUSTENTÁVEL DA PROPRIEDADE PRIVADA

Como se viu nos tópicos anteriores desse artigo, os contextos jurídicos da sustentabilidade e da propriedade constitucional interagem e se completam, pois o exercício da propriedade privada diante dos lineamentos constitucionais nada mais significa do que o exercício sustentável dessa propriedade.

O princípio constitucional da função social da propriedade diante dos seus valores como a justiça social e o bem estar comum, se alinham perfeitamente com a ideia de sustentabilidade, tanto no que se refere à propriedade privada quando à pública.

A trilogia à propriedade defendida por Álvaro Borges de Oliveira³⁶ (inserção social, as limitações e as restrições), levam ao exercício sustentável da propriedade, na medida em que o proprietário insere sua propriedade no contexto social e a exerce de forma plena, porém, com limitações e restrições emanadas da lei e do poder público.

As limitações e restrições legais ou administrativas têm sua razão de ser exatamente por conta do exercício sustentável da propriedade. Uma propriedade absoluta e sem os contornos constitucionais inerentes, não é exercida de forma sustentável já que o individualismo e o egoísmo são categorias que não encontram lugar na sustentabilidade que é fundada exatamente em categorias opostas como no coletivismo e na solidariedade.

Evidente que as restrições e as limitações ao exercício da propriedade são interferências estatais muitas vezes indesejadas pelos proprietários porque obviamente reduzem o exercício da propriedade, mas, como referido no capítulo primeiro desse artigo, a sustentabilidade requer mudanças de pensamento, conceitos e ações, sem o que não haverá exercício sustentável da propriedade.

Paulo Márcio Cruz e Zenildo Bodnar, escrevendo sobre a sustentabilidade enquanto novo paradigma indutor do direito, exemplificam com o direito de propriedade nos seguintes termos:

Atualmente não é mais suficiente somente o desenvolvimento de teorias jurídicas complexas e sofisticadas em relação a temas setoriais do complexo fenômeno da convivência humana. É de duvidosa utilidade, por exemplo, compreender tecnicamente o significado do direito de propriedade se este valor não é entendido e relacionado com as suas múltiplas manifestações e inúmeras relações que desencadeia, das rotas de colisão, parcial concordância e plena harmonização com outros institutos jurídicos, inclusive na suas repercussões econômicas, culturais e tecnológicas.³⁷

O exercício sustentável da propriedade deve ser entendido assim como um direito amplo, aberto e sujeito às múltiplas manifestações que lhe são inerentes, estando relacionado com todas as vertentes ou dimensões da sustentabilidade, desde a sustentabilidade ambiental, a social, a econômica e também a política.

A propriedade está diretamente ligada à dimensão ambiental da sociedade, mas também está relacionada com a sua dimensão social. O exercício sustentável da propriedade privada, sobretudo, com a preservação do meio ambiente e observância de todas as limitações e restrições, representa evidente melhora das condições de vida de uma comunidade, pois a propriedade passa a ser exercida a serviço do bem estar coletivo.

Os resultados do exercício sustentável de uma propriedade privada são evidentes na comunidade, tanto em comunidades urbanas como rurais. A efetiva observância das normas inerente ao exercício da propriedade, por exemplo, do plano diretor de uma cidade, por si só já representam vários benefícios sociais, como a maior probabilidade de uma relação pacífica de vizinhança; a correta utilização e distribuição dos serviços públicos como água, esgoto e energia elétrica e a melhor mobilidade coletiva. São apenas alguns exemplos que demonstram a importância da sustentabilidade em matéria de propriedade.

Ao contrário, uma comunidade onde não há sustentabilidade no exercício da propriedade sofre com a desorganização social que se instala, que aliada à baixa renda da população gera a favelização e a segregação urbana com todas as consequências nefastas delas, sobretudo, a criminalidade.

Em situação em que o ser humano não dispõe do mínimo existencial, vivendo em extrema pobreza e à margem dos serviços que o Estado lhe deve garantir, não se pode exigir dele qualquer respeito às normas ambientais ou protetivas do meio ambiente, por exemplo, o que significa dizer que quanto maior o número de miseráveis em uma comunidade mais evidentemente é a degradação ambiental, sobretudo nas áreas de grande concentração urbana, onde há invasões de áreas públicas ou de preservação ambiental.

Nesse sentido expõe Roberto P. Guimarães:

[...] em situações de extrema pobreza o ser humano empobrecido, marginalizado ou excluído social e economicamente em âmbito nacional não tem como assumir qualquer compromisso para evitar a degradação ambiental, se é que a própria sociedade não é capaz de impedir sua deterioração enquanto pessoa.³⁸

Na propriedade rural também há uma relação íntima com a dimensão social da sustentabilidade, na medida em que as atividades rurais geram emprego e renda sendo essas atividades muitas vezes responsáveis por quase toda a economia de um município. Muitas famílias de agricultores de uma comunidade não raras vezes são inteiramente dependentes das atividades de uma propriedade rural, de onde retiram seu sustento, onde moram e onde vivem.

Não só o exercício sustentável da propriedade privada é importante nesse processo de sustentabilidade ou de desenvolvimento sustentável, mas também a propriedade comunitária e estatal, ou seja, o Estado é o norteador da sustentabilidade e assim sendo é o responsável direto pela satisfação das necessidades do cidadão, devendo colocar à disposição do bem comum todo o aparato estatal de que é proprietário, porém de forma sustentável.

Nesse sentido é a expressão de Boaventura de Souza Santos:

O desenvolvimento social afere-se pelo modo como são satisfeitas as necessidades humanas fundamentais e é tanto maior, em nível global, quanto mais diverso e menos desigual; a natureza é a segunda natureza da sociedade e, como tal, sem se confundir com ela, tão pouco lhe é descontínua; deve haver um estrito equilíbrio entre três formas principais de propriedade: a individual, a

comunitária e a estatal; cada uma delas deve operar por atingir seus objetivos com um mínimo de controle de trabalho de outrem.³⁹

O respeito às normas ambientais, às restrições e limitações da propriedade tanto no exercício da propriedade urbana como da rural, bem como da propriedade estatal, de forma direta beneficiam todo o planeta e representam para as pessoas mais alimentos saudáveis, mais emprego e renda, mais desenvolvimento, mais saúde e conseqüentemente melhores condições de vida. Por isso, as dimensões da sustentabilidade interagem uma com as outras e buscam o bem estar social que é desejado por todos que habitam o planeta.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito a propriedade privada com os delineamentos constitucionais continua sendo um direito e uma garantia individual do cidadão, porém, não mais um direito absoluto, tendo em vista que esse direito só se legitima se for exercitado de acordo com a sua função social e econômica, com vistas ao bem comum, à solidariedade, à justiça social e à igualdade.

O direito de propriedade considerado como princípio constitucional tem uma função ética, ou seja, deve ser exercitado com a observância de sua função social, função esta que já se encontra incorporada ao próprio conceito de propriedade.

Com isso é próprio concluir que o direito de propriedade privada no âmbito constitucional, além de constituir um direito fundamental assegurado a todos os cidadãos, é um princípio constitucional de enorme importância posto que relacionado e servindo de alicerce a valores supremos como a liberdade, igualdade, solidariedade, justiça social, dignidade e outros que visam garantir uma sociedade justa e igualitária.

Nesse contexto se encaixa a sustentabilidade, já que o exercício da propriedade constitucional representa o exercício sustentável da propriedade privada, na medida em que essa propriedade é exercida buscando e visando esses valores supremos que almejam o bem estar social de toda a humanidade.

Apesar de a propriedade estar mais intimamente ligada com os interesses econômicos, ela representa grande importância para sustentabilidade social, pois o exercício

sustentável da propriedade representa inúmeros benefícios sociais para uma determinada comunidade refletindo resultados positivos para toda a humanidade.

A observância das restrições, limitações, função social e tudo mais que envolve o exercício da propriedade privada, representa grande avanço social, pois reverte em resultados positivos ao meio ambiente, à saúde, às condições de habitação, saneamento básico, água, energia, alimentação, enfim, representa o exercício sustentável da propriedade com importância e reflexo em todas as dimensões da sustentabilidade.

NOTAS

- ¹ GUIMARÃES, Roberto P. A ética da sustentabilidade e a formulação de políticas de desenvolvimento. In: VIANA, Gilney; SILVA, Marina; DINIZ, Nilo. (Org.). *O desafio da sustentabilidade*. Um debate socioambiental no Brasil. São Paulo: Fundação Perceus Abramo, 2008. p.43.
- ² FERRER, Gabriel Real. *Teoría general de la sostenibilidad y competencias de la Unión. La sostenibilidad en los tratados*. Alicante-ES. Universidad de Alicante, 27 maio de 2013. Aula ministrada na disciplina Políticas de Sustentabilidade na União Européia do curso de Mestrado da Univali.
- ³ CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR Zenildo. E-book. p. 108. *Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade*. Itajaí: Univali, 2012, disponível em: <<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em: 10 ago. 2013.
- ⁴ CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR Zenildo. E-book. p. 108. *Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade*. Itajaí: Univali, 2012, disponível em: <<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em: 10 ago. 2013.
- ⁵ FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 50.
- ⁶ FERRER, Gabriel Real. La construcción del Derecho Ambiental. *Revista Aranzadi de Derecho Ambiental*, Pamplona, n. 1, p. 73-93, 2002. Disponível em: <http://www.dda.ua.es/documentos/construccion_derecho_ambiental.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2013.
- ⁷ Tradução Livre por Jorge Stoeberl: A Faculdade de entender que a sua própria capacidade de alterar o meio ambiente pode sair pela culatra, convertendo-o em um meio progressivamente hostil é uma das características que distingue o homem das outras espécies e é a única esperança para corrigir a tempo a deterioração do planeta.
- ⁸ CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR Zenildo. E-book. p. 108. *Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade*. Itajaí: Univali, 2012, disponível em: <<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em: 10 ago. 2013.
- ⁹ PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.98.

- ¹⁰ Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm> Acesso em: 01 set. 2012.
- ¹¹ Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm> Acesso em: 01 set. 2012.
- ¹² GODOY, Luciando de Souza. *Direito agrário constitucional: o regime da propriedade*. São Paulo: Atlas, 1998. p.60.
- ¹³ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro. Renovar: 2001, p.270.
- ¹⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro. Renovar: 2001, p.271.
- ¹⁵ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro. Renovar: 2001, p.272.
- ¹⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro. Renovar: 2001, p.286.
- ¹⁷ FIGUEIREDO, Lúcia Valle. *Disciplina urbanista da propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980, p. 1.
- ¹⁸ RUSCHEL, Ruy Ruben. *Direito constitucional em tempos de crise*. Porto Alegre: Sagra Luzzatto, 1997, pg.155.
- ¹⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro. Renovar: 2001, p.291.
- ²⁰ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. São Paulo: Malheiros, 2003, p.269.
- ²¹ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. São Paulo: Malheiros, 2003, p.273.
- ²² PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.106.
- ²³ BARROSO Lucas Abreu e PASSOS, Cristiane Lisita. *Direito agrário contemporâneo*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, pg. 79.
- ²⁴ BARROSO Lucas Abreu e PASSOS, Cristiane Lisita. *Direito agrário contemporâneo*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, pg. 80.
- ²⁵ COMPARATO, Fábio Konder. Direitos humanos: direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/revista/numero3/artigo11.htm>> Acesso em: 04 set. 2012.
- ²⁶ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. São Paulo: Malheiros, 2003, p.788.
- ²⁷ MOREIRA, Aroldo. *A propriedade sobre diferentes conceitos*. Rio de Janeiro: Forense, 1986, p.84.
- ²⁸ PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.164.
- ²⁹ OLIVEIRA, Borges Alvaro de. Uma definição de propriedade. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/article/download/798/1693>>. Acesso em: 11 jul. 2013.

- ³⁰ OLIVEIRA, Borges Alvaro de. Uma definição de propriedade. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/art icle/download/798/1693>>. Acesso em: 11 jul. 2013.
- ³¹ OLIVEIRA, Borges Alvaro de. Uma definição de propriedade. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/art icle/download/798/1693>>. Acesso em: 11 jul. 2013.
- ³² PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p.65-66.
- ³³ OLIVEIRA, Borges Alvaro de. Uma definição de propriedade. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/art icle/download/798/1693>>. Acesso em: 11 jul. 2013.
- ³⁴ OLIVEIRA, Borges Alvaro de. Uma definição de propriedade. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/art icle/download/798/1693>>. Acesso em: 11 jul. 2013.
- ³⁵ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. São Paulo: Malheiros, 2003, p.788.
- ³⁶ OLIVEIRA, Borges Alvaro de. Uma definição de propriedade. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/art icle/download/798/1693>>. Acesso em: 11 jul. 2013.
- ³⁷ CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR Zenildo. E-book. p. 108. *Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade*. Itajaí: Univali, 2012, disponível em: <<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em: 10 ago. 2013.
- ³⁸ GUIMARÃES, Roberto P.O *Brasil e o desafio do desenvolvimento sustentável*. O desafio do desenvolvimento sustentável: relatório nacional do Brasil para a Conferência das Nações Unidas sobre meio ambiente e desenvolvimento. Brasília, Secretaria de Imprensa da Presidência da República, p.24, 1991.
- ³⁹ SANTOS, Boaventura S. *Pela mão de Alice: o social e o político na pós-modernidade*. São Paulo, Cortez, 1996.

REFERÊNCIAS

BARROSO Lucas Abreu e PASSOS, Cristiane Lisita. *Direito agrário contemporâneo*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

BRASIL. Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm> Acesso em: 01 set. 2012.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos humanos: direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. Disponível em: < <http://www.cjf.jus.br/revista/numero3/artigo11.htm>> acesso em 04 set. 2012.

CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR Zenildo. E-book. p. 129. *Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade*. Itajaí: Univali, 2012. Disponível em: <<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em: 10 ago. 2013.

FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

FERRER, Gabriel Real. *Teoría general de la sostenibilidad y competencias de la Unión. La sostenibilidad em los tratados*. Alicante-Espanha. Universidad de Alicante, 27 maio de 2013. Aula ministrada na disciplina Políticas de Sustentabilidade na União Européia do curso de Mestrado da Univali.

FERRER, Gabriel Real. La construcción del Derecho Ambiental. *Revista Aranzadi de Derecho Ambiental*, Pamplona, n. 1, p. 73-93, 2002. Disponível em: <http://www.dda.ua.es/documentos/construccion_derecho_ambiental.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2013.

FIGUEIREDO, Lúcia Valle. *Disciplina urbanista da propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

GODOY, Luciano de Souza. *Direito agrário constitucional: o regime da propriedade*. São Paulo: Atlas, 1998.

GUIMARÃES, Roberto P. A ética da sustentabilidade e a formulação de políticas de desenvolvimento. In: VIANA, Gilney; SILVA, Marina; DINIZ, Nilo. (Org.). *O desafio da sustentabilidade*. Um debate socioambiental no Brasil. São Paulo: Fundação Percecu Abramo, 2008.

GUIMARÃES, Roberto P. *O Brasil e o desafio do desenvolvimento sustentável*. O desafio do desenvolvimento sustentável: relatório nacional do Brasil para a Conferência das Nações Unidas sobre meio ambiente e desenvolvimento. Brasília, Secretaria de Imprensa da Presidência da República, 1991. p.13-24.

MOREIRA, Aroldo. *A propriedade sobre diferentes conceitos*. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

OLIVEIRA, Borges Alvaro de. *Uma definição de propriedade*. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/article/download/798/1693>>. Acesso em 11/07/2013.

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

RUSCHEL, Ruy Ruben. *Direito constitucional em tempos de crise*. Porto Alegre: Sagra Luzzatto, 1997.

SANTOS, Boaventura S. *Pela mão de Alice: o social e o político na pós-modernidade*. São Paulo, Cortez, 1996.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. São Paulo: Malheiros, 2003.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro. Renovar: 2001.

