


## **POLÍTICAS PÚBLICAS E DIREITO DE PROPRIEDADE: UM ESTUDO SOBRE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO BRASIL**

 <https://doi.org/10.56238/arev7n4-079>

**Data de submissão:** 08/03/2025

**Data de publicação:** 08/04/2025

**Mariana Fernandes Barros Sampaio**

Mestranda em Direito e Desenvolvimento Sustentável pelo Centro Universitário de João Pessoa (PPGD-UNIPÊ). Bolsista CNPQ.  
Professora do Centro Universitário UNIESP. Advogada.  
E-mail: [mariana.fernandesbs@gmail.com](mailto:mariana.fernandesbs@gmail.com)  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-5043-5807>  
LATTES: <http://lattes.cnpq.br/1591578418938108>

**Flavia de Paiva Medeiros de Oliveira**

Doutora em Direito pela Universitat Valencia-Espanha diploma revalidado pela UFPB.  
Professora titular da UEPB e do Centro Universitário de João Pessoa (UNIPÊ).  
Professora do Mestrado em Direito e Desenvolvimento do UNIPÊ. Advogada.  
E-mail: [flaviadepaiva@hotmail.com](mailto:flaviadepaiva@hotmail.com)  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7806-5056>  
LATTES: <http://lattes.cnpq.br/2046560540604336>

**Cássia Rayana do Nascimento**

Mestranda em Direito e Desenvolvimento Sustentável pelo Centro Universitário de João Pessoa (PPGD-UNIPÊ). Bolsista CNPQ.  
Advogada.  
E-mail: [cassiarayanaadv@gmail.com](mailto:cassiarayanaadv@gmail.com)  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-0531-5455>  
LATTES: <http://lattes.cnpq.br/1842914870246329>

### **RESUMO**

O presente artigo tem como objetivo analisar os principais obstáculos enfrentados na implementação de políticas públicas eficazes para garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana no Brasil. No intuito de alcançar o propósito, fez-se um panorama histórico acerca da propriedade, de sua função social, bem como análise de sua normatização e aplicação no Estado brasileiro. Utilizou-se como referência teórica a Constituição Federal de 1988 que estabeleceu a função social como uma obrigação associada à efetivação do direito fundamental à propriedade. 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 constatou-se que a efetivação da função social da propriedade urbana no Brasil é fundamental para promover o desenvolvimento sustentável. Esse entendimento abrange políticas públicas para que possamos culminar em uma utilização racional e equilibrada dos recursos naturais, a inclusão social e a sustentabilidade econômica, garantindo que os benefícios do desenvolvimento sejam distribuídos de forma equitativa e preservando os recursos para as futuras gerações.

**Palavras-chave:** Políticas públicas. Função social da propriedade. Propriedade urbana. Desenvolvimento sustentável.

## 1 INTRODUÇÃO

A pesquisa em comento busca verificar os principais obstáculos enfrentados na implementação de políticas públicas eficazes para garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana no Brasil, com base em uma reflexão histórica e doutrinária.

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 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.

Nos últimos tempos, observou-se aumento da ocupação irregular de áreas urbanas no Brasil, principalmente entre as populações de baixa renda que, por fatores históricos e culturais, não tiveram a oportunidade de formalizar suas moradias, circunstância que induz a necessidade de avaliar a

existência, aplicabilidade e efetividade das políticas públicas nesse contexto. Embora a informalidade possa parecer vantajosa em certos aspectos, como a isenção de obrigações fiscais, ela resulta em prejuízos significativos, como a perda da proteção jurídica e a limitação do acesso a direitos fundamentais, como saúde, educação e segurança. O viés a ser abordado voltará o olhar para o direito de propriedade presente na doutrina civilista tradicional, mas, sobretudo para a Constituição Federal/1988 que trouxe a função social da propriedade como um dever fundamental, inserindo a coletividade na relação jurídica da propriedade e possibilitando a regularização de moradias informais.

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 o conceito, características e o ciclo de políticas públicas, enquanto a terceira analisa os principais obstáculos enfrentados no Brasil para a efetivação da função social da propriedade, destacando a falha do Estado em implementar de maneira eficaz os instrumentos normativos voltados para esse objetivo.

## **2 METODOLOGIA**

A metodologia do artigo se concentra em uma abordagem qualitativa, empregando métodos descritivos e exploratórios para analisar a implementação de políticas públicas relacionadas à função social da propriedade urbana no Brasil. A pesquisa é baseada em um estudo bibliográfico, que envolve uma revisão abrangente da literatura existente, incluindo artigos, livros e legislação relevante, para construir um panorama histórico dos direitos de propriedade e suas implicações sociais.

Essa abordagem permite uma compreensão diferenciada dos obstáculos enfrentados na realização efetiva da função social da propriedade, enfatizando a necessidade de um exame crítico do papel do estado na aplicação dessas políticas.

O estudo também destaca a importância da Constituição Federal de 1988, que enquadra a função social da propriedade como uma obrigação fundamental vinculada ao direito à propriedade.

Ao sintetizar referências teóricas e contexto histórico, a pesquisa visa identificar os principais desafios e propor caminhos para melhorar a eficácia das políticas. A metodologia foi projetada não apenas para documentar os problemas existentes, mas também para promover um diálogo sobre desenvolvimento sustentável e distribuição equitativa de recursos, garantindo que os benefícios da propriedade urbana sejam acessíveis a todos.

No geral, a metodologia do artigo é uma mistura de reflexão histórica e análise doutrinária, com o objetivo de contribuir para o discurso mais amplo sobre direitos de propriedade e políticas públicas no Brasil.

### **3 RESULTADOS**

O artigo revela vários resultados críticos sobre a implementação de políticas públicas que visam assegurar a função social da propriedade urbana no Brasil. Uma das principais descobertas é a identificação de obstáculos significativos que impedem a execução efetiva de políticas. Esses obstáculos incluem a falha do estado em implementar adequadamente os instrumentos normativos destinados a promover a função social da propriedade, o que é essencial para abordar questões urbanas, como escassez de moradias e assentamentos informais.

Além disso, a pesquisa destaca os efeitos prejudiciais da informalidade imobiliária, que, embora aparentemente vantajosa devido às isenções fiscais, leva a vulnerabilidades legais substanciais e restringe o acesso a direitos fundamentais como saúde, educação e segurança.

O estudo enfatiza que a Constituição de 1988 determina a função social da propriedade como um dever fundamental, integrando assim os interesses coletivos aos direitos de propriedade.

Além disso, os resultados indicam que a realização efetiva da função social da propriedade urbana é crucial para promover o desenvolvimento sustentável. O artigo argumenta que, sem um compromisso com a distribuição equitativa de recursos e a inclusão de comunidades marginalizadas, os benefícios do desenvolvimento urbano permanecerão inacessíveis para muitos.

Em conclusão, os resultados ressaltam a necessidade de uma reavaliação abrangente das políticas públicas relacionadas à propriedade urbana, defendendo uma estrutura mais robusta que se alinhe aos mandatos constitucionais e aborde as disparidades socioeconômicas predominantes na sociedade brasileira. O estudo exige um esforço colaborativo entre formuladores de políticas, especialistas jurídicos e partes interessadas da comunidade para garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social pretendida, contribuindo, em última instância, para um ambiente urbano mais justo e sustentável.

### **4 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 a ser regida por sua função social.

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 possui 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.

A função social da propriedade é tratada na Constituição Federal de 1988 e esta 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



idades, 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 Rosenvald, 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, senão, veja-se os incisos do §4º, art. 182 da Constituição Federal/1988

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 (...)

§ 2º (...)

§ 3º (...)

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

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 e 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.

## **5 POLÍTICAS PÚBLICAS: CONCEITO, CARACTERÍSTICAS E CICLO**

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.

Não havendo aprofundamento sobre o tema, mas é de bom alvitre pontuar algumas das características das políticas públicas. Reinaldo Dias e Fernanda Matos (2016, p. 15, 16 e 17) destacam

as seguintes particularidades: caráter coletivo, ou seja, visam o interesse público, atuando sobre demandas e problemas de grupos sociais diversos, e não apenas interesses individuais; multissetorialidade que significa a aplicabilidade das políticas em múltiplos campos, como saúde, educação, segurança, e outras áreas fundamentais para o desenvolvimento humano e econômico; possuem ciclo contínuo, pois são concebidas e implementadas dentro de um ciclo que compreende várias etapas, desde a identificação do problema, passando pela formulação, implementação, monitoramento e avaliação. Tem-se, ainda, a participação de múltiplos atores, incluindo órgãos governamentais, organizações não governamentais, movimentos sociais, e o setor privado. E por fim, a vinculação legal e normativa, tendo em vista, estarem amparadas por marcos legais e normativos, o que legitima suas ações e reforça a necessidade de fiscalização e controle.

Esses aspectos demonstram que as políticas públicas são processos dinâmicos e complexos que requerem planejamento, coordenação e participação ativa da sociedade para serem eficazes na promoção do bem-estar coletivo (Souza, 2006).

Conforme observação de Segundo Reinaldo Dias e Fernanda Matos (2016, p. 18 e 19), diferentes são os tipos de políticas públicas existentes, cada uma voltada para aspectos específicos da vida social e econômica. As políticas regulatórias, por exemplo, criam regras que controlam atividades econômicas e sociais; as distributivas buscam alocar recursos para setores específicos da sociedade; e as redistributivas visam corrigir desigualdades, promovendo uma distribuição mais justa de renda e oportunidades. Essas categorias demonstram a abrangência das políticas públicas na busca por equilíbrio social e econômico.

Nessa esteira, relevante mencionar que o ciclo de políticas públicas é uma ferramenta analítica essencial para compreender o processo de criação, implementação e avaliação de políticas que visam solucionar problemas sociais. Esse ciclo organiza o processo em fases, como a identificação do problema, formação da agenda, formulação de alternativas, tomada de decisão, implementação e avaliação. Segundo Scchi (2010, p. 34 e 35) a identificação do problema surge quando há uma discrepância entre o estado atual das coisas e uma situação ideal percebida pela sociedade. A partir daí, o problema pode entrar na agenda política e, em seguida, são desenvolvidas soluções na fase de formulação de alternativas, sempre considerando suas viabilidades e possíveis consequências. A tomada de decisão busca a alternativa mais adequada, considerando as limitações que os tomadores de decisão enfrentam, como exposto no modelo de racionalidade limitada.

Continua Secchi (2010, p. 44, 45 e 46) explicando de forma bastante didática que a implementação é a fase em que as decisões se transformam em ações concretas, podendo seguir um modelo *top-down*, com diretrizes impostas pelos níveis superiores, ou *bottom-up*, permitindo maior

autonomia aos implementadores locais. A última fase, a avaliação, verifica se a política pública atingiu seus objetivos e foi eficaz, podendo ocorrer antes (*ex ante*), durante (*in itinere*) ou após (*ex post*) a execução. Essa fase é crucial para ajustar a política ou decidir pela sua extinção, caso se mostre ineficaz.

Tomando como exemplo, o ciclo de políticas públicas para a elaboração do Plano Diretor Urbano, conforme abordado por Leonardo Secchi (2010), este segue etapas claras e estruturadas. Primeiro, identifica-se o problema urbano, como o crescimento desordenado ou a subutilização de áreas, e o coloca na agenda pública, tornando-o prioridade política. Em seguida, são formuladas alternativas de solução, e a decisão sobre quais políticas adotar é tomada pelos gestores e legisladores. Após a aprovação, inicia-se a implementação das diretrizes, que podem incluir desde a regularização fundiária até o estímulo ao uso eficiente do solo urbano. Posteriormente, o Plano Diretor é avaliado quanto à sua eficácia no cumprimento dos objetivos, como a promoção da função social da propriedade e o desenvolvimento sustentável. Caso necessário, o plano pode ser revisado ou extinto, ajustando-se às novas demandas urbanas. Esse processo garante que o uso da propriedade urbana atenda aos interesses coletivos e seja ajustado para promover o bem-estar social, equilíbrio ambiental e crescimento ordenado das cidades.

Após todo exposto, sabe-se que a implementação dessas políticas enfrenta diversos desafios, como a resistência de grupos de interesse, a falta de recursos e a deficiência na coordenação entre diferentes níveis de governo. Mesmo diante dessas dificuldades, as políticas públicas desempenham um papel essencial na garantia de direitos fundamentais previstos na Constituição, além de serem instrumentos-chave para o desenvolvimento sustentável. Por isso, é necessário fortalecer os processos de formulação, execução e avaliação das políticas, garantindo que elas cumpram sua função social.

## **6 OBSTÁCULOS À EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA**

O crescimento urbano no Brasil, segundo Holz e Monteiro (2008), foi impulsionado pela rápida industrialização, atraindo migrantes em busca de melhores oportunidades. Contudo, a ausência de políticas habitacionais adequadas por parte do Estado resultou na ocupação irregular de áreas de risco por populações carentes, que ficaram sem acesso ao direito fundamental à moradia. Esse desequilíbrio entre o aumento populacional e a oferta de habitação persiste nos centros urbanos do país.

Nesse viés, foram elaboradas políticas públicas destinadas a garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana no Brasil que são amparadas por marcos legais, como o Estatuto da Cidade (Cymbalista, 2021), que orienta a elaboração de planos diretores pelos municípios e a

implementação de instrumentos de política urbana. Programas como o "Minha Casa, Minha Vida", o Plano Nacional de Habitação e iniciativas de regularização fundiária também buscam solucionar problemas relacionados à habitação e à ocupação desordenada do solo urbano. No entanto, essas políticas enfrentam desafios significativos devido à complexidade e à resistência em diversas esferas institucionais, dificultando a obtenção de resultados efetivos na promoção do direito à cidade e ao cumprimento da função social da propriedade.

A regularização fundiária se configura como um importante mecanismo para a promoção da função social da propriedade, conforme previsto pelo Estatuto da Cidade. A política urbana busca, entre outras diretrizes, a regularização de áreas ocupadas por populações de baixa renda, respeitando normas especiais de urbanização e os limites ambientais. No entanto, o cumprimento dessa função social é condicionado à utilização adequada dos terrenos, sob pena de sanções ou intervenções do Poder Público. Embora a intervenção estatal seja necessária, ela deve estar em consonância com a dignidade da pessoa humana, evitando a criação de novas irregularidades urbanas que perpetuem a exclusão social e espacial (Oliveira; Benedito, 2015).

Os planos diretores municipais são instrumentos fundamentais para a gestão territorial e a implementação da função social da propriedade. As diretrizes variam conforme a realidade local, mas em geral visam à ocupação racional do solo, à inclusão social e ao desenvolvimento sustentável.

Rodvalho (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.

Entre os fatores que dificultam a implementação efetiva das políticas públicas está a falta de recursos financeiros e humanos adequados. A precariedade na infraestrutura dos órgãos responsáveis pela gestão urbana é um fator que compromete a execução de projetos de combate ao descumprimento da função social da propriedade. Ademais, tem-se, ainda, que a resistência de setores econômicos e a burocratização excessiva também são obstáculos significativos. Proprietários de grandes imóveis urbanos, por exemplo, muitas vezes exercem pressão política para evitar a aplicação de sanções como o IPTU progressivo ou a desapropriação. A burocracia no processo de regularização fundiária e de aplicação de sanções é outro entrave importante.

Outro óbice que se depara é a falta de conscientização da população sobre seus direitos e a importância da função social da propriedade limita o engajamento da sociedade civil em exigir políticas públicas mais eficientes, nessa toada nos deparamos com o posicionamento da Professora Ermínia Maricato (2023) que bem pontua “não vai ser com lei que vamos resolver os problemas urbanos, vai ser com luta social”. Atrelado a isso está a ausência de campanhas educativas que tratem do tema de maneira acessível contribui para a perpetuação do descumprimento da função social da propriedade.

Frente aos entraves listados, sabe-se que existem propostas ou possíveis soluções para superá-los, como por exemplo, a reestruturação institucional dos órgãos que aplicam as políticas públicas urbanas, como o IPTU progressivo e a desapropriação, é um passo crucial para aprimorar a eficiência e eficácia na execução dessas medidas. Essa reconfiguração deve focar na simplificação dos processos burocráticos, especialmente no que se refere à regularização fundiária e à imposição de sanções. Uma gestão mais ágil e desburocratizada permitirá a aplicação célere e efetiva das políticas, combatendo a especulação imobiliária e assegurando o uso adequado das propriedades urbanas, conforme sua função social. Com isso, será possível evitar atrasos que prejudicam o cumprimento das normas estabelecidas.

Além da reestruturação, é imprescindível que o financiamento público para projetos de urbanização seja ampliado, acompanhando o fortalecimento da capacitação técnica dos servidores responsáveis pela implementação dessas políticas. O incremento de recursos financeiros e humanos ajudará a suprir a carência de infraestrutura e pessoal qualificado, elementos essenciais para a eficiência das políticas urbanas. Além disso, o engajamento da sociedade civil, promovido por campanhas de conscientização e educação sobre a função social da propriedade, fomentará uma participação ativa da população e dos gestores, criando um ambiente propício para a execução e o monitoramento contínuo das políticas públicas. O envolvimento da sociedade desde a formulação até a avaliação das medidas reforçará a transparência e a legitimidade das ações governamentais (Veiga, 2002).

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.



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). O citado objetivo está alinhado com a função social da propriedade que busca evitar o abandono e a subutilização de imóveis, promovendo o uso sustentável e inclusivo das áreas urbanas, como habitação acessível, urbanização sustentável e regularização fundiária. No entanto, a correção dessa função enfrenta obstáculos como a resistência de setores econômicos, falta de fiscalização e escassez de recursos. Para superar esses desafios, é necessário o desenvolvimento de políticas públicas que incentivem a participação social, garantam a transparência na gestão urbana e criem mecanismos legais para a desapropriação de imóveis ociosos. O fortalecimento dos órgãos de controle e a capacitação técnica de gestores também são fundamentais para garantir um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável, conforme metas do ODS 11.

## 7 CONCLUSÃO

A análise apresentada ao longo deste artigo revela a importância de se enfrentar os desafios da implementação de políticas públicas voltadas ao cumprimento da função social da propriedade urbana no Brasil. A pesquisa destacou como a propriedade, que historicamente foi concebida como um direito individual, evoluiu para incorporar responsabilidades sociais que beneficiam a coletividade. Essa transformação é reforçada tanto pela doutrina quanto pela Constituição Federal de 1988, que enfatiza a função social da propriedade, especialmente no contexto urbano, onde o uso adequado dos imóveis se torna fundamental para o bem-estar coletivo.

Desse modo, no que tange ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), esse estabelece importantes mecanismos para garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social. No entanto, a eficácia dessas políticas é frequentemente comprometida pela falta de recursos, resistência política, e a fragmentação na implementação das diretrizes urbanísticas. O planejamento urbano, muitas vezes conduzido com base em interesses econômicos privados, acaba negligenciando as necessidades reais da população e contribuindo para a manutenção da segregação social e espacial.

Outrossim, as políticas públicas, conforme discutido, possuem um ciclo contínuo que envolve várias fases, desde a formulação até a avaliação. A ausência de integração entre esses estágios, associada a uma burocracia excessiva e à pressão de setores econômicos, cria barreiras à aplicação efetiva dessas políticas. Nesse sentido, a resistência à aplicação de instrumentos como o IPTU



progressivo e a desapropriação de imóveis subutilizados reflete a necessidade de fortalecer a atuação do Estado e de sensibilizar a sociedade sobre a importância da função social da propriedade.

Ademais, a falta de conscientização popular sobre os direitos relacionados à função social da propriedade também se apresenta como um entrave à implementação de políticas mais inclusivas. Para superar esse obstáculo, é essencial investir em campanhas de conscientização e na educação popular, fomentando o engajamento da sociedade civil na exigência de políticas públicas que efetivamente combatam o uso inadequado das propriedades urbanas.

Nessa perspectiva, a reestruturação institucional, com o objetivo de agilizar a burocracia e aumentar a eficiência dos órgãos responsáveis pela aplicação das políticas urbanas, se faz necessária. Essa reconfiguração deve ser acompanhada de um incremento nos recursos destinados às áreas de regularização fundiária e à fiscalização, garantindo que as políticas urbanas não apenas existam no papel, mas que sejam implementadas de maneira eficaz e equitativa.

Diante do exposto, confirma-se a hipótese levantada de que a existência de lacunas na formulação, implementação e monitoramento de políticas públicas dificulta o combate efetivo ao descumprimento da função social da propriedade urbana, comprometendo a igualdade social, o desenvolvimento econômico, a sustentabilidade ambiental, a coesão social e a paz, etc.

Por fim, a Agenda 2030 da ONU, especialmente o ODS 11, reforça a relevância da promoção de cidades inclusivas e sustentáveis. A função social da propriedade urbana é um elemento chave para atingir essas metas, e o Brasil, ao enfrentar os obstáculos à sua efetivação, pode avançar na direção de um desenvolvimento urbano mais justo, onde a propriedade cumpra sua função coletiva e contribua para a construção de cidades que promovam a inclusão social e o bem-estar de todos.

## REFERÊNCIAS

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](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](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](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/l10257.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](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](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/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 03 ago. 2024.

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

CYMBALISTA, Renato. *20 anos do Estatuto da Cidade*: entrevista com Renato Cymbalista. Instituto Pólis, 12 jun. 2021. Disponível em: <https://polis.org.br/noticias/20-anos-do-estatuto-da->

cidade-entrevista-com-renato-cymbalista/. 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](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.

HOLZ, S.; MONTEIRO, T. V. de A. *Política de habitação social e o direito a moradia n Brasil*. In: X Colóquio Internacional de Geocrítica. Barcelona 2008. Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/-xcol/158.htm>. Acesso em: 29 ago. 2024.

INSTITUTO PÓLIS. *Para urbanista, questão habitacional não se resolverá com leis, mas com luta social*. Instituto Pólis, 23 mar. 2023. Disponível em: <https://polis.org.br/noticias/para-urbanista-questao-habitacional-nao-se-resolvera-com-leis-mas-com-luta-social/>. Acesso em: 29 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.

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.

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

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.

SOUZA, Celina. *Políticas Públicas: Uma Revisão da Literatura*. Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2006. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/soc/a/6YsWyBWZSdFgfSqDVQhc4jm/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 24 ago. 2024.

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

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