

# PROPRIEDADES EM TRANSFORMAÇÃO

## UMA AGENDA CONTEMPORÂNEA DE ESTUDOS SOCIOJURÍDICOS

*Diogo R. Coutinho*

*Tomaso Ferrando*

*Marília Rolemberg Lessa*

*Jagê Zendron Miola*

*Flávio Marques Prol*

*Débora Ungaretti*

“A propriedade não é uma noção simples e instintiva [...]. Não é algo com que se deva começar, um item isolado do mobiliário mental do indivíduo [...]. É um fato convencional que deve ser compreendido; é um fato cultural que se desenvolveu no passado por meio de um longo curso de habituação e que foi transmitido de geração a geração como todos os fatos culturais”.

(Thorstein Veblen, “The Beginnings of Ownership”)

Se propriedade diz respeito a relações entre pessoas (e não entre pessoas e coisas, como se supõe usualmente), compreender suas transformações pode ser uma forma de observar as relações sociais. Se propriedade é, ao lado do Estado, do trabalho, do dinheiro, dos mercados e das corporações, uma instituição central do capitalismo, acompanhar suas metamorfoses pode ser, também, um meio de examinar como se dão as relações econômicas em diferentes âmbitos da vida social, inclusive com o meio ambiente. Se propriedade é, ainda, uma criação e uma convenção jurídica, sua análise pode ser reveladora de como o direito (aqui amplamente compreendido, abarcando normas e processos formais e informais, interpretações, atores e órgãos jurídicos) se transmuta como causa e ao mesmo tempo como consequência da mudança social. Uma rica agenda de investigações se desvela, por isso, quando se toma a propriedade e os direitos de propriedade como unidades de análise nas ciências sociais.

•• Série Direito, Economia e Sociedade

Como ideia e como instituição, a propriedade confere poder.<sup>2</sup> Reflete, cristaliza e catalisa tensões, embates e alianças entre classes, grupos de interesse e atores. Ao mesmo tempo em que concepções e práticas da propriedade podem fossilizar e reproduzir desigualdades e, com isso, garantir a permanência das estruturas sociais, elas podem produzir impactos e mudanças sociais importantes. A propriedade pode, por exemplo, levar a movimentos de resistência coletiva em face da expansão do capital privado e da autoridade pública. Mudanças na propriedade e em seus regimes jurídicos formais podem, ainda, produzir efeitos emancipatórios ao abrir, de forma gradual ou disruptiva, espaço para conquistas sociais, ações e políticas governamentais capazes de reduzir a desigualdade, a pobreza, a discriminação, a exclusão, bem como ao permitir novas relações, menos predatórias, da humanidade com a natureza.

Ao longo da história, entretanto, o conteúdo jurídico e as implicações práticas atribuídos à noção de propriedade, assim como as funções a ela destinadas na conformação da economia, tenderam sobretudo à reprodução do *status quo*. Em outras palavras, a construção teórica e prática da noção e da instituição do que é a propriedade tem servido mais à conservação do que à mudança. Apesar de a distribuição da propriedade ter sido contestada no tempo, assim como a legitimidade de sua conformação jurídica, também é verdadeiro que as elites em todas as partes dependeram – de forma bem-sucedida – imensa quantidade de energia e recursos regulando regimes de propriedade e formas de acumulação em seu favor.<sup>3</sup>

Em tempos de urbanização massiva e excludente, financeirização da riqueza, comodificação e privatização de bens, utilidades públicas e espaços comuns, austeridade levada às últimas consequências, consolidação de cadeias globais de valor, fluxos seletivos de investimentos diretos, expansão oligopolizada da economia digital, recrudescimento da intolerância e de padrões de segregação étnico-raciais e de gênero, estrutura e substância da propriedade se tornam ainda mais críticas quando se trata de compreender a criação e a alocação de direitos e de recursos em distintas sociedades e geografias.

A propriedade e sua economia política são, portanto, componentes-chave dos processos e ciclos de constituição e redefinição das relações sociais e econômicas,

---

<sup>2</sup> Cf. ALEXANDER, Gregory S.; PEÑALVER, Eduardo M.; SINGER, Joseph W.; UNDERKUFFLER, Laura S., A Statement of Progressive Property. *Cornell Law Review*, v. 94, 4, 2009.

<sup>3</sup> VON BENDA-BECKMANN, Franz; VON BENDA-BECKMANN, Keebet; Wiber, Melanie. The properties of property. In: VON BENDA-BECKMANN, Franz; VON BENDA-BECKMANN, Keebet; WIBER, Melanie. *Changing properties of property*. Berghahn Books, 2009.

tanto no plano doméstico, quanto no plano transnacional. Os direitos de propriedade têm, igualmente, lugar de relevo na confluência do direito, da economia, do Estado e da cultura.<sup>4</sup> Direitos de propriedade traduzem escolhas passadas, perenizando arranjos distributivos, definindo e legitimando quem ganha e quem perde por meio de institutos jurídicos que regulam como se dá a aquisição, a transferência e a perda da propriedade e da posse, conformando o esbulho, a desapropriação, a evicção, a doação, a adjudicação compulsória, a perda de patrimônio, a afetação, o usucapião, o loteamento, o confisco, a expropriação, a tributação, entre muitos outros. A propriedade encarna, portanto, um conjunto de relações sociais juridificadas, isto é, formalizadas e mediadas por normas e instituições jurídicas.

No campo jurídico em particular, a propriedade vem sendo conceituada, percebida e ensinada, em regra, como estável, monolítica e, em larga medida, imune às circunstâncias históricas e contextuais e não como uma instituição complexa em permanente transformação, ressignificação e reinterpretção. A noção de propriedade dominante no direito e na economia padece de uma espécie de “fixação” com a ideia de propriedade privada, à qual se confere exclusividade (um título *erga omnes*). Em termos formalistas e quase simplistas, é como se a propriedade fosse tão somente um requisito para existência da economia e dos mercados.<sup>5</sup> Um paradigma de propriedade idealizado<sup>6</sup> se converteu, assim, em uma verdadeira “tradição jurídica”.<sup>7</sup> Isso certamente vale para o Brasil.

A despeito de ser crucial para entender os papéis do direito na sociedade, a propriedade deixa de ser, com isso, estudada entre as juristas para compreender sua gênese, construção e transformação e, ainda menos, para dar conta das relações sociais que institui, esgarça e regula. Em outras palavras, estudamos a propriedade como instituição entronizada e canônica, em vez de se traçar sua genealogia, construção, transformação e impactos na determinação das relações sociais e na interação entre sociedade e natureza. Fixa-se o conceito a um modo específico, histórica

---

<sup>4</sup> CARRUTHERS, Bruce G.; ARIOVICH, Laura. The sociology of property rights. *Annu. Rev. Sociol.*, 2004.

<sup>5</sup> PICCIOTTO, Sol. *Regulating Global Corporate Capitalism*. Cambridge: Cambridge University Press, 2011.

<sup>6</sup> VON BENDA-BECKMANN, Franz; VON BENDA-BECKMANN, Keebet; WIBER, Melanie, *Changing properties of property*, *cit.*

<sup>7</sup> DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. Propriedade, apropriação social e instituição do comum. *Tempo Social*, v. 27, 1, 2015.

•• Série Direito, Economia e Sociedade

e politicamente determinado – a propriedade privada exclusiva – em detrimento de se explorar a propriedade como um conceito plural e em mudança, ou seja, as propriedades em transformação.

Por isso, escapa à maior parte das análises jurídicas que, como estrutura social complexa, a propriedade, ou melhor, as propriedades, estão sujeitas a mudanças por meio das diferentes camadas de organização e interação social que reúnem desde o plano jurídico-institucional à camada ideológica, passando pelo nível das práticas e hábitos que circundam as propriedades definindo, assim, seus limites, conteúdos e modos de circulação. Em cada uma dessas camadas, as transformações das propriedades ocorrem de formas particulares e distintas, por diferentes razões e em diferentes velocidades.<sup>8</sup> Isso requer um esforço analítico nada usual por parte da jurista, a começar pelo fato de que, para enfrentar tal empreitada, é imprescindível ir além dos códigos, dos contratos, dos registros cartoriais e das interpretações doutrinárias e jurisprudenciais e “sujar as mãos” com dados e outros elementos empíricos.

As propriedades, enfim, reclamam das juristas uma compreensão mais sofisticada e estruturada para dar conta de seu traço multidimensional. Ganhos importantes podem ser alcançados se elas forem vistas, como defendem alguns, como um feixe de direitos (*bundle of rights*)<sup>9</sup> ou ainda, se forem compreendidas como as normas e relações jurídicas que definem *quem* pode ser proprietário *do que*, *onde* (em quais espaços e lugares, países e sociedades), *como* e *o que* se pode fazer com a propriedade.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> VON BENDA-BECKMANN, *et al.* *Changing properties of property*, *cit.*

<sup>9</sup> Frequentemente vinculada à obra do início do século XX do jurista norte-americano Wesley Hohfeld e corrente no ensino e no estudo da propriedade em países do *Common Law*, a metáfora do “feixe de direitos” também vem sendo objeto de críticas. Smith, por exemplo, aponta os limites de certas apropriações da metáfora, que seriam “incompletas” por falharem em explicar o sentido (econômico) da “arquitetura” formada pelo feixe de direitos. Türem, por seu turno, sugere que compreender a propriedade como um feixe de direitos que conectam sujeitos a certos objetos pode neutralizá-la socialmente, já que relações entre sujeitos (sobretudo de poder) seriam ignoradas. Acreditamos que o potencial dessa metáfora pode ser aproveitado se conjugado a abordagens relacionais e estruturais, como as propostas por Von Benda-Beckmann *et al* (2009) e Carruthers e Airovich (2004). Cf. SMITH, Henry E. Property is not just a bundle of rights. *Econ Journal Watch*, v. 8, 3, 2011; TÜREM, Umut Z. The State of property: From the Empire to the Neoliberal Republic. *In*: ADAMAN, Fikret; AKBULUT, Bengi; ARSEL, Murat (Ed.). *Neoliberal Turkey and its discontents: economic policy and the environment under Erdogan*. I. B. Tauris, 2017.

<sup>10</sup> VON BENDA-BECKMANN, *et al.* *cit.*; CARRUTHERS; AROVICH, The sociology of property rights, *cit.*

No Brasil, a maior parte da literatura jurídica ainda dá à propriedade um tratamento predominantemente formal, estático e, no limite, sacralizado. As narrativas ou periodizações históricas sobre as mudanças dos regimes de jurídicos da propriedade tendem, nesse contexto, a reproduzir o cenário apontado e ignorar o fato de que ela se molda quotidianamente e não apenas quando uma nova constituição, código ou lei a modifica do ponto de vista formal.

Em uma outra vertente, o debate sobre a *função social da propriedade* no Brasil tem, de um lado, contribuído para desmistificar abordagens jurídicas formalistas e sacralizadoras da noção de propriedade privada denunciando, com isso, suas implicações em termos socioeconômicos. A maior parte dessa literatura, porém, tem se limitado a digressões conceituais frequentemente genéricas, um tanto rasas e por vezes voluntariosas, com pouca aplicação prática ou lastro empírico. Trata-se de uma noção de função social baseada na premissa irrealista de que os efeitos do adjetivo “social” se materializam, tornando-se efetivos, por conta da mera existência de uma Constituição de espírito transformativo ou de tipo programático. Mais voltadas para formulações apriorísticas de *dever ser*, algumas dessas perspectivas oferecem contribuição limitada à compreensão do que a propriedade realmente é – vale dizer: a compreensão de quais arranjos, relações, interesses e contextos explicam por que certos tipos de propriedade produzem determinados efeitos. Como resultado, a propriedade como rica categoria analítica pode ser desperdiçada e, como consequência, vê-se reforçado o risco de que gerações e gerações de juristas brasileiras sejam levadas a reproduzir compreensões empobrecidas e, no limite, esvaziadas, da noção progressista de função social da propriedade.

Os efeitos dessas duas concepções são observáveis nas salas de aula, nas decisões judiciais e nos manuais jurídicos. Em resumo, também no campo do direito a propriedade, seus intrincados processos de mudança e os efeitos deles decorrentes merecem análises mais detidas, aplicadas e integradas, capazes de levar em consideração fatores históricos, políticos, econômicos e institucionais.

A compreensão da dinâmica de transformações das propriedades em seu contexto sociopolítico e econômico traz para as juristas ganhos ainda por outra razão: como categoria transversal, a propriedade como unidade de análise faz colapsar as fronteiras que tradicionalmente segregam as juristas brasileiras em suas “áreas” ou “saberes” que, na maioria das vezes, mais dificultam que facilitam a compreensão de determinada realidade, tais como direito civil (direitos reais, contratos), direito administrativo (bens públicos, desapropriação, ocupações), direito urbanístico (leis

•• Série Direito, Economia e Sociedade

de zoneamento, desapropriação, função social), direito da propriedade intelectual (*royalties*, quebra de patentes), direito penal (roubo, estelionato, corrupção), ou direito internacional (disputas territoriais, *land grab*, neocolonialismo). Vale dizer: estudar as propriedades e as formas pelas quais desempenham certas funções no campo jurídico é um modo pelo qual se pode ver, ensinar, aprender e pesquisar o direito “em ação”, sem fronteiras disciplinares e didáticas artificiais.

Mais do que isso, o estudo das propriedades se presta ao emprego de distintos métodos e abordagens de pesquisa, como se verá neste livro. Além de reconstituições e análises históricas, é possível, à luz das narrativas estruturadas das transformações das propriedades, por em prática estudos de caso, etnografias, historiografias, entrevistas, estudos de processos sociais e judiciais, análises institucionais e abordagens sociojurídicas em geral. A multiplicidade de abordagens disponíveis para tratar das transformações da propriedade como porta de entrada para estudos sociojurídicos colabora para a construção de um repertório eclético e, por isso, privilegiado.

## REFERÊNCIAS

ALEXANDER, Gregory S.; PEÑALVER, Eduardo M.; SINGER, Joseph W.; UNDERKUFFLER, Laura S. A statement of progressive property. *Cornell Law Review*, v. 94, 4, 2009.

CARRUTHERS, Bruce G.; ARIOVICH, Laura. The sociology of property rights. *Annu. Rev. Sociol.*, 2004.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. Propriedade, apropriação social e instituição do comum. *In: Tempo Social*, v. 27, 1, 2015.

PICCIOTTO, Sol. *Regulating global corporate capitalism*. Cambridge: Cambridge University Press, 2011.

SMITH, Henry E. Property is not just a bundle of rights. *Econ Journal Watch*, v. 8, 3, 2011.

TÜREM, Umut Z. The State of property: From the Empire to the Neoliberal Republic. *In: Adaman, Fikret, Akbulut, Bengi e Arsel, Murat (Ed.) Neoliberal Turkey and its discontents: economic policy and the environment under Erdogan*. I. B. Tauris, 2017.

VON BENDA-BECKMANN, Franz; VON BENDA-BECKMANN, Keebet; WIBER, Melanie. The properties of property. *In: VON BENDA-BECKMANN, Franz; VON BENDA-BECKMANN, Keebet; WIBER, Melanie. Changing properties of property*. Berghahn Books, 2009.