

3.2.2 A função ambiental da propriedade

Hébia Luiza Machado

Bacharela em Direito

Pós-graduada em Direito Público

Pós-graduada em Direito Privado

Oficiala do Ministério Público do Estado de Minas Gerais

A preservação do meio ambiente é condição indispensável para o pleno desenvolvimento da pessoa humana e para o exercício dos demais direitos fundamentais, além de se mostrar um pressuposto para a construção de uma sociedade livre, justa e solidária. É impossível, portanto, conceber-se a idéia de existência de uma vida digna sem condições ambientalmente saudáveis para seu desenvolvimento.

Preserva-se o meio ambiente a fim de se assegurar o direito fundamental à vida humana. Como consequência, a defesa do meio ambiente objetivando a preservação da qualidade de vida humana deve estar acima de qualquer consideração como, por exemplo, o direito de propriedade e o desenvolvimento econômico.

Considerando-se que os recursos naturais são finitos, impõe-se às presentes gerações a responsabilidade pelo uso inadequado desses recursos. O princípio da responsabilidade intergeracional, normatizado pelo legislador constituinte originário no *caput* do artigo 225 da Constituição da República, determina que se busque sempre o desenvolvimento sustentável.

Observa-se que o citado dispositivo constitucional traduz a preocupação do constituinte não só com a geração contemporânea, mas também com as gerações vindouras, determinando, portanto, a incidência de uma solidariedade entre as presentes e futuras gerações na obrigação de preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Esse comando constitucional, correspondente ao dever conjunto de preservar o equilíbrio ecológico do planeta, foi endereçado indistintamente ao Poder Público e à coletividade. Dessa forma, a intervenção do Estado é obrigatória e indispensável para a proteção ambiental, sendo necessário frisar que ela não possui caráter de exclusividade. Não se pode falar, portanto, em monopólio estatal na manutenção da qualidade ambiental. A preservação do meio ambiente deve ser feita não apenas pelo Poder Público, mas também através da participação direta de toda a sociedade.

O dever conjunto de preservar o meio ambiente acarreta limitações ao direito de propriedade, a fim de compatibilizá-lo com o desenvolvimento sustentável. Por conseguinte, a exploração dos recursos naturais deve ocorrer dentro de padrões racionais, objetivando preservar o equilíbrio ecológico do planeta, assegurando-se, assim, a sobrevivência das espécies. Admite-se, portanto, a utilização econômica dos recursos naturais, desde que limitada à observância de condições que assegurem a preservação do meio ambiente.

O meio ambiente foi classificado pela Constituição de 1988 como bem de uso comum do povo, razão pela qual não poderá ser apropriado individualmente com a exclusão dos demais membros da coletividade. Caso ocorra uma indevida apropriação individual do meio ambiente, poderá restar configurada a ocorrência de dano ambiental.

Outra consequência do fato de que o meio ambiente possui, conforme já dito, natureza de bem de uso comum do povo reside na abertura de espaço para as limitações incidentes sobre a propriedade privada e para a ocorrência de possíveis conflitos entre o direito de propriedade e a proteção do meio ambiente.

Em decorrência dessas limitações, a propriedade adquire uma nova função de caráter ambiental, que confere à coletividade o poder de exigir do proprietário a observância das medidas necessárias à preservação do direito metaindividual ao meio ambiente ecologicamente preservado.

A função ambiental dinamiza o uso da propriedade, aperfeiçoando-a mediante estimulação do proprietário à preservação e recuperação dos bens ambientais sob seu domínio.

Um exemplo bastante corriqueiro de aplicação prática da função social e ambiental da propriedade diz respeito à manutenção das áreas de preservação permanente, cobertas ou não por vegetação nativa. Há uma obrigação legal imposta ao proprietário de preservar e/ou recompor as áreas de preservação permanente, independentemente de ter sido ele o responsável ou não pelo desmatamento e mesmo que jamais tenha existido vegetação na área assim classificada.

A conservação das áreas de preservação permanente é sustentada na função ambiental de preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica, da biodiversidade, do fluxo gênico de fauna e flora, da proteção do solo, com o objetivo de assegurar o bem-estar das populações humanas.

A observância do princípio da função social e ambiental da propriedade é obrigação *propter rem* que se prende ao titular do direito real do imóvel. Não importa, portanto, a alegação de que o atual proprietário do imóvel não é responsável pela ocorrência anterior do dano ambiental.

O mesmo raciocínio aplicado à necessidade de respeitar as áreas de preservação permanente pode ser estendido, com as adaptações que se mostrarem necessárias, à imposição de averbação da reserva legal em áreas consideradas como rurais.

O princípio da função ambiental da propriedade é o fundamento constitucional para a imposição coativa ao proprietário

de exercer seu direito de propriedade em consonância com as diretrizes de proteção do meio ambiente.

No atual estágio de evolução social, torna necessária a consolidação de uma consciência universal no sentido de que a

preservação do meio ambiente é condição crucial à sobrevivência da espécie humana, não se olvidando do fato de que, quando o proprietário promove o uso ordenado e ecológico de seus bens, não haverá apenas a preservação ambiental de uma área restrita, mas sim a preservação do meio ambiente em sua totalidade.