

RESUMO EXPANDIDO

A NOVA CONCEPÇÃO DE PROPRIEDADE PRIVADA E OS IMPACTOS NO DIREITO URBANÍSTICO

CERUTTI, Thaynara Conrado¹; GARABINI, Vânia Mara Basilio²

RESUMO: É possível identificar, nos dias hodiernos, grande modificação no conceito de propriedade privada, principalmente pela forte intervenção do Poder Público neste campo dos Direitos Reais. A nova concepção sobre a função social da propriedade é decorrente do processo de globalização e urbanização pela qual passou a sociedade moderna. Em razão dessas transformações, foi necessária a criação de novos instrumentos jurídicos para assegurar que o interesse da coletividade se equiparasse aos interesses particulares, causando grande impacto no campo do Direito Urbanístico.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade privada. Função social da propriedade. Direito urbanístico. Estatuto da Cidade.

INTRODUÇÃO

Atualmente, tem-se conhecimento da existência de um novo conceito de propriedade privada, com fundamento no princípio da função social da propriedade, o que tem causado espanto para alguns operadores do Direito, os quais ainda possuem uma visão conservadora sobre aquele direito real.

Em decorrência do processo de globalização que passou a sociedade moderna, há que ser levado em consideração as modificações ocasionadas no ordenamento jurídico, mormente em relação ao direito de propriedade, que, agora, possui sua função social tanto voltada para coletivo quanto para o individual.

Muitos dos instrumentos de atuação governamental foram ampliados ou substituídos, em razão do fenômeno do êxodo rural e conseqüente processo de urbanização das cidades.

Nesse contexto, a intervenção do Poder Público no cenário urbano é cada vez mais freqüente, bem como as

políticas públicas para o cumprimento da legislação no campo do urbanismo.

Sendo assim, uma análise a respeito dessa nova concepção jurídica sobre a propriedade privada é de suma importância, assim como o estudo sobre os impactos dessas transformações na seara do Direito Urbanístico.

METODOLOGIA

Através de pesquisa bibliográfica foi realizada análise de obras a respeito do tema, priorizando-se a evolução histórica do conceito de propriedade privada e o princípio da função social da propriedade, bem como pelo método dedutivo foi possível chegar a uma nova concepção jurídica sobre a matéria, principalmente no campo do Direito Urbanístico.

DESENVOLVIMENTO

A Constituição Federal passou a assegurar o direito à propriedade privada, desde que vinculada ao princípio da função social da propriedade (Artigo 5º, incisos XXII e XXIII; e artigo 170, incisos II e III).

1 Especialista em Direitos Difusos e Coletivos pela Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul – UEMS, Advogada; e-mail: thaynaraconrad@hotmail.com.

2 Orientadora. Doutoranda em Sistema Constitucional de Garantias de Direito pelo Instituto Toledo de Ensino ITE – CEUB. Pesquisadora e Docente do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul(UEMS). Email: vaniagarabini@terra.com.br.

A NOVA CONCEPÇÃO DE PROPRIEDADE PRIVADA E OS IMPACTOS NO DIREITO URBANÍSTICO

CERUTTI, Thaynara Conrado¹; GARABINI, Vânia Mara Basilio²

Nesse diapasão, houve uma mudança substancial e qualitativa no conceito do direito de propriedade, o qual uniu à sua natureza privada, também, certa conotação de natureza pública.

Essa transformação trouxe fortes impactos no âmbito dos direitos difusos e coletivos, pois, pela atual conjuntura legislativa do Direito Urbanístico, somada às disposições constitucionais e o próprio princípio supracitado, tem-se, hoje, a erradicação da oposição que existia entre o interesse público e o particular.

Levando-se em consideração que a propriedade privada está totalmente atrelada ao cumprimento da sua função social, também no que tange à propriedade imóvel urbana outro não seria o entendimento advindo para sua existência no mundo jurídico, sobretudo pelas disposições constantes do próprio texto constitucional a respeito das políticas urbanas (Artigo 182).

A nova concepção sobre a propriedade privada trouxe inúmeras alterações e inovações no campo do Direito Urbanístico, como forma de efetivação do novo conceito de propriedade privada, voltado também ao interesse social e não apenas individual.

Além de assegurar o princípio da propriedade privada, a Constituição Federal ainda estabeleceu medidas que serão realizadas para sua aplicação, todas elencadas no artigo 182 e disposições seguintes, que deverão ser obrigatoriamente incorporadas no Plano Diretor de cada município.

Em virtude da criação do princípio da função social da propriedade, foram instituídas obrigações e deveres a serem cumpridos pelos proprietários de imóveis, seja

urbanos ou rurais, em prol da coletividade.

Apesar da incorporação desse princípio ao ordenamento jurídico, foi necessária a regulamentação do conceito de “função social” pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) para que se estabelecessem parâmetros gerais a serem obedecidos pelo Plano Diretor.

Sendo assim, o Estatuto da Cidade surgiu, em outras palavras, como um instrumento para dar eficácia ao aludido princípio.

Importante destacar que, boa parte da jurisprudência atual ainda aplica o direito de propriedade sob uma visão mais antiquada, concedendo prerrogativas ao proprietário particular, para que os direitos individuais deste prevaleçam sobre os da coletividade, contudo, desde a criação do Estatuto da Cidade observa-se uma lenta e consecutiva evolução no sentido do reconhecimento da natureza pública e social do direito de propriedade.

A doutrina, em relação ao tema, é clarividente, para Júnia Verna Ferreira de Souza “o uso da propriedade há de estar entrosado com a utilidade coletiva, de tal modo que não implique uma barreira capaz de impedir a realização dos objetivos públicos.

Nesse sentido, direito subjetivo e função não se contrapõem, antes, harmonizam-se” (SOUZA, 1991, p. 149). Em outros tempos os princípios consagrados pela Constituição Federal eram totalmente desprovidos de eficácia, pois apenas textualizados, não possuíam normas que regulamentassem sua aplicação, porém, atualmente um novo paradigma jurisdicional tem possibilitado a plena efetivação desses princípios e, o Direito Urbanístico por meio do Estatuto da Cidade pode ser tomado como exemplo desse cenário.

A NOVA CONCEPÇÃO DE PROPRIEDADE PRIVADA E OS IMPACTOS NO DIREITO URBANÍSTICO

CERUTTI, Thaynara Conrado¹; GARABINI, Vânia Mara Basilio²

A partir da edição da Lei nº 10.257/2001 o Direito Urbanístico surge como matéria sistematizada e normativa, posto que, antes de sua criação, as questões jurídicas relacionadas à habitação eram tratadas como um segmento do Direito Administrativo.

Nesse fanal, frente a essa nova realidade, onde a propriedade privada passa a ser submetida à sua função social – aqui a função social é vista como fundamento de subsistência do próprio direito à propriedade, onde os interesses individuais são equivalentes ao interesse público social -, necessário se faz que sejam incorporadas novas ferramentas, como no caso do Direito Urbanístico (Estatuto da Cidade) para que se dê plena efetividade às questões que orbitam este campo dos direitos difusos e coletivos.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, não há mais que se falar em direito de propriedade absoluto, já que os interesses da coletividade deverão igualmente ser assegurados pelo princípio da função social da propriedade.

Toda essa reformulação a respeito do tema da propriedade privada foi de suma importância para o estabelecimento e criação, como ciência autônoma, do Direito Urbanístico.

O Estatuto da Cidade veio para regulamentar esse novo paradigma, que agora passa a ser incorporado ao ordenamento jurídico brasileiro, embora ainda haja certa resistência no sentido inverso.

REFERÊNCIAS:

DALLARI, Adilson Abreu. Solo criado: constitucionalidade da outorga onerosa de potencial construtivo. In: *Direito urbanístico e ambiental*. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

DALARRI, Adilson Abreu. *Desapropriações para fins urbanísticos*. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

JÚNIOR, Nelson Saule. *Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro: ordenamento constitucional da política urbana: aplicação e eficácia do plano diretor*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1997.

SILVA, José Afonso. *Direito urbanístico brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

SOUZA, Júnia Verna Ferreira. Solo criado: constitucionalidade da outorga onerosa de potencial construtivo. In: *Temas de Direito Urbanístico*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.