

O DIREITO A PROPRIEDADE PRIVADA E POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA INTERVENÇÃO ESTATAL

Carlos Henrique Lima Neto
(UNIPTAN, Direito, chlimaneto@gmail.com)

Silvia Martins Ribeiro
(UNIPTAN, Direito, silvia-mribeiro@hotmail.com)

Pedro Arruda Júnior (orientador)
(UNIPTAN, Direito, pedro.arruda@uniptan.edu.br)

RESUMO: O presente trabalho trata-se das implicações da relativização do instituto da propriedade privada e de sua função social, destacando as possíveis perdas econômicas e insegurança jurídica. O objetivo central é demonstrar que a intervenção estatal em propriedades privadas deve ocorrer apenas em casos excepcionais, a fim de garantir maior estabilidade social. Analisando até que ponto o direito de propriedade é relativizado diante do interesse coletivo e da garantia constitucional de que a propriedade deve, prioritariamente, atender ao interesse público, em detrimento do direito privado individual. A pesquisa foi conduzida por meio de uma revisão bibliográfica, utilizando livros e artigos encontrados na internet que abordam o tema. A análise dos estudos permite concluir que o fortalecimento desse instituto é crucial e que sua flexibilização pode gerar insegurança jurídica, desestimular contratos, resultar em instabilidade social e redução de investimentos no país.

Palavras-chaves: Propriedade privada. Função social. Direito fundamental. Intervenção estatal. Relativização.

INTRODUÇÃO

O direito à propriedade privada é um dos pilares fundamentais da nossa sociedade e da ordem jurídica, assegurado pela Constituição Federal de 1988 (Brasil,1988). Ao lado de outros direitos individuais, como a vida, a liberdade e a igualdade, a propriedade privada ocupa um lugar central no arcabouço dos direitos fundamentais, garantido pelo artigo 5º, inciso XXII (Brasil,1988). No entanto, embora pareça simples em sua concepção, esse direito carrega consigo uma série de responsabilidades e, muitas vezes, conflitos, especialmente quando confrontado com o interesse coletivo e a função social que a própria Constituição lhe impõe.

O Estado, em nome da coletividade, possui a prerrogativa de intervir sobre a propriedade privada, buscando garantir que ela atenda a objetivos maiores que os interesses individuais. É nesse ponto que surge uma das questões mais delicadas do direito contemporâneo: até que ponto a intervenção estatal é necessária e legítima? Quando o direito de um proprietário cede lugar às demandas da sociedade? E, mais importante, quais são as

consequências dessa intervenção para os direitos individuais e a estabilidade social e econômica?

A propriedade, que outrora era vista como um direito absoluto e intocável, evoluiu para um conceito mais complexo e dinâmico, marcado pela coexistência entre o direito individual e a função social. Essa evolução reflete as transformações pelas quais o Brasil passou, especialmente em sua busca por um equilíbrio entre justiça social, desenvolvimento econômico e a preservação das liberdades individuais.

No contexto brasileiro, onde o direito à propriedade é frequentemente questionado por políticas públicas de redistribuição e a função social é invocada para justificar intervenções, este tema ganha ainda mais relevância. Afinal, a propriedade, mais do que um bem material, é também um símbolo de autonomia, segurança e liberdade. Contudo, quando o Estado impõe suas limitações, essas garantias podem ser abaladas, gerando incertezas jurídicas, econômicas e sociais que afetam diretamente o cotidiano dos cidadãos. Assim, gerando esse processo instabilidade social e a perda de investimentos econômicos (Galvão, 2016).

A relativização da intervenção da propriedade privada refere-se à ideia de que, embora o direito à propriedade seja protegido, ele pode ser limitado ou regulado em função de outros interesses e objetivos sociais. Logo, a Constituição Federal brasileira estabelece que a propriedade deve cumprir uma função social (Brasil, 1988), mas o conceito e a aplicação prática desse princípio têm gerado controvérsia. O trabalho em tela, tem como objetivo demonstrar que a relativização do instituto da propriedade privada pode gerar diversas consequências negativas, desse modo, devendo ocorrer apenas em casos excepcionais e de forma moderada, previsível e dentro dos limites constitucionais e legais, para evitar efeitos adversos, como a insegurança jurídica e a instabilidade econômica, afetando diretamente os direitos dos cidadãos, as políticas de desenvolvimento urbano e rural, e o ambiente econômico.

Desse modo, este trabalho se propõe a examinar as possíveis consequências da intervenção estatal na propriedade privada, explorando os limites e impactos dessa relativização. A pesquisa se debruça sobre a tensão entre o direito à propriedade e a função social, com o objetivo de compreender como essa relação afeta não apenas os proprietários, mas também o tecido social e econômico do país. Nesse sentido, desencadeando o problema do presente artigo, apontando-se: “ Até que ponto a intervenção estatal na propriedade privada é saudável para a sociedade?”. Para tal propósito, utiliza-se o método de pesquisa qualitativa que preza pela descrição detalhada dos fenômenos e dos elementos que o envolvem, utilizando-se para levantamento e análise de dados a revisão bibliográfica.

Assim, este estudo pretende contribuir para a compreensão dos desafios e das implicações que envolvem a intervenção estatal na propriedade privada, sem perder de vista o papel fundamental que essa propriedade desempenha na promoção de uma sociedade justa, equilibrada e próspera.

1 O PROCESSO HISTÓRICO DA INTERVENÇÃO ESTATAL

Ao longo dos séculos, a relação entre o Estado e a propriedade privada evoluiu como um reflexo das transformações políticas, sociais e econômicas que moldaram o mundo. A história da intervenção estatal na propriedade privada pode ser comparada a uma longa dança, ora sutil, ora mais incisiva, onde o equilíbrio entre os direitos individuais e o bem coletivo se torna o grande desafio.

Nos primórdios, a propriedade era vista como um direito absoluto, um verdadeiro bastião de autonomia individual, intocável por qualquer poder que fosse. Essa concepção está enraizada no pensamento de filósofos como John Locke (2014), que via na propriedade um direito natural, surgido antes mesmo da formação dos governos. Para Locke, o Estado existia para proteger os direitos dos indivíduos sobre seus bens, e qualquer tentativa de violar esse direito seria uma usurpação ilegítima do poder estatal.

Contudo, essa visão liberal e quase sacrossanta da propriedade não resistiu incólume ao tempo. No final do século XVIII, as ideias de liberdade econômica enfrentaram uma de suas primeiras grandes crises com a Revolução Industrial (Coggiola, 2010). A industrialização trouxe consigo uma nova realidade: enquanto uma elite econômica acumulava vastas extensões de terra e capital, as massas trabalhadoras viviam em condições de extrema pobreza e precariedade.

Foi nesse contexto que surgiram as primeiras tentativas mais robustas de intervenção estatal. Na esteira das revoluções liberais que marcaram a Europa, o Código Napoleônico de 1804 reafirmou o caráter absoluto da propriedade, mas plantou as sementes para a sua relativização futura, ao reconhecer que a propriedade, embora sagrada, poderia ser limitada por razões de utilidade pública (Souza, 2004). O Estado começava a afirmar seu papel como regulador, buscando moderar os excessos da liberdade econômica e preservar a ordem social.

Entretanto, foi apenas com a Grande Depressão de 1929 que o papel do Estado na regulação da propriedade privada passou por uma verdadeira metamorfose. O colapso das bolsas de valores, o desemprego em massa e a falência de empresas mostraram que o mercado não era um organismo autossuficiente e que, sem a intervenção estatal, o caos econômico seria inevitável. John Maynard Keynes, um dos maiores economistas do século XX, propôs

que o Estado deveria atuar diretamente na economia, não apenas como regulador, mas como agente ativo na promoção do bem-estar social (Henrique, 2019). As políticas keynesianas transformaram o papel do governo nas economias modernas, levando à criação de programas sociais e intervenções que, por vezes, afetavam diretamente o direito à propriedade privada.

No Brasil, a intervenção estatal foi consolidada com a Constituição de 1988 (Brasil, 1988), que reconheceu o direito à propriedade como um direito fundamental, mas também condicionou esse direito ao cumprimento de sua função social. Este princípio reflete a consciência de que a propriedade privada não pode ser exercida de maneira egoísta ou desvinculada dos interesses maiores da coletividade. A propriedade, portanto, deixa de ser um castelo impenetrável, passando a ser um bem cujo uso e destino devem servir, direta ou indiretamente, ao desenvolvimento social.

Dessa forma, o Estado brasileiro, como outros Estados modernos, passou a ter um papel ativo na regulamentação da propriedade, podendo intervir quando necessário para garantir que ela cumpra seu papel social, seja no contexto urbano ou rural. Os artigos 182 e 186 da Constituição Federal estabelecem os parâmetros para essa intervenção, determinando que, em áreas urbanas, a propriedade deve cumprir a função social conforme o plano diretor de cada município, enquanto, nas áreas rurais, deve atender aos requisitos de produtividade e respeito ao meio ambiente (Brasil, 1998).

No entanto, assim como um remédio em excesso pode se transformar em veneno, a intervenção estatal também traz consigo o risco de desestabilizar a segurança jurídica e a confiança dos proprietários. Ao restringir ou desapropriar bens privados, o Estado pode, inadvertidamente, gerar incertezas que afetam o mercado, desestimulando investimentos e comprometendo o crescimento econômico. Isso nos leva à questão central deste trabalho: até que ponto essa intervenção é saudável? Como equilibrar a balança entre o direito individual à propriedade e o interesse público sem criar uma atmosfera de incerteza e insegurança?

Esse processo histórico, como um rio que molda suas margens ao longo do tempo, nos ajuda a entender as razões e os limites da intervenção estatal na propriedade privada. Em um mundo em constante transformação, o desafio de encontrar o equilíbrio perfeito entre o direito individual e o bem coletivo persiste, exigindo que os legisladores, os tribunais e a sociedade estejam sempre atentos às mudanças no curso da história.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA

O direito de propriedade, embora antigo e universal, continua sendo um dos mais dinâmicos e controversos institutos do direito moderno. A Constituição Federal de 1988

reconhece a propriedade privada como um direito fundamental, insculpido no artigo 5º, inciso XXII (Brasil, 1988). No entanto, o cenário contemporâneo revela que a propriedade, longe de ser um direito absoluto, deve ser exercida em consonância com as necessidades da sociedade, especialmente em um mundo cada vez mais interdependente e complexo.

No contexto brasileiro, o direito de propriedade reflete um equilíbrio delicado entre as garantias individuais e as responsabilidades coletivas. De um lado, está o proprietário, que detém direitos sobre o bem, como usá-lo, usufruí-lo e dispor dele livremente. De outro, está o Estado, que, representando a coletividade, pode impor restrições e intervenções quando o exercício do direito de propriedade contraria interesses sociais mais amplos.

Essa realidade contemporânea é moldada por duas grandes forças: o princípio da função social da propriedade e a necessidade de garantir o desenvolvimento sustentável. Ao longo dos anos, essas forças transformaram o direito de propriedade em um direito mais fluido, com contornos que se adaptam às demandas sociais e econômicas de cada período.

Segundo a autora Marinela, (2019, p. 1108):

Reconhecendo a importância do patrimônio histórico e cultural brasileiro para conservar a sua identidade, bem como conservar a memória dos diferentes grupos sociais em diversos momentos históricos, a Constituição Federal de 1988 demonstra a preocupação quanto à sua tutela, estabelecendo algumas regras para atender esse objetivo. Reserva-se atenção tanto aos bens materiais quanto aos imateriais. Um importante instituto para essa proteção é o tombamento, que está previsto no Decreto-Lei n. 25, de 30-11-1937. Tombamento é uma forma de intervenção na propriedade que restringe a liberdade do proprietário, atingindo com isso o seu caráter absoluto, instituído com o objetivo principal de conservação. Uma vez realizado o tombamento, é como se o Poder Público determinasse o congelamento de um bem, impondo uma série de regras, atendidas as peculiaridades de cada situação. A sua preservação pode ser justificada por diversos aspectos relevantes para a história do país, pelo valor cultura, cuidados com o cenário natural, as paisagens e também por relevâncias artísticas.

Assim, enquanto o direito à propriedade ainda é um pilar essencial do sistema jurídico, ele deve ser interpretado à luz de novos paradigmas que incluem a proteção do meio ambiente, o combate à desigualdade e a promoção do bem-estar coletivo.

2.1 O Direito de Propriedade na Constituição de 1988

O direito a propriedade na sociedade contemporânea é um dos pilares do sistema jurídico e econômico moderno, sendo um direito real ordenado pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, que garante ao indivíduo o poder legal de usar, gozar, dispor e reaver um bem, bem como, para protegê-lo contra ameaças e violações (Brasil, 1988).

A autora Marinela (2019, p. 843), aborda os aspectos relacionados ao direito a propriedade privada apontando como uma visão de um direito absoluto, vejamos:

O direito da propriedade consiste em um direito individual que assegura a seu titular uma série de poderes de cunho privado, civilista, dentre os quais estão os poderes de usar, gozar, usufruir, dispor e reaver um bem, de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, com fundamento no art. 5º, XXII e XXIII, da CF. O caráter absoluto da propriedade garante ao proprietário o direito de dispor da coisa como bem entender, sujeito apenas a determinadas limitações impostas pelo direito público e pelo direito de propriedade de outros indivíduos. É um direito oponível *erga omnes*. O caráter exclusivo significa exercer sozinho o direito (sem interferência de outros), portanto um mesmo bem não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas pessoas, já que o direito de um exclui o direito do outro. O Código Civil de 2002 estabelece expressamente essas características no art. 1.231, que dispõe. “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Como resultado desses dois caracteres indispensáveis da propriedade, qual seja, absoluto (ou pleno como preferiu o CC) e exclusivo, decorre que ela também é perpetua ou irrevogável. Assim, por ser absoluto, tudo que o proprietário legalmente dispuser sobre ele deve ser mantido e deve produzir seus efeitos. E mais, a exclusividade garante que o direito de propriedade não pode cessar por intentar terceiros. Dessa maneira, uma vez adquirida, ela não pode ser perdida, salvo por vontade do proprietário. Portanto, subsiste independentemente de exercício e enquanto não surgir uma causa legal que a extinga.

A Constituição de 1988 consagra a propriedade privada como um direito fundamental, mas também impõe a ela uma condição: deve atender à sua função social. Esta exigência está expressamente prevista no artigo 5º, inciso XXIII, e nos artigos 182 e 186, que tratam da função social da propriedade urbana e rural, respectivamente (Brasil, 1988). Essa previsão representa uma ruptura com o conceito clássico de propriedade como um direito absoluto e inalienável, adotando uma visão mais moderna e funcionalista.

A ideia de que a propriedade deve cumprir uma função social não é nova, mas ganhou destaque no cenário jurídico brasileiro com a Constituição de 1988 (Brasil, 1988). Essa evolução pode ser vista como uma resposta às necessidades de uma sociedade em constante transformação, onde a concentração de riquezas e a desigualdade social são problemas latentes. A propriedade, nesse contexto, é vista não apenas como um direito, mas também como um dever. Deve ser exercida em benefício tanto de seu proprietário quanto da sociedade.

Autores como Fernanda Marinela (2019), argumentam que a função social da propriedade impõe uma série de limitações ao direito individual. A propriedade deixa de ser um bem puramente privado para se transformar em um instrumento de desenvolvimento social. Isso significa que o proprietário não pode simplesmente usar sua propriedade como bem entender, mas deve respeitar os interesses da coletividade, garantindo, por exemplo, a preservação ambiental, a urbanização adequada ou a produtividade no caso das terras rurais.

A função social da propriedade é, portanto, um conceito central no direito contemporâneo. Ela se refere ao uso racional e produtivo da propriedade, de acordo com as exigências legais e constitucionais. Quando uma propriedade não atende a essa função, o

Estado pode intervir, aplicando sanções, impondo restrições ou, em casos mais extremos, desapropriando o bem. O objetivo é garantir que a propriedade privada não seja utilizada de maneira contrária ao interesse público.

2.2 A Função Social da Propriedade e o Interesse Coletivo

No Brasil, a função social da propriedade foi amplamente discutida no contexto das reformas agrárias e das políticas de urbanização. O artigo 186 da Constituição é claro ao definir que a propriedade rural deve atender a critérios de produtividade, preservação ambiental e respeito às legislações trabalhistas. Por outro lado, o artigo 182 estabelece que a propriedade urbana deve se submeter ao plano diretor de cada município, que tem como objetivo garantir um desenvolvimento urbano equilibrado (Brasil, 1988).

Nesse contexto, a função social da propriedade torna-se um instrumento de equilíbrio entre o individual e o coletivo. A propriedade privada, apesar de ser um direito, não pode ser exercida de forma que prejudique a coletividade. Um exemplo claro disso é a desapropriação por interesse social, prevista no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição, que permite ao Estado expropriar bens privados mediante justa indenização, quando isso for necessário para atender a finalidades sociais ou econômicas (Brasil, 1988). Assim, a intervenção estatal é uma forma de garantir que a propriedade cumpra sua função social.

Essa concepção de propriedade encontra respaldo na doutrina, especialmente nas discussões sobre os limites e os direitos do proprietário. Segundo Carvalho Filho (2009), a propriedade privada é um direito garantido constitucionalmente, mas ela não é absoluta. Seu conteúdo sofre limitações impostas pela necessidade de que a propriedade atenda ao bem comum. Para esse autor, a propriedade, embora garantida pela Constituição, é um "instituto de caráter público", o que significa que o legislador pode estabelecer suas limitações e moldar seu uso em prol da sociedade.

Além disso, o princípio da função social da propriedade tem sido utilizado como uma justificativa para políticas públicas que visam redistribuir terras e regular o uso do solo urbano. A propriedade que não cumpre sua função social está sujeita a sanções como o IPTU progressivo, no caso de imóveis urbanos subutilizados, ou até mesmo à desapropriação. Essas medidas buscam incentivar o uso adequado dos recursos territoriais e impedir que a concentração de terras e a especulação imobiliária prejudiquem o desenvolvimento urbano e rural.

3 RELATIVIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA

A intervenção estatal na propriedade privada é um tema que suscita debates e gera profundas implicações para o direito de propriedade. Embora a Constituição Federal de 1988 garanta esse direito como fundamental artigo 5º, XXII, ela também impõe limitações ao seu exercício, principalmente através do princípio da função social da propriedade artigo 5º, XXIII (Brasil, 1988). A partir desse cenário, surge a relativização: até que ponto o Estado pode intervir sem que isso comprometa a essência do direito à propriedade? Este capítulo explora as nuances da intervenção estatal, analisando suas justificativas e os limites constitucionais, além das consequências dessa relativização para a segurança jurídica e econômica.

3.1 O Princípio da Função Social e a Intervenção Estatal

O princípio da função social é o alicerce que legitima a intervenção do Estado na propriedade privada. Ele exige que o proprietário não use seu bem de maneira egoísta ou ineficaz, mas que o utilize de forma a contribuir para o bem comum. No contexto urbano, isso significa que a propriedade deve atender às necessidades de planejamento e desenvolvimento urbano, enquanto no ambiente rural, a propriedade deve ser produtiva e respeitar o meio ambiente. Dessa forma, a função social atua como um mecanismo que condiciona o uso da propriedade ao interesse coletivo.

Esse princípio, por sua vez, é a chave para a relativização da propriedade. O direito à propriedade privada, que outrora era absoluto, é hoje condicionado à sua função social. A Constituição de 1988 é clara ao estabelecer que a propriedade deve atender a essa função, seja em áreas urbanas ou rurais (Brasil, 1988). Assim, o Estado possui a prerrogativa de intervir, por meio de instrumentos como a desapropriação, quando o proprietário deixa de cumprir com suas obrigações.

Assim, como argumenta Carvalho Filho (2009), a propriedade não é mais vista como um direito absoluto, sendo obrigatoriamente condicionada ao cumprimento de sua função social, conforme está claramente disposto na Constituição. Quando a propriedade deixa de atender a essa função, cabe ao Estado o dever de intervir para adequá-la às exigências constitucionais. Logo, o direito de propriedade passa a ser limitado quando colocado em oposição ao direito da coletividade, sendo o direito individual à propriedade privada subordinado ao interesse coletivo. Vale destacar que, embora ambos os direitos tenham respaldo constitucional e infraconstitucional, o interesse social tem primazia, garantindo que o

exercício do direito de propriedade não cause prejuízos à comunidade.

Logo, essa relativização também levanta questões sobre a segurança jurídica, uma vez que, o direito de propriedade se torna vulnerável a intervenções estatais constantes ou imprevistas, e conseqüentemente o proprietário pode perder a confiança no sistema jurídico e econômico. Desse modo, podendo desestimular investimentos, especialmente no setor imobiliário e agrário, que dependem de estabilidade para crescer e gerar riqueza.

3.2 Limites Constitucionais e Legais da Intervenção

Embora o Estado tenha o poder de intervir na propriedade privada, essa intervenção não pode ser arbitrária, a própria Constituição estabelece uma série de limites que o Estado deve respeitar. O artigo 5º, inciso XXIV, prevê a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mas condiciona essa intervenção ao pagamento de uma justa indenização (Brasil, 1988). Esse mecanismo tem o objetivo de assegurar que, mesmo quando o interesse público prevalece, o proprietário seja compensado de maneira justa pela perda de seu bem.

Ademais, o Código Civil de 2002 também estabelece diretrizes importantes para a relativização do direito de propriedade. O artigo 1.228, por exemplo, garante ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seu bem, mas ressalta que o uso da propriedade não pode causar danos a terceiros ou à coletividade. Esse dispositivo reforça a ideia de que o direito de propriedade é relativo e deve ser exercido dentro de certos limites para garantir a harmonia social.

A intervenção do Estado é, portanto, um equilíbrio delicado entre a proteção do interesse público e a garantia dos direitos individuais. Como argumenta Carvalho Filho (2009), a intervenção estatal na propriedade deve ser sempre precedida de um processo legal adequado, garantindo ao proprietário o direito de defesa e de contraditório. Isso significa que, antes de qualquer desapropriação ou limitação do direito de uso, o Estado deve seguir um rito processual claro e fundamentado, que respeite os princípios da legalidade e da proporcionalidade.

3.3 Consequências da Relativização para a Segurança Jurídica

Um dos maiores desafios impostos pela intervenção estatal na propriedade privada é a insegurança jurídica. Quando o direito à propriedade é constantemente relativizado, surgem dúvidas sobre até que ponto o proprietário poderá manter o controle sobre seu bem. Essa insegurança afeta diretamente o mercado imobiliário, a agricultura e outros setores que

dependem da propriedade como base para o desenvolvimento econômico.

A relativização excessiva do direito de propriedade pode desencadear um efeito em cascata: a incerteza jurídica desestimula a formalização de contratos, a realização de investimentos e o planejamento de longo prazo. Como consequência, o país pode sofrer uma fuga de capitais, com investidores preferindo alocar seus recursos em economias mais estáveis, onde o direito de propriedade é mais protegido e previsível.

Além disso, a insegurança jurídica também afeta diretamente a paz social. Proprietários que se veem à mercê de intervenções estatais desproporcionais podem perder a confiança no Estado e no sistema judiciário, o que pode gerar uma sensação de vulnerabilidade. Essa incerteza gera uma série de disputas judiciais e conflitos sociais, que acabam sobrecarregando o sistema de justiça e comprometendo a estabilidade institucional do país.

Nesse sentido, a proposta de Emenda Constitucional nº 80/2019, promovida pelo senador Flávio Bolsonaro (2019), busca definir de maneira mais clara e objetiva o que se entende por função social das propriedades urbanas e rurais, visando garantir o devido processo legal, e diminuir a discricionariedade do Poder Público na avaliação de desapropriação da propriedade privada, assim, prevenindo arbitrariedades estatais e abusos ou erros de avaliação em casos de intervenção do Estado sobre propriedades privadas, sem que essas intervenções se baseiem unicamente em justificativas de interesse social.

A função social atribuída à propriedade privada, sendo um verdadeiro pressuposto para o exercício legítimo desse direito e uma de suas maiores virtudes, tem sido, na prática, utilizada como justificativa para arbitrariedades e abusos, especialmente quando seu descumprimento é verificado de forma contraditória, resultando em situações em que esse direito acaba por sacrificar os direitos de terceiros.

3.4 Relativização e o Impacto Econômico

A intervenção estatal, quando excessiva ou mal conduzida, também traz sérios impactos para a economia. A propriedade privada desempenha um papel central no desenvolvimento econômico, pois garante segurança ao proprietário para investir, produzir e gerar riquezas. Quando o direito à propriedade é relativizado, essa segurança é abalada, e os investimentos tendem a diminuir, nesse sentido, um exemplo claro desse fenômeno pode ser observado no mercado imobiliário. O receio de que o Estado possa intervir e desapropriar imóveis, ou impor restrições severas ao uso da terra, faz com que investidores hesitem em aplicar grandes somas de dinheiro em projetos que dependem da segurança jurídica.

Além disso, a relativização do direito à propriedade privada pode afetar diretamente o setor agrário. A desapropriação de terras por interesse social, por exemplo, embora necessária em muitos casos, deve ser conduzida de forma a evitar prejuízos desproporcionais aos proprietários. Quando a desapropriação é feita sem critérios claros ou sem uma compensação justa, o impacto econômico pode ser devastador, resultando em desinvestimentos no setor rural e, conseqüentemente, em uma redução da produção agrícola e da geração de empregos no campo.

A relativização da intervenção estatal na propriedade privada é uma realidade necessária em um Estado que busca garantir a função social da propriedade e promover o bem comum. No entanto, a questão reside em conceder ao governo o poder de aplicar sanções e expropriar propriedades privadas com base em conceitos vagos ou subjetivos, como a função social da propriedade (Batista Junior, 2014).

O desafio reside em encontrar o equilíbrio entre o direito do proprietário e o interesse público. A relativização não pode ser uma ferramenta que prejudique o proprietário injustamente, mas sim um instrumento de justiça social que promova o desenvolvimento econômico e o bem-estar coletivo. Quando conduzida de maneira responsável e previsível, a intervenção estatal pode garantir que a propriedade privada atenda não apenas aos interesses individuais, mas também ao progresso social e à estabilidade do país como um todo.

4 IMPLICAÇÕES JURÍDICAS, SOCIAIS E ECONÔMICAS DA INTERVENÇÃO ESTATAL NA PROPRIEDADE PRIVADA

A intervenção do Estado sobre a propriedade privada não ocorre sem conseqüências profundas em diversos âmbitos da sociedade. Embora fundamentada na busca pelo interesse coletivo, essa intervenção pode gerar uma série de impactos que reverberam em várias esferas, como a jurídica, social e econômica. Neste capítulo, exploraremos essas implicações, analisando os desafios que a intervenção estatal impõe à estabilidade do direito de propriedade, à segurança jurídica, e ao desenvolvimento econômico e social.

4.1 Implicações Jurídicas: Inseguranças e Complexibilidade Normativa

No campo jurídico, uma das principais conseqüências da intervenção estatal é a insegurança jurídica. Esse fenômeno ocorre quando os limites do direito de propriedade se tornam incertos, instáveis ou sujeitos a interpretações excessivamente amplas por parte do Estado. Como conseqüência, o proprietário se vê em um cenário onde seus direitos podem ser subitamente relativizados, gerando uma falta de previsibilidade sobre o uso de seus bens.

A insegurança jurídica resulta, em grande parte, de um complexo arcabouço normativo que impõe diversas condições e restrições à propriedade. O artigo 5º da Constituição Federal, por exemplo, garante o direito à propriedade, mas ao mesmo tempo submete esse direito à sua função social (Brasil, 1988). Esse equilíbrio entre direito e dever cria um campo fértil para disputas judiciais, onde proprietários contestam intervenções estatais e exigem o reconhecimento de seus direitos frente a ações como desapropriação e sanções por descumprimento de sua função social.

O problema da insegurança jurídica é agravado pela morosidade e imprevisibilidade do sistema judiciário. Quando um proprietário recorre ao Judiciário para garantir seus direitos, ele frequentemente enfrenta longos processos, decisões contraditórias e uma grande incerteza sobre o resultado final, considerando que fica a critério do interprete da lei a definição de função social, o que abre espaço para interpretações variadas e incertas (Gondim, 2016).

Além disso, o conceito de função social da propriedade, embora essencial para equilibrar os interesses individuais e coletivos, muitas vezes é aplicado de maneira vaga ou subjetiva, o que aumenta o risco de insegurança jurídica, bem como, de arbitrariedade nas decisões estatais (Santos, 2014). A falta de clareza quanto aos critérios que definem o cumprimento da função social pode levar a interpretações divergentes e decisões imprevisíveis, o que amplia a sensação de insegurança jurídica entre os proprietários.

4.2 Implicações Sociais: Conflitos e Disputa pela Terra

A intervenção estatal também tem profundas repercussões sociais, especialmente em um país como o Brasil, onde a questão fundiária é historicamente marcada por desigualdades e conflitos. A relativização do direito de propriedade, muitas vezes justificada pela necessidade de redistribuição de terras e de combate à concentração fundiária, é vista como uma forma de promover a justiça social. Contudo, essa intervenção pode gerar tensões entre diferentes grupos sociais.

A desapropriação, especialmente em áreas rurais, é uma das formas mais visíveis de intervenção estatal. Embora prevista pela Constituição e legitimada pela função social da propriedade, ela pode gerar resistência por parte dos proprietários, especialmente quando a indenização é percebida como injusta ou insuficiente. Essa resistência pode evoluir para disputas violentas, como é o caso das constantes tensões entre fazendeiros e movimentos sociais que lutam pela reforma agrária. O impacto social dessas intervenções muitas vezes exacerba conflitos que já existem no campo, contribuindo para a instabilidade social.

No meio urbano, a função social da propriedade se manifesta por meio de políticas de

urbanização e ocupação do solo. A desapropriação de imóveis para projetos de infraestrutura, como rodovias e habitação popular, frequentemente gera deslocamentos forçados de comunidades inteiras, o que impacta negativamente a coesão social e a qualidade de vida dessas populações. Quando essas desapropriações não são acompanhadas de políticas adequadas de reassentamento ou compensação, elas podem resultar na criação de novas áreas de vulnerabilidade social, ampliando a marginalização de grupos já desfavorecidos.

Por outro lado, a função social da propriedade também pode ser uma ferramenta positiva para a redução das desigualdades sociais. Quando bem implementada, a intervenção estatal pode promover a distribuição mais equitativa dos recursos, garantindo que terras improdutivas sejam utilizadas para fins que beneficiem a coletividade, como a produção agrícola ou a criação de moradias para populações de baixa renda.

4.3 Implicações Econômicas: Desestímulo ao Investimento e Fuga de Capital

Do ponto de vista econômico, a intervenção estatal na propriedade privada pode ter impactos adversos significativos. A insegurança jurídica gerada pela relativização do direito de propriedade desestimula o investimento privado, especialmente em setores que dependem de uma regulamentação estável, como o mercado imobiliário e o agronegócio. Esse processo provoca instabilidade social e resulta na perda de investimentos econômicos (Galvão, 2016).

A falta de confiança na proteção do direito de propriedade também pode gerar uma fuga de capital. Quando os investidores, nacionais e internacionais, percebem que o sistema legal de um país não oferece garantias suficientes para a propriedade privada, eles tendem a deslocar seus recursos para economias onde essas garantias são mais estáveis e previsíveis. Esse fenômeno enfraquece a economia local, diminuindo a competitividade do país no cenário global e limitando o desenvolvimento econômico.

Além disso, a instabilidade normativa que envolve a função social da propriedade afeta diretamente a dinâmica dos mercados imobiliário e agrário. A possibilidade de desapropriação, somada às exigências impostas para o cumprimento da função social, cria um ambiente de incerteza que desestimula a formalização de negócios e contratos. A consequência disso é um enfraquecimento do mercado de terras, uma diminuição nos financiamentos e uma retração nas atividades econômicas ligadas à propriedade.

Por outro lado, quando bem conduzida, a intervenção estatal pode gerar benefícios econômicos, especialmente no contexto da urbanização e da redistribuição de terras. A reforma agrária, por exemplo, pode contribuir para a expansão da produção agrícola e o fortalecimento da economia rural, desde que seja realizada de forma planejada e com políticas

de apoio adequadas. Da mesma forma, o uso adequado da função social da propriedade urbana pode incentivar a ocupação racional de áreas subutilizadas, estimulando o desenvolvimento econômico das cidades e a criação de novas oportunidades de negócios.

5 INSEGURANÇA JURÍDICA E O DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade, embora garantido pela Constituição Federal de 1988, tem sido gradualmente relativizado em face da intervenção estatal e da aplicação da função social. Essa relativização, enquanto busca promover a justiça social e o desenvolvimento equilibrado, gera um efeito colateral significativo: a insegurança jurídica. A incerteza sobre a proteção e a permanência desse direito fundamental pode minar a confiança dos proprietários e investidores, afetando o desenvolvimento econômico, a coesão social e o próprio Estado Democrático de Direito. Este capítulo se debruça sobre o conceito de insegurança jurídica e as suas implicações para o direito de propriedade no Brasil.

5.1 O Conceito de Insegurança Jurídica

A insegurança jurídica pode ser definida como a falta de previsibilidade e clareza no ordenamento jurídico que resulta na incerteza quanto à proteção dos direitos fundamentais, como o direito à propriedade. No contexto da propriedade privada, essa insegurança surge quando os proprietários e investidores não têm certeza sobre os limites de seus direitos e as possíveis intervenções estatais.

O sistema jurídico brasileiro, embora proteja o direito à propriedade no artigo 5º, inciso XXII, também impõe limitações com base no princípio da função social da propriedade. Esse princípio, embora necessário para garantir o interesse público, muitas vezes é aplicado de maneira vaga, criando um ambiente de incerteza quanto ao seu cumprimento e às consequências de seu descumprimento. A insegurança jurídica é, portanto, uma consequência da dificuldade de estabelecer critérios claros e objetivos que equilibrem o direito à propriedade com a necessidade de atender aos interesses sociais e coletivos.

Além disso, a instabilidade normativa e as decisões judiciais divergentes contribuem para a insegurança jurídica. Esse cenário cria uma sensação de fragilidade, onde o direito de propriedade, longe de ser absoluto, pode ser modificado ou suprimido a qualquer momento, dependendo da interpretação de uma autoridade judicial ou administrativa (Gondim, 2016). Desse modo, quando os tribunais não seguem uma linha consistente ao julgar casos de desapropriação ou de aplicação da função social da propriedade, os proprietários ficam vulneráveis a decisões imprevisíveis que podem afetar o seu patrimônio.

5.2 Efeitos Sociais da Insegurança Jurídica

Além das implicações econômicas, a insegurança jurídica no direito de propriedade tem profundos efeitos sociais. A propriedade privada, além de ser um direito econômico, também desempenha um papel central na identidade e segurança social dos indivíduos. A incerteza sobre o direito à propriedade afeta diretamente a sensação de estabilidade dos cidadãos, criando um ambiente de desconfiança em relação ao Estado e suas instituições.

Em áreas urbanas, a desapropriação sem critérios claros ou compensações justas pode gerar uma sensação de desamparo e injustiça entre os proprietários, que se veem vulneráveis à perda de suas moradias ou negócios. Em muitos casos, essa intervenção pode levar ao deslocamento forçado de comunidades inteiras, desestabilizando o tecido social e agravando problemas como a pobreza e a exclusão social.

No campo, a insegurança jurídica sobre a propriedade rural pode gerar conflitos entre grandes proprietários e movimentos sociais que lutam pela redistribuição de terras. Embora a função social da propriedade tenha como objetivo promover a justiça social, a aplicação inconsistente desse princípio pode gerar tensões, violência e, em alguns casos, conflitos armados, como é frequentemente observado em disputas agrárias no Brasil.

Por outro lado, a ausência de segurança jurídica pode perpetuar as desigualdades sociais, uma vez que a falta de clareza sobre o direito à propriedade impede que pequenos proprietários e agricultores familiares tenham acesso aos benefícios do crédito, à regularização fundiária e à segurança patrimonial. Nesse sentido, a insegurança jurídica afeta diretamente a capacidade dessas populações de melhorar sua condição econômica e social, perpetuando ciclos de pobreza e exclusão.

5.3 Medidas para Reduzir a Insegurança Jurídica

Para mitigar os efeitos da insegurança jurídica no direito de propriedade, é necessário adotar medidas que garantam maior estabilidade e previsibilidade no ordenamento jurídico. Algumas ações que podem ser tomadas incluem:

Clarificação da legislação: O Estado deve adotar legislações mais claras e objetivas sobre a função social da propriedade, especificando os critérios para sua aplicação e os limites da intervenção estatal. Isso reduziria a subjetividade na interpretação dessas normas e daria maior segurança aos proprietários.

Agilização do Judiciário: Uma das principais causas da insegurança jurídica é a demora no julgamento de processos. A implementação de mecanismos para agilizar a resolução de disputas relacionadas à propriedade, como a criação de varas especializadas,

pode aumentar a confiança no sistema jurídico.

Justa indenização: Em casos de desapropriação, é fundamental que o Estado garanta uma indenização justa e prévia ao proprietário, conforme previsto no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal (Brasil, 1998). Essa medida assegura que, mesmo quando o interesse público prevalece, o proprietário não será lesado economicamente.

Reformas administrativas: O fortalecimento das agências reguladoras e dos órgãos administrativos responsáveis pela gestão fundiária e urbanística pode garantir uma aplicação mais consistente e eficiente das políticas públicas, minimizando a insegurança jurídica e assegurando o cumprimento da função social da propriedade de maneira justa.

A insegurança jurídica em relação ao direito de propriedade é uma das principais consequências da intervenção estatal e da aplicação da função social no Brasil. Embora essas intervenções sejam necessárias para garantir o desenvolvimento social e econômico, elas devem ser conduzidas de forma previsível e transparente para evitar que o direito de propriedade se torne um direito vulnerável e incerto, desse modo, esse ato deve estar respaldado por lei e mostrar objetividade quanto à função social (Meirelles, 2005).

O desafio está em garantir que a relativização do direito de propriedade não comprometa a estabilidade jurídica e econômica, nem prejudique o bem-estar social. A adoção de medidas que promovam a clareza legislativa, a eficiência judicial e o respeito aos direitos dos proprietários é essencial para criar um ambiente de confiança, onde o direito de propriedade possa ser exercido com segurança e responsabilidade.

CONCLUSÃO

No Brasil, a função social da propriedade é uma ferramenta importante para promover o desenvolvimento social e econômico, mas sua aplicação precisa ser aperfeiçoada para evitar insegurança jurídica e garantir que os proprietários sejam adequadamente protegidos. O caminho para isso envolve uma combinação de clarificação legislativa, eficiência institucional e um sistema judicial mais ágil e previsível, capaz de proteger tanto o interesse público quanto os direitos individuais.

O direito à propriedade privada é um dos pilares fundamentais da ordem jurídica moderna, reconhecido pela Constituição Federal de 1988 como um direito fundamental (Brasil, 1998). No entanto, o exercício desse direito é condicionado pela função social, que reflete a necessidade de equilibrar os interesses individuais e coletivos em uma sociedade marcada por desigualdades e desafios econômicos. Este trabalho buscou analisar os limites e as implicações da relativização da propriedade privada em decorrência da intervenção estatal,

abordando seus efeitos jurídicos, sociais e econômicos.

Ao longo dos capítulos, ficou evidente que a intervenção estatal é um mecanismo necessário para garantir que a propriedade privada cumpra seu papel social, especialmente em áreas como urbanização, preservação ambiental e reforma agrária. Contudo, essa intervenção não pode ser feita de maneira arbitrária ou desproporcional. A aplicação da função social da propriedade, sem critérios claros e objetivos, pode gerar insegurança jurídica, prejudicando a confiança dos proprietários e desestimulando investimentos, especialmente nos setores imobiliário e agrário. Além disso, a morosidade do sistema judicial e a ausência de uma compensação justa em processos de desapropriação agravam esse cenário de incerteza.

A intervenção estatal, fundamentada na função social, visa garantir que a propriedade privada seja utilizada de maneira a atender às necessidades da coletividade, promovendo justiça social e equilíbrio no desenvolvimento econômico e urbano. No entanto, como explorado, essa intervenção pode gerar insegurança jurídica, principalmente quando aplicada de maneira arbitrária ou sem critérios objetivos e claros. Assim, proprietários e investidores, ao se depararem com a incerteza quanto ao futuro de seus bens, podem perder a confiança no sistema jurídico, o que afeta negativamente o mercado imobiliário, o agronegócio e o desenvolvimento econômico do país.

Além disso, a análise realizada ao longo deste trabalho mostrou que, embora o Brasil tenha adotado a função social da propriedade como um princípio central, a sua aplicação prática ainda enfrenta dificuldades operacionais e provoca impactos sociais e econômicos que nem sempre são devidamente compensados. A insegurança gerada por desapropriações demoradas ou indenizações inadequadas, por exemplo, demonstra que o equilíbrio entre a garantia de direitos individuais e a promoção do interesse público continua sendo um desafio para o ordenamento jurídico brasileiro.

Portanto, conclui-se que, para que o direito à propriedade privada continue sendo um instrumento eficaz de desenvolvimento social e econômico no Brasil, é necessário promover reformas que tragam maior previsibilidade e clareza ao processo de intervenção estatal. Isso inclui o aprimoramento da legislação sobre a função social da propriedade, a agilização dos processos de desapropriação e a garantia de uma compensação justa e adequada. Desse modo, somente assim será possível conciliar, de forma equilibrada, o direito de propriedade com as exigências da sociedade, garantindo que o Estado atue como um agente de justiça social, sem comprometer a segurança jurídica e a estabilidade econômica.

REFERÊNCIAS

- BATISTA JUNIOR, Marcio Roberto Montenegro. **O poder de intervenção do Estado no setor privado. JusNavigandi**. 2014. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/26662/o-poder-deintervencao-do-estado-no-setor-privado>. Acesso em 12/07/2024.
- BOLSONARO, Flávio. **Proposta de Emenda à Constituição nº 80 de 2019**. Senado Federal. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136894>, acesso em 11/07/2024.
- BRASIL. **Constituição Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 05 Out. 1988. Presidência da República. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, acesso em 05/07/2024.
- BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm, acesso em 11/07/2024.
- COGGIOLA, Osvaldo. **Um artigo científico: Os inícios das organizações dos trabalhadores**. Marília.unesp. Disponível em: <https://www.marilia.unesp.br/Home/RevistasEletronicas/Aurora/2%20COGGIOLA.pdf>, acesso em 08/07/2024.
- FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. 21ª ed. São Paulo: Lumen Juris, 2009.
- GALVÃO, Dhuanne Sampaio. **O princípio da intervenção mínima como garantidor da efetividade do sistema penal**. JusNavigandi, 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/50332/o-principio-da-intervencao-minima-como-garantidor-da-efetividade-do-sistema-penal>. Acesso em 05/07/2024.
- GONDIM, Álvaro. **A intervenção estatal na propriedade privada**. JusNavigandi. 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/53630/a-intervencao-estatal-na-propriedadeprivada/2>. Acesso em 13/07/2024.
- HENRIQUE, Jhonattan. **Keynesianismo: o que diz essa teoria econômica**. Politize. Disponível em: <https://www.politize.com.br/keynesianismo/>, acesso em 09/07/2024.
- LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo**. Edição especial. São Paulo: Edipro, 2014.
- MARINELA, Fernanda. **Direito Administrativo**. 13 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 30. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.
- SANTOS, Michelly. **Princípio da segurança jurídica**. JusBrasil. 2014. Disponível em: <https://michellysantos.jusbrasil.com.br/artigos/171343529/principio-da-seguranca-juridica>. Acesso em 12/07/2024.
- SOUZA, Sylvio Capanema. **Um artigo científico: O Código Napoleão e sua Influência no**

Direito Brasileiro. Emerj.tjrj. Disponível em:
https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista26/revista26_36.pdf, acesso em 09/07/2024.