

ANC
pb

A propriedade na Constituição

“A defesa da propriedade (móvel e imóvel) e a segurança do exercício dos direitos que lhe digam respeito merecem amparo da Constituição e da lei em inúmeros dispositivos. O significado do bem imóvel, na relação jurídico-econômica capitalista, exige que a coletividade o identifique e conheça, bem como ao titular de direito dominial e aos encargos que o podem onerar.” Essas palavras são mirhas, mas não são originais. Estão num livro que lancei há pouco (“Manual do Registro de Imóveis”, Freitas Bastos, 248 páginas), em que pretendi dizer, em linguagem direta e simples, tudo o que pode haver de interesse no negócio imobiliário e no seu registro.

Há mercado para a literatura sobre a propriedade, porque ter bens próprios é algo inerente ao homem, que, portanto, se preocupa com sua proteção. Num país em desenvolvimento, com largos segmentos da população tentando desesperadamente obter os benefícios do progresso material, corresponde à realização de um sonho ter casa própria.

Em seminário que coordenei, faz bom tempo, na Associação dos Advogados de São Paulo, concluímos que o propósito essencial visado por invasores de propriedades públicas ou privadas, na Grande São Paulo, não era ofender o domínio alheio, mas adquirir o deles mesmos. Desprovidos de outro meio, ainda que a longo prazo, serviam-se da arriscada ilegalidade. Ressalvados os excessos, as explorações políticas, a maioria buscava realizar o direito natural de ter um espaço para viver com a família.

Nossas constituições têm feito alusão de duplo sentido ao direito de propriedade. Inviolável, tanto quanto a liberdade, diz a atual Carta

Magna desse direito, embora também cuide de sua função social, que restringe a plenitude clássica da fruição do que é meu. Hoje, posso fazer tudo o que quiser, com o que é meu, desde que não viole interesses privados ou coletivos. Se faço mau uso (por exemplo, destruindo árvores sem autorização ou prejudicando o sossego e a saúde da vizinhança, em sentido amplo) posso ser impedido pela autoridade. Se a autoridade não agir, alguém do povo pode tomar a iniciativa.

A defesa do interesse coletivo, do tipo exemplificado, dará origem a novos limites ao exercício do direito de propriedade, na próxima Constituição (lembro ao leitor jurista que Rodolfo de Camargo Mancuso tem o livro “Interesses Difusos”, Revista dos Tribunais, 208 páginas, que esgota os aspectos processuais da legitimação para agir contra as ofensas de direitos gerais, coletivos).

A questão que se impõe a todos os cidadãos é a de saber até onde podem e devem ir tais limites. Como escrevi em meu “Manual” vivemos numa estrutura de tipo capitalista. Sem ingressar na discussão sobre se é boa ou má, nela temos de ver a propriedade no Brasil. Arruda Alvim disse bem que não há limitação, mas um novo conceito: a propriedade, passou a ser concebida de forma diversa, diminuindo a faculdade de seu uso. Esse estudo do professor paulista pode ser lido, ao lado de mais dez trabalhos de autores diversos, no alentado volume “Posse e Propriedade” (Saraiva, 810 páginas) coordenado por Yussef Said Cahali. Com nova Constituição haverá uma nova propriedade legal no Brasil. Nenhum outro tema de direito privado agitará tanto o Judiciário, no futuro. É a profecia que ofereço ao leitor (Walter Ceneviva)