



Dilemas e caminhos para a efetivação da função social da propriedade urbana e da função social da empresa na perspectiva do desenvolvimento sustentável

Mariana Fernandes Barros Sampaio¹

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo analisar como a propriedade urbana e a operação empresarial podem ser ajustadas para efetivar a função social, promovendo o desenvolvimento sustentável no Brasil. No intuito de alcançar o propósito, o estudo aborda os dilemas enfrentados para concretizar essa função social no contexto jurídico e econômico atual, considerando os desafios impostos pelo ordenamento jurídico, bem como as pressões da globalização e da economia de mercado. A partir de uma análise crítica das políticas públicas e do marco regulatório, o estudo identifica lacunas e entraves que dificultam a implementação efetiva dessas funções, e propõe caminhos para superá-los. Em especial, investiga-se como a interação entre propriedade e empresa pode ser orientada para atender não apenas a interesses privados, mas também a objetivos sociais e ambientais, assegurando uma melhor integração entre desenvolvimento econômico e sustentabilidade. Nessa senda, a pesquisa em comento é de natureza qualitativa e método descritivo e exploratório, onde o destaque é a pesquisa bibliográfica. No seu percurso de realização, apoiou-se de artigos, livros e legislação acerca do tema, e a partir dessa análise, pretendeu-se oferecer recomendações para aprimorar a articulação entre a função social da propriedade, da empresa e do desenvolvimento sustentável, visando superar os desafios jurídicos e institucionais existentes. O artigo oferece reflexões sobre as responsabilidades jurídicas e institucionais de atores públicos e privados na promoção de um futuro mais equitativo e sustentável.

Palavras-chave: função social da propriedade; função social da empresa; políticas públicas; desenvolvimento sustentável.

ABSTRACT

This article aims to analyze how urban property and business operations can be adjusted to achieve social function, promoting sustainable development in Brazil. In order to achieve the purpose, the study addresses the dilemmas faced in realizing this social function in the current legal and economic context, considering the challenges imposed by the legal system, as well as the pressures of globalization and the market economy. Based on a critical analysis of public policies and the regulatory framework, the study identifies gaps and obstacles that hinder the effective implementation of these functions, and proposes ways to overcome them. In particular, it investigates how the interaction between property and company can be oriented to meet not only private interests, but also social and environmental objectives, ensuring a better integration between economic development and sustainability. In this sense, the research in question is qualitative in nature and has a descriptive and exploratory method, where the highlight is bibliographical research. In its course of implementation, it was supported by

¹ Mestranda em Direito e Desenvolvimento Sustentável pelo Centro Universitário de João Pessoa (PPGD-UNIPÊ). Bolsista CNPQ. Especialista em Direito Público (Faculdade Estácio do Recife); Especialista em Direito Civil (Universidade Anhanguera Uniderp); Especialista em Direito Processual Civil (Universidade Pitágoras Unopar); Graduada em Direito (UNICAP). Professora do Centro Universitário UNIESP. E-mail: mariana.fernandesbs@gmail.com.



articles, books and legislation on the subject, and based on this analysis, it was intended to offer recommendations to improve the articulation between the social function of property, the company and sustainable development, aiming to overcome existing legal and institutional challenges. The article offers reflections on the legal and institutional responsibilities of public and private actors in promoting a more equitable and sustainable future.

Key words: social function of property. social function of the company. public policies. sustainable development.

1 INTRODUÇÃO

A efetivação da função social da propriedade urbana e da empresa no Brasil é um tema central no debate sobre desenvolvimento sustentável, especialmente à luz dos desafios econômicos, jurídicos e ambientais que o país enfrenta. A função social da propriedade, prevista constitucionalmente no artigo 5º, inciso XXIII, e a função social da empresa, implícita nas disposições sobre a ordem econômica e social, visam garantir que esses institutos não sejam exercidos apenas em benefício privado, mas também promovam o bem-estar coletivo e a justiça social. No entanto, a concretização dessas funções esbarra em diversos dilemas jurídicos e institucionais, como a falta de clareza na aplicação das normas e a resistência por parte de setores econômicos que privilegiam interesses particulares.

O desenvolvimento sustentável, conforme delineado na Agenda 2030 das Nações Unidas, que inclui os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente o ODS 11, sobre cidades e comunidades sustentáveis, reforça a importância de ajustar práticas empresariais e de propriedade para atender tanto a demandas econômicas quanto ambientais e sociais. Nesse contexto, a função social da propriedade e da empresa torna-se fundamental, pois visa conciliar os direitos individuais com os interesses coletivos, assegurando que o desenvolvimento atenda às necessidades das gerações presentes e futuras.

De modo efetivo, sabe-se que a propriedade é um direito humano (art. 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos) e fundamental constitucionalmente garantido no art. 5º, caput da Constituição da República do Brasil (CF/1988) e se caracteriza por ser absoluto em sua essência, limitado pela função social, pode ser conciliado como individual e coletivo, e balizado como instrumento econômico, pois a sua exploração promove o desenvolvimento sustentável e o bem-estar geral.

A ideia de propriedade perdura desde os tempos mais antigos e é considerada uma necessidade inerente a toda humanidade. Seu conceito sofreu alterações e culminou com sua estrutura interligada ao conteúdo da função social, conferindo aos proprietários um



distanciamento da individualidade com uso exclusivo do bem, e aproximando-os da utilização da propriedade em prol da coletividade.

Para além de direito fundamental individual, a propriedade, conforme a Constituição Federal (1988), precisa atender a uma função que beneficie a sociedade, sendo esta prevista em diversos dispositivos legais, como por exemplo no art. 5º, inc. XXIII, CF/1988 no que concerne aos direitos e deveres individuais e coletivos, art. 182, §2º, CF/1988 no contexto da política urbana, art. 186, caput, CF/1988 na propriedade rural. Nesse ínterim, o art. 170, inc. III, CF/1988 ao tutelar a ordem econômica e financeira, lista como um dos princípios gerais da atividade econômica a função social da propriedade, dentre outros. Ademais, o Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/2002) em seu art. 1.228, ao trabalhar o direito de propriedade, em sua essência, confere ao proprietário o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, todavia, no §1º do mesmo preceito legal, CC/2002 aplica de forma implícita a função social, econômica e socioambiental da propriedade, limitando assim o caráter absoluto do respectivo direito (Matos, 2017, p. 59).

A noção de função social da propriedade no Brasil foi formalmente introduzida pela Constituição de 1967, mas apenas com a Constituição de 1988 foi reconhecido como garantia individual, estabelecendo uma relação indissociável entre a propriedade e sua função social. Esse princípio impõe aos proprietários direitos e deveres para garantir o uso social, econômico e socioambiental da propriedade, subordinando o direito individual ao interesse coletivo.

Diante desse cenário, este artigo busca explorar os dilemas e as possibilidades para a efetivação da função social da propriedade urbana e da empresa no Brasil, considerando as implicações jurídicas e institucionais envolvidas. A análise tem por objetivo investigar as lacunas e entraves que dificultam a concretização dessa função, bem como propor caminhos para que as práticas empresariais e de propriedade se ajustem aos princípios do desenvolvimento sustentável. O estudo parte de uma abordagem crítica, embasada em teorias jurídicas contemporâneas e em documentos legais nacionais e internacionais, como a Agenda 2030 da ONU e a Constituição Federal Brasileira.

Realizou-se um estudo bibliográfico, com posterior síntese integradora de todo arcabouço coletado que culminou com o trabalho estruturado em três partes. Na primeira seção procedeu-se a uma breve análise do direito de propriedade e da função social da propriedade urbana. A segunda seção discute de forma concisa a função social da empresa, enquanto a terceira analisa os principais obstáculos enfrentados no Brasil para a efetivação da função social



da propriedade e da empresa, destacando a falha do Estado em implementar de maneira eficaz os instrumentos normativos voltados para esse objetivo.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica do presente estudo baseia-se na análise crítica do direito de propriedade e da função social da propriedade, bem como na conexão desses conceitos com os desafios contemporâneos de desenvolvimento sustentável. Para isso, utiliza autores clássicos como Norberto Bobbio e John Locke, que refletem sobre as origens e transformações do conceito de propriedade, bem como pensadores modernos como Gustavo Tepedino e Eros Grau, que problematizam a funcionalização do direito de propriedade no contexto social e jurídico atual.

Ademais, o trabalho explora o impacto da constitucionalização do direito privado, particularmente no que tange à incorporação da função social da propriedade nas normas constitucionais brasileiras, em especial nos artigos 5º, inciso XXIII, e 182, §2º, da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) também é analisado como marco regulatório essencial para a efetivação da função social da propriedade urbana, destacando seus princípios e instrumentos.

No que concerne à empresa, utiliza-se o conceito de função social da empresa, conforme disposto no Código Civil de 2002 e nas legislações específicas, como a Lei nº 11.101/2005 e a Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/1976). Autores como Amartya Sen e Eduardo Tomasevicius Filho embasam a relação entre empresa, responsabilidade social e desenvolvimento sustentável, evidenciando o papel das práticas empresariais na redução de desigualdades e promoção do bem-estar coletivo.

A abordagem também incorpora a Agenda 2030 da ONU e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente os ODS 11 e 12, como marcos para conectar a função social da propriedade e da empresa à sustentabilidade ambiental, social e econômica.

2.3 DIREITO DE PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade ocupa atualmente uma posição central nos conflitos tanto no campo, nas cidades, quanto nos tribunais. Apesar de na atual conjuntura ela dever ser encarada sob um novo



prisma, superando os ideais individualistas liberais, continua sendo um dos principais objetos de dominação de uma classe sobre as demais.

O direito de propriedade, em seu entendimento tradicional, foi concebido pelo Estado liberal, na época das codificações. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, da Revolução Francesa de 1789, proclamou a sacralidade da propriedade privada, tida como exteriorização da pessoa humana ou da cidadania. Frente a isso, termos utilizados e carregados de significados, como por exemplo a autonomia da vontade e propriedade privada, passaram pela evolução trazida pelo Estado liberal e transformaram-se em princípios basilares do direito, com o intuito de universalizar e tornar o instituto da propriedade atemporal.

Norberto Bobbio (2004, p. 44) remonta a ideia da propriedade absoluta ao direito romano clássico,

Era uma consequência da autonomia que, no direito romano clássico, era desfrutada pelo direito privado em relação ao direito público, da doutrina dos modos originários de aquisição da propriedade (através do contrato e da sucessão), modos — tanto uns como outros — que pertenciam à esfera das relações privadas, que se desenvolviam fora da esfera pública.

Bobbio (2004, p. 44) cita ainda Locke, um dos principais inspiradores da liberdade dos modernos, segundo o qual “a propriedade deriva do trabalho individual, ou seja, de uma atividade que se desenvolve antes e fora do Estado”.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais marcaram o declínio do Estado liberal, e causaram profundas transformações nas relações sociais. O Estado liberal deu lugar ao Estado de Bem-estar Social, onde passaram a ser trabalhados os poderes econômicos, sociais e a proteção aos mais fracos.

A regulação da propriedade sofreu grandes influências dessa mudança de paradigmas. O exercício do direito de propriedade, antes absoluto, passou a sofrer limitações, e a propriedade passou ser regida por sua função social.

Conforme estuda Meneses (2021, p. 45), diversos autores contribuíram para a crítica ao caráter absoluto da propriedade. Otto Gierke (1868) e Leon Duguit (1912) foram figuras centrais nesse debate, propondo que a propriedade privada deveria ser usada para o bem comum. A Encíclica Rerum Novarum (1891) da Igreja Católica reforçou essa visão, argumentando que a propriedade carrega consigo uma função social. Esse princípio foi posteriormente consolidado na Constituição Alemã de 1919 (Constituição de Weimar), que



afirmava que a propriedade privada deveria beneficiar a sociedade como um todo, e não apenas os interesses individuais dos proprietários (Bonavides, 1999, p. 476).

A partir dessa mudança, Gustavo Tepedino (2000, p. 409) situa o estudo do direito de propriedade em dois aspectos: o estrutural e o funcional. Tradicionalmente a doutrina deu ênfase somente ao primeiro, sendo o segundo objeto de estudos recentes.

A estrutura do direito de propriedade, segundo entendimento tradicional da doutrina, repousaria nos poderes conferidos ao proprietário, de acordo com o art. 1.228 do Código Civil de 2002, segundo o qual “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha”. Dessa estrutura, afirma Tepedino (2000, p. 409), podemos retirar um elemento interno – ou econômico – e outro elemento externo – ou jurídico. O primeiro residiria nas faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, pois é através do exercício desses poderes que o titular da propriedade pode obter vantagens econômicas. O elemento externo seria representado pela faculdade de exclusão das ingerências alheias. A junção desses dois elementos representa, segundo visão tradicional, a estrutura do direito de propriedade.

A propriedade poderia ser estudada ainda em seu aspecto funcional, que não representaria sua estrutura, mas sua ideologia. Este seria o aspecto dinâmico conforme aponta Gilmar Mendes (2019, p. 505), o papel que direito de propriedade desempenha nas relações sociais.

José Afonso da Silva (2005, p. 239 e 240), escreve que é inegável que a função social da propriedade é elemento da estrutura e do regime jurídico do direito de propriedade, incidindo sobre o seu conteúdo e o seu conceito.

É nesse contexto que se insere a função social da propriedade, que muda a concepção do direito de propriedade, incorporando à sua estrutura um caráter social, voltado à coletividade.

Eros Grau (2000, p. 259) preleciona que o princípio da função social da propriedade descaracteriza a velha concepção civilista, imantando o direito de propriedade com um dever de agir, e não apenas uma obrigação de não fazer (função social ativa). Assim, a propriedade, modernamente, converteu-se em poder-dever voltado à destinação do bem a objetivos que transcendem o simples interesse do proprietário. Desta forma, não se concebe mais a propriedade voltada ao interesse individual do proprietário, voltada muitas vezes unicamente para a especulação imobiliária. Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber (2001, p. 36) esclarecem que a funcionalização da propriedade introduz critério de valoração de sua própria



titularidade, que passa a exigir atuações positivas de seu titular, a fim de adequar-se à tarefa que dele se espera na sociedade.

Assim, o instituto se torna um elemento fundamental para consolidar uma concepção de propriedade direcionada à produção, deixando de ser um instrumento de especulação, representando mais acolhimento e menos exclusão.

Nesse ínterim, frente a todo o exposto, nos situamos no fenômeno da constitucionalização do Direito Privado, onde Facchini Neto (2005, p. 28) descreve que,

ao implicar a leitura do Direito Civil (centro do Direito Privado) à luz da tábua axiológica da constituição, apresenta um direcionamento bastante claro, pois implica um necessário compromisso do jurista com a eficácia jurídica (no mínimo) e com a efetividade social dos direitos fundamentais.

Nessa toada, o §1º do art. 1.228 do Código Civil de 2002 dispõe:

§1º do art. 1.228 O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Vislumbra-se aqui um desdobramento das funções ou finalidades do direito de propriedade, quais sejam, econômica, social e socioambiental (preservação ambiental). Infere-se dos mais renomados doutrinadores e da jurisprudência em voga que a função social continua a brilhar frente ao direito de propriedade, ocupando os holofotes centrais agora com a função socioambiental.

Importante mencionar, como pontua José Afonso da Silva (2005), no Brasil o conceito de função social da propriedade evoluiu ao longo das Constituições, começando com uma visão liberal e individualista nas Constituições de 1824 e 1891, que garantiam a propriedade como um direito absoluto, sem menção à função social. Foi na Constituição de 1934 que esse princípio surgiu pela primeira vez, estabelecendo que a propriedade deveria atender ao interesse coletivo, permitindo a desapropriação por interesse social, sobretudo para fins de reforma agrária. Embora a Constituição de 1937, no período do Estado Novo, tenha enfraquecido o destaque da função social, a Constituição de 1946 retomou a ideia, reafirmando a necessidade de que a propriedade cumprisse uma função social, ainda que com pouca regulamentação prática. A Constituição de 1967, durante o regime militar, manteve o princípio, mas com maior



ênfase na proteção da propriedade privada, embora tenha começado a vincular a propriedade rural à sua função social, com previsão de desapropriação para propriedades improdutivas.

A função social da propriedade presente na Constituição Federal de 1988, traz uma inovação: a função social da propriedade é tratada na parte referente aos direitos e garantias fundamentais - art. 5º, inciso XXIII – e não mais somente na ordem econômica, como nas constituições anteriores.

Prevê o citado dispositivo:

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, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá à sua função social.

Paulo Lôbo (2024) reforça que a propriedade é um grande foco de tensão entre as correntes ideológicas do liberalismo e do igualitarismo, e esse conflito é refletido na Constituição Federal/1988. Os dois incisos citados, lidos isoladamente, refletem uma antinomia, reproduzida no art. 170, que trata da atividade econômica. Em um, dominante é o interesse individual, no outro, é o interesse social. Para Paulo Lôbo (2024), “mais que uma solução de compromisso, houve uma acomodação do conflito”.

No tocante à função social da propriedade urbana, objeto do estudo, a Constituição prevê em seu art. 182, §2º:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ao analisar o citado artigo 182, CF/1988, verifica-se que para a propriedade urbana cumprir sua função social, é necessário que atenda as exigências contidas no plano diretor que é um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Portanto, a estruturação das cidades, assim como a distribuição dos espaços públicos, deve oferecer aos cidadãos condições mais favoráveis que assegurem o mínimo existencial, visando alcançar a cidadania e fomentar a solidariedade. Souza (2016) destaca que a política urbana tem como



objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Patrícia Flores e Bernadete Santos (2002, p. 14) conceituam a função social da propriedade urbana como “o conjunto de atividades tendentes ao desenvolvimento das cidades, através do atendimento aos interesses públicos e privados”.

Nas palavras de Flores e Santos (2002, p. 15):

Quanto à função social da propriedade urbana, deve o Poder Público chegar ao maior equilíbrio possível entre o interesse do proprietário e o da coletividade. Deve visar, sempre, à urbanização da cidade e ao seu aproveitamento eficaz, de sorte a que o proprietário veja-se compelido a explorar o conteúdo econômico de sua área urbana. Com efeito, pelo uso da propriedade procura-se fazer justiça social, contribuindo para o desenvolvimento e planejamento urbano. E isso tudo, é bem de se ver, deve estar expresso no Plano Diretor, conforme mandamento constitucional.

Nesse viés, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) é uma importante norma do direito urbanístico no Brasil, que regulamenta os artigos 182 e 183 da CF/1988, voltados para o desenvolvimento urbano e o direito à cidade. O Estatuto da Cidade tem como objetivo central assegurar a função social da propriedade urbana, promovendo o desenvolvimento ordenado e sustentável das cidades brasileiras, buscando combater as desigualdades sociais e econômicas que impactam o espaço urbano. Em linhas gerais, o Estatuto da Cidade surge como um mecanismo para implementar e dar concretude às normas, princípios e dispositivos já previstos na Constituição (que embora ali estivessem protegidos, não eram, segundo parte da doutrina, aplicáveis de forma efetiva), assegurando que fossem transformados em ações práticas e políticas públicas capazes de promover um ordenamento urbano mais justo e inclusivo,

Destarte, deve o Poder Público chegar ao maior equilíbrio possível entre o interesse do proprietário e o da coletividade. Visando sempre à urbanização da cidade e ao seu aproveitamento eficaz, de sorte a que o proprietário se veja compelido a explorar o conteúdo econômico de sua área urbana. Com efeito, pelo uso da propriedade procura-se fazer justiça social, contribuindo para o desenvolvimento e planejamento urbano. E isso tudo, é bem de se ver, deve estar expresso no Plano Diretor, conforme mandamento constitucional.

A Lei nº 10.257/2001 estabelece alguns princípios fundamentais, dentre eles: a função social da propriedade, o princípio do planejamento participativo, e o direito à cidade sustentável; e para que tais princípios sejam confirmados e aplicados, foram implementados instrumentos que os municípios podem adotar, quais sejam: o plano diretor, usucapião especial



urbano, o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e a outorga onerosa do direito de construir. O Estatuto da Cidade oferece aos municípios ferramentas para efetivar que a propriedade urbana cumpra sua função social, beneficiando o conjunto da população e garantindo o direito à moradia e qualidade de vida nas cidades.

O art. 2º da Lei nº 10.257/2001 evidencia que a finalidade social não cabe apenas ao poder público, mas também ao proprietário. Dessa forma, exige-se do proprietário uma conduta em que sua propriedade não atue como obstáculo ao desenvolvimento urbano. Nesse contexto, Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal, e Felipe Braga Netto (2019, p. 1447) esclarecem que a propriedade urbana que não atende a sua função social é aquela que frustra três requisitos alternativos: (a) não estar edificada; (b) estar subutilizada; (c) não estar sendo utilizada.

Três instrumentos administrativos surgem para garantir a função social da propriedade: o parcelamento do solo, a edificação compulsória e a utilização compulsória. O parcelamento do solo, de acordo com a Lei nº 6.766/79 (conhecida como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano), permite o desmembramento de terrenos para criar vias e logradouros (art. 2º, §1º da Lei nº 6.766/1979), enquanto a edificação compulsória obriga o proprietário a construir em seu lote conforme as diretrizes do plano diretor. Por fim, a utilização compulsória força o proprietário a utilizar o imóvel de acordo com o plano diretor, embora essa medida tenha sua constitucionalidade questionada, pois não possui previsão expressa na Constituição. Esses mecanismos são utilizados para combater o subaproveitamento das propriedades urbanas e garantir que elas atendam às necessidades sociais, culturais e habitacionais da população.

O constituinte também impôs alguns efeitos do descumprimento da função social da propriedade, presentes nos incisos do §4º, art. 182 da Constituição Federal/1988. Caso a propriedade não cumpra sua função social, o município pode classificá-la como subutilizada ou não edificada e adotar sanções progressivas, começando pelo parcelamento ou edificação compulsórios, seguida pela aplicação do IPTU progressivo no tempo e, em última instância, a desapropriação-sanção. Essa sequência de medidas visa estimular o aproveitamento dos imóveis de forma que eles beneficiem a coletividade, respeitando os parâmetros definidos no plano diretor e o poder de polícia da administração pública.

Importante frisar que no que concerne à regularização fundiária, pode-se citar três marcos da função social das cidades, quais sejam, a Lei nº 6.766/1979, a Lei Federal nº 11.977/2009 e a Lei Federal nº 13.465/2017. Conforme preleciona Farias (2019, p. 1447-1448) mister se faz esclarecer que a regularização fundiária vai muito além de conceder um título ao possuidor. Ademais, a realidade brasileira frequentemente se distancia das formalidades



exigidas pelo ordenamento jurídico, especialmente no que diz respeito à moradia. Devido a fatores históricos e estruturais, a ocupação de áreas urbanas nem sempre segue os moldes previstos pela legislação. Nesse cenário, a regularização fundiária de interesse social surge como uma tentativa de harmonizar essas situações irregulares, oferecendo meios para que populações de baixa renda possam eventualmente obter títulos de propriedade (Oliveira; Benedito, 2015).

Frente a todo exposto, nota-se uma limitação e condicionamento da propriedade privada, exigindo que o proprietário cumpra certas obrigações ou se abstenha de determinadas ações, com o propósito de priorizar o interesse público sobre o privado. Dessa forma, assegura-se que a propriedade seja usada de maneira que beneficie não apenas o proprietário, mas também a coletividade, contribuindo para o desenvolvimento social da área urbana.

2.4 EMPRESA E A FUNÇÃO SOCIAL DA EMPRESA

Inviável falar na sociedade contemporânea e olvidar a ideia de empresa, sabe-se que o conceito que temos hoje perpassou por alguns marcos históricos e carreu-se de alterações e aprimoramentos. Avançou-se do sistema feudal, embarcou-se nas grandes navegações, conheceu-se atividades de mercado e operações de câmbio, até chegarmos a noção jurídica de empresa, como diferenciada do simples comércio. No Brasil, o Código Civil/2002 não conceituou a empresa, mas incorporou a descrição de empresário, como sendo

Art. 966. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços. Parágrafo único. Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.

A empresa, no contexto jurídico-econômico, é vista como uma entidade dinâmica, cuja função não se limita apenas à busca de lucro, mas também inclui a contribuição para a produção e circulação de bens e serviços, impactando o bem-estar da sociedade. Ela é classificada como uma propriedade dinâmica, vinculada ao bem de produção, e está sujeita à função social. A atividade empresarial deve promover valores previstos pelo ordenamento jurídico, não sendo mais restrita aos interesses individuais dos proprietários, mas representando um compromisso com interesses sociais (Castro, 2008, p. 84-88).



Assim, a empresa passou a ser tratada como uma entidade isolada de direito, com destaque para seu papel na sociedade, promovendo a redução de desigualdades e o fortalecimento da ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa. Isso se conecta diretamente ao princípio da função social da propriedade, previsto no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal, e ao princípio da função social da empresa, dado o impacto da atividade econômica na sociedade.

No direito brasileiro, a função social da propriedade não possui previsão expressa, todavia, tal fato não impede sua aplicabilidade, até porque figura como princípio da ordem econômica constitucional, e conforme bem pontua Mello (2016, p. 153 e 154), a empresa não deve apenas atender aos interesses de seus proprietários, mas também contribuir para o desenvolvimento econômico e social, respeitar o meio ambiente e promover a redução das desigualdades. Além disso, deve garantir o respeito aos direitos dos trabalhadores e consumidores, adotando uma postura responsável em todas as suas atividades. Importante frisar, ainda, que a função social da empresa não se encontra vinculada ao tamanho da empresa ou ao formato societário (Matias, 2009, p. 87).

Segundo Eduardo Tomasevicius Filho (2003, p. 40), a função social da empresa impõe ao empresário o dever de harmonizar suas atividades com o interesse da sociedade, cumprindo deveres tanto positivos quanto negativos. No Brasil, esse conceito é amparado tanto pelo Código Civil, que condiciona a liberdade de contratar aos limites da função social, como pela Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/1976) em seus artigos 166, parágrafo único; 154 e 165, que exige que os acionistas e administradores assegurem que a empresa cumpra sua função social. A função social também está presente em normas de recuperação judicial, precipuamente em seu art. 47 (Lei nº 11.101/2005), que visa a preservação da empresa como fonte produtora e geradora de empregos, em conformidade com seu papel social.

O Art. 170 e seus incisos da Constituição Federal/1988 orientam o conceito de função social da empresa, estabelecendo deveres para empresários e administradores, que conciliam a propriedade privada e a função social da propriedade, ambos direitos fundamentais. O sistema econômico brasileiro, com base na iniciativa privada, assegura liberdade aos indivíduos, mas condiciona essa liberdade, inclusive empresarial, à justiça social e à garantia de uma existência digna. A função social da empresa não apenas impede o uso antissocial da atividade empresarial, mas também a direciona para atender finalidades sociais, ligando a liberdade de iniciativa à dignidade humana. Quando a empresa falha em cumprir essa função, o Estado pode intervir, conforme previsto no art. 173 da CF/1988 para garantir a segurança nacional ou quando



tiver interesse coletivo envolvido. A função social não extingue liberdades, mas destaca as responsabilidades empresariais, enfatizando a solidariedade social (Castro, 2008, p. 150-154).

Entre os principais pontos da função social da empresa estão a responsabilidade social, que envolve a promoção de ações que beneficiam a comunidade, e a sustentabilidade, com a adoção de práticas que respeitem o meio ambiente e promovam o desenvolvimento sustentável. Também se destaca o respeito aos direitos trabalhistas, garantindo condições dignas de trabalho, e a contribuição ao desenvolvimento econômico, gerando empregos e pagando impostos de maneira equilibrada. A função social inclui ainda o combate às desigualdades sociais, seja por meio de políticas de inclusão ou por práticas que promovam a igualdade de oportunidades.

Não havendo aprofundamento sobre o tema, mas é de bom alvitre pontuar que Amartya Sen (2010), argumenta que o desenvolvimento deve ser entendido como a expansão das liberdades substantivas que as pessoas têm para realizar suas vidas e exercer sua condição de agentes livres. Isso vai além da mera busca por crescimento econômico, focando na remoção de privações e na criação de oportunidades sociais, políticas e econômica. Claro que isso não quer dizer que as empresas irão se voltar à filantropia, mas é de bom alvitre que elas sejam socialmente responsáveis, contribuindo para o desenvolvimento local e sustentável.

Nessa esteira, práticas como a responsabilidade social corporativa, que envolvem a análise das ações realizadas pelas empresas e sua contribuição para a função social, são fundamentais. Essas práticas incluem exemplos de empresas que implementam políticas voltadas à sustentabilidade ambiental, à justiça social e ao desenvolvimento comunitário. Além disso, a legislação e as políticas públicas desempenham um papel crucial na promoção da função social das empresas, como é o caso da Lei das Sociedades por Ações e das normas de governança corporativa, que orientam as empresas a adotarem condutas éticas e responsáveis, alinhadas ao bem-estar social e ao desenvolvimento sustentável.

As políticas públicas podem ser definidas como ações coordenadas e planejadas pelo Estado, com o intuito de resolver problemas sociais e promover o desenvolvimento socioeconômico. Segundo Reinaldo Dias e Fernanda Matos (2016, p. 12 e 13), as políticas públicas são decisões governamentais que envolvem a escolha de objetivos e a alocação de recursos públicos para o alcance de fins determinados. Elas englobam diversas áreas de intervenção estatal, como saúde, educação, segurança, infraestrutura e assistência social. Além disso, essas políticas são responsáveis por direcionar a atuação do governo para atender às necessidades coletivas, reforçando o papel do Estado na regulação e organização da vida em sociedade.



A efetivação da função social, tanto da propriedade quanto da empresa, enfrenta diversos desafios no Brasil. Entre eles, destaca-se a necessidade de atualização das leis, de incentivos fiscais para propriedades e empresas que cumprem suas funções sociais e de uma fiscalização mais eficaz. A falta de recursos adequados para agências de fiscalização, a resistência de setores institucionais e a desinformação também são obstáculos significativos. Para superar esses desafios, é necessário fortalecer as agências reguladoras, promover a transparência por meio da publicação de relatórios anuais que detalhem o cumprimento das funções sociais e realizar campanhas de conscientização voltadas para proprietários e empresários sobre a importância da função social para o desenvolvimento sustentável.

2.5 OBSTÁCULOS À EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA EMPRESA NA PERSPECTIVA DA SUSTENTABILIDADE

A efetivação da função social da propriedade e da empresa, com vistas ao desenvolvimento sustentável, enfrentou diversos desafios no ordenamento jurídico e na realidade social brasileira. Um dos principais obstáculos é a dificuldade em compatibilizar interesses econômicos privados com os objetivos sociais e ambientais de longo prazo. Muitos empresários e empresários ainda enxergam a função social como uma imposição normativa que restringe seu direito de livre iniciativa, sem compreender que o respeito a essa função pode gerar benefícios econômicos e sociais em médio e longo prazo.

Um segundo obstáculo é a falta de clareza e uniformidade na aplicação das normas que regem a função social da propriedade e da empresa. Embora a Constituição de 1988 e o Código Civil estabeleçam diretrizes para a observância dessa função, a interpretação e aplicação pelos tribunais variam consideravelmente, resultando em insegurança jurídica. Essa instabilidade impede que a função social se consolide como um princípio norteador nas decisões empresariais e nas políticas urbanísticas.

Além disso, o processo de urbanização desordenada e a especulação imobiliária nas grandes cidades brasileiras dificultam a efetividade da função social da propriedade urbana. Áreas urbanas desvalorizadas e abandonadas coexistem com regiões sobrecarregadas e insuficientemente equipadas, o que contraria os objetivos de uso racional do solo e desenvolvimento sustentável. Nesse sentido, a resistência de grandes proprietários de terrenos ociosos, associada à falta de políticas públicas de ocupação ordenada, compromete o cumprimento da função social. O estudioso Edésio Fernandes (2011) no documento



“*Regularization of Informal Settlements in Latin America*” discute a regularização de assentamentos informais como uma importante política pública para promover a inclusão urbana e garantir a posse legal de terras. Ele destaca a necessidade de uma abordagem integrada, que inclua não apenas a titulação de propriedades, mas também a oferta de serviços públicos, infraestrutura e apoio comunitário. O papel do Estado é central no processo de regularização, tanto na implementação das políticas quanto na mobilização de recursos para financiar essas ações.

Rodovalho (2008) ressalta que o planejamento urbano no Brasil falha ao adotar uma abordagem fragmentada e setorial, priorizando a atração de investimentos em detrimento das necessidades sociais e da dignidade humana. Apesar da existência de instrumentos jurídicos para garantir a função social da propriedade, é essencial que o Estado implemente políticas públicas mais eficazes. A falta de uma conexão entre a urbanização e a realidade social agrava a segregação entre áreas formais e informais, prejudicando o ordenamento urbano e a efetividade das políticas habitacionais.

No caso das empresas, a busca incessante por lucros imediatos e a pressão do mercado globalizado levam muitas corporações a negligenciar a sustentabilidade em suas operações. A implementação de práticas empresariais que promovem o desenvolvimento sustentável exige investimentos em tecnologias limpas, reestruturações de processos produtivos e adequação às normas ambientais. No entanto, muitos empresários alegam que esses custos inviabilizam a competitividade no curto prazo, criando uma barreira à adoção de práticas sociais e ambientais responsáveis.

Outro desafio é a falta de engajamento e conscientização da sociedade sobre o papel que tanto a propriedade quanto a empresa podem contribuir na promoção do desenvolvimento sustentável. A função social da propriedade e da empresa não depende apenas da ação do Estado, mas também de uma postura ativa da sociedade civil em cobrar e promover práticas responsáveis. A ausência de iniciativas voltadas à educação e sensibilização sobre o impacto das atividades empresariais e urbanísticas no meio ambiente e nas comunidades locais reduz as possibilidades de efetivação da função social.

Nesse ínterim, Secchi (2010) destaca que a burocracia e a demora na implementação de políticas públicas externas à função social da propriedade e da empresa também se destacam como entraves significativos. Projetos que visam promover o desenvolvimento sustentável enfrentam frequentemente dificuldades em aprovações, regulamentações e obtenção de



financiamentos. Esse processo moroso acaba desmotivando iniciativas privadas e públicas, que acabam por buscar alternativas mais rápidas, ainda que menos sustentáveis.

Por fim, a falta de incentivos econômicos e fiscais direcionados à promoção da sustentabilidade é um fator determinante. Políticas públicas que incentivam a adoção de práticas que atendem à função social, como subsídios para tecnologias verdes ou programas de incentivo à responsabilidade social empresarial, são essenciais para transformar a sustentabilidade em uma estratégia atrativa e acessível. O envolvimento da sociedade desde a formulação até a avaliação das medidas reforçará a transparência e a legitimidade das ações governamentais (Veiga, 2002). A ausência desses incentivos perpetua a visão de que a sustentabilidade e a função social são meros entraves burocráticos e econômicos, quando, na verdade, podem representar uma oportunidade de inovação e crescimento.

Aproveitando o ensejo, quando se volta o olhar para a Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) e depara-se com 193 (cento e noventa e três) Estados-membros, estando o Brasil incluído, verifica-se a existência de 17 (dezessete) Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) cujo propósito basilar é que todos os povos e nações vivam em um mundo melhor. Das 169 (cento e sessenta e nove) metas, encontramos no ODS 11 que visa “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis” (ONU) e no ODS 12 “assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis”. Os citados objetivos estão alinhados com a função social da propriedade e da empresa que busca promover o desenvolvimento sustentável nas cidades e nos padrões de produção e consumo. O ODS 11 foca em tornar as cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis, garantindo habitação acessível, transporte adequado e a redução do impacto ambiental urbano. Já o ODS 12 busca assegurar padrões de produção e consumo responsáveis, incentivando a gestão eficiente dos recursos naturais, a redução de resíduos e o incentivo para que empresas adotem práticas sustentáveis e relatem seu impacto ambiental. Ambos os objetivos promovem um equilíbrio entre crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental.

3 METODOLOGIA

Foi adotada uma abordagem qualitativa e exploratória, utilizando o método dedutivo para analisar o arcabouço jurídico e doutrinário que fundamenta os conceitos de propriedade e empresa no Brasil. A pesquisa desenvolve-se por meio de levantamento bibliográfico e documental, com análise de fontes primárias (legislação nacional e internacional, como o



Estatuto da Cidade e a Constituição Federal) e secundárias (obras de doutrinadores, artigos científicos e relatórios internacionais, como os ODS da ONU).

Além disso, aplica-se a análise crítica da jurisprudência e de casos práticos relacionados à função social da propriedade e da empresa. Os instrumentos teóricos e normativos são contextualizados a partir de uma leitura intersetorial que considera os desafios econômicos, sociais e ambientais na implementação da função social.

4 RESULTADO E DISCUSSÃO

Os resultados da pesquisa demonstram que, apesar de avanços normativos significativos, a efetivação da função social da propriedade e da empresa enfrenta obstáculos estruturais no Brasil. No âmbito da propriedade, a aplicação prática do Estatuto da Cidade é limitada pela resistência de setores privados, pela especulação imobiliária e pela insuficiência de políticas públicas que promovam o uso socialmente responsável do solo urbano. Os instrumentos previstos na legislação, como o IPTU progressivo e a desapropriação-sanção, ainda são subutilizados em muitas localidades.

Quanto à empresa, a pesquisa revela que a função social ainda é vista predominantemente como um ônus para a competitividade, em vez de uma oportunidade de inovação e crescimento sustentável. A falta de incentivos fiscais e financeiros, aliada à ausência de fiscalização efetiva, dificulta a adoção de práticas empresariais alinhadas aos princípios de responsabilidade social e ambiental.

Por outro lado, os ODS 11 e 12 emergem como guias fundamentais para superar essas dificuldades, alinhando a função social da propriedade e da empresa aos objetivos globais de sustentabilidade. O estudo argumenta que a integração dessas metas nas políticas públicas pode fomentar maior engajamento da sociedade civil e do setor privado.

A discussão também evidencia a necessidade de maior uniformidade na interpretação jurídica da função social, tanto da propriedade quanto da empresa, para reduzir a insegurança jurídica e fortalecer a aplicação dos princípios constitucionais. Conclui-se que a função social é um conceito dinâmico, capaz de impulsionar a justiça social e o desenvolvimento sustentável, desde que haja esforços conjuntos entre o Estado, a sociedade civil e o setor privado.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS



A dicotomia entre interesses privados e o bem-estar coletivo, especialmente no contexto empresarial e urbano, evidencia os desafios em equilibrar os direitos de propriedade com as responsabilidades sociais e ambientais. Neste cenário, o conceito de função social permanece como uma diretriz importante, mas que precisa ser mais amplamente detalhado e aplicado na prática cotidiana.

O papel do Estado é central para a promoção da função social da propriedade e da empresa, mas não pode atuar isoladamente. É fundamental que haja uma articulação entre políticas públicas eficazes e o engajamento do setor privado. A ausência de incentivos claros, assim como a burocracia excessiva, são fatores que dificultam essa integração. Por outro lado, a criação de programas que facilitam o acesso a tecnologias limpas e a adoção de práticas empresariais sustentáveis pode transformar a função social em uma estratégia economicamente viável e atrativa para empresários e proprietários.

Além disso, a conscientização e a participação ativa da sociedade civil são fatores essenciais para a efetividade dessa função. Somente com o envolvimento da população, seja na fiscalização do uso adequado da propriedade ou no apoio a práticas empresariais sustentáveis, será possível garantir que a função social seja aplicada de maneira eficaz e contínua. A educação ambiental e cívica pode desempenhar um papel importante nesse sentido, criando uma cultura de responsabilidade coletiva em relação ao uso da propriedade e às atividades empresariais.

No contexto das cidades brasileiras, a efetivação da função social da propriedade urbana é particularmente necessária, devido à especulação imobiliária e à urbanização desordenada. Os mecanismos como o IPTU progressivo e a edificação compulsória são importantes, mas sua implementação carece de efetividade. A aplicação eficaz desses instrumentos depende de um planejamento urbano coerente, que considere as necessidades habitacionais e ambientais de forma integrada e a longo prazo.

Em relação às empresas, a função social também precisa ser entendida como uma oportunidade para contribuir com o desenvolvimento sustentável, ao invés de um simples ônus imposto pela legislação. Ao adotar práticas responsáveis, as empresas não apenas cumprem sua função social, mas também fortalecem sua imagem institucional e se tornam mais competitivas em mercados globais, que valorizam cada vez mais a sustentabilidade.

Assim, é possível concluir que a função social da propriedade e da empresa, embora enfrentando muitos dilemas e obstáculos, oferece um caminho promissor para a promoção do desenvolvimento sustentável no Brasil. Contudo, sua efetivação exige conjuntos de esforços entre governo, setor privado e sociedade civil, além de uma normativa e mecanismos de



incentivo mais claros que facilitam a adesão a essas práticas. Dessa forma, o Brasil pode avançar para um modelo de desenvolvimento que concilie o crescimento econômico com a justiça social e a preservação ambiental, garantindo o bem-estar das gerações presentes e futuras.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 6.404/1976. **Dispõe sobre as Sociedades por Ações.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, de 05 de outubro de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 11.101/2005. **Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de**



2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 03 ago. 2024.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de direito constitucional**. 8ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1999.

CASTRO, Mariângela Conceição Vicente Bergamini de. **O Princípio da Função Social da Propriedade**: Empresa. Dissertação de Mestrado, Universidade de Marília, Programa de Mestrado em Direito, 2008. Disponível em: <file:///C:/Users/maria/Downloads/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20-%20Fun%C3%A7%C3%A3o%20Social%20da%20Empresa%202.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2024

DIAS, Reinaldo; MATOS, Fernanda. **Políticas Públicas: Princípios, Propósitos e Processos**. Editora Atlas, São Paulo, 2016.

FACCHINI NETO, Eugênio. **Direitos Fundamentais e relações privadas** – algumas premissas. In: II Seminário Internacional sobre Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea, 2005, Santa Cruz do Sul, Anais do II Seminário Internacional sobre Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea. Porto Alegre: Evangraf, 2005.

FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 4. ed. ver, ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2019.

FERNANDES, Edésio. *Regularization of Informal Settlements in Latin America*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2011. Disponível em: https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularization-informal-settlements-latin-america-full_0.pdf. Acesso em: 29 ago. 2024.

FLORES, Patrícia Teixeira de Rezende; SANTOS, Bernadete Schleder dos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2002.



GRAU, Eros. **A Ordem Econômica na Constituição de 1988** (interpretação e crítica). 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

LEÃOXIII, Papa. **Carta Encíclica “Rerum Novarum”**. Cidade do Vaticano, 1891. Disponível em: https://www.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html. Acesso em: 24 ago. 2024.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/129/Constitucionaliza%C3%A7%C3%A3o+do+Direito+Civil>. Acesso em: 29 ago. 2024.

MATIAS, João Luís Nogueira. **A função social da empresa e a composição de interesses na sociedade limitada**. Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de Direito USP. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2132/tde-06052010-140746/publico/Dissertacao_Joao_Luis_Nogueira_Matias.pdf. Acesso em: 29 ago. 2024.

MATOS, Carolina Meneghini Carvalho. **Direito civil – coisas**. Londrina: Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2017. Disponível em: <https://biblioteca-virtual-cms-serverless-prd.s3.us-east-1.amazonaws.com/ebook/993-direito-civil-coisas.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2024.

MELLO, Maria Theresa Werneck. **Função Social da Empresa: Perspectiva Civil Constitucional**. Revista da EMERJ, Rio de Janeiro, v. 19, n. 74, p. 146-165, 2016. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista74/revista74_146.pdf. Acesso em: 29 ago. 2024.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 14. ed. rev. e atual.

MENESES, Danuza Farias Dantas. **A função social como máscara do direito absoluto de propriedade rural no ordenamento jurídico brasileiro: uma análise crítica do legislador constituinte de 1987 e da função social no texto constitucional**. Dissertação (Mestrado em Direito). Programa de Pós-Graduação em Ciências Jurídicas Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa. 2021. Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/24758/1/DanuzaFariasDantasMeneses_Dissert.pdf. Acesso em: 29 ago. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU) BRASIL. **Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil**. Disponível em <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 22 ago. 2024.

OLIVEIRA, Juliana Aparecida Gomes; BENEDITO, Luiza Machado Farhat. A Função Social da Propriedade Urbana. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 167–184, 2015. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-989X/2015.v1i1.60. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/60>. Acesso em: 9 ago. 2024.



RODOVALHO, M. O. **Análise do planejamento urbano e efetividade dos planos diretores de Goiânia**. 2008. Disponível em:
<http://tede2.pucgoias.edu.br:8080/handle/tede/2859>. Acesso em: 24 ago. 2024.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros, 2005.

TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de Direito Civil-Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **O papel do Poder Judiciário na efetivação da função social da propriedade**. Cadernos Renap – Rede Nacional dos Advogados e Advogadas Populares n. 2, nov. 2001.

SECCHI, Leonardo. **Políticas públicas: conceitos, esquemas de análise, casos práticos**. São Paulo: Cengage Learning, 2010.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. 11ª Ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O desafio urbano brasileiro**. São Paulo: Ed. Senac São Paulo, 2016.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **A Função Social da Empresa**. Revista dos Tribunais, São Paulo, n 92, p 33-50, abr. 2003. Disponível em:
<https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/35577>. Acesso em: 24 ago. 2024.

VEIGA, José Eli da. **Cidades Imaginárias: O Brasil é Menos Urbano do que se Calcula**. Campinas: Editores Associados, 2002.