

O direito de preferência no contrato de arrendamento rural à luz da hermenêutica constitucional

*Rafael Machado Soares**

Resumo

Ao abordar-se o tema do direito de preferência no contrato de arrendamento do prisma da hermenêutica constitucional, torna-se necessário analisar, primeiramente, as transformações do direito de propriedade, com maior ênfase no Brasil, uma vez que se busca analisar a (im)possibilidade de poder ser exercido esse direito quando não há o cumprimento da função social da propriedade. Para tanto, pesquisam-se as transformações do direito de propriedade desde o seu caráter absoluto e, portanto, individualista, para a propriedade coletiva e, por consequência, direcionada aos anseios sociais, tendo como base de sustentação a hermenêutica constitucional.

Introdução

O direito de propriedade vem sofrendo, com o passar dos tempos, diversas transformações, sobretudo no que se refere à sua forma de exercício, em decorrência das mutações sociais ocorridas e da constitucionalização do direito de propriedade. É esse direito que confere ao titular os poderes de uso, gozo e disposição do bem, facultando ao proprietário exercê-los pessoalmente ou mediante cessão desse direito de forma onerosa ou gratuita.

* Advogado, professor de Direito Civil na Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo; especialista em Direito Civil e Direito Processual Civil pelas Faculdades Integradas Ritter dos Reis e mestrando em Direito pela Unisinos.

O contrato de arrendamento é o contrato em que ocorre a exploração de imóvel rural alheio para fins agrários, regulado pelo Estatuto da Terra, e que obedece aos ditames da referida legislação e da Carta constitucional. Nele, o direito de preferência constitui uma faculdade que o estatuto confere ao arrendatário de adquirir o imóvel arrendado, em caso de haver oferta de venda desse imóvel, no período contratual, preferindo-se a oferta do arrendatário em detrimento das demais, em ocorrendo igualdade de ofertas de compra.

Com o presente trabalho, pretende-se estudar o direito de preferência no contrato de arrendamento na ótica da hermenêutica constitucional. Para tanto, será abordada, primeiramente, a constitucionalização do direito de propriedade, fazendo-se uma análise das transformações temporais desse direito. Em seu tópico seguinte, analisa-se como ocorre a elevação do direito de propriedade à categoria de norma constitucional, apontando-se o momento do aparecimento na Constituição, bem como as transformações pelas quais esse direito passa. Prosseguindo, enfatiza-se a contribuição da hermenêutica na interpretação das normas constitucionais, descrevendo as correntes hermenêuticas existentes, bem como o que sustentam sobre a hermenêutica. Por fim, verifica-se a aplicação da hermenêutica constitucional no contrato de arrendamento, no que se refere ao seu exercício.

Evolução constitucional do direito de propriedade

O direito de propriedade nasceu no regime monárquico, no qual, os reis detinham o poder de disposição da propriedade, assim como mantinham supremacia em relação aos poderes Judiciário, Legis-

lativo e Executivo, em razão da visão do povo de crer que o rei era um mensageiro de Deus. Diante dessa imagem, todos os seus atos eram considerados divinos, portanto, indiscutíveis. Este poder de disposição do rei contemplava também o de distribuição das terras obtidas através das guerras de conquistas territoriais e, então, em face da prerrogativa, o monarca instituiu o sistema feudal.

Um dos motivos do surgimento do feudalismo foi a necessidade de produção de alimentos para sobrevivência do povo e, por consequência, de geração de riquezas, advinda da circulação de alimentos produzidos nos feudos. A propriedade, nesse regime, era explorada pelo senhor feudal, que tinha poderes absolutos sobre ela e utilizava a mão-de-obra do vassalo, o qual trabalhava no feudo em regime de escravidão. A propriedade era distribuída pelo rei ao seu livre-arbítrio o qual delegava esse direito apenas às classes privilegiadas da sociedade, que, na época, era da nobreza.

Essa situação é relatada por Silva: “Face a gama de poderes controlados pelo rei, não se torna difícil concluir que, de sua autoridade soberana, promanam poderes e critérios de distribuição de terras, considerando-se especialmente a classe social em que o destinatário se encontrava.”¹

Com o decorrer do tempo, em razão do declínio da nobreza e da ascensão da burguesia, o regime feudal passou a sofrer pressões da classe burguesa. Essa categoria social buscava exercer o domínio das propriedades rurais com total autonomia, fazendo cessar a exploração da monarquia no que tange à lucratividade da terra e à dominação do monarca nas questões de direito de propriedade, principalmente, quanto à discricionariedade da distribuição. Com a ascensão da burguesia, o regime feudal começou a ruir, conforme Mattos Neto: “Como documento contestatório e

abolir o regime feudal e da monarquia absoluta, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, cristalizou os valores econômicos defendidos pela emergente e vitoriosa classe burguesa revolucionária, mais precisamente a garantia do direito de propriedade privada.”²

Com o término do sistema feudal e o advento do liberalismo, garantiram-se àqueles vassallos que trabalhavam em função das ordens dos senhores feudais mais liberdades e, por consequência, direitos fundamentais. De acordo com Silva:

[...] o liberalismo parte do pressuposto e correntes filosóficas diferentes daquelas observadas no curso do feudalismo. Ora, enquanto no período feudal a liberdade de iniciativas do indivíduo era sacrificada pelos compromissos, no período liberal, a liberdade do cultivador não foi mais manifestada pelos compromissos que o vinculavam ao senhor feudal, passando a ser objeto de preocupação social. [...] em decorrência do liberalismo europeu, surgiu o que veio a chamar-se individualismo, que consistiu no reconhecimento da importância do homem em geral, que, em épocas anteriores, fora reduzido à condição de escravo, servo, ou a outras condições pouco dignas. A partir daí, o novo Estado que incorporava a vontade geral da sociedade, além de libertar o indivíduo, passou a garantir-lhe direitos fundamentais que se incorporavam nos textos das constituições liberais.³

A idéia de liberalismo começou a tomar conta da sociedade, surgindo, assim, a noção de direitos fundamentais, bem como a exaltação de alguns direitos individuais. Nesse sentido Silva relata:

[...] as idéias liberais começaram a surgir em pleno processo de transição da crise do sistema feudal na Europa, através de escritores que muito contribuíram para o aprimoramento social e moral da humanidade, como foi o caso de Montesquieu,

com sua obra, O espírito das leis, que, apesar de ser nobre e descendente de grandes proprietários de terra no sul da França, desde cedo sempre demonstrou grande aversão ao feudalismo e condenou, também, o absolutismo dos reis.⁴

A obra de Montesquieu foi uma das causas da ruptura do sistema feudal, contribuindo para a implementação do sistema liberal, por defender o direito à igualdade através da democracia. Segundo o autor:

Toda desigualdade na democracia deve ser tirada da natureza da democracia e do próprio princípio da igualdade. Por exemplo, pode-se temer que pessoas que precisem de um trabalho contínuo para viver fossem muitos empobrecidas por uma magistratura, ou negligenciassem suas funções; [...]. Nestes casos, a igualdade entre os cidadãos pode ser suprimida pela democracia em proveito da democracia. Mas é apenas uma igualdade aparente que se suprime, pois um homem arruinado por uma magistratura estaria em pior situação do que os outros cidadãos, e este mesmo homem, que se veria obrigado a negligenciar as funções, colocaria os outros cidadãos numa situação pior do que a sua; e assim por diante.⁵

Com o advento do liberalismo, criou-se a estrutura liberal da propriedade, na qual o proprietário possuía uma gama de poderes, com poucas limitações, uma vez que explorava a propriedade com pouca intervenção estatal. O Estado, naquela época, preocupava-se prioritariamente, com a produção, para gerar cada vez mais riquezas através da exploração da terra.

O liberalismo garantiu aos cidadãos a hegemonia legal, ou seja, igualdade de oportunidades de acesso à propriedade, permitindo que aquele que com condições para ser proprietário tivesse oportunidade para alcançar esse direito, não somente os

senhores feudais, como no regime do feudalismo, desde que com condições financeiras para tal.

No que tange ao Brasil, em 1891 surgiu a Constituição Republicana, que começou a reestruturar a propriedade das terras devolutas, passando-as ao domínio do Estado, aumentando, com isso, o número de latifúndios improdutivos no Brasil. Silva comenta que, “[...] embora a primeira Carta Magna Republicana não tenha regulado propriamente a matéria agrária, durante sua vigência adveio o Código Civil, Lei 3.071, de 1.º de janeiro de 1916, que regulou institutos referentes às atividades agrárias [...] fonte subsidiária do Estatuto da Terra”.⁶

A Constituição Republicana não tratou de limitações relativas ao direito de propriedade, que somente foi institucionalizado com o advento da Constituição de 1937, tendo sido regulado e limitado o seu modo de atuação. Com isso, o pensamento de caráter absoluto da propriedade começou a ruir. Nota-se que esse direito, em se tratando de Brasil, foi costumeiramente encarado como um direito subjetivo de ordem absoluta, o que pode ser comprovado com a simples leitura do Código Civil de 1916, elaborado com um único intuito: garantir a proteção da burguesia, classe beneficiada pelas normas codificadas, desrespeitando o ditame constitucional da Constituição de 1937.

Com o passar dos tempos, o direito de propriedade deixou de ser visto como um direito individual, ocorrendo sua socialização, o que forçosamente determinou uma análise de seu objeto, imprimindo ao seu exercício um prisma menos individualista e mais socialista. Nesse sentido, Albuquerque esclarece:

A propriedade privada, tal como definida em nosso Código Civil, foi modelada segundo o esquema da propriedade romana e, por obra da pandetística alemã, foi mo-

delada como um conceito universal de verdadeiro direito subjetivo, fruto da extensão da própria personalidade e liberdade do homem, e, a princípio, acessível a todos.⁷

Por sua vez, o advento do Estatuto da Terra, lei nº 4 504/64, foi considerado um marco para a transformação do direito especificado no que se refere à propriedade rural: Nele estavam previstos o princípio da função social da propriedade, bem como os elementos para sua concretização, uma vez que, até então, o direito de propriedade possuía, segundo o Código de 1916, um caráter absoluto, e o proprietário poderia exercê-lo sem qualquer limitação de ordem mais expressiva. Porém, essa visão parece distorcida, considerando-se que a Constituição de 1937 já condicionava o direito em questão a sua função social, prevista no art. 2º do Estatuto.⁸

A elevação do direito de propriedade à categoria de norma constitucional

Mesmo tendo a função social da propriedade surgido com a Constituição de 1937, esse princípio não era respeitado, pelo fato de que o controle do seu cumprimento não era operacionalizado. Nesse sentido, a situação de individualismo permanecia, sem qualquer preocupação com os anseios sociais relativos à exploração adequada da terra.

Diante da publicidade do Código Civil e do entendimento de sua aplicação, independentemente da Constituição, a função social da propriedade rural foi sendo esquecida. Somente passou a ser divulgada com a elaboração e a aprovação da lei que instituiu o Estatuto da Terra, que regulou a forma de exploração da propriedade rural, impondo que sua função social fosse respeitada.

Em 1988, o direito de propriedade passou a fazer parte do título II da Constituição Federal, que trata dos direitos e das garantias fundamentais. Está especificado no seu art. 5º, *caput*,⁹ e também previsto no art. 170 da CF de 1988, III,¹⁰ o princípio da função social da propriedade como parte integrante dos princípios da ordem econômica, acenando para a conclusão de que o direito tratado possui ainda uma função econômica.

No mesmo título apontado, a CF estabelece que o direito de propriedade deverá ser exercido de acordo com os anseios sociais. Reafirma, nesse sentido, a existência de uma função social, e o legislador, para operacionalização desse direito, estabeleceu os requisitos para o alcance de seu cumprimento. Limitou o legislador constitucional, portanto, a forma de exercê-lo, fazendo com que o exercício de tal direito fosse direcionado de acordo com os anseios sociais. A análise, aqui, é de uma ótica coletiva, para que a ação não acarretasse danos à própria sociedade, reiterando os termos do Estatuto da Terra, dispositivo infraconstitucional editado anteriormente.

Por outro lado, a inclusão da função social da propriedade na esfera constitucional determinou o surgimento de outro problema para a implementação, ou seja, a aceitação da normatização da Constituição. Tal aceitação é fato que gera até os dias atuais grandes controvérsias, uma vez que a sua aplicabilidade imediata ainda permanece resistente à posição do Judiciário. Sarmiento comenta:

[...] A noção de que a Constituição é uma norma jurídica, dotada de caráter imperativo, cujos comandos podem ser tutelados em juízo quando não forem espontaneamente respeitados, embora possa hoje parecer uma completa obviedade, demorou algum tempo para se firmar [...]. Sustentava-se [...] que as declarações de

direitos incorporadas às constituições teriam conteúdo exclusivamente moral, mas não qualquer eficácia jurídica.¹¹

A evolução da constitucionalização do direito privado ocorreu de forma gradativa, pois partes da doutrina e da jurisprudência ainda discutem a auto-aplicabilidade das normas constitucionais. Sarmiento, citando Ferrer, apresenta a tese dessa doutrina:

Argumenta-se que a eficácia direta da Constituição nas relações privadas marginaliza o legislador, [...] degrada o princípio da autonomia privada e dissolve a certeza da letra impressa na lei numa nebulosa de valores com o conseqüente sacrifício da segurança jurídica, até consagrar uma espécie de totalitarismo dos valores constitucionais aos quais deverão se submeter os particulares em todas as suas decisões privadas juridicamente relevantes.¹²

Sustenta essa parte da doutrina que as normas constitucionais são deveras abstratas, gerando uma insegurança em relação à sua interpretação e aplicação. No entanto, essa tese defendida não merece ser acolhida, uma vez que nas normas infraconstitucionais também existem as cláusulas gerais e os princípios que regulam as relações privadas e públicas os quais dependem da interpretação subjetiva do juiz ao analisar o conflito judicial para, assim, materializar e/ou normatizar a lei.

Em análise do constitucionalismo, elimina-se a possibilidade de ele ser deixado de lado, sustentando-se a normatividade da carta constitucional, a qual preceitua que a constituição não pode ser renegada pela sociedade, uma vez que a força imperativa deve ser alastrada em todas as relações sociais. Além disso, a Constituição reflete o Estado democrático de direito e, como tal, o contrato social deve ser respeitado pelos membros da sociedade que o criaram democraticamente.

Streck comenta sobre o constitucionalismo:

[...] O constitucionalismo não morreu! As noções de constituição dirigente, da força normativa da constituição, de Constituição compromissária, não podem ser relegadas a um plano secundário. Mormente em um país como o Brasil, onde as promessas da modernidade, contempladas no texto constitucional de 1988, longe estão de ser efetivadas.¹³

A aplicação das normas constitucionais é medida que se impõe. Não se pode levar ao esquecimento a existência da constituição, ou mesmo que ela seja somente um conjunto de metas a serem alcançadas, sem a necessidade de se medirem esforços para concretizá-la. Não se pode olvidar que uma constituição é a vontade do povo consagrada e que o desrespeito a ela significa desconsiderar os anseios sociais. A aplicação direta dessa norma, de caráter imperativo, é medida que se impõe e que deve ser buscada intensamente pelo Judiciário, poder que normatiza a legislação citada.

As relações privadas não podem mais ser reguladas à luz do Código Civil sem ter como base a ótica constitucional. Sarmento, comentando essa auto-aplicabilidade, sustenta que “[...] é importante ressaltar a possibilidade de aplicação direta da Constituição nas relações privadas, sempre que possível. Como norma jurídica que é, dotada de imperatividade, a Constituição não necessita da mediação do legislador civil para incidir sobre tais relações, podendo, por si só, alcançá-las com seus comandos”.¹⁴

A constituição possui algumas tarefas, dentre as quais o direcionamento das normas infraconstitucionais, que limitam a elaboração e a aplicação dessas normas, além de ter um efeito hermenêutico.

Os princípios constitucionais servem de parâmetro para as decisões do Judiciário e garantem que a norma será sempre

atual, desde que o Judiciário esteja atento à hermenêutica constitucional, que não busca o resultado da interpretação através de métodos, uma vez que, para haver interpretação da norma, deve o interpretante pré-compreender a matéria estudada. Assim, cada leitor apresenta um resultado interpretativo construído de forma diversa, podendo chegar a resultados semelhantes. Na visão de Sarmento,

[...] a Constituição representa um limite para o legislador privado, o que importa na inconstitucionalidade das normas editadas em contrariedade a ela, bem como na não recepção dos diplomas anteriores com ela colidentes [...]. Mas além de atuar como limite para o legislador, a Constituição também projeta relevantes efeitos hermenêuticos, pois condiciona e inspira a exegese das normas privadas, que deve orientar-se para a proteção e promoção dos valores constitucionais centrados na dignidade da pessoa humana.¹⁵

O direito de propriedade, como direito fundamental, deve ser exercido em consonância com os ditames constitucionais. Nesse sentido, deve ser normatizado pela constituição, não podendo o legislador infraconstitucional desrespeitá-lo, sob pena de incorrer em violação ao contrato social. Não se pode olvidar que tal direito seja exercido em desacordo com sua função predeterminedada, sob pena de incorrer-se em atentado constitucional, que, certamente gerará prejuízo para a própria sociedade. E mais: o direito de propriedade deve estar em consonância com a sua função social. E em se tratando de propriedade rural, também deve ser observada a sua função econômica, uma vez que a propriedade que não produz não gera riquezas para a nação, não gerando, portanto, recursos para o governo investir na própria sociedade para melhorar o seu modo de vida, não podendo garantir, por consequência, a dignidade do seu povo.

O direito de propriedade sofreu com o passar dos tempos transformações de caráter constitucional. A partir da Constituição de 1988, passou a fazer parte dos direitos fundamentais, sendo, inclusive, encarado como princípio fundamental em razão de sua importância, não havendo mais espaço para o direito de propriedade individual, sob pena de retrocesso social.

Não se pode mais pensar numa sociedade desigual, em que a propriedade é alcançada somente pela minoria de seus integrantes, com exploração, sem qualquer preocupação com o social, buscando-se tão-somente o progresso do proprietário em detrimento da miséria alheia. A propriedade possui função social e econômica e não pode ser garantida sem a observância desta função, que já é parte integrante dela. A justiça social poderia ser alcançada justamente com a destinação adequada dessa propriedade, uma vez que pela exploração direcionada serão garantidos a implementação do emprego, a geração de riquezas e o aumento da circulação de mercadorias, gerando, por consequência, arrecadação de impostos advindos dessa atividade.

Portanto, o cumprimento dessa função é de importância relevante, uma vez que é pela sua interpretação que será operacionalizada a implementação dos direitos fundamentais das partes litigantes.

A contribuição da hermenêutica na interpretação das normas constitucionais

Para se interpretarem os dispositivos legais relativos ao direito de preferência no contrato de arrendamento, ou seja, para proceder a uma análise do direito

constitucional de propriedade, necessária se faz a realização de um estudo sobre a hermenêutica em si. Essa investigação perpassa a análise das transformações dessa decorrentes no tempo, diferenciando as espécies de hermenêutica e averiguando as modalidades de sua aplicação na análise das normas constitucionais. Esse estudo deve ser precedido pela conceituação oferecida por Grodin:

Por hermenêutica entende-se, desde o primeiro surgimento da palavra no século XII, a ciência e, respectivamente, a arte da interpretação. Até o fim do século passado, ela assumia normalmente a forma de uma doutrina que prometia apresentar as regras de uma interpretação competente. Sua intenção era de natureza predominantemente normativa e mesmo técnica. Ela se restringia à tarefa de fornecer às ciências declaradamente interpretativas algumas indicações metodológicas, a fim de prevenir, do melhor modo possível a arbitrariedade no campo da interpretação [...]. Por isso, formou-se, desde a Renascença uma hermenêutica teleológica (hermenêutica sacra), uma hermenêutica filosófica (hermenêutica profana), como também uma hermenêutica jurídica.¹⁶

Primeiramente, nasceu a hermenêutica clássica, chamada “metodológica”. Essa classificação enfrentou transformações de caráter, assumindo com as obras de Hans-Georg, Gadamer e Heidegger um caráter intitulado filosófico, passando-se da filosofia da consciência para a filosofia da linguagem. Leal, seguindo os ensinamentos de Durand, explica:

Em termos históricos [...] a interpretação, em sua fase mais moderna, remonta essencialmente à percepção mais aguda do problema, do significado textual introduzido pela hermenêutica bíblica associada a Scheleiermacher no começo do século XIX [...]. O intento de Scheleiermacher [...] era o de sistematizar uma hermenêu-

tica geral, enquanto arte de compreender, visando a servir de base às mais diversas e múltiplas teorias metodologias específicas das diferentes disciplinas dedicadas à interpretação de textos.¹⁷

Essa faceta da hermenêutica antiga, conforme a citação transcrita, tem como um de seus defensores Scheleiermacher, que sustentava a tese de que a interpretação da ciência era metodológica e que havia somente um sentido da norma a ser descoberto pelo interpretante. Nesse caso, ignorava que o ser interpretante está inserido num contexto histórico e que faz uma interpretação da hermenêutica de acordo com a sua visão subjetiva da norma. Nesse sentido, não há uma interpretação única, uma vez que depende do ser interpretante, que poderá alterar a sua interpretação com o passar dos tempos, fato que comprova ser a interpretação temporal.

Já a hermenêutica filosófica, defendida por Heidegger, traçou novos rumos para a interpretação, analisando a figura do ser interpretante e de que forma ocorre essa interpretação, defendendo que a filosofia não é lógica, somente recebe a contribuição dela para ser produzida. E ainda, que, para haver interpretação, deve, obrigatoriamente, haver pré-compreensão. Essa interpretação depende do questionamento. Nas palavras de Heidegger:

Todo questionamento é uma procura. Toda procura retira do procurado sua direção prévia. Questionar é procurar cientemente o ente naquilo que ele é e como ele é [...]. Enquanto procura, o questionamento necessita de uma compreensão prévia do procurado. Para isso, o sentido do ser já nos deve estar, de alguma maneira, disponível.¹⁸

Assim, de acordo com Heidegger, para acontecer a interpretação, o ser interpretante deve abster-se de obstaculizar a inclusão do questionamento nesse mo-

mento, uma vez que não há interpretação sem quebra de preconceitos, mantendo idéias imutáveis sobre o objeto, ou situação a ser analisada.

Para tanto, a ontologia contribui para a interpretação, considerando-se o fato de não existir interpretação sem existir “ser” e “ente”, reafirmando, portanto, a posição de que a metodologia de interpretação não funciona; a interpretação é construção de um ser num dado tempo, quebrando o paradigma de que somente existe uma interpretação. Streck comenta a ontologia, sustentando:

A verdade não é uma questão de método. Será, sim, uma questão relativa à manifestação do ser, para um ser cuja existência consiste na compreensão do ser [...]. Na ontologia da compreensão, a vida é história, onde o próprio ser se desvela no horizonte da temporalidade. O próprio ser é tempo. Por isto, a vida, a existência concreta, emerge na compreensão do ser.¹⁹

A hermenêutica filosófica contribui para o direito na medida em que traça o caminho da interpretação adequada da norma. Isso evidencia que a cada interpretação poderá surgir uma nova idéia da norma a ser observada ao tempo da interpretação, com reinterpretção a cada momento temporal diferenciado. Desse modo, aquela visão metodológica da hermenêutica resta superada pela sua inadequação, ou, mesmo, pela falta de resultados.

Sendo a hermenêutica a arte de interpretar, e sendo a função da interpretação romper com a abstração da lei, dando-lhe a sua concretude pela sua aplicação ao caso concreto, tem-se nessa afirmação a conclusão da importância da existência da hermenêutica e da sua aplicação no direito. Tem ela, pois, a função de elucidar o direito, dando um novo sentido à norma. E, em se tratando de Constituição, deve esta também ser interpretada por meio da her-

menêutica, trazendo as normas constitucionais para a realidade temporal atual.

Uma análise hermenêutica do direito da preferência constitucionalizado

Como já demonstrado no decorrer do trabalho, a propriedade sofreu diversas alterações de caráter. Uma delas é a obrigatoriedade do cumprimento da sua função social e econômica. No que tange ao cumprimento dessa funcionalização da propriedade, tem-se a garantia do direito de preferência na aquisição a quem a esta explorando, ou, mesmo, possuindo-a diretamente. Para tanto, esse direito de preferência deve ser analisado em cada caso concreto, fazendo-se uma análise hermenêutica do direito em face das normas constitucionais na situação real do contrato de arrendamento, no momento em que, em tese, o arrendatário adquiriria o direito de preferência.

A hermenêutica filosófica deixa evidente que, para analisar qualquer situação jurídica, necessário se faz que o ser interpretante questione a situação concreta. Para tanto, deve, primeiramente, ter a pré-compreensão sob o questionamento. Nas palavras de Streck, “sempre interpretamos, pois. E para interpretar, necessitamos compreender. Para compreender, temos que ter uma pré-compreensão [...], constituída de estrutura prévia do sentido, que se funda essencialmente em uma posição prévia [...] que já une todas as partes [...] do sistema”.²⁰

Suponha-se que “A” (arrendatário) esteja explorando a propriedade de “B” (arrendador) e que o arrendador rece-

ba uma proposta de um terceiro para comprar a propriedade arrendada. O art. 92, par. 3º, do Estatuto da Terra estabelece que, no caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

No artigo especificado, não está exposto que para o arrendatário exercer esse direito, terá de estar dando à propriedade a sua devida destinação social, cumprindo, portanto, com os requisitos constitucionais. Aqui, segundo a hermenêutica filosófica, deverá o julgador, com sua pré-compreensão, interpretar a legislação pertinente ao caso concreto e, ao final, normatizar o litígio, fazendo com que os dados passados pela situação apontada levem a uma sentença que esteja em harmonia com os ditames do Estado democrático de direito e, portanto, constitucionalizada, garantindo a observância dos direitos fundamentais elencados na Carta constitucional.

Da situação concreta apontada conclui-se que o direito de preferência somente pode ser exercido se a exploração da terra estiver em consonância com os ditames constitucionais, ou seja, no momento da oferta de compra, deve ser observado se o arrendatário está cumprindo a função social da propriedade. Para isso, poderá ser requerida ajuda ao Incra, que poderá analisar a produtividade alcançada pelo arrendatário, bem como os outros requisitos legais necessários para a análise específica. Esse requisito é baseado na supremacia da norma constitucional em relação ao Estatuto da Terra, que é norma infraconstitucional.

Na visão de Streck, “a renovada supremacia da Constituição vai além do con-

trole de constitucionalidade e da tutela mais eficaz da esfera individual da liberdade”.²¹ A constituição possui um caráter limitador, ou seja, as normas infraconstitucionais não podem ser editadas em desacordo com os seus ditames, mas também possui uma função moral relativa à garantia dos direitos fundamentais.

A interpretação da necessidade de cumprimento da função social para obter o direito de preferência pode ser baseada no princípio da dignidade da pessoa humana, ou, mesmo, no direito à propriedade, uma vez que, se o arrendatário não estiver explorando a propriedade segundo os ditames constitucionais, quem sofrerá por esse desvio é a própria sociedade.

Como exemplo, cita-se o descumprimento das normas ambientais, que, por consequência, poderá gerar o descontrole do meio ambiente, ocasionando prejuízo à saúde da sociedade como um todo, ou, mesmo, à questão da produtividade não alcançada. Isso implicará a insuficiência de material alimentar para sustentação da sociedade, determinando que, no caso de haver uma discussão judicial sobre a garantia do direito acima especificado, deverá o Judiciário verificar o cumprimento ou não da função social para deferir ou não o direito infraconstitucional apontado.

Considerações finais

Analisando-se as transformações que o direito de propriedade sofreu no decorrer da história, verificou-se que o modo de exploração desse direito foi se direcionando, passando do caráter absoluto para o caráter limitado. Tal limitação não ocorreu por acaso, mas pela necessidade de o ser social preocupar-se com os demais membros da sociedade diante da necessidade de sobrevivência de todos.

A propriedade, inevitavelmente, gera riquezas à sociedade, uma vez que, em havendo produção, ela servirá tanto para as necessidades básicas do proprietário como para circulação de riquezas em razão da comercialização da produção alcançada. E para haver produção, necessária se faz a existência de mão-de-obra. Por outro lado, o uso inadequado desse meio de produção gera inúmeras consequências tanto no âmbito de manutenção da riqueza como no âmbito ambiental e, por consequência, na esfera social.

O contrato de arrendamento é um modo de garantir a exploração do imóvel rural no qual se passa esse direito a um terceiro, que dará a destinação social ao bem de produção. Para tanto, como o arrendatário está contribuindo para a subsistência da sociedade, estabeleceu o legislador que ele tem direito de preferência na aquisição do imóvel objeto deste contrato, se houver proposta de alienação onerosa desse imóvel durante o período contratual.

Efetuando-se uma análise hermenêutica do direito de preferência do arrendatário chega-se, enfim, à conclusão de que somente pode exercer esse direito o arrendatário que estiver cumprindo com a função social da propriedade, uma vez que, após a constitucionalização deste direito, devem as normas infraconstitucionais estar em consonância com a constituição, respeitando-se a imperatividade desta sobre as demais normas e a sua aplicabilidade imediata.

Referências

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira de. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

BRASIL. Constituição (1998). *Constituição da República Federativa do Brasil*. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

BRASIL. Lei nº 4 504 de 30 de novembro de 1964. *Estatuto da Terra*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

GRODIN, Jean. *Introdução à hermenêutica filosófica*. São Leopoldo: Unisinos, 1999.

HEIDEGGER, Martin. *Ser e tempo*. 14. ed. Petrópolis: Vozes, 2005.

LEAL, Rogério Gesta. *Perspectivas hermenêuticas dos direitos fundamentais no Brasil*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

MONTESQUIEU. *O espírito das leis*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

MATTOS NETO, Antônio José de. *O direito agrário na Constituição*. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

SARMENTO, Daniel. *Direitos fundamentais e relações privadas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

SILVA, Leandro Ribeiro. *Propriedade rural*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001.

STRECK, Lenio Luiz. *Jurisdição constitucional e hermenêutica*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 2-3.

_____. *Hermenêutica constitucional e(m) crise*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004.

Notas

¹ SILVA, Leandro Ribeiro. *Propriedade rural*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001. p. 11.

² MATTOS NETO, Antônio José de. *O direito agrário na Constituição*. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 2.

³ SILVA, op. cit., p. 23, nota 2.

⁴ Idem, p. 24.

⁵ MONTESQUIEU. *O espírito das leis*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000. p. 58.

⁶ SILVA, op. cit., p. 126, nota 2.

⁷ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira de. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002. p. 45.

⁸ Art. 2ª - “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social [...]”.

⁹ Art. 5ª - “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, à liberdade, à segurança e à propriedade [...]”.

¹⁰ Art. 170 - “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade;”

¹¹ SARMENTO. *Direitos fundamentais e relações privadas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 70-71.

¹² FERRER apud SARMENTO, op. cit., p. 102.

¹³ STRECK, Lenio Luiz. *Jurisdição constitucional e hermenêutica*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 2-3.

¹⁴ SARMENTO, op. cit., p. 101, nota 12.

¹⁵ SARMENTO, op. cit., p. 100, nota 12.

¹⁶ GRODIN, Jean. *Introdução à hermenêutica filosófica*. São Leopoldo: Unisinos, 1999. p. 23.

¹⁷ LEAL, Rogério Gesta. *Perspectivas hermenêuticas dos direitos fundamentais no Brasil*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 132-133.

¹⁸ HEIDEGGER, Martin. *Ser e Tempo*. 14. ed. Petrópolis: Vozes, 2005. p. 30-31.

¹⁹ STRECK, Lenio Luiz. *Hermenêutica constitucional e(m) crise*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004. p. 199.

²⁰ STRECK, op. cit., p. 6, nota 14.

²¹ STRECK, op. cit., p. 101, nota 14.