

A Teoria Econômica da Propriedade no Neoliberalismo

Nathalie de Paula Carvalho

Mestranda em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (Unifor). Professora da Unifor. Especialista em Direito e Processo Constitucional pela Unifor. Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela Universidade Vale do Acaraú (UVA). Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade do Sul de Santa Catarina.

nathaliedireito@hotmail.com

Sumário: Introdução. 1. O neoliberalismo e a globalização. 2. Breve histórico do direito de propriedade. 3. A Teoria Econômica da propriedade: o Teorema de Coase. Conclusão. Referências.

Resumo: Este artigo tem por objetivo apresentar uma visão do direito de propriedade à luz das orientações do neoliberalismo e da globalização, dominantes do mundo e das economias de mercado. Buscar-se-á ir além dos tradicionais conceitos de propriedade funcionalizada, muitas vezes sem o adequado aparato teórico e prático para se sustentar. Apresentar-se-á, primeiramente, algumas considerações sobre o neoliberalismo e a globalização, um esboço histórico sobre o instituto para, em seguida, ser iniciado um processo de reconstrução do direito de propriedade baseado no Teorema de Coase, a ser encarado sob o ponto de vista econômico e, partindo-se destas premissas, localizá-lo no direito contemporâneo.

Palavras-chave: Propriedade. Neoliberalismo. Globalização. Teorema de Coase.

INTRODUÇÃO

O sistema de livre mercado, base principiológica do Neoliberalismo, mostra-se como domador das relações sociais, políticas e principalmente econômicas. O capitalismo se tornou mais sensível aos desejos possessórios dos indivíduos e os reflexos na normatização

do direito de propriedade são imediatos¹. Atualmente prevalece a orientação do “ter” e não mais do “ser”, na medida em que a sociedade de castas é assim escalonada de acordo com as rendas, quantidade de bens próprios, dominação de mercado consumidor, enfim, a lógica econômica é uma realidade que permeia o cotidiano mundial.

O mercado, nesta oportunidade, deve ser entendido como uma instituição que facilita as trocas entre os agentes econômicos, reduzindo os custos de busca, informação, negociação, garantia do cumprimento dos contratos. As relações entre o Direito e a Economia são cada vez mais estreitas, de modo que a influência é dinâmica e recíproca. As forças mercadológicas são constantemente balizadoras das normas jurídicas buscando uma atuação mais funcional e orientada.

Este artigo tem por objetivo investigar o tratamento do direito de propriedade na Teoria Econômica, utilizando como método a Análise Econômica do Direito (AED). Far-se-á, de início, um breve apanhado sobre o neoliberalismo, suas relações com a globalização, em seguida um esboço histórico sobre a normatização do direito de propriedade e ao fim uma abordagem da propriedade, pelos olhos das ligações entre a Economia e o Direito.

1 O NEOLIBERALISMO E A GLOBALIZAÇÃO

O neoliberalismo consiste em um conjunto de ideias políticas e econômicas capitalistas que defende a mínima participação estatal nos rumos da economia de um país: “para manter os lucros, o capital precisa estar constantemente explorando novos mercados”. (HELD, MCGREW, 2001, p.16). Prega-se a minimização do Estado, tornando-o mais eficiente pela abertura da economia para o capital internacional e a sua desburocratização. Contraria-se a tributação excessiva, a favor do aumento da produção, como objetivo básico de atingir o desenvolvimento econômico.

Os críticos mais atentos ao sistema afirmam que a economia neoliberal só beneficia as grandes potências econômicas e as empresas multinacionais. Os países pobres ou em processo de desenvolvimento sofrem com os resultados de uma política neoliberal, marcados por consequências devastadoras dessa ideologia: desemprego, baixos salários, aumento das diferenças sociais, monopólios, dependência do capital

¹ Recomenda-se a leitura da obra de Robert Reich (2008), em que se encontra uma explanação sobre o Supercapitalismo. Embora seu contexto seja os Estados Unidos, interessante se faz a abordagem porque o berço das políticas neoliberais é no terreno americano. Trata-se, em breves palavras, de um modelo que apartou o denominado capitalismo democrático que triunfou nas décadas de 1950 e 1960, dando lugar a uma nova postura dos indivíduos, agora consumidores e investidores, na ação das empresas no jogo imposto pela economia de mercado e principalmente, na mudança para um sistema que convivia com a Democracia para a economia capitalista que comanda a Democracia, ou qualquer outro regime de governo.

internacional, afastando-se de possíveis soluções para esses problemas, *v.g.* uma melhor distribuição de renda para diminuir a pobreza, melhorias na educação, a responsabilidade do capital e do trabalho, diretrizes para o bem-estar social etc.

Ao seguir a orientação neoliberal, a globalização pode ser concebida como um fenômeno que possui tanto um lado positivo (desenvolvimento geral das populações) como negativo (males sociais, políticos, econômicos, exclusão social). Enquanto as distâncias físicas e virtuais encolhem, aumenta-se a velocidade da interação social, de modo que os acontecimentos mundiais possuem uma reverberação quase imediata a nível global. (SILVA JÚNIOR, 2004, p. 25). Fabio Wanderley Reis destaca os malefícios, ao apontar que:

Essa estrutura [globalizada] revela mesmo traços que podem ser descritos como próprios de uma sociedade de castas, em que se superpõem mundos sociais radicalmente distintos, separados por profundo fosso quanto a condições de vida e unidos somente por formas de intercâmbio antes precárias e restritas a determinadas esferas de atividade. A dinâmica tecnológica e econômica que se afirma como parte das tendências novas da globalização não autorizam qualquer otimismo no que se refere à sua eventual contribuição para melhorar esse quadro de desigualdade. Ao contrário, o que temos com ela, mesmo nos países economicamente mais avançados, são o aumento da desigualdade social, níveis inéditos de desemprego, a ‘nova pobreza’, o aumento da violência urbana. (REIS, 1997, p.49).

Roberto Campos (2000, *on-line*) ressalta que “a globalização é um processo que está acontecendo sem pedir licença a nenhum de nós” e, por conta disso, será mais dispendioso para alguns, mas, com o tempo, as vantagens surgirão para a maioria. Lembra também que se trata de um dado da realidade, de modo a exigir uma visão estratégica que preveja os custos e benefícios dos seus resultados.

Ultrapassadas as ideias iniciais, segue-se pela apresentação de variadas definições sobre a globalização, fenômeno que pode ser entendido, em primeiras linhas, como um processo de aprofundamento da integração econômica, social, cultural, política entre as nações, com a diminuição de custos relacionadas aos meios de transporte e comunicação. Para complementar essa concepção preliminar, David Held e Anthony McGrew asseveram que:

o conceito de globalização denota muito mais do que a ampliação de relações e atividades sociais atravessando regiões e fronteiras. É que ele sugere uma magnitude ou intensidade crescente de fluidos globais, de tal monta que Estados e sociedades ficam cada vez mais enredados em sistemas mundiais e redes de interação. Em consequência disso, ocorrências e fenômenos distantes podem passar a ter sérios impactos internos, enquanto acontecimentos locais podem gerar repercussões globais de peso. Em outras palavras, a globalização representa uma mudança significativa no alcance espacial da ação e das organizações sociais, que passa para uma escala inter-regional ou intercontinental. (HELD, MCGREW, 2001. p. 12).

A necessidade da dinâmica do capitalismo de formar uma “aldeia global” (IANNI, 1996, p.50) que permita maiores mercados para os países centrais impulsiona a globalização, no que diz respeito à forma como ocorre uma maior interação e aproximação entre as nações, interligando o mundo e, para isso, levam-se em consideração os aspectos econômicos, sociais, culturais e políticos. (HÖFFE, 2002, p.555). Trata-se de uma realidade em que é possível a realização de transações financeiras, a expansão de negócios até então restritos a pequenos mercados de atuação para outros mais distantes e emergentes, sem necessariamente um investimento alto de capital financeiro, proporcionado pela eficiente comunicação do mundo globalizado.

George Ritzer (2007, p. 01-33) define a globalização como a difusão das práticas capitalistas, expansão de relações através de continentes, organização da vida social em uma escala global e crescimento de uma consciência mundial compartilhada, a que chama “sociedade civil global”.

Em outras palavras, a globalização é um fenômeno que se apresenta como um processo de internacionalização das práticas capitalistas, uma interligação de mercados nacionais e internacionais com a diminuição das barreiras alfandegárias e liberdade expressiva para o fluxo de capital no mundo. Para Augusto de Franco:

Globalização, por sua vez, seria uma denominação genérica para os processos pelos quais os Estados nacionais sofrem a interferência cruzada de atores transnacionais em todos os campos (soberania, identidade, redes de comunicação, chances de poder e orientações políticas). A globalização seria, assim, uma ‘sociedade mundial sem Estado mundial e sem governo mundial’, uma nova forma global de capitalismo, desorganizado, na qual ‘não há poder hegemônico ou regime internacional econômico ou político’. Por isso, a globalização desencadeia um movimento contrário de defesa do Estado (social ou nacional) contra a invasão do mercado mundial. (FRANCO, 2008, on--line).

Augusto de Franco (2003) prossegue em uma interessante relação entre o local e o global não sua obra “A Revolução do Local: Globalização, Glocalização, Localização”, oportunidade em que o autor afirma que não se pode captar plenamente o sentido do processo globalizante se não se compreender que a globalização é, simultaneamente, uma localização do mundo e uma mundialização do local.

Ou seja, não há uma dissociação radical entre o “global” – representado pelas multinacionais, pelo terrorismo internacional, pela indústria do entretenimento, pela rede mundial de computadores – e o “local” – marcado pela noção de cidade, de etnicidade, de fontes tradicionais de identidade. Para corroborar seu raciocínio, enfatiza que a globalização pode ser apontada como uma das razões do ressurgimento de identidades culturais locais em várias partes do mundo. Ao relacionar a globalização com a democracia, afirma que:

para o processo de democratização, o problema não é o excesso e sim a falta de globalização. [...] A interdependência global veio para ficar e é mais benéfica para o mundo do que uma retomada da polarização dependência x independência que pretenda atrasar o relógio em várias décadas. (FRANCO, 2009, on-line).

A ideia de globalização que orienta esta pesquisa é aquela identificada com um processo de interdependência das economias nacionais, principalmente a partir da década de 1970 (HOBBSAWM, 1995, p.393-420), quando a desregularização generalizada acelerou as condições de concorrência mundial e o desenvolvimento dos meios de transporte e comunicação, causando um deslocamento dos centros de produção. O motor desse fenômeno é a competição irrestrita e universal, envolvendo as nações de todo o planeta e devorando as questões sociais.

No léxico político e econômico, começou-se a tratar essa integração irrestrita sob o título de globalização. Note-se que não foi preciso qualificar a economia moderna, globalizada, com o reiterado adjetivo que recebe: neoliberal. O próprio exaurimento do modelo iluminista-cientificista de explicação da realidade, denunciado, por exemplo, pela Teoria Crítica Social (Escola de Frankfurt)², já pressentiu que todos os mecanismos criados para uma nova compreensão da realidade são apenas novos rótulos, ganhando nomes adequados.

Dessa forma, o liberalismo econômico, que dominou os séculos XVIII e XIX, com ideias de prosperidade econômica e acumulação de riquezas sem regulação estatal, fora substituído, gradualmente, nos séculos XX e XXI, por um neoliberalismo³. Desta vez, um movimento que tem como ideário não ter ideário definido e, assim, adaptar-se a todos os sistemas internos de cada região do planeta⁴.

O desafio que se lançou, neste caso, foi às novas formas de organização econômica (e social), para encontrar falhas num capitalismo que se fluidifica de acordo com as necessidades de cada momento e utiliza todos os instrumentos possíveis para continuar prevalecendo. O contexto da crise que assolou primeiro o setor imobiliário e creditício dos Estados Unidos, e continua, até então, implicando todos os setores da economia mundial, demonstra, a despeito de ser um momento complicado para o capitalismo, a dificuldade em se derrubar as práticas neoliberais.

² Theodor Wiesengrund-Adorno, Herbert Marcuse, Jürgen Habermas, Karl-Otto Apel, Walter Benjamin, Axel Honneth, Max Horkheimer, dentre outros autores, são representantes da Escola de Frankfurt.

³ Leituras voltadas à compreensão do neoliberalismo apontam para Friedrich Hayek, Milton Friedman, Alan Greenspan e Joseph Schumpeter, como autores essenciais.

⁴ Com a adoção espontânea das práticas neoliberais ou com a imposição delas, por intermédio das economias centrais do capitalismo, todas as estruturas econômicas do mundo se imbricaram de tal forma a não existir mais empresas de um país apenas, a não existir mais bolsas de valores de uma comunidade econômica apenas e, enfim, a não existir mais cidadãos que não sofram o influxo da macroeconomia mundial em seu cotidiano.

Quando os autores começam a teorizar sobre um suposto declínio do modelo, surge repentina recuperação, solidariedade entre as economias, ações coordenadas, táticas inovadoras, disposição e colaboração barganhada politicamente e, em poucos anos, começa-se a assistir ao novo recrudescimento econômico. Por conta dessas características, doutrinadores como o estadunidense Robert Reich delinearão os contornos do que se pode apelidar, agora, de Supercapitalismo, Neocapitalismo ou Capitalismo 3.0 (BARNES, 2006), isto é, um sistema que, em essência, continua capitalista, mas, em suas margens, conta com poderes ampliados, parecendo mesmo invencível.

2 BREVE HISTÓRICO SOBRE O DIREITO DE PROPRIEDADE

Um dos principais pilares do neoliberalismo, modelo que não possui fronteiras nem bandeiras, sem um ideário definido, sendo, portanto, ultra-adaptável, é o direito de propriedade, que ganha novos contornos quando inserido na economia de mercado, constituindo-se em um dos seus requisitos fundamentais. Fala-se em uma propriedade funcionalizada na Constituição Federal, no Código Civil, no Estatuto da Terra, mas resta duvidoso qual seria este conteúdo.

As próximas linhas serão dedicadas a um breve, mas que se acredita produtivo, resgate histórico dos institutos relacionados ao direito de propriedade. Para um melhor entendimento, apontar-se-ão primeiramente as duas orientações que norteiam sua origem e seu fundamento, segundo a lição de Fernanda Salles Cavedon (2003, p. 07): seria o direito de propriedade um direito natural, independente do Estado ou uma consequência do Estado constitucionalmente construído? A História é cíclica e as ideias predominantes em cada período também possuem suas biografias. Para Paolo Grossi:

A propriedade não consistirá jamais em uma regrinha técnica, mas em uma resposta ao eterno problema da relação entre homens e coisas, da fricção entre mundo dos sujeitos e mundo dos fenômenos, e aquele que se propõe a reconstruir sua história, longe de ceder a tentações isolacionistas, deverá, ao contrário, tentar colocá-la sempre no interior de uma mentalidade e de um sistema fundiário com função eminentemente interpretativa. Mentalidade de como interagem o sujeito e os fenômenos, mentalidade da força e do papel atribuídos a um e aos outros na visão do todo (GROSSI, 2006, p.16).

A vida social na Grécia Antiga e os demais institutos a ela inerentes giravam em torno de três conceitos: a religião, a família e o direito de propriedade. Em uma clara relação desses elementos, para os gregos, tudo o que se possuía pertencia à família, acompanhada da adoração do “deus-lar”, segundo aduz Lílian Regina Gabriel Moreira Pires (2007, p. 20).

Na era romana, a propriedade era considerada um direito absoluto, embora sofresse as limitações consistentes nos interesses público e dos vizinhos, era oponível de

forma *erga omnes*, perpétuo, exclusivo e carregava um forte cunho religioso, na medida em que as sepulturas estabeleciam o vínculo das famílias com suas terras. São exemplos de espécies de propriedades que existiam àquela época: quirritária, pretoriana, “*jus gentium*”, peregrina, provincial. A transição da concepção nitidamente individualista para uma de caráter mais social foi marcante no período romano, devido às ingerências diretas dos novos contornos que o império ganhava, calcando-se no altruísmo.

Com o declínio do Império Romano e as invasões bárbaras, profundas modificações ensejaram o surgimento de governos locais, característicos do Feudalismo, e, nessa ótica, o direito de propriedade não era mais o mesmo. O cenário impôs uma valoração política, a sobreposição de direitos e a forma não exclusiva de propriedade: de um lado o senhor feudal, de outro o vassalo. Existiam várias formas de propriedade: a comunal, a alodial, a beneficiária, a censual e servil.

Desse modo, o que se quer demonstrar é um retorno à orientação de propriedade mais voltada para o indivíduo titular, para usar, gozar e dispor da coisa que possui. Com a Revolução Francesa, os primeiros contornos liberais surgiram, nesta época, angariados pela ideologia burguesa, com supedâneo nos ideais que inspiraram o movimento: liberdade, igualdade e fraternidade.

A Revolução Industrial deu um cunho econômico ao conceito de propriedade, devido à urbanização das cidades, concentração de riquezas, relações de trabalho e patronato, enfim, profundas alterações nos contextos sociais, políticos e econômicos que refletiram no direito de propriedade.

O Direito brasileiro sofreu grandes influências do sistema das sesmarias, herança da colonização portuguesa, conforme relembra Laura Beck Varela (p.121-129). A propriedade privada no Brasil nasceu do direito público, pois todas as terras, no início, pertenciam a Portugal. Com as mudanças no contexto histórico, surgiram os direitos reguladores da transferência da propriedade do poder público para os particulares, que se deu por doação, compra e venda, permuta. Por meio das concessões de sesmarias, teria surgido a propriedade privada e, dentre as condições da sua ocupação, estavam o cultivo da terra e seu povoamento com a consequente perda do direito sobre a área concedida. Eram os deveres do proprietário um germe da função social da propriedade preconizada no Direito Francês por Leon Duguit.

A Constituição Imperial de 1824 – art. 179, XXII – tratou o direito de propriedade de modo absoluto, como um direito sagrado e inviolável, tomando por base as Constituições francesa e portuguesa. Não se vislumbrava nenhum interesse social no domínio. Em 1891, no art. 72, § 17 do texto constitucional, repetiu-se a orientação constitucional já mencionada, com alguns toques liberais oriundos da sistemática americana, valendo mencionar ainda a previsão da desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

Em 1934, o Brasil sofreu influências decisivas das Constituições de Weimar (1919) e da Espanha (1931). No art. 113, 17, da Carta de 1934, via-se nitidamente o interesse

social como condicionante do direito de propriedade. Já em 1937, o ordenamento constitucional mostrou-se tímido ao tratar dos conceitos de propriedade com um cunho social, tendo em vista que se vivenciava um período ditatorial. Em 1946, o caminho da democracia foi retomado e no art. 141, § 16, a função social era demonstrada de forma mais clara. A Constituição de 1967 albergou os interesses individual e social e ainda elevou o conceito de “função social” à categoria de princípio, sem olvidar a ordem econômica. Em pleno regime militar (1969), o direito de propriedade continuou comprometido com a justiça social e com o desenvolvimento nacional, com uma pequena mitigação do seu caráter individual.

A feição jurídica brasileira contemporânea, encampada pela CF/88 nos seus arts. 5º, XXIII e 170, III, encara o direito de propriedade como algo a ser limitado pelo que denomina de “função social da propriedade”, conceito que, para a Teoria Econômica, resta em grande vazio ou, no mínimo, em uma deturpação, uma intenção social abstrata e aberta que serve como uma norma programática de condutas. (SADDI, PINHEIRO, 2005, 98). Tomando-se emprestado um termo da Hermenêutica Jurídica, trata-se de um conceito jurídico indeterminado. Os conceitos de propriedade funcionalizada são os mais diversos. A título de exemplo, apresentam-se as palavras de Carlos Alberto Dabus Maluf:

Ligado essencialmente a um dever de boa administração, de boa gestão, em vista do bem pessoal e do bem comum, a propriedade apresenta-se, nos dias atuais, impregnada de um acentuado caráter social, afastando-se cada vez mais da concepção individualista do Código Civil, para assumir um a forma de verdadeiro encargo social, aplicada ao bem-estar da coletividade (MALUF, 1997, p. 04).

Esta orientação, no entanto, é alvo de muitas críticas e a grande maioria da doutrina não a adota. O Código Civil, em seu art. 1228, aliou os elementos econômico e social. Ao comentar o assunto, Marcos Alcino de Azevedo Torres (2008, p.115) afirma que “o direito de propriedade mudou de roupa, incrustado que está o germe da transformação, em que pese muitos não perceberem ou agirem com indisfarçável indiferença”. Ressalta que o elemento econômico, de regra, é o que leva o indivíduo a acumular propriedade, mas o conteúdo social deste direito, respaldado por garantias constitucionais, também foi referenciado pela legislação em vigor.

3 A TEORIA ECONÔMICA DA PROPRIEDADE: O TEOREMA DE COASE

O enfoque desta pesquisa será orientado pela Teoria Econômica da Propriedade, onde reina o imperativo de que “a formalização da propriedade privada e a sua defesa pelo Estado permitem que, em vez de gastar parte do seu tempo defendendo o que possuem, as pessoas podem se concentrar inteiramente em produzir e gerar renda”

(SADDI, PINHEIRO, 2005, p.95). Desta feita, o direito de propriedade representa os privilégios que determinado indivíduo detém sobre um ativo. Nesse contexto, inegável se apresenta o papel do Estado em intervir na ordem econômica, seja por absorção ou por participação, nos dizeres de Eros Roberto Grau (1997).

Pelos ares da Análise Econômica do Direito, questiona-se: para que serve a função social da propriedade? E a resposta é quase imediata, sendo sua missão dar sentido mais amplo ao conceito econômico de propriedade, encarando-a como uma riqueza que se destina à produção de bens que satisfaçam às necessidades sociais. Como base para esta premissa, apresenta-se o Teorema de Coase, na medida em que Ronald Coase (1961) considera que é errado assumir que se deve sempre refrear a ação de algum agente econômico que cause prejuízos a outro, porque se está lidando com o denominado “problema de natureza recíproca.”

A ideia principal é entender quais medidas devem ser adotadas para evitar que a existência de custos de transação prejudique a eficiência econômica. Devem-se alocar os direitos de propriedade de uma forma que minimize os efeitos destes custos sobre as atividades e as decisões dos agentes econômicos. Segundo a ótica da Escola do Direito e Economia, a função social da propriedade se relaciona diretamente com a habilidade de um determinado ativo em gerar renda ou fluxo de renda. Assim é conceituado o direito de propriedade por Rachel Sztajn e Decio Zilbersztajn:

A definição dominante de direitos de propriedade, tanto em Economia como em Direito, é de propriedade como sendo um conjunto de direitos sobre um recurso, em que o dono está livre para exercer e cujo exercício é protegido contra interferência por outros agentes. Nessa definição, a propriedade consiste em uma série de relações entre pessoas e só incidentalmente envolve uma ‘coisa’ ou um bem. Assim, o dono de um pedaço de terra não tem necessariamente o direito absoluto sobre todos os aspectos daquele lote, mas sim um conjunto ou uma lista de direitos. Esse conjunto pode, por exemplo, incluir o direito de vender a terra, deixá-la de herança, subdividi-la, cercá-la, impedir que outros a atravessem e o direito de construir uma casa. Ao mesmo tempo, o conjunto de direitos pode não incluir o direito de impedir que outros atirem por cima da terra, de se apropriar de minerais sobre a terra, de plantar maconha, de deixar a terra improdutiva e de construir edificações acima de três andares. Note que os direitos não são absolutos e dependem dos esforços que o proprietário coloca em defender cada direito das tentativas de captura por outros indivíduos e da proteção provida pelo governo (SZTAJN, ZILBERSZTAJN, 2005, p. 92).

No trato do direito de propriedade, a principal preocupação da Análise Econômica do Direito (AED) é com a sua definição, para, a partir disso, mensurar o nível de segurança jurídica e prever o comportamento dos agentes econômicos. A AED tem suas forças voltadas para o lado normativo, na medida em que seu objeto de estudo são as leis formais e se utiliza da Teoria Econômica para recomendar como as normas, ao serem criadas e aplicadas, induzem os agentes econômicos a agirem de forma eficiente. O próprio Coase já alertava para a necessidade de os tribunais se preocuparem com

a repercussão econômica de suas decisões. Existe, para esta orientação, o pressuposto de que a mens legis é a maximização do bem-estar. O pilar da AED encontra-se no Teorema do Coase, acima definido, que não se importa com a distribuição da renda, mas, sim, com a eficiência econômica.

Para a AED, o Teorema de Coase deve ser interpretado a depender se os custos de transação envolvidos são altos ou baixos. No primeiro caso, a recomendação é de que a lei deve dar incentivos para que os agentes ajam de forma que resulte na mesma alocação de recursos que resultaria se os custos de transação fossem baixos. No segundo caso, a lei deveria ser estruturada de forma a remover os obstáculos impostos à negociação privada. Mas o que são custos de transação? Paulo Sandroni apresenta a seguinte definição:

Conceito relacionado com os custos necessários para a realização de contratos de compra e venda de fatores num mercado composto por agentes formalmente independentes. Esses custos são comparados com aqueles necessários à internalização dessas atividades no âmbito da própria empresa e constituem um critério importante na tomada de decisão nas empresas modernas. O conceito tem relevância também nas teorias desenvolvidas por Ronald Coase que, mediante suas formulações, denominadas Teorema de Coase, estabeleceu que as externalidades (economias externas) não determinam uma alocação imperfeita de recursos desde que os custos de transação sejam nulos (SANDRONI, 2008, p. 218).

Embora seja um conceito que comporta as mais variadas visões, pode-se afirmar que os custos de transação são as atividades e custos necessários para a concretização de uma negociação, a saber: a busca pela informação por parte dos agentes econômicos das circunstâncias em que operam; a atividade de negociação, as quais determinarão as verdadeiras intenções dos compradores e vendedores; a realização e a formalização dos contratos de acordo com o Direito vigente, bem como o monitoramento do cumprimento e, por fim, a correta aplicação desses contratos, de forma a garantir a cobrança de indenização por prejuízos às partes que não seguirem as obrigações pactuadas (PINHEIRO, SADDI, 2006, p. 62). Sobre o assunto, Rachel Sztajn considera que:

as relações são socioeconômicas, devendo-se reconhecer não só a presença da economia, como também o espaço por ela ocupado no desenvolvimento de novas relações, de estruturas sociais, de negócios predispostos para atender às novas exigências das pessoas (SZTAJN, 2004, p. 11).

A teoria dos custos de transação (TCT) trabalha com o conceito de racionalidade limitada ou imperfeita, segundo a qual as pessoas tentam maximizar as suas utilidades, pontuadas pelos limites impostos e pela capacidade de absorver e processar informações. Sobre essa aplicação, Jairo Saddi e Armando Castelar Pinheiro asseveram que:

na TCT, o comportamento humano é marcado pelo oportunismo, definido como uma maneira mais forte de buscar o interesse próprio, que pode passar por práticas desonestas, incluindo mentir, trapacear e roubar. Em especial, o oportunismo pode levar as pessoas a esconder ou distorcer informações, para enganar os outros em benefício próprio. Um agente econômico oportunista só respeita as regras do jogo se isso lhe convier. (PINHEIRO, SADDI, 2006, p. 65).

Com o objetivo de ilustrar o Teorema de Coase, a doutrina elenca três clássicos exemplos. O primeiro se refere a uma fábrica cuja atividade está poluindo um rio onde existem peixes. O que seria mais importante, a manutenção da fábrica em atividade (geração de renda, empregos etc.) ou a questão ambiental? A solução para este problema dependerá do que se considera mais relevante. Pela orientação de Coase, se os direitos de propriedade envolvidos pertencem à mesma pessoa – o dono da fábrica – ou seja, a mesma empresa que poluiu o rio fosse prejudicada em sua atividade de pesca.

Outro exemplo que se aponta é o caso da fábrica que joga fuligem nas roupas lavadas de cinco vizinhos, sendo esta uma externalidade negativa. Os prejuízos experimentados pela vizinhança totalizam um valor de R\$ 875,00, R\$ 175,00 para cada um. Segundo análise do problema, apontam-se duas soluções possíveis: a instalação de um filtro na indústria no valor de R\$ 500,00 ou máquinas secadoras, no valor de R\$ 130,00 cada, podem ser distribuídas aos vizinhos. Claro está que a solução mais eficiente do ponto de vista econômico seria a instalação do filtro. Os direitos de propriedade, neste caso, se materializam do seguinte modo: os vizinhos têm o direito de não terem suas roupas sujas pela fuligem e a fábrica tem o direito de poluir por conta do exercício regular de suas atividades. Coase conclui que, quando os custos de transação são iguais a zero e os direitos de propriedade estão bem definidos, a solução final do processo de negociação é eficiente, independentemente da parte a que assinalam os direitos de propriedade. É preciso entender quais medidas devem ser adotadas para evitar que a existência desses custos prejudique a eficiência econômica.

O terceiro e verídico exemplo de aplicação do Teorema de Coase aos direitos de propriedade é o caso dos hotéis americanos Fontainebleau e o Hotel Eden Rock, na Flórida. A questão era a construção do anexo de 14 andares do Hotel Fontainebleau, que causaria uma sombra na piscina do Eden Rock, um estabelecimento de menor porte. Este ingressou em juízo requerendo indenização e o embargo da obra do outro hotel. A Corte americana decidiu, com base nos postulados do Teorema de Coase, que o Fontainebleau não seria obrigado a indenizar o Eden Rock, pois entendeu que o anexo geraria benefício econômico. Neste caso, em que existem custos de transação, o resultado eficiente pode não ocorrer em algumas das possíveis alocações dos direitos de propriedade, oportunidade em que a regra legal dever ser utilizada para alocá-los de forma que minimize os efeitos dos custos de transação sobre as atividades e as decisões dos agentes econômicos.

Assim, a principal meta da Teoria dos Custos de Transação é entender como as leis e o Poder Judiciário vão ser balizadores para uma melhor alocação dos recursos, pois a capacidade de economizar nos custos de transação dentro de uma determinada empresa é decisiva para aferir quais operações serão feitas dentro desta ou fora, via mercado.

CONCLUSÃO

A escola da Análise Econômica do Direito, também conhecida como Escola de Chicago, procura implementar os postulados econômicos na aplicação e interpretação de paradigmas jurídicos, em especial no direito de propriedade, com a meta de aumentar o grau de previsibilidade e eficiência das relações econômicas, sociais e jurídicas. Os principais pontos desta escola são condensados na rejeição da posição que analisa o Direito apartado das realidades sociais e econômicas, estimulando a utilização das ideias e métodos de outras disciplinas no estudo conjunto com a economia e a política, enaltecendo a interdisciplinaridade.

Ocorre hodiernamente uma transferência de poder das pessoas como cidadãos para essas mesmas pessoas, agora consumidoras e investidoras. Na busca pelo mercado, as empresas se lançaram no jogo econômico com todas as suas forças. A economia atual capitaneia um processo que não se sabe como ou quando irá terminar.

Qualquer indivíduo se insere num processo econômico (quando compra, vende, troca, empresta, aluga, doa, recebe, enfim, quando realiza qualquer negociação sobre algum objeto), além do que, a repercussão de um ato negocial, por mais simples que pareça, não se exaure num encadeamento de eventos simples. Um ator econômico de uma microcomunidade compromete a economia de todo o planeta.

Os direitos de propriedade, sob esta ótica, clamam por uma normatização mais próxima da realidade econômica, haja vista que dela não se pode mais afastar. Nestas laudas foram explanados os principais balizadores desta nova orientação, que nem sempre é bem aceita pelo meio acadêmico, mas as raias da vida real demonstram que este é o caminho a ser seguido. Vive-se em uma economia de mercado em que não existe lugar para perdedores e, sendo assim, aqueles que não conseguiram se adaptar aos novos ventos devem se conformar com o fato de que o Neoliberalismo – ao lado de suas consequências positivas e negativas – vai se infiltrando em quaisquer espaços que possibilitem investimentos rendosos.

REFERÊNCIAS

BARNES, Peter. **Capitalism 3.0: a guide to reclaiming the commons**. San Francisco: Berrett-Koehler Publishers, 2006.

CAMPOS, Roberto. **A Globalização e nós**. Disponível em: <<http://www.clicrbs.com.br>>. Acesso em: 29 abr. 2009.

CAVEDON, Fernanda Salles. **Função social e ambiental da propriedade**. São Paulo: Momento atual, 2003.

COASE, Ronald. **The Problem of Social Cost**. *Journal of Law and Economics*, n. 3, p. 01-23, 1961.

FRANCO, Augusto de. **Globalização e Neoliberalismo**. Disponível em: <<http://contexto3.blogspot.com/2008/05/1>>. Acesso em: 25 abr. 2009.

_____. **A Revolução do Local: Globalização, Glocalização, Localização**. Brasília: AED. São Paulo: Cultura, 2003.

_____. **Globalização insuficiente**. Disponível em: <<http://contexto3.blogspot.com/2007>>. Acesso em: 25 abr. 2008.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na constituição de 1988**. 3. ed. São Paulo: Malheiros. 1997.

GROSSI, Paolo. **História da Propriedade e outros ensaios**. Trad. Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

HELD, David. McGREW, Anthony. **Prós e contras da globalização**. Trad. Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

HOBBSAWM, Eric. **Era dos extremos: o breve século XX (1914-1991)**. Trad. Marcos Santarrita. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

HÖFFE, Otfried. Visão republicana mundial: democracia na era da globalização. **Revista Trimestral de Filosofia da PUCRS (Veritas)**. Porto Alegre, v. 47, n. 04, dez., 2002, p. 553-566.

IANNI, Otávio. **Era do globalismo**. Rio de Janeiro: Civ. Brasileira, 1996.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Saraiva, 1997.

PIRES, LÍlian Regina Gabriel Moreira. **Função social da propriedade urbana e plano diretor**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

REICH, Robert B. **Supercapitalismo: Como o capitalismo tem transformado os negócios, a democracia e o cotidiano**. Rio de Janeiro: Campus-Elsevier, 2008.

REIS, Fábio Wanderley. O nacional e o social em tempos globais. In: **A miragem da pós-modernidade: democracia e políticas sociais no contexto da globalização**. GERSCHMAN, SÍlvia. VIANNA, Maria Lúcia Werneck (Org.). Rio de Janeiro: Fio Cruz, 1997, p.43-51.

RITZER, George. Globalization: a new conceptualization. In: **The Globalization of Nothing**. Califórnia: Pine Forge Press. 2007, p.01-33.

SADDI, Jairo. PINHEIRO, Armando Castelar. **Direito, Economia e Mercados**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

SANDRONI, Paulo. **Dicionário de Economia do século XXI**. 4. ed. Rio de Janeiro: Record, 2008.

SILVA JÚNIOR, Ary Ramos. Globalização, Estado Nacional e Democracia: as transformações do capitalismo e seus impactos econômicos, sociais, políticos e espaciais. **Economia & Pesquisa**. Araçatuba, n. 6, mar. 2004, p. 19-49.

SZTAJN, Rachel. ZYBERSZTAJN, Decio. **Direito e economia**: Análise Econômica do Direito e das Organizações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

_____. **Teoria Jurídica da Empresa**: atividade empresária e mercados. São Paulo: Atlas, 2004.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse**: um confronto em torno da função social. 2. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2008.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna**: um estudo de História do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

THE ECONOMIC THEORY OF PROPERTY IN NEOLIBERALISM

Abstract: This article aims to present an overview of property rights under the guidelines of neoliberalism and globalization, the dominant world and market economies. Search will go beyond traditional concepts of property. Firstly, a word about neoliberalism and globalization, a historical sketch on the institution. Then, a process of reconstruction of property rights based on Coase's Theorem, to be viewed from the economic point and, starting from these premises, to find it in contemporary law.

Keywords: Property. Neoliberalism. Globalization. Coase's Theorem.