

AS PROPRIEDADES DA PROPRIEDADE: APORTES PARA ESTUDAR O ESPAÇO URBANO EM "*THE PROPERTIES OF PROPERTY*"

Guilherme Stefan¹

Mateus Cavalcante de França²

Raissa Rayanne Gentil de Medeiros³



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Relações de propriedade são aspectos essenciais para o funcionamento de diferentes formas de sociedade. Em seu artigo "*The properties of property*", os antropólogos do direito Franz von Benda-Beckmann, Keebet von Benda-Beckmann e Melanie G. Wiber (2006) propõem um marco teórico com categorias capazes de explicá-las em sua complexidade e nos diversos contextos históricos, políticos, sociais, culturais e espaciais nas quais podem ocorrer. O texto, que serve como introdução do livro "*The changing properties of property*", editado pelos mesmos autores, articula os diferentes trabalhos publicados na obra - que tratam de uma gama de diferentes relações de propriedade em diversos contextos - às categorias apresentadas.

Os autores explicam a relevância de discutir adequadamente as relações de propriedade pela centralidade que o tema tem nas transformações contemporâneas: muitos desafios surgem com o aparecimento de novas categorias de propriedade, bem como novos tipos de relações, estabelecendo-se constelações de propriedades em estruturas em rede por todo o mundo, além de ser a propriedade o elemento-chave em processos de conservação, disputas, rupturas e insurgências de modos de organização social (p. 1-2). Contudo, o conceito de propriedade tem sido fortemente apropriado política e ideologicamente, sobretudo por grupos de maior poder institucional, o que tem gerado, entre tantos problemas, limitações teóricas

1 Mestrando em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. É bolsista de Mestrado da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). Graduado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Federal de Pelotas.

2 Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). Especialista em Direito Ambiental na Faculdade das Metrópoles Unidas (FMU). Estudante de mestrado em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), com bolsa pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

3 Mestranda em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), integrante do Grupo de Pesquisa Direito e Sociedade (GPDS). É bolsista de mestrado pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). Bacharela em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN).

para uma melhor compreensão do fenômeno (p. 3). Nesse sentido, podem ser lembradas as críticas que fazem os proponentes de uma mirada intercultural para o direito latinoamericano, que percebem que houve uma centralização do conceito de propriedade pela juridicidade imposta pela colonização, desconsiderando, gradual ou abruptamente, relações jurídicas de propriedade já estabelecidas entre diferentes povos originários (BRINGAS, 2008; FAJARDO, 2006).

Os autores percebem como o conceito de propriedade foi formulado e utilizado em diversas áreas do conhecimento com enfoques próprios a cada uma delas: na ciência política (com dicotomias como a de público e privado), nas ciências jurídicas (com a propriedade como elemento-base da soberania, inserida na dicotomia direito público/direito privado e a partir de categorias dogmáticas), na antropologia (que, com o tempo, abandonou a noção evolutiva das relações de propriedade, e passou a reconhecer relações de propriedade em diferentes sociedades) e na economia (a partir da noção de propriedade como meio de saciar a escassez) (p. 4-7). As tentativas de analisar esses diferentes aportes de forma interdisciplinar, contudo, resumiram-se a *cherry-picking*: instrumentalizar apenas aqueles conceitos que são convenientes para estabelecer determinadas relações de propriedade como as mais desejáveis (p. 11).

Esse processo fortalece uma ótica etnocêntrica sobre o conceito de propriedade, estabelecendo categorias que, por si só, são limitadas para compreender completamente como acontecem, na realidade concreta, as relações de propriedade. Isso é reforçado sob a égide do monismo jurídico, paradigma que só reconhece como legítimas para regular as relações sociais aquelas normas formuladas pelo Estado moderno (WOLKMER, 2001, p. 46-47). Nesse sentido, um passo para superar essas limitações seria reconhecer como fato a coexistência de diferentes juridicidades em uma mesma sociedade, isto é, o pluralismo jurídico (OVENHAUSEN; WOLKMER, 2013, p. 195). Aportes trazidos por pesquisas como as do Direito Achado na Rua (SOUSA JUNIOR, 2017) permitem entender que as relações de propriedade são muito mais variadas e complexas do que as categorias limitadas comumente utilizadas para estudá-las. Por isso, os autores propõem categorias que possibilitem uma análise mais aprofundada e completa desse fenômeno.

Os autores defendem a propriedade como categoria analítica e não apenas como uma simples classificação/enunciação. Assim, as relações que conformam a ideia de propriedade são compostas por unidades sociais (sujeitos), objetos de valor e o conjunto de direitos e

obrigações que as unidades têm com relação aos objetos. A constelação composta pelas diferentes associações entre esses elementos é tratada por uma metáfora denominada pacote de direitos (*bundle of rights*). O pacote de direitos é uma proposta analítica interessante na medida em que facilita a interpretação das relações de propriedade desde uma dinâmica da totalidade quanto da individualidade. Pode-se pensar assim tanto os direitos de propriedade em um objeto como também daqueles relacionados ao sujeito que o detêm. Ilustrativamente, o pacote de direitos permite observar a propriedade referente ao apartamento, como dos móveis constantes em seu interior e as obrigações que o locatário assume ao assinar o contrato de aluguel (p. 14-15). Exemplo disso pode ser observado nas relações de propriedade de imóveis no México, onde direitos como o de transmissão e herança são comumente detidos pelas figuras masculinas das famílias (VARLEY, 2010).

A propriedade não existe no vácuo, de forma que ela é atravessada por uma série de fenômenos e práticas sociais, discursos, culturas e assim por diante. Para dar conta dessas manifestações de propriedade os autores apresentam uma organização social de camadas. Essas camadas se relacionam e interrelacionam, não devendo ser entendidas de maneira isolada. As práticas sociais, por exemplo, atuam de maneira significativa na definição da propriedade na medida em que podem dar conta de relações fáticas ao mesmo tempo em que podem afetar a disputa com base na lei. Essas camadas também podem sofrer modificações de maneiras distintas, como ocorre, por exemplo, com a alteração de um dispositivo legal que não é acompanhada pelas práticas cotidianas dos indivíduos (p. 15-16).

No artigo em estudo os autores delineiam três camadas em que pretendem desenvolver sua perspectiva analítica de propriedade, buscando encontrar os seus elementos constitutivos (unidades, objetos e obrigações) e interação com a prática. São elas: jurídico-institucional (relações categóricas de propriedade); das relações sociais concretizadas; ideológica. O estudo do pacote de direitos no âmbito dessas três camadas é uma tentativa empiricamente referenciada (no sentido de não atentar apenas para as categorias legais) de se atentar para realidades mais complexas de ocultas em categorias tradicionais de análise da propriedade (p. 16).

A camada jurídico institucional está associada ao alto grau de formalização dos direitos de propriedade, ou seja, está relacionada às normas, especialmente aquelas provenientes do Estado. Nessa camada os autores apresentam as relações de propriedade categóricas, ou seja, que estão diretamente associadas às prerrogativas do indivíduo com base em disposições

legais e exequíveis em função de sua força vinculante (que reside no papel centralizador do Estado). O processo de institucionalização e diferenciação atua no sentido de conformar as relações de propriedade como um subcampo jurídico, de forma que, por exemplo, diferentes tipos de legislação (tributária, ambiental, etc) influenciam nas relações de propriedade. Aqui, pela metáfora do pacote, podemos observar, por exemplo, como uma determinada forma de propriedade (privada, por exemplo) exerce relações de controle e hierarquia com as demais, ou ainda, como diversas jurisdições atuam sobre um mesmo objeto (p. 16-19).

A camada das relações sociais concretizadas, por sua vez, está relacionada ao real, as relações fáticas entre objeto e unidade. Essa camada está bastante associada aos preceitos do pluralismo jurídico, na medida em que se fundamenta nas relações mais usuais, que independem de uma norma categórica e que, não raro, decorrem de costumes e trocas cotidianas. Um exemplo trazido pelos próprios autores é o dos *ejidos* mexicanos, um modelo de propriedade calcado nas definições da própria comunidade e que, ao mesmo tempo, não afronta o sistema legal formal do país. Esse exemplo, pensando-se na lógica do pacote, é interessante na medida em que permite observar acordos que não constam na relação categórica de propriedade, identificar diferentes interesses dentro do grupo e como esse grupo se formou no decorrer do tempo e como conformou uma forma específica de propriedade (p. 19-22).

A última camada analítica apresentada pelos autores é a da ideologia. Nessa camada é levada em conta a influência de determinadas concepções e discursos nas relações de propriedade. Essas ideias operam tanto na formulação de regras que atuam em nível categórico como no âmbito das relações concretizadas. Pode-se exemplificar com o caso da perspectiva comunista ou capitalista da organização da sociedade. Em ambos os casos temos normas categóricas, de um lado privilegiando a propriedade privada, de outro a coletiva, e acordos sociais distintos e próprios de cada uma delas. Essas relações, no entanto, são vistas com ressalva, uma vez que há certo grau de contradição no interior desses sistemas. O que é relevante é que as diferentes categorias analíticas das camadas permitem a observação de diferentes modelos de propriedade. O pacote de direitos é composto de vários itens que, separadamente ou em conjunto, evidenciam a miscelânea de relações estabelecidas em seu interior (p. 22-23).

Desta forma, os autores defendem que a estrutura proposta por eles permite entender novas e antigas relações de propriedade de maneira mais completa que as quatro categorias

convencionais, que conflitam critérios em diferentes combinações de fontes, tipos de direitos, titulares de direitos e categorias de objetos. Como resultado, as categorias não cobrem o intervalo de variações que se deseja distinguir empiricamente e teorizar sobre. A propriedade privada, por exemplo, geralmente é identificada com a propriedade individual privada, o que ignora a possibilidade de que essa propriedade seja mantida por grupos, associações, empresas ou como propriedade conjunta da comunidade (p. 23).

Além disso, as quatro grandes categorias tradicionais colapsam uma variedade de pacotes de propriedade dentro da mesma categoria. Usá-las como ponto de partida para generalizações empíricas ou teóricas, portanto, elimina diferenças essenciais dentro das categorias e torna improváveis proposições ou políticas úteis (p. 24). Assim, a utilidade teórica do modelo proposto pelos Benda-Beckmann e Wiber é que ele permite compreender relações de propriedade de maneira muito mais minuciosa, percebendo contrastes entre as categorias e as relações concretizadas, como no caso dos assentamentos irregulares, que constituem relações concretizadas que não correspondem ao estabelecido pelas categorias normativas quanto à obtenção, transmissão e/ou herança de propriedade, regendo-se por um direito autoconstruído (LIMA, 2016).

Os autores discorrem que ideologias de propriedade, instituições jurídicas e relações de propriedade concretizadas fazem parte de contextos mais amplos que formam as condições sob as quais a interação social ocorre. Eles constituem um conjunto de fatores potenciais que motivam, restringem e possibilitam negociações reais com a propriedade (p. 25). De tal maneira, a abordagem proposta torna possível compreender a interação entre as camadas, o que permite perceber as relações de propriedade em seus contextos sociais de maneira amplificada.

Eles explicam, ainda, que o modo como qualquer pessoa lida com um recurso dependerá, em grande parte, dos outros relacionamentos de propriedade em que está envolvido e da riqueza e oportunidades econômicas que incorporam. As pessoas pobres que detêm apenas direitos provisórios e temporários em um objeto que é propriedade de outra pessoa provavelmente empregarão o recurso diferentemente do que outros com mais recursos fariam (p. 26).

Por fim, concluem que ideologias, sistemas jurídicos de propriedade e relações reais de propriedade são fatores diferentes necessários para a análise não apenas das práticas de propriedade existentes, mas também da importância econômica ou ecológica imputada de

tipos específicos de propriedade em processos de mudança (p. 26-27). Compreender o “pacote” como um todo permite perceber melhor esses processos.

Assim, a alteração da lei de propriedade pode trazer mudanças significativas nas relações de propriedade concretizadas e na (re)organização econômica. Exemplo disso ocorreu nas intervenções urbanísticas de programas como o Favela-Bairro, que, considerando algumas favelas cariocas como bairros na legislação municipal, provocou alterações nas relações de propriedade dos moradores, mesmo que ainda em sistemas informais de transmissões de imóveis (MAGALHÃES, 2010). A criação de algumas novas categorias de propriedades, como patentes de genes, propriedades culturais etc., e sua mercantilização podem alterar consideravelmente o objeto da propriedade, dividindo-o em unidades menores que depois ficam sujeitas a regras de propriedade concretizadas (p. 28), como é o caso também do direito de laje, que consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades diferentes situadas em uma mesma área (RAMOS, 2017) ou a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), flexibilização de normas urbanísticas para adequar os planos diretores à realidade autoconstruída de vilas e favelas (FERNANDES, 2011, p. 44-45). O reconhecimento das várias camadas em que a propriedade é expressa pode ajudar a explicar todos esses relacionamentos diversos (p. 29).

REFERÊNCIAS

BENDA-BECKMANN, Franz von; BENDA-BECKMANN, Keebet von; WIBER, Melanie G. The properties of property. In: BENDA-BECKMANN, Franz von; BENDA-BECKMANN, Keebet von; WIBER, Melanie G. (Ed.). **Changing properties of property**. Nova Iorque (Estados Unidos), Oxford (Reino Unido): Berghahn Books, 2006. p. 1-39.

BRINGAS, Asier Martínez de. La deconstrucción del concepto de propiedad: una aproximación intercultural a los derechos territoriales indígenas. In: CÁTEDRA FRANCISCO SUÁREZ, 42., 2008, Granada (Espanha). **Anales de la Cátedra Francisco Suárez**. Granada (Espanha): Norteamérica, 2008. p. 153 - 175.

FAJARDO, Raquel Yrigoyen. Hitos del Reconocimiento del pluralismo jurídico y el derecho indígena en las políticas indigenistas y el constitucionalismo andino. In: LOPEZ, Mikel Berraondo (Org.). **Pueblos Indígenas y derechos humanos**. Bilbao (Espanha): Universidad de Deusto, 2006. p. 537-567.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de assentamentos informais na América Latina**. Cambridge (Estados Unidos): Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

LIMA, Adriana Nogueira Vieira. **Do direito autoconstruído ao direito à cidade: porosidades, conflitos e insurgências em Saramandaia**. 329 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2016.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **O Direito da Favela no contexto pós-Programa Favela-Bairro**: uma recolocação do debate a respeito do 'Direito de Pasárgada'. 2010. 2 v. Tese (Doutorado) - Curso de Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

OVENHAUSEN, Renata; WOLKMER, Antonio Carlos. As questões delimitativas do direito no pluralismo jurídico. In: WOLKMER, Antonio Carlos; VERAS NETO, Francisco Q.; LIXA, Ivona M. (Org.). **Pluralismo jurídico**: os novos caminhos da contemporaneidade. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 195-222.

RAMOS, Demetrius dos Santos. O Direito Fundamental à Moradia Digna: do "cortiço", de Aluísio Azevedo, ao direito de laje. In: HOGEMANN, Edna Raquel; ARRUDA, Érica Maia C. (Org.). **Encontro entre Direito e narrativa literária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017. p. 87-119.

SOUSA JUNIOR, José Geraldo de. Concepção e prática do O Direito Achado na Rua: plataforma para um Direito Emancipatório. **Cadernos Ibero-americanos de Direito Sanitário**, Brasília, v. 1, n. 6, p.145-158, abr./jun, 2017.

VARLEY, Ann. Modest expectations: gender and property rights in urban Mexico. **Law & Society Review**, Amherst (Estados Unidos), v. 44, n. 1, p. 67-100, mar. 2010.

WOLKMER, Antonio Carlos. **Pluralismo jurídico**: fundamentos de uma nova cultura no Direito. São Paulo: Alfa Omega, 2001.

Submetido em 30/06/2020.

Aprovado em 18/07/2020.