

O que foi feito dos terrenos baldios?

Categories : [Paulo Bessa](#)

Parte da minha infância foi passada no bairro da Urca na cidade do Rio de Janeiro, um período na Avenida São Sebastião que no imaginário popular carioca é conhecida como a “primeira rua da cidade”, haja vista que o nosso balneário foi fundado por Estácio de Sá, onde hoje se localiza a Fortaleza de São João; outra parte foi vivida na Rua Ramon Franco. Recordo-me que naquele longínquo período do século XX havia alguns terrenos, aparentemente, abandonados que eram conhecidos como “terrenos baldios”. Na minha imaginação infantil, parecia-me que eles tinham alguma coisa a ver com baldes. E, de fato, existiam alguns baldes, pneus e outras coisas abandonadas em tais terrenos. Também em um terreno baldio – húngaro – passou-se um dos mais belos romances que um garoto de 12 ou 13 anos pode ler, *Os meninos da Rua Paulo* de Molnar, em boa hora reeditado por Cosac Naify. Na medida em que fui crescendo, não tendo mais necessidades lúdicas próprias da idade pueril, tais como as brincadeiras de esconder, subir em árvores e outras assemelhadas, o tema desapareceu do meu quotidiano e não dei mais atenção ao assunto. Os terrenos baldios ficaram apenas como local de apascentamento de cabras vaditas do nosso anjo pornográfico, ou focos de dengue e outras doenças tropicais redivivas.

Já no limiar da idade adulta, cursando a Faculdade Nacional de Direito aprendi que os *terrenos baldios* eram terras de propriedade comunitária reconhecidas pelo antigo Direito Português e que, ainda hoje, se mantêm vigente além-mar. Há, inclusive, uma norma moderna disposta sobre eles: A lei dos baldios (Lei 68/93 de 4 de setembro). De acordo com o artigo 1º da lei, os baldios são “os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais”. Já a comunidade local é “o universo dos *compartes*”. Por sua vez, “compartes os moradores de uma ou mais freguesias ou parte delas que, segundo os usos e costumes, têm direito ao uso e fruição do baldio”.

Para nós, brasileiros, o baldio tem uma definição menos nobre, é o terreno abandonado, sem qualquer proteção ou cuidado. Ainda que com uma utilização “comum”, o nosso terreno baldio nem sempre se confunde com uma terra de todos, pois comunal. No máximo ele pode ser um bem público e, portanto, pertencente ao Estado e não às comunidades locais. Nos dias de hoje é bastante importante que se faça uma distinção entre propriedade estatal e propriedade comunitária. O nosso código civil não reconhece os bens comunitários, como os baldios¹. É interessante observar que o direito brasileiro é dotado de inúmeros comandos legais voltados a disciplinar a chamada função social da propriedade, falando-se até mesmo em função sócio-ambiental da propriedade, porém tais normas incidem sempre sobre a propriedade dos particulares e, quase nunca, sobre a propriedade estatal.

Em princípio, o nosso direito não reconhece nenhuma obrigação para que o Poder Público dê uma destinação socialmente válida para os bens de seu domínio. Graças à presunção de que os bens públicos estão sempre atrelados a um interesse público, na prática, portanto, a propriedade pública serve aos interesses privados do Estado, estando muito distante dos interesses das

coletividades. Veja-se a enorme quantidade de bens imóveis públicos inteiramente abandonados à própria sorte e sem qualquer atenção, tanto nas áreas urbanas como nas rurais.

Talvez a única menção à uma propriedade efetivamente comunitária em nosso direito seja o artigo 68 do ADCT (quilombolas)², embora dele não resulte claro se a propriedade será comunitária ou individual. As Terras Indígenas são terras públicas federais e, portanto, não “pertencem comunitariamente” aos indígenas, sendo-lhes outorgado um usufruto perpétuo.

O fato é que o terreno baldio da minha infância está desaparecendo por força do crescimento urbano e, por incrível que pareça, por uma forte influência da legislação ambiental que, inexoravelmente, está transformando todo e qualquer terreno baldio em “mata em estágio primário de regeneração”, “sub-bosque” e toda uma série de outras categorias ecológico-botânicas que podem transformar qualquer peladeiro em potencial agressor do meio ambiente. A verdade é que a expressão terreno baldio caiu em desuso. E mais do que isto, a crescente pressão por habitações tem gerado a possibilidade de imposição de IPTU progressivo sobre áreas não utilizadas, o que me parece razoável, pois obriga a dação de uma utilidade para a terra urbana.

Contudo, uma interpretação expansionista do código florestal tem levado à uma crescente pressão para a identificação nos antigos terrenos baldios, não dos sonhos e devaneios infantis ou infanto-juvenis, mas da exuberância de uma hiléia em áreas cercadas de prédios, vias expressas, casas e tudo mais que uma cidade tem.

É provável que daqui a alguns anos, as gerações que nos sucederem em folhas eletrônicas como **O Eco** estejam escrevendo uma crônica semelhante a presente com o seguinte título: “O que foi feito da mata em estágio primário de regeneração?

1. Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem. Art. 99. São bens públicos: I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

2. Art. 68 - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.