

## **Bens coletivos e individuais – breves considerações**

*Ulysses da Silva\**

Não é fácil identificar o estágio da evolução da espécie humana em que o homem conscientizou-se da existência de bens individuais e coletivos. O que sabemos é que, nos primeiros tempos, contados em muitos milhares de anos, ele vivia em grupos, deslocava-se de um lugar para outro, dependia da caça e da coleta de frutos para sobreviver em um mundo hostil e ninguém era dono de nada. É possível prever, entretanto, que já começava a se esboçar em sua mente a distinção entre bem particular, como a sua lança, e bem comum, como a caverna onde o grupo se abrigava.

O tempo seguiu o seu curso e, por volta de 12.000 anos atrás, uma revolução alterou o destino do homem errante, caçador e coletor, fazendo-o sentir a necessidade de mudar o seu comportamento em relação à natureza. Iniciou, então, o plantio de grãos para alimentação, a criação de animais úteis e a construção de casas individuais nas proximidades das plantações. Com o progresso da agricultura, logo passou a perceber, com um pouco mais de clareza, a diferença entre os seus próprios bens e os da coletividade.

Formaram-se as primeiras aldeias, os estilos de vida mudaram e as atividades se multiplicaram, levando à competitividade e à disputa por interesses pessoais. As populações aumentaram, os grupos se separaram, as aldeias se transformaram em cidades e ganhou força o nascente conceito de propriedade particular, desconhecido dos povos caçadores e coletores.

Assim foi que, nas primeiras civilizações, particularmente na Suméria, a posse da terra passou a ser muito importante nos locais onde as pessoas erguiam suas próprias casas e cavavam os canais de irrigação de seus campos. Cidades como Uruk e Ur, às margens dos Rios Tigre e Eufrates, frequentemente entravam em guerra, iniciadas, quase sempre, por questões relacionadas com herança e propriedade da terra. Geralmente, os litígios, resultantes de brigas entre famílias, transformavam-se em batalhas entre grupos e evoluíam para guerras entre vilarejos e cidades.

Ao longo do tempo, porém, e graças à invenção da escrita cuneiforme, os sumérios desenvolveram uma alternativa para solução dos conflitos e os governantes passaram a escrever as suas próprias leis.

Hamurabi, que governou a Babilônia, grande cidade situada ao norte de Uruk e Ur, entre os dois rios, tornou-se o rei mais famoso da época. Ele viveu de 1.810 a 1.750 a.C. e foi o seu código jurídico que transformou e estabilizou a cidade, tornando-a a mais

poderosa de toda a Mesopotâmia. Cópia das 282 leis do código de Hamurabi ficava exposta em uma laje de pedra de 2,5 metros de altura, no centro da cidade, onde todos podiam ver. É por tal razão que até hoje a expressão *gravado em pedra* é utilizada para identificar algo permanente. Copiadas que foram por outras civilizações, as leis de Hamurabi tornaram-se, em muitas partes do mundo, a pedra angular da justiça, em virtude dos princípios importantes que contêm.

Com apoio nas primitivas leis, o direito das coisas, particularmente a propriedade, desenvolveu-se com prevalência do direito individualista. E foi na Idade Média que a propriedade passou a ser nitidamente individualista, especialmente no Direito Romano.

Restritos ao nosso país e atendo-nos aos bens imóveis, não é necessário recuar tanto para perceber que a posse privada, desdobrada da pública, acabou transformando-se em direito de propriedade, por força da vontade do homem e da legislação vigente. Torna-se visível tal transformação quando analisamos a legislação do século XIX e confrontamos a Lei 601, de 18 de setembro de 1.850, e o Regulamento 1.318, de 30 de janeiro de 1.854, com a Lei 1.237, de 24 de setembro de 1.864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26 de abril de 1.865. A primeira criou o registro paroquial da posse e suas transferências, e a segunda instituiu o registro da propriedade imobiliária, embora que fosse apenas para efeito de publicidade.

Outras leis se sucederam e, com a entrada em vigor, em 1.917, do nosso primeiro Código Civil, o direito de propriedade passou a merecer maior atenção, como se vê do disposto no artigo 524, cujo teor não custa rever:

*A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.*

Apesar de assim assegurado, é certo que o direito em apreço há muito deixou de ser absoluto, estando, como efetivamente está, sujeito às limitações impostas pelo Poder Público na legislação vigente, as quais, com o decorrer do tempo, vão se ampliando. Sinais da ampliação dessas limitações são visíveis no Código Civil de 2002. Vejamos, por exemplo, o teor do artigo 1.228:

*O proprietário tem a **faculdade** de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

É interessante notar que a expressão *direito de usar, gozar e dispor de seus bens*, empregada no artigo 524 do Código de 1916, foi substituída, no de 2002, pelos termos *faculdade de usar, gozar e dispor da coisa*. Não deixa de ser sintomática tal modificação, que vai além da intenção de melhorar a redação do dispositivo legal codificado anteriormente. Acrescenta, aliás, o § 1.º do referido artigo 1.228, sem

nenhum precedente no Código anterior, mas confirmando o que já diziam os artigos 5.º, inciso XXIII, número 182, § 2.º, 186 e 225 da Constituição Federal de 1988, que:

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

Note-se que o proprietário, no exercício de seu direito, além de subordinado à observância das recomendações vistas, está sujeito a sofrer desapropriação do imóvel também por interesse social, nos termos do § 3.º do citado artigo 1.228.

Bem a propósito, Hely Lopes Meirelles, autor da preciosa obra intitulada *Direito Administrativo Brasileiro*, ao abordar a intervenção do Poder Público na propriedade, cita, como instrumentos utilizáveis, a desapropriação e a servidão administrativa, além, naturalmente, do direito de preempção ou preferência de que trata o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, a criação da reserva permanente, a instituição da reserva legal, a servidão florestal e a demarcação de terras indígenas.

Prosseguindo nessa trilha, não custa recordar o disposto no artigo 79, também do Código Civil, de acordo com o qual:

*São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.*

Logo se vê que, além das edificações ou outras benfeitorias levadas a cabo pelo homem, também a vegetação que cobre o solo, seja nativa ou não, incorpora-se ao imóvel, compreendendo-se, conseqüentemente, na conceituação em apreço, dada pelo legislador. Continuando, o artigo 99 considera como bens públicos, entre outros, aqueles que são de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças, acrescentando o artigo 103 que o uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido.

A inclusão, entre os bens públicos, dos rios, mares e lagos, não impede a utilização deles por particulares, mas a lei limita-a aos casos por ela autorizados. E é justo que assim seja porque, a medida que o tempo passa e o adensamento populacional cresce, a importância da água para a humanidade também aumenta, havendo quem preveja que a próxima guerra poderá ser por ela, diante da escassez que já se nota em várias regiões do mundo. É por tal razão que a sua preservação não pode ser negligenciada. A poluição deve ser evitada, a todo custo, mediante a realização de saneamento básico em todos os pontos dos centros urbanos. Também se faz necessária a adoção de medidas concretas objetivando o reflorestamento ao longo das águas correntes e suas nascentes, dos lagos e reservatórios, a par de efetiva fiscalização que impeça a proliferação de parcelamentos irregulares e favelas ao longo de suas margens.

Se assim deve ser com as águas, o mesmo podemos dizer quanto ao uso e a preservação das vegetações nativas em imóveis, sejam de propriedade pública ou privada, já tidas

como de interesse da coletividade, dada a sua importância na preservação dos rios, córregos e lagos, da fauna, da flora, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico, e da qualidade do ar que respiramos. Um passo à frente nesse sentido foi dado com a edição do Código Florestal, criado pela Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, modificado pela Lei 7.803, de 18 de julho de 1989 e, também pela Medida Provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001.

A abordagem desse código nos leva, inicialmente, à reserva legal. Tal como concebida hoje, surgiu com a aludida Lei 4.771, como medida destinada a preservar as florestas e demais formas de vegetação existentes, reconhecidas como de utilidade às terras que revestem, como consta de seu artigo 1.º.

Outra criação do Código Florestal, em seu art. 44-A, foi a servidão florestal, com averbação na matrícula do imóvel gravado, mediante a qual o proprietário rural renuncia, em caráter permanente ou temporário, ao direito de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

É certo que as florestas e demais formas de vegetação existentes em terras particulares ainda não são definidas como bens públicos, mas já são consideradas de interesse comum a todos os habitantes do país, sujeitando-se às limitações da legislação geral e específica, como consta da Constituição Federal de 1988 e do § 1º do artigo 1.228 do Código Civil.

*\*Ulysses da Silva é registrador aposentado, autor de diversos livros e artigos especializados.*