

A EXTENSA REGULAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL E COMO COMBATÊ-LA

Igor Gonçalves EDUARDO¹

A Constituição Federal, em seu Art.186, determina a função social da propriedade rural. Entretanto como se observa em seus 4 incisos, a regulação que recai sobre o tema é extensa e custosa, podendo causar algum desânimo àqueles que pretendem de alguma forma explorar economicamente o ramo agrícola, tendo em vista que deverão se limitar aos parâmetros legais impostos. Pode-se referir como exemplo a Lei 12.651/2012, que obriga ao proprietário do imóvel rural a separar determinada porcentagem de sua propriedade para fins de reserva legal, sendo na nossa região 20% do total territorial do imóvel. Como já dito anteriormente, essa profunda intervenção do Estado no direito de propriedade definindo parâmetros de como deve ser feita a exploração agrária, de limitação do uso das terras e da observação extrema de normas trabalhistas, que caso não observados a risca causam risco de desapropriação, como dispõe o Art.184 da nossa Constituição Federal, podem causar um desestímulo na hora de empreender em cima de uma propriedade rural. E como isso pode ser combatido? Como bem se sabe, para atingir sua função social, o imóvel urbano necessita estar de acordo com o plano diretor feito pelo município, conforme Art.182 § 2º da Constituição Federal. Logo, é muito mais fácil subordinar-se às exigências da função social urbana do que da função social rural. Sabe-se que é de competência do município, pelo Art.32 § 1º do Código Tributário Nacional, delimitar a zona urbana do município para fins de tributação, incidindo sobre os imóveis urbanos o IPTU e sobre os rurais o ITR. A solução para o “problema” da função social da propriedade rural pode se dar com a criação de uma Zona Urbana de Exploração Agrícola no plano diretor municipal. Muito embora haja discussão no Superior Tribunal de Justiça sobre a incidência de qual espécie de tributação deve recair sobre imóvel de exploração agrícola localizado especialmente em zona urbana, a criação dessa zona não visa especialmente a isenção do ITR, mas sim de fomentar a exploração econômica agrária dentro do município. Nota-se que, se em algum município houver essa previsão no plano diretor, abre-se espaço para que alguma grande empresa queira vir para o município e explorar as terras disponíveis, gerando empregos e movimentando a economia municipal, sendo essa apenas uma das hipóteses do que se pode acontecer. Logo, a criação de uma Zona Urbana de Exploração Agrícola visa resguardar o proprietário rural da temível desapropriação, ou seja, alterando a função social para estimular a exploração agrícola no município.

Palavras-chave: Função social. Imóvel rural. Imóvel urbano. Plano diretor. Zona Urbana de Exploração Agrícola.

¹ Discente do 2º ano do curso de Direito do Centro Universitário “Antônio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. mreddigor@gmail.com;