



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO - UNIFAMETRO
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

**YAGO CÂMARA DE MELO
EMANUELLE BRAGA DOS ANJOS**

DIREITO À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

**FORTALEZA
2019**

YAGO CÂMARA DE MELO
EMANUELLE BRAGA DOS ANJOS

DIREITO À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Artigo científico apresentado ao curso de Pós-graduação em Direito Imobiliário Judicial e Contratual do Centro Universitário Fametro – Unifametro, como requisito para obtenção do título de especialista, sob a orientação do Prof.^o Thales Pontes Batista.

FORTALEZA

2019

YAGO CÂMARA DE MELO
EMANUELLE BRAGA DOS ANJOS

DIREITO À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Este artigo científico foi apresentado no dia 15 de junho de 2019, como requisito para obtenção do grau de especialista do Centro Universitário Fametro – Unifametro, tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA:

Prof.º Esp. Thales Pontes Batista
Orientador – Centro Universitário Fametro – Unifametro

Prof.º M.e. Wyllerson Matias Alves de Lima
Membro – Centro Universitário Fametro – Unifametro

Prof.ª Esp. Verônica Brito Dourado Castelo Branco
Membro – Centro Universitário Fametro – Unifametro

DIREITO À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Yago Câmara de Melo¹

Emanuelle Braga dos Anjos²

RESUMO

Este Artigo tem como tema “O direito à propriedade imobiliária e a sua função socioambiental”. Para que os objetivos dessa pesquisa fossem atendidos, aplicou-se uma metodologia de pesquisa bibliográfica. A proposta na abordagem dessa temática é voltada para a análise acerca da coalisão entre função social e função ambiental da propriedade urbana, fazendo um breve resumo histórico entre o surgimento da ideia de propriedade, a abordagem das limitações diante dos fatores ambientais e conjuração de leis envolvidas nessa sistemática, dando ênfase ao Estatuto das Cidades e ao Código Florestal. O tema função socioambiental da propriedade perpassa por todo o texto e configura o pano de fundo da discussão proposta.

Palavras-chave: Propriedade. Direito a propriedade. Função social da propriedade. Função socioambiental da propriedade.

ABSTRACT

This article has as its theme "The right to real estate property and its socio-environmental function". In order to meet the objectives of this research, a bibliographic research methodology was applied. The proposal to approach this theme is focused on the analysis of the coalition between social function and environmental function of urban property, making a brief historical summary between the emergence of the idea of property, the approach of the limitations to environmental factors and the conjuration of laws involved in this system, with emphasis on the Town Statute and the Forest Code. The theme socio-environmental function of property runs throughout the text and forms the background of the proposed discussion.

Key words: Property. Right to property. Social function of property. Socio-environmental function of property.

¹ Graduado em Administração (FLF). E-mail: yagocamarademelo@hotmail.com

² Graduada em Administração (UNIFOR). E-mail: emanuelleba@gmail.com

1 INTRODUÇÃO

Ao se fazer uma breve pesquisa acerca da história das civilizações e do nascedouro da concretização do direito, percebe-se que a propriedade recebeu diversos conceitos ao longo do tempo, encontrando-se registro dela desde o homem selvagem, o que mostra que, como descreve a Teoria da Natureza Humana adotada pelo ordenamento jurídico brasileiro, está enraizada na natureza humana, trazendo consigo uma ideia de poder (ideológico), este no sentido de proporcionar segurança e condição de sobrevivência.

Contudo, foram os romanos quem deram uma avançada contribuição ao estruturar o início da definição da propriedade, como *dominium*, que àquela época tinha uma característica totalmente individualista, mas que ao passar do tempo, com o advento de novas concepções e formas de se organizar os interesses políticos, tornou-se um direito absoluto e inviolado, como quando apresentado na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão à Propriedade de 1789, ao afirmar, em seu art.17, que “como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser de necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização”. Nasce aí o direito à propriedade como sendo um direito fundamental do indivíduo e um desdobramento da liberdade sobre as coisas, a mais intensa delas. Essa característica de individualista voltou a ganhar força na Revolução Francesa e, no século passado, começou a evidenciar o caráter social da propriedade.

Vincula-se o direito à propriedade ao direito de liberdade, ambos direitos constitucionais, e a Carta Magna de 1988 nos diz que esta não poderá ser exercida de forma absoluta, nem mesmo sobre a propriedade que deverá exercer sua função social. Assim, o legislador exigiu que a propriedade fosse aproveitada de acordo com as finalidades econômicas, sociais e, mais recentemente, vêm sendo discutida também com mais ênfase a finalidade ambiental. Esta última será destaque na presente pesquisa, tanto pela sua importância, quanto pela sua relação direta com o direito de propriedade, ressaltando a união entre poder público e sociedade na aplicabilidade das diversas legislações que permeiam essa temática.

Segundo pondera Gonçalves (2017, p.22), todo esse interím relacionado a função da propriedade envolve

[...] a preponderância do interesse público sobre o privado (que) se manifesta em todos os setores do direito, influenciando decisivamente na formação do perfil atual do direito de propriedade, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado para se transformar em um direito de finalidade social.

E, assim como o conceito de propriedade foi se modificando em face de cada ideologia marcada em cada sociedade, com ele também foi se desenvolvendo a ideia e importância de se exercer nela a função socioambiental.

Assim, diante do crescimento acelerado das cidades e dos problemas sociais e ambientais no Brasil, o direito positivado apresenta-se na tentativa de ordenar a ocupação do solo dos espaços habitáveis, em prol do desenvolvimento social e ambiental e de uma adequação socioambiental de localidades urbanas e rurais.

No sentido de dissertar sobre essa temática tão atual e instigante, este artigo é composto por diversas análises acerca do direito à propriedade e sua função social e o direito ambiental quando relacionado à sustentabilidade de imóveis privados, levando ao direito socioambiental da propriedade, que vem sendo pauta cada vez mais discutida entre acadêmicos e atuantes nas áreas afins.

Apresenta-se este estudo a partir da ótica da concepção de direito individual fundamental, assegurado pela Carta Magna, como também a prescrição do código civil brasileiro nos dispositivos inerentes à propriedade, destacando-se o art. 1.228 da mencionada Lei nº 10.406/2002 e a função ambiental da propriedade, disposta no art. 225 da Constituição Federal de 1988.

Dá-se um contraponto quando relacionamos a liberdade do indivíduo de usufruir da sua terra e a obrigação do poder público de proteger o meio ambiente e promover a sustentabilidade no território nacional, mesmo que isso enseje limitar a propriedade privada de terceiro, o que deixa claro que é inegável o antagonismo entre os direitos individuais, em especial o direito de propriedade, e a proteção do meio ambiente (LOURENÇO & OLIVEIRA, 2012).

O direito de propriedade está condicionado a sua função social, seja para imóveis urbanos ou rurais, visto que seu mau uso poderá implicar em limitações ou até perda de propriedade. Ressalta-se a importância da preservação do meio ambiente e os deveres que o detentor da propriedade possui nesse sentido, o que nos leva a ideia de função ambiental da propriedade que é, segundo Sant'anna (2007, p.156),

[...] Um conjunto de atividades que visam garantir a todos o direito constitucional de desfrutar um meio ambiente equilibrado e sustentável, na

busca da sadia e satisfatória qualidade de vida, para os presentes e futuras gerações”.

Destarte observa-se que função social e ambiental da propriedade possuem conceitos distintos, enquanto uma apresenta a propriedade como um bem para a satisfação das vontades do proprietário, outra dá uma visão protecionista, no sentido de cuidar de nosso ecossistema e buscar mecanismos para ter um equilíbrio ecológico.

Esse artigo tem como objetivo geral o direito de propriedade e suas limitações quanto a sua função ambiental e outros direitos interligados. A construção textual é pautada com uma visão sistêmica e análises acerca da temática, tendo como objetivos específicos estudar os conceitos da função social da propriedade e suas limitações diante de fatores ambientais, trazendo um contraponto com a função ambiental da propriedade.

Nas sessões seguintes, serão apresentados os estudos bibliográficos sobre o tema, seguidos da metodologia aplicada, por fim, as recomendações para que possam ser fonte de futuras pesquisas sobre o assunto.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Direito de propriedade e sua função social

A evolução da concepção do direito foi relevante para o desenvolvimento e criação de diretrizes constitucionais inerentes à função social da propriedade, pois, segundo Jelinek (2006), a constituição de 1988 positivou a união indissociável entre a propriedade e sua função social. A constituição Federal Brasileira protege a propriedade em diversos artigos, dentre eles a previsão constitucional no art. 5º, que expressa que a propriedade se constitui em direito do indivíduo. A garantia do direito à propriedade se constituiu em direito do indivíduo, que não pode ser violado, que se refere aos direitos fundamentais, abrangendo tanto propriedades urbanas quanto rurais.

Para Roberto Senise (2009) a propriedade é o poder completo sobre determinada coisa. Trata-se a propriedade de direito real que vincula a coisa a um sujeito de direito, historicamente essa propriedade representa para o indivíduo o mais amplo direito que se possa ter, sendo Maluf (2010, p. 9),

[...] o direito de propriedade como um direito amplo que o proprietário detém sobre a coisa, observando os limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, sendo inerente a própria natureza humana, dado que essa representa a condição básica da existência do homem bem como o desenvolvimento de sua personalidade.

Nesse sentido é necessário destacar que a propriedade não se confunde com o direito de propriedade, como destaca Celso Antônio Bandeira de Melo (1987, p.44):

Direito de propriedade é a expressão juridicamente reconhecida à propriedade. É o perfil jurídico da propriedade. É a propriedade, tal como configurada em dada ordenação normativa. É, em suma, a dimensão ou o âmbito de expressão legítima da propriedade: aquilo que o direito considera como tal. Donde, as limitações ou sujeição de poderes do proprietário impostas por um sistema normativo não se constituem em limitações de direitos, pois não comprimem nem deprimem o direito de propriedade, mas, pelo contrário, consistem na própria definição destes direitos, compõem seu delineamento e, deste modo, lhe desenham os contornos. Na Constituição – e nas leis que lhe estejam conformadas – reside o traçado da compostura daquilo que chamamos direitos de propriedade em tal ou qual país, na época tal ou qual.

A função social da propriedade é a utilização da propriedade, seja ela privada ou pública, na obtenção da satisfação dos interesses da sociedade, abrangendo toda a coletividade. Nesse contexto o direito de propriedade tem que estar em consonância com a sua função social, pois segundo Marmelstein (2011, p.165)

[...] há quem defenda, a meu ver, com razão, que o direito de propriedade só faz sentido se conjugado com o princípio da função social. Cumprindo sua função social, o direito de propriedade merece proteção estatal, já que a constituição o consagra como direito fundamental. Por outro lado, não cumprindo a função social, esse direito deixa de merecer qualquer tipo de proteção por parte do poder público, já que a constituição exige que o uso da coisa seja condicionado ao bem-estar geral.

No que compete à propriedade imobiliária no Brasil, observa-se uma proteção por parte do estado em termos legais, para garantir a liberdade do indivíduo quanto ao uso de sua terra, com o condicionante de que a mesma cumpra com sua função social, assim como ressalta Derani (2001, p.15):

A função social apresenta novo atributo inserido na propriedade, que mesmo privada, deve atender a sua função social, seus frutos deverão reverter de algum modo a sociedade, o que não exclui naturalmente o poder de fruição particular inerente ao domínio, sem o qual o conteúdo privado da propriedade estaria esvaziado.

Ainda nessa linha, ao citar Duguit, pondera Gonçalves (2017, p.239) que,

[...] a propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a

propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder.

Nesse contexto, a propriedade imobiliária vem apresentando novas características ao longo dos anos, principalmente do início do século XX até os dias atuais, se tornando importante para o desenvolvimento social e apresentando direitos e deveres ao proprietário, ou seja, a obrigação de fazer ou não fazer conforme legislação vigente na busca de dar eficiência a sua função social, tendo o mesmo que atender o uso de sua terra a coletividade e não somente a ele mesmo.

2.2 Direito ambiental e seus impactos na propriedade urbana

Cuidar do ambiente em que vivemos transcende o grau de importância, é algo fundamental para a vida de todos os seres vivos do planeta. No Brasil o legislador procurou dar a importância merecida a essa temática, pois, segundo Sarlet e Fensterseifer (2015) ao erigir o meio ambiente como bem da vida fundamental, não apenas para as gerações viventes, como para aquelas do porvir, o constituinte conferiu singular relevância à tutela ecológica.

Duas leis podem ser consideradas como fundamentais tratando-se de direito ambiental no Brasil, a Lei 9.605/98, que é a lei dos crimes ambientais, dispendo sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente (Brasil, 1998) e a Lei 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS) e altera a Lei 9.605/1998, onde estabelece diretrizes à gestão integrada e ao gerenciamento ambiental adequado dos resíduos sólidos e interpreta a responsabilidade como compartilhada entre governo, empresas e sociedade. Diversas outras leis também existem, bem como legislações específicas para cada estado, tendo em vista a importância de se proteger o nosso meio ambiente e integrar a nossa cultura uma mudança de comportamento para com a natureza. Nesse contexto existem também órgãos que fiscalizam o cumprimento dessas leis como o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e o Ministério do Meio Ambiente.

Diante do exposto, o direito ambiental tem relação retilínea com a propriedade e sua função social, pois a mesma só se concretiza se respeitadas as legislações

ambientais daquela localidade. Algo que relaciona essa questão diz respeito aos princípios do direito ambiental, ressaltamos dois que tem importante função dentro da lógica de que o proprietário deve cuidar de seu imóvel e dar utilidade a mesma. O primeiro princípio a se destacar é o da precaução, nessa linha, Machado (2001, p. 57) aponta que:

A precaução age no presente para não se ter que chorar e lastimar o futuro. A precaução não só deve estar presente para impedir o prejuízo ambiental, mesmo incerto, que possa resultar das ações ou omissões humanas, como deve atuar para a prevenção oportuna desse prejuízo. Evita-se o dano ambiental através da prevenção no tempo certo.

Essa precaução está relacionada com o cuidado que o indivíduo tem com a manutenção de suas terras e a destinação que dá a elas, bem como o cumprimento das determinações descritas em lei. A explanação desse princípio nos remete a outro que é bem parecido, o da prevenção, que conforme Machado (2001), No princípio da prevenção previne-se porque se sabe quais as consequências de se iniciar determinado ato, prosseguir com ele ou suprimi-lo, ambos os princípios são importantes para o direito ambiental. Traçando um comparativo entre eles afere-se que segundo Canotilho (1993, p.9)

[...] o princípio da precaução com o da atuação preventiva, observa-se que o segundo exige que os perigos comprovados sejam eliminados. Já o princípio da precaução determina que a ação para eliminar possíveis impactos danosos ao ambiente seja tomada antes de um nexos causal ter sido estabelecido com evidência científica absoluta.

Esses princípios são bastante discutidos em meios acadêmicos, tendo em vista a importância de se manter as áreas ambientais, como Áreas de Proteção Ambiental-APAS e Áreas de Preservação Permanentes - APPS, mesmo que elas estejam dentro de uma propriedade privada, o que nos leva ao conceito de função socioambiental da propriedade, não sendo ela sinônimo de limitações ao direito de propriedade, segundo Lemos (2003), enquanto a primeira trabalha com a conformação de seus elementos e de seus fins para os interesses social e ambiental, as limitações têm a ver com o exercício do direito de propriedade.

Ressaltando a importância da proteção do meio ambiente por parte do estado e da sociedade, observando que o meio ambiente pertence a todos, devendo ser preservada e protegida para o bem-estar social, isso leva a valorização da propriedade e ao cumprimento do disposto na constituição federal, “[...] proteção da vida humana com qualidade e forma sustentável” (BRASIL, 1988).

2.3 Função socioambiental da propriedade urbana

A aplicabilidade da função socioambiental da propriedade urbana está prevista no ordenamento jurídico brasileiro tanto no Código Civil de 2002 quanto no Estatuto das Cidades (Lei 10.257/01) e nos planos diretores e de desenvolvimento urbano dos Municípios. Esses institutos surgem da necessidade de proteção do meio ambiente por parte do estado e de mudanças constantes diante das estruturas de centros urbanos, tornando o mesmo peça fundamental na busca da preservação ambiental, nesse sentido Sirkis (2003) afirma que a cidade de concreto, asfalto e vidro na verdade não constituía um ente separado da natureza, mas natureza transformada, um novo ecossistema integrado, modificado, diferente do ambiente natural, mas não fora dele, não imune aos seus ciclos, dinâmicas e reações. Nesse contexto de tantas mudanças cabe a sociedade e ao estado atrelar a propriedade a sua função socioambiental, dando destaque ao bem estar social e a proteção do meio ambiente.

Como já discutido, o direito à propriedade possui limitações, sendo estas as que atendam aos interesses coletivos e, como se sabe, o direito ao meio ambiente equilibrado e saudável é um direito subjetivo que pertence a todos e, como pondera BUHRING (2017, p. 83), “esse meio é essencial à sadia qualidade de vida, sendo também um bem de uso comum do povo, deve ser preservado e defendido por toda a coletividade e pelo Poder Público, a fim de que possa ser usufruído pela atual e as futuras gerações”.

Com um mundo acirrado na disputa econômica, se impõe à sociedade um padrão de consumo, por vezes, irresponsável e despreocupado com o futuro, que ao invés de ser de modo essencial, ideal para sobrevivência, como se apresentava no início das civilizações, para se tornar um hiperconsumo por prazer e ostentação, que não é da natureza humana. Esse modo de agir da sociedade pós-moderna leva a um consumo de recursos naturais muito além da capacidade do ecossistema de se recompor. Influenciados pela indústria do consumo, ditadas pelo capitalismo, as pessoas esquecem-se de consumir com responsabilidade social, consumindo demasiadamente os recursos naturais utilizados na fabricação dos produtos, o que, conseqüentemente, irá gerar a produção de resíduos sólidos em grandes quantidades, o que acaba por gerar um problema para o meio ambiente (BUHRING, 2016).

E neste sentido Venosa (2003, p.180) explica que “o Estado intervém cada vez mais nos meios de produção e na propriedade privada. A intervenção do Estado é fato de extrema importância, sentida com maior ou menor peso por todas as nações. Ou seja, há forte tendência socializante no Estado capitalista”.

Partindo deste contexto, explica ainda o autor que,

[...] a propriedade é um direito natural, mas esse direito deve ser exercido de acordo com uma função social, não só em proveito do titular, mas também em benefício da coletividade. Destarte, o Estado não pode omitir-se no ordenamento sociológico da propriedade. Deve fornecer instrumentos jurídicos eficazes para o proprietário defender o que é seu e que é utilizado em seu proveito, de sua família e de seu grupo social. Deve, por outro lado, criar instrumentos legais eficazes e justos para tornar todo e qualquer bem produtivo e útil.

Assim, no que tange a propriedade imobiliária, deve-se ter responsabilidade ao observar as formas de utilizá-la, respeitando o princípio da função social, tendo o proprietário, ainda, a obrigação de preservar e reparar os recursos naturais que estejam nela inseridos e sob seu domínio, exercendo a função ambiental, protegendo o meio ambiente, que é direito de todos, prevalecendo o seu uso, apesar de ser um bem privado, em benefício da coletividade, como dita o Código Civil de 2002, em seu art. 1.228 §1º, quando introduziu um complemento aos aspectos fundamentais da função social da propriedade, que é o de preservação ambiental ao dizer que o direito de propriedade deve ser exercido de modo a preservar a fauna, flora e as belezas naturais. Em melhores palavras, deve o proprietário utilizar-se do seu bem, utilizando os atributos do uso, gozo e disposição sem exageros, cuidando dos bens naturais que lhe compõe, de forma a evitar que se torne degradado, causando, conseqüentemente, um desequilíbrio ambiental que prejudique não somente a si, mas a coletividade de atuais e futuras gerações.

A necessidade de proteção do meio ambiente é iminente para o bem estar social. Cabe ao indivíduo não somente a preocupação em proteger seu imóvel, mas em dar a ele uma atenção com relação ao meio ambiente, pois, segundo Henkes (2004, p.116)

Com o irromper do século XXI e com nossos desafios a superar, a propriedade privada não precisa mais somente cumprir com a função social, mas também com a função socioambiental, ou seja, precisa atender concomitantemente às necessidades e bem-estar da coletividade, à preservação e conservação do meio ambiente.

Nesse sentido, a função socioambiental da propriedade nos centros urbanos proporciona a construção de cidades equilibradas e sustentáveis, na medida em que a mesma regula através da sua legislação o direito de propriedade e a proteção do ambiente, resultando na qualidade de vida e bem-estar da população.

2.4 Os princípios da função social e responsabilidade ambiental presentes no Estatuto das Cidades

O art. 182 §2 do Estatuto das Cidades dispõe que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” e, para regulamentar esse dispositivo, que aponta a política urbana, em prol da coletividade, do bem-estar e segurança de todos, bem como, do equilíbrio ambiental, foi estabelecida a Lei 10.257/01, titulada de Estatuto das Cidades que, como pondera Buhring (2017, p.198), é a intervenção do Estado na proteção da preservação ambiental:

O Poder Público, em seus mais diversos níveis de atuação, possui, em verdade, um dever-poder no que diz respeito à preservação ambiental de todo o território nacional e até mesmo estrangeiro no que se refere aos pactos internacionais por ele firmado, e as consequências decorrem de atividades de sua jurisdição fora dela, o que vem positivado nos mais diversos níveis do ordenamento jurídico. Esse dever-poder estatal faz referência a uma atuação administrativa, que busca cumprir suas atividades, observar os princípios constitucionais de proteção ambiental, fiscalização e intersecção em casos irregulares e em defesa das áreas de proteção do meio ambiente.

O Estatuto das Cidades tem por objetivo a orientação do crescimento, do uso e da ocupação do solo dos centros urbanos de tal maneira que se torne sustentável e o menos desigual possível, e explica Venosa (2003, p. 184) que:

Toda fundamentação dessa lei da cidade tem em mira colocar o cidadão em um local urbano e meio ambiente eficientes onde possa realizar seus desígnios com sua família, no que se denomina desenvolvimento sustentável. Nesse sentido, a lei trata do parcelamento do solo urbano, edificação e utilização compulsória, progressividade do IPTU como forma de jungir a correta utilização da propriedade, bem como a desapropriação por aproveitamento inadequado, como instrumentos de política urbana. A seguir, o estatuto cuida do chamado ‘plano diretor’, apontado na Constituição, que se coloca como o elemento central da função social da propriedade urbana que se procura.

O crescimento desenfreado dos centros urbanos e o exercício do direito de propriedade de maneira desorientada, pode afetar o meio ambiente e levar à uma diminuição da qualidade de vida, ocasionando um desequilíbrio na relação existente

entres estes. Desse modo, é necessário que o Estado intervenha, elaborando planejamentos estratégicos capazes de se permitir a expansão urbana, que levará ao desenvolvimento econômico e social, mantendo o respeito ao meio ambiente. E essa atuação é preciso ser primária, antecipando-se às tendências de expansão, principalmente frente à atuação das indústrias, havendo planejamento para possíveis problemas que possam surgir, como estruturais e de transportes, para que não haja esgotamento de regiões já urbanizadas e o desequilíbrio ambiental nessas áreas, que chegando o dano ao extremo, dificilmente haverá uma regeneração satisfatória (BUHRING, 2017).

Além disto, é necessário “corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente”, como elenca o art. 2º inciso IV do Estatuto da Cidade, bem como, que esta intervenção inclua a implementação de uma educação ambiental, utilizando instrumentos de acordo com a realidade de cada região e nível de entendimento da população, buscando a participação desta na formulação de mecanismos de atuação. E nisso, nos observa Buhning (2017, p. 200) que é :

Na concretização de ações de interesse local e social é que se evidencia a importância da gestão ambiental e das políticas públicas municipais, pois possuem a função de buscar a internalização das externalidades através de normas jurídicas e planejamento estratégico. Nesse sentido, o Plano Diretor é o instrumento que norteia as bases de atuação do Poder Público, já que busca organizar as atividades desenvolvidas na sociedade, maximizando seus benefícios e evitando que elas interfiram umas nas outras. Conforme disposto no Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é a lei fundamental para a política de desenvolvimento e expansão urbana.

O estatuto das cidades fortaleceu a ideia da importância do cumprimento da função social da propriedade, integrado com a função social da cidade. Esse estatuto estabeleceu Plano Diretor como o grande instrumento jurídico e político de implementação de suas diretrizes e indução da aplicação e cumprimento da função social da propriedade. Segundo afirma Lilian Regina Gabriel Moreira Pires (2017), com o Estatuto da Cidade o plano diretor foi elevado à categoria de instrumento jurídico necessário à implementação das políticas urbanas e como meio de materializar a função social da propriedade, delimitando-a, sendo o plano diretor importante instrumento para a política urbana dos municípios brasileiros.

Assim, o estatuto das cidades tem sua inegável importância diante da estrutura urbana dos municípios, bem como da produção e condução social, contribuindo para o cumprimento da função social da propriedade.

2.5 Código Florestal e suas influências na função socioambiental da propriedade

As questões de poluição e degradação da natureza nos centros urbanos cresceram nas últimas décadas pelo desenvolvimento das cidades e pela degradação do patrimônio ambiental. Nesse sentido, Milaré (2005, p. 37) explica que a manutenção de um ambiente equilibrado é importante para toda a sociedade, pois,

Como o reconhecimento do direito a um meio ambiente sadio configura-se, na verdade, como uma extensão do direito à vida, quer sob o enfoque da própria existência física e saúde dos seres humanos, quer quanto ao aspecto da dignidade dessa existência – qualidade de vida –, que faz com que valha a pena viver.

O direito ao meio ambiente equilibrado está disposto nos artigos 2º e 4º da Lei 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), apresentando princípios para os interesses da segurança nacional e a proteção da dignidade humana, objetivando o bem-estar e o direito fundamental do meio ambiente sadio. Nesse contexto o código florestal tem sido fundamental para proteção do meio ambiente em território nacional, tal importância se dá segundo Azevedo (2008),

[...] pela estratégia governamental brasileira para garantir o uso sustentado dos recursos naturais em propriedades privadas estar sendo baseada na adoção de medidas de comando e controle estabelecidas pelo Código Florestal, especialmente sob as formas de Áreas de Preservação Permanente e de Reservas Legais.

O Código Florestal já nasceu com bastantes críticas, visto que representou uma brecha na limitação do uso de forma autônoma pelo detentor da propriedade por parte da intervenção do Estado menos ostensiva e mais flexível. Esse Código surgiu por meio do Decreto 23.793/34, tendo como objetivo principal normatizar o uso das florestas. Em 1965 foi proposto um novo Código, pela Lei 4.771 de 1965, que se preocupou com a preservação dos recursos hídricos e as áreas de risco (encostas íngremes e dunas) denominadas florestas protetoras.

O atual Código Florestal é composto pelas Leis 12.651/2012 e 12.727/2012, trazendo uma nova regulamentação no que concerne às áreas de preservação permanente, reserva legal e áreas verdes urbanas, além da criação das áreas de uso restrito para proteção e uso sustentável dos pantanais e planícies pantaneiras. O código determina também que em todo o imóvel rural deve ser mantida determinada área com cobertura de vegetação nativa, a título de reserva legal.

É importante salientar que o cumprimento da função socioambiental propriedade está na constituição em seu artigo 186 em seu inciso II estabelecendo que a “[...] utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente” (Brasil, 2006, p.124), o mesmo texto constitucional estabeleceu o meio ambiente como um bem comum, um “bem de uso comum do povo” (art.225, caput), “[...] impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defende-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (Brasil, 2006, p.140).

A lógica central desse contexto relacionada ao código florestal e a função socioambiental da propriedade é a importância daquela para a preservação do nosso meio ambiente, pois as leis ambientais “[...] imobilizam riquezas em benefício das nações desenvolvidas” (REBELO, 2011). Nesse contexto a sustentabilidade e o planejamento devem estar em comum consonância para o equilíbrio social. Ressalta-se ainda que tanto código florestal quanto o Estatuto das cidades devem estar em consonância para a aplicação de diretrizes e normas, pois a biodiversidade, o adequado aproveitamento territorial e a preocupação com a degradação ambiental, já insculpidos no Código Florestal, foram reforçados pelas diretrizes do Estatuto da Cidade em mais uma dimensão: a de que, além da propriedade urbana, a cidade também deverá cumprir uma função social (UCHOA, 2007).

3 METODOLOGIA

Essa pesquisa caracteriza-se como bibliográfica, a pesquisa bibliográfica segundo Fonseca (2002, p. 32), “é feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas e publicadas por meios escritos e eletrônicos, como livros, artigos científicos, páginas de web sites”. Para o autor (2002, p. 32), “Qualquer trabalho científico inicia-se com uma pesquisa bibliográfica, que permite ao pesquisador conhecer o que já se estudou sobre o assunto”.

A presente pesquisa traz e descreve o que é estabelecido na legislação pátria atual, como a Constituição Federal de 1988, Código Civil de 2002, Código Florestal e o Estatuto das Cidades, bem como, a concepção acerca do tema no entendimento de grandes doutrinadores e estudiosos brasileiros no Direito Civil e Ambiental, aplicando aspectos políticos, que permeiam a sociedade privada contemporânea.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do presente estudo se vê uma constante mudança acerca do conceito e que envolve o direito à propriedade, que saiu de uma concepção puramente individualista para um exercício limitado por direitos coletivos que deve se preocupar com um consumo e exploração de recursos naturais conscientes, de tal forma que venha a conservar, preservar e reparar o meio ambiente, que hoje já se encontra bastante saturado com a ação humana desenfreada.

Assim, o constituinte incidiu ampla importância ao direito de propriedade, sendo o mesmo um direito fundamental, contudo, buscou também estabelecer limitações no sentido de regulá-lo e, mais especificamente ao estudo, limitou a propriedade imobiliária urbana, a ponto de que esta exerça sua função socioambiental, em prol da coletividade, visto que o ambiente ecologicamente equilibrado é direito de todos.

O texto constitucional trouxe o princípio da Função Social como basilar para exercer tal direito que, mesmo sendo a propriedade um bem particular, possui limitações para atender interesses coletivos que se sobrepõem aquele.

Para complementar a responsabilidade do detentor do domínio e englobar a proteção do meio ambiente como dever de todos, não somente do Estado, o Código Civil incorporou a função ambiental à propriedade, finalizando a relação das finalidades desta na parte social, econômica e ambiental.

Buscando regular e fiscalizar o atendimento a essa complexa relação entre a finalidade que devem ser atendidas pela propriedade, o Estado busca intervir através de leis.

As leis são bastante abrangentes e precisam ser postas em práticas com mais ênfase, no sentido de que o particular desenvolva a função socioambiental de sua propriedade, estando preocupado com a coletividade, a fim de se chegar ao meio ambiente equilibrado, garantindo a sobrevivência das atuais e futuras gerações.

Com a realização das análises, pode-se concluir que se necessita um equilíbrio quando relacionamos liberdade do indivíduo de usufruir de sua propriedade e o cuidado do estado e da sociedade como um todo para com a preservação ambiental, sem privar aquele que provê e colhe frutos de sua terra. Cabe salientar a importância do direito socioambiental e o quão é relevante o

respeito e o cumprimento às legislações vigentes, deixando claro, porém, que nem sempre essas deliberações aplicadas pelo judiciário são coerentes e sensatas.

Observa-se também que a legislação aplicada quanto ao resguardo do meio ambiente brasileiro dá uma boa proteção contra os crimes cometidos relacionados a essa temática e é bem vasta, não tendo única lei específica que trate do assunto e sim uma pluralidade de normativos envolvidos dessas questões.

Como recomendações para futuros trabalhos, seria importante uma abordagem estudos específicos relacionados ao código florestal e sua aplicabilidade no vasto território brasileiro. Seriam interessantes também pesquisas com temática específica sobre o Estatuto das cidades e suas relações com o direito ambiental, abrangendo a atuação dos municípios e como estes se portam frente suas demandas ambientais.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, T.S. de. Legislação e Geotecnologias na Definição das Áreas de Preservação Permanente e das Reservas Legais: Aplicação à Bacia do Córrego das Posses, Extrema – MG. Tese (Doutorado em Geografia). Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, SP, 2008.

BRASIL. Presidência da República. **Código Florestal**. Brasília, 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D23793.htm> Acesso em 15 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Código Florestal**. Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4771.htm> Acesso em 15 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Política Nacional do Meio Ambiente**. Brasília, 1981. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm> Acesso em 15 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 05.10.1988**. Brasília, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 15 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 10.257. Estatuto das Cidades**. Brasília, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em 15 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 9.605. Lei dos Crimes Ambientais**. Brasília, 1998. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm>. Acesso em 23 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 12.305. Política Nacional dos Resíduos Sólidos**. Brasília, 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm>. Acesso em 23 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Código Civil Brasileiro. Lei 10.406 de 10.01.2002.** Brasília, 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 19 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 12.651. Proteção da Vegetação Nativa. Brasília, 2012.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em 23 de maio de 2019.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 12.727. Proteção da Vegetação Nativa.** Brasília, 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12727.htm>. Acesso em 23 de maio de 2019.

BUHRING, M. A. (Org.). **Função socioambiental da propriedade.** Duque de Caxias-RS: Educs, 2016.

BUHRING, M. A. (Org.). **Função socioambiental da propriedade.** Caxias do Sul-RS: Educs, 2017. v. 02.

CANOTILHO, J. J. G. **Actos jurídicos públicos e responsabilidade por danos ambientais.** Boletim da faculdade de Direito.Coimbra,1993, v. 09.

DERANI, C. **Direito ambiental econômico.** São Paulo: Max Limonad, 2001.

FENSTERSEIFER, T.; MACHADO, P. A.; SARLET, I., WOLFGANG. **Constituição e Legislação Ambiental Comentadas.** São Paulo: Saraiva, 2015.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica.** Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

GONÇALVES, C. R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.** 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.v. 05.

HENKENS, S. L. **A propriedade privada no século XXI.** Revista Santa Catarina: Revista Sequencia, nº 49, 2004.

JELINEK, R. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. Pouso Alegre, 2006. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>. Acessado em 06 de maio de 2019.

LEMOS, P. F. I. **Responsabilidade civil por dano ao meio ambiente**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003.

LOURENÇO, D. B.; OLIVEIRA, F. C. S. de. **Sustentabilidade, economia verde, direito dos animais e ecologia profunda; Algumas considerações**. Revista Brasileira de Direito Ambiental. Ano 7, Jan/Jun. 2012. v. 10.

MACHADO, P. A. L. **Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2001.

MALUF, A. C. do R. F. D. **Limitações Urbanas ao Direito de Propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

MARMELSTEIN, G. **Curso de Direitos Fundamentais**. 3ª Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MELLO, C. A., **Novos aspectos da função social da propriedade no Direito Público**, 1987.

MILARÉ, É. (COORD). **Derechos Humanos y Medio Ambiente**. Revista dos Tribunais, Ano 10 Setembro 2005.

PIRES, L. R. G. M. **Função social da propriedade e o plano diretor**. Belo Horizonte: Fórum, 2017.

REBELO, A. **Dep. Aldo. Parecer do relator ao Projeto de Lei nº 1876/99 e apensados**. Brasília: Câmara dos Deputados, 24 de maio de 2011.

SANT' ANNA, M. S. **Planejamento Urbano e Qualidade de Vida; Da Constituição Federal ao Plano Diretor**. In: DALLARI, Adilson de Abreu; Di Sarno, Daniela Campos Libório (Coord.) **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

SIRKIS, A. O desafio ecológico das cidades. In: Meio Ambiente no século 21: 21 **especialistas falam da questão ambiental nas suas áreas de conhecimento**. Coordenação de André Trigueiro. Editora Sextante: Rio de Janeiro, 2003.

SENISE, R. **Direitos Reais e Intelectuais**. São Paulo: Saraiva, 2009.

UCHOA, A. M. R. L. **A política urbana no ordenamento jurídico constitucional: a desapropriação como instrumento do desenvolvimento das cidades. 2007**. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) – Universidade de Fortaleza, Fortaleza, 2007.

VENOSA. S. de S. **Código Civil Comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1368**. São Paulo: Atlas, 2003. v.12.