

## A PROPRIEDADE RURAL

---

*José Motta Maia*

Há consenso entre os cientistas sociais, sobretudo entre os juristas, no sentido de que os dois problemas mais relevantes e melhor estudados no domínio do Direito são o direito de propriedade e o direito de família.

Segundo a observação de um civilista eminente, NORBERT ROLAND, os antropólogos manifestam divergências com os juristas, quanto às relações de propriedade e as de família, particularmente na medida em que um e outro direito têm um efeito particularmente determinante sobre os sistemas políticos e econômicos.

O estudo das sociedades não estáveis no que diz respeito à legitimidade da eficácia da propriedade individual repete o conceito segundo o qual, na lição dos civilistas, a propriedade está vinculada à condição de independência e à liberdade do homem. E, em consequência, a coletivização transforma o homem em escravo do Estado, ao passo que a propriedade individual é uma garantia da paz social. Porque os que não têm nada a perder, tendem a todas as aberturas e a todas as violências. A propriedade privada é a garantia do funcionamento coerente de toda a sociedade<sup>1</sup>.

Outro não era o pensamento de Hegel, ao afirmar, séculos antes, que “*para a propriedade como existência da personali-*

---

<sup>1</sup> ROLAND, Norbert. In: *Destins du Droit de Propriété*. PUF, 1985, p. 75.

*de, não são suficientes a minha representação interior e a minha vontade de que algo deva ser meu, mas é ainda preciso um ato de possessão (...)*". Que a coisa de que eu possa apropriar-me não tenha dono ou é uma condição negativa que, por si mesma, se compreende, ou reporta-se a uma antecipada relação com outrem. O ato de possessão faz parte da matéria da coisa que é minha propriedade, pois a matéria não é por si própria de si mesma"<sup>2</sup>.

Nessa tentativa de justificação do direito à propriedade privada, fixemo-nos na propriedade rural, um dos elementos mais importantes no progresso do homem como ser social.

Verdade que cabe distinguir dois aspectos relevantes na questão da propriedade rural, a propriedade privada e a propriedade coletiva ou socialista, tão a gosto dos estudiosos mais angustiados de nossa época de transformações sociais.

O Código Civil brasileiro, fiel às inspirações da época em que foi editado, na Segunda década deste século, que está a findar, define direito de propriedade o assegurado ao seu titular "*de usar, gozar e dispor* de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente, os possua" (Código Civil, art. 524).

Esse direito está assegurado na Constituição de 1946 nos seguintes termos:

*"É garantido o direito de propriedade salvo o caso de desapropriação por necessidade e utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro (...) O uso da propriedade será condicionado ao bem estar social. A lei poderá com observância do disposto no art. 141 § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos"*.

Alteração significativa operou-se com a Emenda constitucional nº 10, de 10.11.1964, no § 5º do art. 5º, finalmente com o art. 184 da Constituição de 1988.

---

<sup>2</sup> HEGEL. *Filosofia do Direito*. Trad. portuguesa, Guimarães editores, Lisboa, § 48.

O art. 1.227 do projeto de Código Civil, em tramitação no Congresso Nacional, é mais explícito ao limitar o direito de propriedade, como também está na Constituição de 1988:

*“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 (...).*

*O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitando a poluição do ar e das águas (...).”*

Os sistemas socialistas condenam a propriedade individual, indicando a necessidade de realizar o ideal da propriedade coletiva, enquanto, em réplica, a doutrina católica, como outros doutrinadores, sustenta que a propriedade individual traduz um direito, que esta não resulta das leis humanas, senão da própria natureza, devendo-se regular seu exercício e a conciliá-lo com o bem comum<sup>3</sup>.

A propriedade rural no Brasil apresenta novo perfil com a legislação subsequente ao Código de 1916 e ao novo Código Civil, em tramitação no Congresso Nacional, nem assim na Constituição de 1988 ou melhor nas Constituições, a partir da editada em 1934 (art. 113.17) que consagra a mais importante função da propriedade rural, que é sua função social.

No reduzido espaço desta exposição, cabe-nos tentar uma síntese, partindo da consideração de que, sendo a terra um fator de produção, o primeiro da história do homem, sua função é social na medida em que deve servir ao interesse geral.

O titular da propriedade rural tem o dever de dar-lhe destino adequado aos seus fins básicos.

O titular da propriedade rural tem o direito à sua posse, mas também o dever de dar-lhe destino social. É o direito-dever

---

<sup>3</sup> In: *Rerum Novarum*, de Leão XIII.

que significa que ao seu possuidor incumbe utilizá-la de forma conveniente, visto que o direito de propriedade da terra já não se situa naqueles limites amplos, de *uso, gozo e poder de dispor* em caráter absoluto.

As grandes modificações do direito da propriedade rural, além da definição de sua função social, inicialmente na Constituição de 1934, vieram com o *Estatuto da Terra* em 1964, que contém definições amplas que caracterizam o direito-dever, o que impõe obrigações especiais ao seu possuidor.

O dever do proprietário está bem definido de acordo com a legislação moderna de outros países, na obrigação que lhe cabe de explorar a terra e zelar pela sua conservação para que ela sirva ao interesse do bem comum.

Dentre as medidas que ditam obrigações e deveres para o titular da propriedade rural, além daquela obrigação básica de assegurar sua função social, se encontram outros tais como os da defesa ambiental e a defesa dos recursos naturais.

O zoneamento se inclui entre os meios utilizados pelo poder público para delimitação das regiões homogêneas, definição das regiões críticas suscetíveis de realização de reformas, estabelecendo que dentre as regiões críticas estão as áreas que constituirão áreas prioritárias de reforma agrária, defesa das reservas florestais. Acresce a vasta legislação que dispõe sobre os recursos naturais renováveis tais como a flora, a fauna, a água e a exploração racional do solo, inclusive as disposições que vedam os minifúndios, tão prejudiciais ao interesse público como os latifúndios, o combate às queimadas e à poluição dos cursos d'água e do meio ambiente, objeto de leis subseqüentes ao *Estatuto da Terra* e constante também do texto constitucional de 1988.

Indaga-se se existe um novo direito de propriedade ou um direito adaptado à nossa época de transformação, particularmente um direito da terra cultivável. A resposta é que há realmente uma evolução que consiste na mudança de concepção: em lugar do *uso e gozo*, prevalece o de funcionalidade social.

Nesse ponto é que cabe distinguir entre propriedade rural e outras propriedades.

A propriedade da terra é para os homens um fenômeno social na medida em que impõe aos seus titulares deveres para com o interesse social, o interesse dos outros homens, partindo da consideração de que a propriedade da terra é tão antiga como o homem. Ela nasce com o homem e com a sociedade dos homens, assumindo o caráter de instrumento necessário à sua subsistência e ao seu desenvolvimento econômico e social.

Uma das expressões mais importantes é a propriedade familiar prevista no art. 4º do Estatuto da Terra, bem como o combate ao minifúndio antieconômico (art. 16).

Não é um direito absoluto porque ao seu titular impõe deveres, o primeiro deles, o de cultivar adequadamente o solo e o de defesa dos recursos naturais, estabelecendo “um sistema de relações entre o homem e a propriedade rural e o uso da terra, capaz de promover a justiça social (...)” (Estatuto, art. 16).

Aludimos à evolução do direito da propriedade e no Brasil esta se manifesta na atribuição que se impôs o Estado de promover, nos casos que indica, a melhor distribuição da terra, combatendo o latifúndio e o minifúndio, por meio de uma modificação no regime de sua posse e uso para atender aos princípios da justiça social a ao aumento da produtividade.

Não importa a existência de falhas ou omissões nessa tarefa do poder público, dado que se trata de uma atribuição complexa nem sempre compreendida pelos responsáveis pela sua realização.

Importante assinalar que aos beneficiários dessa política são impostos deveres que se enquadram naquele velho conceito de direito-dever.

Aos beneficiários da política agrária que estabelece formas adequadas de dar destino à propriedade rural são impostos deveres ao lado dos direitos que lhe são assegurados.

Trata-se de estabelecer, ao lado do direito de acesso à terra, o dever de utilizá-la da melhor forma possível: direito-de-

ver, dever jurídico que se distingue do dever moral, visto que deriva do direito jurídico de possuir a terra e usá-la de acordo com as normas estabelecidas em lei para os fins visados de dar-lhe adequada utilização.

A evolução do direito de propriedade rural, ao longo de tantos anos de reivindicações, e os resultados até agora alcançados indicam que em futuro, quando se aproxima o início de novo milênio na vida da Humanidade, novas conquistas serão alcançadas para que a terra realize seus objetivos de justiça e de progresso a serviço do bem comum.