

A PROPRIEDADE FORMAL COMO ATIVO ECONÔMICO DO ESTADO

Lívia Maria Pires Peixoto Callou*

Resumo: O presente estudo trata-se de uma pesquisa bibliográfica que aponta, de maneira inovadora, a ideia de ressignificação do direito de propriedade como ativo econômico de um Estado, tendo como objetivo principal demonstrar como a formalização da propriedade privada se transforma em ativo econômico para o Estado, capaz de influenciar diretamente no seu processo de geração de riqueza e renda, proporcionando a fixação do potencial econômico dos ativos, a integração das informações dispersas em um único sistema, a facilidade de imputação da responsabilidade das pessoas, a transformação dos ativos em bens fungíveis e o surgimento das novas transações econômicas.

Palavras-chave: Propriedade privada. Formalização. Ativo econômico. Estado. Geração de riqueza.

Sumário: 1. Introdução. 2. Economia. 2.1. Propriedade. 3. Capitalismo. 3.1. Propriedade como influência econômica. 4. Considerações finais. Referências.

FORMAL PROPERTY AS A STATE ECONOMIC ASSET.

Abstract: The present study is a bibliographical research that points out in an innovative way the idea of re-signification of the property right as an economic asset of a State, with the main objective of demonstrating how the formalization of private property becomes an economic asset for the State, capable of directly influencing the process of generating wealth and income, providing the establishment of the economic potential of assets, the integration of dispersed information in a single system, the ease of imputation of people's responsibility, the transformation of assets into fungible goods, and the emergence of new economic transactions.

* Mestranda no Programa de Mestrado Profissional em Direito da Empresa e dos Negócios da Unisinos. Especialista em Direito Notarial e Registral pela CERS. Especialista em Direito Penal e Criminologia. Doutoranda em Ciências Jurídicas e Sociais – Buenos Aires/AR. Tabela e Registradora Pública do Cartório de Imóveis, Notas, Protesto e RTDPJ de Belém do São Francisco/PE. Professora da Faculdade de Ciências Humanas e Exatas do Sertão do São Francisco – FACESF. Ex-Delegada de Polícia do Estado de Pernambuco.

Keywords: Private propriety. Formalization. Economic Asset. State. Wealth Generation.

Summary: 1. Introduction. 2. Economy. 2.1 Ownership. 3. Capitalism. 3.1 Property as an Economic Influence. 4. Final Considerations. References.

1 Introdução

Desde que o homem passou a se organizar em sociedade, diversas formas de economia de mercado marcaram as relações entre os indivíduos. Nas sociedades que vieram antes do capitalismo identificava-se uma economia de subsistência, onde os homens produziam bens e promoviam trocas para suprir suas necessidades básicas, concentrando a maioria desses bens de valor no uso, o que significa que sua utilidade determinava o seu valor.

As trocas de bens e serviços para fins de subsistência, típicas das sociedades antigas, perderam espaço em meio à globalização e aos elementos que constituem o modelo de mercado atual, como o capitalismo, a propriedade, o lucro e a livre concorrência. No contexto social, busca-se entender esses elementos com fundamento da economia de um Estado e seus reflexos no âmbito social. Dessa maneira, a economia e os aspectos sociais devem estar conectados, ou seja, para que os elementos econômicos tragam benefícios relevantes para uma nação precisam de uma função dentro do seio social, não é suficiente executar uma próspera atividade econômica, é preciso ainda que ela influencie positivamente em algum aspecto social, traduzindo-se na função social da economia.

Nesse sentido, considerando a construção de um processo de desenvolvimento ancorado na economia dos países, o objetivo desta pesquisa é identificar a propriedade privada como um elemento ativo econômico de uma sociedade, isto é, reconhecer que a propriedade, uma vez formalização, leia-se legalizada, representa título econômico que fomenta o crescimento e o desenvolvimento de uma nação. Em vista disso, observando como exemplo o Brasil que está entre os países subdesenvolvidos e que demonstra problemas de regularização no âmbito de suas propriedades, percebeu-se que o assunto sobre economia e capitalismo tem ganhado destaque em razão do seu crescimento no contexto social.

Conhecendo essa problemática, o presente estudo tem o condão de analisar a propriedade como ativo econômico de Estado, suas características e efeitos. Como alguns países que tem capital e propriedade não são tão desenvolvidos como outros? Se os elementos são os mesmos, quais são os aspectos que mais devem ser trabalhados quanto à propriedade para que se tenha um capital ativo? Indagações como essas aguçaram o estudo e serviram como fundamento teórico para desenvolver a problemática apresentada.

O desenvolvimento deste trabalho, sob o aspecto da metodologia, deu-se por meio de uma pesquisa bibliográfica, que segundo Marconi e Lakatos (1992) é um levantamento de toda a bibliografia já publicada, em forma de livros, revistas, artigos, entre outros e tem como finalidade fazer com que o pesquisador entre em contato direto com todo o material escrito sobre determinado assunto.¹

Outro método utilizado na pesquisa foi a documentação indireta, como técnica de obtenção de dados através de fontes secundárias, com o intuito de recolher informações prévias acerca o campo de interesses. Desta forma, “[...] consideram-se documentos de fontes secundárias as teses, livros, dissertações, monografias, artigos de anais, artigos eletrônicos, publicações avulsas, revistas, os boletins de jornais”,² os quais são exemplos que fomentaram este trabalho.

2 Economia

Em uma análise do texto programático intitulado por “Teoria tradicional e teoria crítica” de Max Horkheimer, observa-se a seguinte afirmação: “O economicismo, ao qual a teoria crítica é frequentemente reduzida, não consiste em atribuir excessiva importância à economia, mas em atribuir-lhe um escopo excessivamente restrito”.³ Advindo dessa observação e seguindo a distinção entre um entendimento amplo e um restrito da economia, pode-se resumir a teoria crítica e sua relação com a economia de forma que a antiga teoria crítica tem a tarefa de acompanhar a intrusão da “forma mercadoria” em todas as relações sociais, incluindo até mesmo a relação do indivíduo com si mesmo. Essa é uma forma de entender a influência da economia se estendendo além de doutrinas econômica.⁴

Já em uma concepção restrita, limita-se seu escopo em relação ao conteúdo, por exemplo, restrição em relação à atitude que presumidamente representa a abordagem econômica, tal como, racionalidade focada na maximização da utilidade e na busca racional do autointeresse (JAEGGI, Rahel, 2018).

¹ MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. *Metodologia do trabalho científico*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1992. 214 p.

² COLAUTO, Romualdo Douglas; BEUREN, Ilse Maria. Coleta, análise e interpretação dos dados. In: BEUREN, Ilse Maria (Org.). *Como elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e Prática*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 135.

³ HORKHEIMER, Max. *Critical theory: selected essays*. New York: Continuum, 1975. 312 p.

⁴ JAEGGI, Rahel. Um conceito amplo de economia. *Civitas*, Porto Alegre, v. 18, n. 3, p. 503-522, set./dez., 2018. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.15448/1984-7289.2018.3.32368>>. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/civitas/a/dFfHKJs3rW8QnPxt5gPLV4v/?lang=pt&format=pdf>>. Acesso em: 2 out. 2022.

Em observação a essa primeira análise econômica, pode-se conceituar a economia como um conjunto de atividades desenvolvidas pelo ser humano, que tem como objetivo a produção, distribuição de bens e serviços que são necessários para uma boa qualidade de vida. Diante desta definição, deve-se estar atento à questão da economia em dois sentidos, de um entendimento amplo e outro em um sentido restrito, pois a teoria crítica tem a tarefa de acompanhar a intrusão da forma mercadoria, presente em todas as relações sociais inclusive com ela mesma (JAEGGI, Rahel, 2018).

Conseqüentemente, isso significa que existe uma grande influência da economia que está muito além das esferas das doutrinas econômicas, já que, na visão dos primeiros teóricos críticos, ela é vista de maneira muito ampla. Isto é, as preferências econômicas no capitalismo maduro incluem todas as esferas de vida.

O meio econômico, que se caracteriza como uma modalidade específica de uma relação entre coisa e pessoa, é o responsável pelas patologias que configuram as sociedades capitalistas, que são: exploração, opressão, instrumentalização, alienação, entre outras. A teoria crítica é uma crítica do capitalismo, de forma que tudo aquilo que se ocupa é abordado como consequência dos efeitos da socialização do capitalismo (JAEGGI, Rahel, 2018).

No entanto, percebe-se que essa concepção de teoria ampla recebe essa derivação apenas porque aponta para a influência ampla da economia. Porém, atrás dela, o que existe trata-se de uma visão restrita de economia, que fica longe das exigências de Horkheimer, filósofo, sociólogo, alemão, autor da teoria crítica da sociedade.

E o que seria a economia em sentido amplo? Seria uma concepção apenas porque aponta influência ampla da economia. Deparando-se com os conceitos de Habermas, também chamada de teoria habermasiana da colonização do mundo da vida, que superou a compreensão totalizante de uma antiga teoria crítica, trouxe uma visão na qual é preciso prestar atenção à invasão do econômico em outras áreas da vida, enquanto a própria é retirada do âmbito da crítica.

Em um sentido amplo, a economia abrange várias práticas sociais econômicas que podem formar um subconjunto das práticas sociais, estando interligadas de forma múltipla com outros costumes, as quais, juntas, fazem parte da cultura de uma sociedade.

Nessa perspectiva, existem elementos que podem ser expostos diante dessa cultura: a Prática, configurada como um conjunto de ações podendo ser complexas ou não e têm caráter habitual; Forma de vida, que está diretamente ligada às ações diárias e configura-se como um conjunto de atividades sociais; e Práticas econômicas, uma satisfação repetitiva concernente às preocupações econômicas.

Uma figura importante dentro da prática econômica é a Propriedade, a qual é vista como um conjunto complexo de ações, que tem um sentido muito

importante no seu conceito e sua relação quanto ao seu uso, que integram uma ligação fundamental de formações econômicas distintas entre si. Nesse contexto é importante salientar que existem diferentes maneiras de entender o título legal da propriedade, que pode ser adquirida de diferentes maneiras, pode ser alienada ou não, entre outras aquisições que demonstram que ela não é apenas um feixe dos direitos, mas também como um feixe de práticas sociais orientadas através de normas jurídicas (JAEGGI, Rahel, 2018).

Como essa característica é essencial no meio econômico, convém um tópico apenas sobre ela, para que sejam esclarecidas suas relações com o meio bem como as suas peculiaridades.

2.1 Propriedade

Ao longo do tempo a propriedade sofreu, no seu contexto, inúmeras modificações, todavia, sem perder uma relevante característica de ser um direito subjetivo da humanidade. Os primeiros grupos humanos, famílias, tribos e/ou clãs tinham um caráter coletivo, ligado principalmente ao aspecto religioso.⁵

Com o Direito Romano passou a ter uma institucionalização do direito à propriedade, no qual através do Estado é legitimado ao indivíduo, juridicamente, enquanto detentor da posse, em detrimento da propriedade coletiva e distinguindo a propriedade privada da pública.

Em uma análise jurídica, a propriedade, segundo Silva (2006), é o próprio direito exclusivo ou poder absoluto e exclusivo com caráter permanente, com restrições tais como o respeito a direitos alheios ou fundados no próprio interesse coletivo, em face dos princípios jurídicos que transformam a propriedade em uma função social. Entretanto, não há como ter um conceito exato e imutável de propriedade.⁶

No artigo 1.228 do Código Civil, o proprietário tem o direito de gozar e dispor da coisa, ou de reavê-la do poder de quem estiver com ela injustamente. Este artigo no Novo Código Civil⁷ tem grande semelhança com o artigo 524 do código Civil de 1916,⁸ contudo, o novo código torna os efeitos da propriedade mais amplos deixando questões tanto econômicas como sociais atreladas ao seu

⁵ GASSEN, Valcir. A natureza histórica do direito de propriedade. In: WOLKMER, Antônio Carlos (Org.). *Fundamentos de história do direito*. 7. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2012. p. 169-194.

⁶ SILVA, De Palácio e. *Vocabulário Jurídico*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. 1498 p.

⁷ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil*. DOU, Brasília: Senado Federal, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 2 out. 2022.

⁸ BRASIL. *Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. DOU, Brasília: Senado Federal, 1 jan. 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm>. Acesso em: 2 out. 2022.

uso, além de impor ao proprietário algumas restrições ao exercer seu direito de propriedade.⁹

Nesse contexto, em diversos posicionamentos pode-se encontrar o conceito de propriedade. Segundo Diniz (2010), é um direito que a pessoa física ou jurídica possui junto a alguns limites normativos. Já, para a Convenção Americana sobre Direitos Humanos, toda pessoa tem direito de uso de gozo de seus bens e nenhuma pessoa pode ser privada dos mesmos.¹⁰

Para Cretella Júnior (2005), o direito de propriedade está sujeito em nosos dias a várias restrições fundamentadas no interesse público e privado.¹¹ Nesse sentido, Carvalho (2017) define aspectos da propriedade, segundo ele, tem caráter exclusivo, este demonstra a sua oponibilidade *erga omnes*, ou seja, o direito de propriedade poderá ser exercido livremente sem oposição de terceiro, obrigando toda a população a respeitar a sua utilização.¹²

Em continuidade, o autor ainda fala do caráter absoluto, que repousa na possibilidade do bem objeto do direito, da forma que o melhor lhe aprouver, isso significa que o proprietário tem ampla liberdade de utilização desse bem, sem causar prejuízo a terceiro. Em ressalva às suas características, observa-se que o conceito traz para o proprietário o direito de usar (*jus utendi*), gozar (*jus fruendi*), dispor da coisa (*jus abutendi*) por quem o possua ou detenha e o de reivindicar (*rei vindicatio*).

Nesse sentido, essas características têm suas peculiaridades, primeiro que gozar está atrelado à fruição, ao direito de utilizar os frutos, para Coelho (2012) o poder de gozar o bem é a exploração econômica, extraindo renda ou lucro da coisa;¹³ usar é uma faculdade de colocar a coisa em serviço do titular, sem modificar a sua substância, afirma Diniz (2012) que o titular do *jus utendi* pode empregá-lo em seu próprio proveito ou no de terceiros, como também pode deixar de usá-lo, mantendo guardado ou inerente. A autora esclarece ainda que usar o bem não é apenas retirar vantagens, mas também ter o bem em condições de servir, evitando-se o abuso e limitando-se ao bem-estar da coletividade.¹⁴ Ainda segundo Diniz (2010), consiste em uma situação nos quais os bens podem ser alienados por seu proprietário sem estar sujeito a qualquer ônus (DINIZ, Maria Helena, 2010).

⁹ ALMEIDA, Washington Carlos de. *Direito de propriedade*. Barueri, SP: Manole, 2006. 128 p.

¹⁰ DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico Universitário*. São Paulo: Saraiva, 2010. 610 p.

¹¹ CRETELLA JÚNIOR, José. *Manual de Direito Administrativo*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. 442 p.

¹² CARVALHO, Matheus. *Manual de direito administrativo*. 4. ed. Salvador, Bahia: Juspodvm, 2017. 1216 p.

¹³ COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil: direito das coisas – direito autoral*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 728 p.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. 70 p.

Em observância à Constituição de 1988 (BRASIL, 1988), ainda vigente, estabelece como norma o atendimento à função social da propriedade, que não amplia o direito de propriedade e estabelece um direito social e um dever individual do proprietário.

Art. 5º – Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.¹⁵

Nesse sentido, a função social tem duas vertentes: a urbana e a rural. Em relação à propriedade fundiária urbana, esta exige fundamentação de ordenação da cidade, com uma política de desenvolvimento urbano e com um plano diretor. Esta propriedade tem perda de caráter absoluto e intangível dos primórdios, assumindo uma situação objetiva com deveres impostos ao proprietário.

Em concordância a essa afirmação, Tartuce e Simão (2010) afirmam que a propriedade é um direito que alguém possui em relação a um bem determinado, ou seja, é sem dúvida um direito fundamental protegido pela Constituição de 1988, mas que deve estar atento a uma função social, em prol de toda coletividade.¹⁶

Além disso, é pertinente ressaltar que o proprietário do espaço físico urbano pode perder a sua posse por falta de utilização e um terceiro passar a fazer bom uso dele, e que o mesmo estará sempre sujeito à obrigação de fazer, para que o seu direito de propriedade cumpra a função social que lhe cabe.

Em outro sentido, a propriedade rural tendo uma função social, e no caso do seu proprietário desviar a sua função, tal como, sua terra servir para fins especulativos, desprezará toda a sociedade em que está inserido. Para que ela atenda à função social, deve estar atenta: ao aproveitamento racional e adequado, exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores, utilização de recursos naturais disponíveis, entre outros que garantam valorização.

3 Capitalismo

O capitalismo é um conceito essencial para entender a sociedade moderna. Da mesma maneira que a sua história serve como base para explicar alguns fenômenos e as mudanças socioeconômicas mais importantes do passado. Nes-

¹⁵ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 2 out. 2022.

¹⁶ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil: direito de família*. 5. ed. São Paulo: Método, 2010. 528 p.

sa conjuntura, o conceito de capitalismo envolve inicialmente o capital, este, em uma visão Marxista, pode ser compreendido como uma relação de produção definida, como meios de produção monopolizados por um setor da sociedade, que, provavelmente, aquele que tem poder sobre as classes mais baixas, confrontando a força de trabalho viva ao mesmo tempo que produtos e condições de trabalho se tornam independentes dessa mesma força de trabalho.¹⁷

O processo que passou o Estado para compor a sua formação atual é um exemplo de valores e práticas que percorreram uma reforma conforme as necessidades da classe promotora do movimento de contra-hegemonia. E, sem dúvida, o capitalismo está atrelado a discussões sobre problemas mais urgentes da atualidade, desde globalização a desigualdade social.

Foram muitos momentos até chegar ao capitalismo em si, nos modos de produção pré-capitalistas o trabalhador não estava ligado à mercadoria e aos meios de sua produção. Contudo, ele tinha a posse do objeto do trabalho, o que demonstrava uma relativa autonomia no desenvolvimento do ritmo do processo de produção que será perdido com o capitalismo.¹⁸

A transição para uma sociedade com base em relações essencialmente capitalistas, foi um longo processo que, de fato, só foi possível graças ao desenvolvimento progressivo do individualismo e da aplicação de uma mentalidade racional em relação à organização da vida social, o que, por sua vez, foi enfatizada por um jogo de trocas no meio urbano.¹⁹

Depois do Século XI, ressurgiram as cidades e os comércios inter-regionais, e as relações sociais em estilo feudal fizeram-se presentes novamente, vendo o capitalismo apenas como um sistema econômico plenamente constituído que mudou tudo, pois defendia o direito à liberdade e à igualdade, sem uma vida baseada em ética religiosa, com trabalho livre e progresso material. E foi com ele que veio uma nova ideologia baseada na livre concorrência, princípio inspirador dos mercados capitalistas, em busca de novas formas de organização econômica e social.

O capitalismo teve um período, que antecede a plena constituição do modo de produção tipicamente capitalista, chamado de período de acumulação primitiva de capital. Este caracterizado por englobar uma série de processos interdependentes, tais como, expansão da produção de mercadorias, valorização do capital no comércio e na usura, adoção de políticas mercantilistas, aparelhamento administrativo-financeiro do Estado, proletarianização dos camponeses e aprendizes, entre outros.

¹⁷ MARX, Karl. *Para a crítica da economia política do capital – Salário, preço e lucro – O rendimento e suas fontes*. São Paulo: Nova Cultural, 1982. 242 p.

¹⁸ POULANTZAS, Nicos. *O estado, o poder, o socialismo*. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2000. 272 p.

¹⁹ BRAUDEL, Fernand. *Civilização material, economia e capitalismo: séculos XV-XVIII*. São Paulo: WMF Martins Fontes, 1995. 542 p.

Com o desenvolvimento da exportação de bens industriais e a importação de bens primários, contemplou-se uma relação econômica entre a Inglaterra e outros países interessados na expansão do mercado mundial, onde o capitalismo britânico passou a articular os interesses comerciais de várias áreas econômicas, fazendo com que os ingleses se tornassem os principais defensores do livre-cambismo, e buscavam a liberação dos fluxos dos capitais e mão de obra.

A Inglaterra passou a oferecer condições para fomentar a acumulação industrial através da exportação de bens industriais, o que proporcionou a indução da industrialização de outras nações, tais como Alemanha, França e EUA a aproveitarem o estímulo da economia inglesa, passando a dispor de um processo de industrialização que teve como concorrente a indústria britânica.

Com a difusão do capitalismo emergiram novas potências mundiais, mas com o advento da Revolução Industrial veio o capitalismo atrasado, em contraposição ao capitalismo originário britânico. O primeiro se distinguia do segundo de modo que a implantação da indústria têxtil seria incapaz de sozinha desencadear a industrialização, contudo, foi um grande salto qualitativo da estrutura produtiva, ou seja, precisava do estado nacional para que ele centralizasse recursos, criasse infraestrutura e viabilizasse a industrialização.

O desenvolvimento do capitalismo nos EUA, Alemanha, Rússia e Japão era visto como um capitalismo atrasado, entretanto, o processo de industrialização e as lutas sociais não se configuravam da mesma maneira. Cada um tinha sua característica diferente, os EUA foi o único país de passado colonial que se industrializou no Século XIX; já a Alemanha teve a integração econômica e o surto industrializante precedente à constituição do império alemão; o Japão teve uma industrialização semelhante aos europeus, uma vez que a crise do feudalismo japonês conduziu uma estruturação econômica muito parecida, criando pré-requisitos para a constituição do capitalismo; e, por fim, na Rússia ocorreu a segurança nacional como fator decisivo na deliberação governamental de acelerar as reformas estruturais e industriais do país.

Essa foi toda a base de disseminação do capitalismo no mundo, elemento que visa ao lucro e acumulação das riquezas, fator de relativa importância na economia, que estimula uma economia livre respeitando a lei da oferta e da procura, e que tem como sustentáculo a divisão da sociedade em classes antagônicas.

Diante disso, as críticas são inúmeras quando observado por este ponto, pois de um lado há uma pequena parcela da população que atua nessa relação como detentor do meio de produção, e acumula riqueza elevando seu poder econômico, e, do outro lado, há um número grande de proletariados que trabalham para garantir a satisfação de suas necessidades.

Fatores como esse, fazem refletir como a influência capitalista pode mudar os aspectos rotineiros em diferentes países. Dessa forma, questiona-se se a riqueza, a economia e o capitalismo são elementos que realmente fortificam os países. Nessa vertente, discute-se os aspectos que afetam diretamente a propriedade.

3.1 Propriedade como influência econômica

O Brasil foi alvo de críticas na Cúpula de Negócios da América Latina que ocorreu no Rio de Janeiro. Na ocasião foram listados como os maiores problemas do Brasil a criminalidade, a baixa eficiência das políticas públicas, a baixa eficiência no recolhimento de impostos e os problemas relacionados com o direito de propriedade. A propriedade é vista, portanto, como um entrave ao desenvolvimento do Brasil.

Segundo o peruano Hernando De Soto, em sua célebre obra *O Mistério do Capital*,²⁰ o maior referencial teórico deste trabalho, a propriedade formal proporciona as formas e as regras que fixam os ativos e que possibilitam sua transformação em capital ativo, que se inicia com o registro de propriedade e em seguida são convertidos em títulos que seguem um conjunto de regras legais. O autor continua e afirma que o processo de representação da riqueza ou do capital, nomeado como efeito propriedade, sequer existem nas nações chamadas países de terceiro mundo ou no bloco comunista, pois para ele o país desenvolvido em toda sua parcela de terra, construção, equipamento ou estoque tem como representação um documento de propriedade, indício visível de um vasto processo oculto, que liga todos esses ativos ao restante da economia.

Para o autor, o processo de representação da riqueza ou do capital, oriundo da propriedade legalizada, sequer existe nas nações chamadas de países de terceiro mundo ou no bloco comunista, pois, para ele o país desenvolvido em toda sua parcela de terra, construção, equipamento ou estoque tem como representação um documento de propriedade, indício visível de um vasto processo oculto, que liga todos esses ativos ao restante da economia.

Segundo Soto (2001), a infraestrutura legal implícita, oculta, está no fundo de seus sistemas de propriedade, sendo a posse uma mera finalização de todo esse processo, comparando-lhe como a ponta de um iceberg, e acrescenta que o restante do iceberg é uma técnica construída pelo ser humano que pode transformar seus ativos e seu trabalho em capital (SOTO, Hernando de, 2001).

²⁰ SOTO, Hernando de. *O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2001. 308 p.

São alguns fatores que levam ao mistério do funcionamento do capitalismo, onde o primeiro corresponde à dificuldade de legalizar imóveis ou pequeno negócio, levando os indivíduos a buscarem o setor informal, deixando-os inseguros e longe das legalizações, e colocando a economia relacionada a imóveis e pequenos negócios, em um capital morto, à margem da legalização.

Em outro aspecto, a percepção política se difere de um país para outro, já que, em alguns, a elite conseguiu absolver todo o processo de urbanização ocorrido no mundo do setor extralegal. Inclusive, atualmente, o que está ocorrendo na maioria dos países ocorreu na Europa e nos Estados Unidos, todavia, as nações bem-sucedidas não se tem uma explicação clara ainda (SOTO, Hernando de, 2001).

Além desses, é importante relatar que as leis são distintas de um lugar para outro, por mais que funcione em alguns países, não adianta copiá-las, é necessário que sejam identificados os pactos sociais existentes e aceitos pela maioria da população, o que levaria o governo a adotar alguns pontos, como: reconhecer a situação e o potencial dos pobres que necessitam ser bem mais documentados; todas as pessoas têm capacidade para poupar; o que falta aos pobres são sistemas legalmente integrados de propriedade, que possam converter seu trabalho em um capital ou poupança; ver os pobres como solução; a implantação de um sistema de propriedade que gere capital é um desafio político, devendo estes entrar em contato com as pessoas, compreender o contrato social e rever o sistema legal; e entender que as máfias de hoje e a desobediência civil são resultados da marcha de bilhões de pessoas que estão organizadas em pequena escala em direção de outra maior (SOTO, Hernando de, 2001).

Mais importante do que estes elementos, segundo Soto (2001), é o reconhecimento de casas, terrenos e mercadorias em países subdesenvolvidos, uma que vez que nos países em que o capitalismo teve prosperidade esses mesmos quando ativos levam uma vida paralela ao mundo físico, e ressalta ainda que capital não é aquele dinheiro que fica guardado, pois dinheiro é apenas uma das formas como o capital circula, e serve apenas para medir valores, o real valor estar na sua capacidade de criar uma produção adicional (SOTO, Hernando de, 2001).

Nesse sentido, a propriedade formal indica as formas e as regras que fixam os ativos e que possibilitam a sua transformação em capital ativo, iniciando-se com o registro de propriedade e, em seguida, sua conversão em títulos que, por conseguinte, seguem um conjunto de regras legais.

Desse modo, os efeitos que serão gerados com essa atitude são, sem dúvida, algo proveitoso, permitindo que o capital se torne ativo, sendo chamados de efeitos propriedades e caracterizados por Soto (2001) da seguinte maneira:

- Fixação do potencial econômico dos ativos, que está relacionado com a representação escrita das qualidades econômicas e sociais mais úteis sobre os ativos, uma representação formal de uma propriedade concede que esse título tenha uma vida separada do ativo em si, e pode ser utilizada como garantia de um empréstimo, como uma ação ordinária negociada em uma bolsa de valores, entre outros;
- Integração das informações dispersas em um único sistema;
- A responsabilização das pessoas, a lei formal de propriedade deslocou a legitimidade dos direitos dos proprietários para o mundo impessoal da lei, o que favoreceu o estabelecimento de suas responsabilidades, porém, a perda da autonomia dos proprietários veio de imediato, o que ajuda as autoridades descobrirem infrações legais e contratos desonestos;
- A transformação dos ativos em bens fungíveis; separa as características econômicas de um ativo de seu rígido estado físico, tornando um ativo fungível, que pode ser moldado para servir a qualquer transação;
- A integração das pessoas; essa integração inova a propriedade, transformando os seus donos em agentes econômicos capazes de ativos dentro de uma ampla rede;
- A proteção das transações, existe uma rede de instituição no ocidente, por isso o sistema de propriedade funciona, e seguem rígidos padrões de operação e rastreiam esses títulos. As instituições visam proteger a posse e as transações associadas.

Dessa forma, observa-se que o capital é algo que necessita de aplicação e que, se legalmente os registros de propriedades existirem, estes serão considerados ativos e podem proporcionar, à economia, dispositivos de mediação, longe de apenas um pedaço de papel, que também busca e estoca a maior parte que se precisa para a manutenção do funcionamento de uma economia de mercado.

4 Considerações finais

Não podemos entender a propriedade dentro de uma perspectiva isolada, concebendo-a tão somente como direito e garantia fundamental do homem consagrada pela Constituição Federal.⁽¹⁵⁾ A propriedade formal, através especialmente do olhar da obra do peruano Hernando de Soto, *O Mistério do Capital*, fica reconhecida como ativo econômico de um Estado, elemento/ativo imprescindível para o crescimento e o fortalecimento da prosperidade econômica, e, por tal razão, ainda de acordo com Soto, promove o chamado fenômeno da formalização da propriedade trazendo importantes avanços no potencial eco-

nômico dos ativos, a integração das informações, na imputação da responsabilidade civil e criminal, no surgimento dos bens fungíveis e das novas transações econômicas.

Assim, para que se tenha um próspero desenvolvimento econômico, o Estado precisa contar com todos os efeitos da formalização da propriedade privada e organizar sua estrutura administrativa fiscal, gerando campo favorável e fértil para o crescimento e fortalecimento social e econômico de uma sociedade.

Dessa maneira, não se deve entender a propriedade privada tão somente como algo material, mas para além disso, é preciso concebê-la como bem ativo, fungível, capaz de gerar renda, arrecadar impostos, promover negócios jurídicos e todos demais efeitos ligados ao funcionamento do sistema econômico, fiscal e monetário.

Referências

- MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. *Metodologia do trabalho científico*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1992. 214 p.
- COLAUTO, Romualdo Douglas; BEUREN, Ilse Maria. Coleta, análise e interpretação dos dados. In: BEUREN, Ilse Maria (Org.). *Como elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e Prática*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 135.
- HORKHEIMER, Max. *Critical theory: selected essays*. New York: Continuum, 1975. 312 p.
- JAEGGI, Rahel. Um conceito amplo de economia. *Civitas*, Porto Alegre, v. 18, n. 3, p. 503-522, set./dez., 2018. DOI, Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.15448/1984-7289.2018.3.32368>>. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/civitas/a/dFfHKJs3rW8QnPxt5gPLV4v/?lang=pt&format=pdf>>. Acesso em: 2 out. 2022.
- GASSEN, Valcir. A natureza histórica do direito de propriedade. In: WOLKMER, Antônio Carlos (Org.). *Fundamentos de história do direito*. 7. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2012. p. 169-194.
- SILVA, De Palácio e. *Vocabulário Jurídico*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. 1498 p.
- BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil*. DOU, Brasília: Senado Federal, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 2 out. 2022.
- BRASIL. *Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. DOU, Brasília: Senado Federal, 1 jan. 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm>. Acesso em: 2 out. 2022.
- ALMEIDA, Washington Carlos de. *Direito de propriedade*. Barueri, SP: Manole, 2006. 128 p.
- DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico Universitário*. São Paulo: Saraiva, 2010. 610 p.
- CRETELLA JÚNIOR, José. *Manual de Direito Administrativo*. 7. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005. 442 p.
- CARVALHO, Matheus. *Manual de direito administrativo*. 4. ed. Salvador-Bahia: Juspodvm, 2017. 1216 p.

- COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil: direito das coisas – direito autoral*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 728 p.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. 70 p.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 2 out. 2022.
- TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil: direito de família*. 5. ed. São Paulo: Método, 2010. 528 p.
- MARX, Karl. *Para a crítica da economia política do capital – Salário, preço e lucro – O rendimento e suas fontes*. São Paulo: Nova Cultural, 1982. 242 p.
- POULANTZAS, Nicos. *O estado, o poder, o socialismo*. 4 ed. São Paulo: Paz e Terra, 2000. 272 p.
- BRAUDEL, Fernand. *Civilização material, economia e capitalismo: séculos XV-XVIII*. São Paulo: WMF Martins Fontes, 1995. 542 p.
- SOTO, Hernando de. *O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2001. 308 p.