

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE À LUZ DOS PRINCÍPIOS DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

THE SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY IN LIGHT OF THE PRINCIPLES OF THE 1988 FEDERAL CONSTITUTION

Tarcisio Dorn de Oliveira¹

Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Brasil

Taritza Dorn de Oliveira²

Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Brasil

Daniel Hedlund Soares das Chagas³

Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Brasil

Franciele Zientarski Engerroff⁴

Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Brasil

DOI: <https://doi.org/10.46550/ilustracao.v7i9.780>

Aceito em: 20.08.2026

Resumo: O artigo objetiva analisar a função social da propriedade à luz dos princípios da Constituição Federal de 1988, compreendendo sua relação com o ordenamento territorial, o direito à cidade e a promoção da justiça socioespacial no contexto urbano brasileiro. Metodologicamente, o estudo adota abordagem qualitativa, fundamentada em pesquisa bibliográfica e documental, utilizando a análise de conteúdo categorial para interpretação dos dados, estruturada em três eixos: fundamentos constitucionais da função social da propriedade; função social da propriedade e ordenamento do território urbano; e função social da propriedade como instrumento de efetivação do direito à cidade. Os resultados demonstram que a Constituição Federal de 1988 consolidou uma transformação na concepção jurídica da propriedade, superando sua compreensão estritamente individual e patrimonial e condicionando seu exercício ao atendimento de finalidades socialmente relevantes. Evidencia-se, ainda, que sua efetividade no território urbano depende da aplicação dos instrumentos de planejamento e gestão, do fortalecimento do Plano Diretor, da regulação do uso e ocupação do solo e da participação social nos processos decisórios. Percebe-se que o principal desafio não reside no reconhecimento jurídico da função social da propriedade, mas em sua efetiva materialização nas práticas de planejamento e gestão territorial, sendo sua concretização fundamental

- 1 Doutor em Educação nas Ciências pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUÍ).
- 2 Mestranda em Desenvolvimento Regional pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUÍ).
- 3 Doutorando em Desenvolvimento Regional pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUÍ).
- 4 Doutoranda em Desenvolvimento Regional pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUÍ).



para enfrentar as desigualdades socioespaciais.

Palavras-chave: Função social da propriedade; Constituição Federal de 1988; Direito urbanístico; Política urbana; Direito à cidade.

Abstract: This article aims to analyze the social function of property in light of the principles of the 1988 Federal Constitution, examining its relationship with territorial planning, the right to the city, and the promotion of socio-spatial justice within the Brazilian urban context. Methodologically, the study adopts a qualitative approach based on bibliographic and documentary research, utilizing categorical content analysis to interpret data. The analysis is structured around three axes: the constitutional foundations of the social function of property; the social function of property and urban territorial planning; and the social function of property as an instrument for realizing the right to the city. The results demonstrate that the 1988 Federal Constitution consolidated a transformation in the legal conception of property, moving beyond a strictly individualistic and asset-based understanding and conditioning its exercise on the fulfillment of socially relevant purposes. It is further evident that its effectiveness within urban territory depends on the application of planning and management instruments, the strengthening of the Master Plan, the regulation of land use and occupation, and social participation in decision-making processes. The study reveals that the primary challenge lies not in the legal recognition of the social function of property, but in its actual implementation within territorial planning and management practices—a realization that is fundamental to addressing socio-spatial inequalities.

Keywords: Social function of property; 1988 Federal Constitution; Urban law; Urban policy; Right to the city.

Introdução

O ambiente urbano constitui dimensão fundamental da vida coletiva, pois nele se materializam relações sociais, econômicas, políticas e culturais que definem formas de apropriação do território, acesso a oportunidades e exercício de direitos, fazendo da cidade não apenas uma estrutura física, mas uma construção histórica permanentemente produzida pelas ações humanas e pelas instituições. Nessa perspectiva, Santos (2006) compreende o espaço como instância social e o território usado como expressão concreta das relações entre objetos, ações, normas e práticas cotidianas, permitindo interpretar o urbano como espaço vital no qual moradia, trabalho, mobilidade, serviços, convivência e pertencimento se articulam de maneira indissociável. Desse modo, compreender a cidade exige reconhecer que sua organização espacial interfere diretamente nas condições de existência da população, uma vez que a distribuição desigual de infraestrutura, equipamentos, recursos e oportunidades produz territorialidades diferenciadas, tornando o planejamento urbano indispensável à equidade territorial e qualidade de vida.

Diante da complexidade dessas relações e das desigualdades que se materializam no território, o planejamento urbano demanda formas de governança capazes de articular diferentes agentes, interesses e escalas de atuação na construção e implementação das políticas públicas.

Mello, Oliveira, Dias e Engerhoff (2026) destacam que a efetividade das políticas depende de modelos de governança pública fundamentados na transparência, na participação cidadã, no controle social e na cooperação entre poder público, sociedade civil, setor privado e instituições, ampliando a capacidade de responder aos problemas socioambientais e às especificidades locais. A governança pública configura-se, assim, como dimensão estratégica da organização territorial, ao aproximar conhecimento técnico, participação social e planejamento integrado e criar condições institucionais para que as decisões sobre o território sejam orientadas pelo interesse coletivo, pela justiça socioespacial e pela sustentabilidade.

É justamente nessa articulação entre território, interesse coletivo e atuação institucional que se insere a função social da propriedade, cuja compreensão encontra fundamento no ordenamento jurídico estabelecido pela Constituição Federal de 1988. Ao determinar que a propriedade deve atender à sua função social e que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, a Constituição Federal (Brasil, 1988) supera uma concepção estritamente individualista do domínio e legitima a atuação pública sobre as formas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano. A função social da propriedade consolida-se, portanto, como princípio estruturante da organização territorial, condicionando o exercício do direito de propriedade à compatibilização entre interesses particulares e necessidades coletivas, de modo que a utilização do solo contribua para o acesso à moradia e à infraestrutura, para a sustentabilidade, para a inclusão social e para a redução das desigualdades socioespaciais.

A relativização do caráter absoluto da propriedade não constitui formulação recente no debate jurídico brasileiro, mas integra uma trajetória histórica de questionamento das concepções patrimonialistas que atribuíam ao proprietário poderes praticamente ilimitados sobre os bens, independentemente das repercussões sociais decorrentes de seu uso, retenção ou abandono no contexto urbano. Já nas primeiras décadas do século XX, a propriedade passou a ser compreendida a partir de sua função social, superando uma concepção estritamente individual, ao admitir restrições orientadas ao benefício coletivo e à melhor distribuição da riqueza, antecipando fundamentos posteriormente incorporados ao constitucionalismo social e à legislação urbanística brasileira. Essa mudança de paradigma permite compreender que a proteção jurídica da propriedade não desaparece, mas passa a coexistir com deveres relacionados ao interesse público, de maneira que sua legitimidade também decorra do atendimento às necessidades sociais, especialmente em contextos marcados por déficit habitacional, concentração fundiária, vazios urbanos, subutilização imobiliária e retenção especulativa do solo.

A função social também pressupõe reconhecer que nenhum direito patrimonial pode ser exercido de maneira desvinculada das consequências produzidas sobre a coletividade, sobretudo nas cidades, onde decisões individuais acerca do uso do solo repercutem diretamente sobre mobilidade, infraestrutura, densidade, acesso à moradia, valorização fundiária, equilíbrio ambiental e distribuição espacial dos serviços públicos. Essa compreensão evidencia que não há direitos individuais absolutos, sendo a propriedade suscetível de restrições em benefício da

coletividade, o que reforça a necessidade de compatibilizar autonomia privada, responsabilidade social e regulação estatal na organização do território. Assim, quando imóveis permanecem ociosos, subutilizados ou utilizados de maneira incompatível com as necessidades urbanas, a intervenção pública encontra fundamento na prevalência do interesse coletivo, permitindo que instrumentos urbanísticos induzam formas socialmente adequadas de ocupação e contribuam para combater retenção especulativa, fragmentação territorial, expansão desordenada e produção desigual do espaço urbano.

Essa dimensão social da propriedade conecta-se diretamente ao direito à cidade, pois não basta assegurar juridicamente a possibilidade de possuir ou ocupar parcelas do território quando amplos segmentos da população permanecem privados dos recursos, serviços, centralidades e oportunidades que tornam possível uma experiência urbana digna, integrada, democrática e socialmente reconhecida. Para Lefebvre (2008), o direito à cidade ultrapassa o simples acesso físico aos espaços urbanos e envolve a possibilidade de apropriação da vida urbana e participação na produção e transformação da cidade, deslocando o cidadão da condição de usuário passivo para a de sujeito capaz de intervir nas decisões que estruturam seu cotidiano. Nessa perspectiva, função social da propriedade e direito à cidade tornam-se princípios complementares, porque a primeira estabelece limites e responsabilidades para a apropriação privada do solo, enquanto o segundo amplia a dimensão democrática da urbanização, exigindo distribuição equitativa dos benefícios urbanos, participação social e acesso à moradia, mobilidade, infraestrutura, lazer, cultura e demais condições necessárias ao exercício pleno da cidadania.

A distância entre os princípios jurídicos e a realidade territorial torna-se particularmente evidente diante do crescimento urbano desordenado, processo que, associado à insuficiência de planejamento, à expansão periférica e à desigual distribuição dos investimentos, produz ocupações precárias, déficit habitacional, sobrecarga de infraestrutura, degradação ambiental e intensificação das vulnerabilidades sociais em diferentes escalas da cidade. Ao caracterizar criticamente essa dinâmica, Nogueira, Sanson e Pessoa (2007) descrevem a grande cidade como um organismo profundamente adoecido, capaz de concentrar recursos e populações ao mesmo tempo que produz congestionamentos, áreas decadentes e territórios desarticulados, evidenciando contradições inerentes a modelos de urbanização incapazes de articular crescimento, inclusão social e equilíbrio territorial. Nesse cenário, a expansão física da cidade não pode ser confundida com desenvolvimento urbano, pois o aumento da área ocupada ou da atividade econômica somente representa avanço coletivo quando acompanhado por políticas capazes de garantir acesso a serviços, reduzir vulnerabilidades, ordenar o uso do solo e promover integração socioespacial.

As desigualdades urbanas manifestam-se concretamente na segregação socioespacial, pela qual determinados grupos são progressivamente afastados das áreas dotadas de maior infraestrutura, acessibilidade, empregos, equipamentos e oportunidades, sendo direcionados para periferias distantes ou espaços ambientalmente frágeis, frequentemente caracterizados por precariedade habitacional, riscos socioambientais e baixa presença de investimentos públicos.

Nesse sentido, Maricato (2014) associa os principais problemas vivenciados pelas populações das grandes cidades à segregação social, às dificuldades de acesso à infraestrutura, às menores oportunidades de profissionalização, à violência, à discriminação e às limitações de acesso ao lazer, demonstrando que a desigualdade territorial articula diferentes dimensões da exclusão social. A cidade passa, assim, a expressar espacialmente as assimetrias existentes na sociedade, tornando indispensável uma política urbana redistributiva que enfrente simultaneamente a precariedade habitacional, a concentração de investimentos, a fragmentação do tecido urbano e a desigual apropriação dos benefícios decorrentes da urbanização, sobretudo mediante planejamento integrado, participação social e investimentos territorialmente orientados.

Além das desigualdades historicamente acumuladas, as transformações demográficas alteram demandas urbanas e exigem capacidade permanente de adaptação das políticas públicas, pois mudanças na estrutura etária, no tamanho das famílias, nos padrões de mobilidade e na composição da população repercutem sobre habitação, saúde, assistência social, transporte, espaços públicos, equipamentos comunitários e organização do mercado de trabalho. Sob essa perspectiva, Santos (2006) permite compreender que o território usado se transforma juntamente com a sociedade, razão pela qual alterações demográficas não devem ser analisadas isoladamente, mas em relação às condições técnicas, econômicas, políticas e sociais que determinam quem acessa recursos, onde se localizam os serviços e como diferentes grupos vivenciam cotidianamente o espaço urbano. Quando essas transformações não são acompanhadas por planejamento e gestão territorial, ampliam-se pressões sobre o solo e os sistemas urbanos, podendo aprofundar desigualdades; quando articuladas a políticas inclusivas, entretanto, podem favorecer desenvolvimento socioeconômico, diversidade funcional, dinamismo territorial e adequação progressiva das cidades às necessidades presentes e futuras da população.

Diante dessas condições, a efetivação da função social da propriedade depende da capacidade institucional de converter princípios constitucionais em instrumentos concretos de ordenamento territorial, articulando regulação do uso do solo, planejamento, participação social e investimentos públicos orientados por critérios de equidade, sustentabilidade e atendimento às necessidades coletivas, especialmente nos territórios submetidos a processos históricos de exclusão e precarização. Nesse campo, a Constituição Federal (Brasil, 1988) estabelece que o Plano Diretor constitui instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e vincula o cumprimento da função social da propriedade às exigências fundamentais de ordenação da cidade nele expressas, oferecendo fundamento jurídico para mecanismos destinados a induzir o aproveitamento socialmente adequado do solo e conter práticas especulativas. A articulação entre ambiente urbano, função social da propriedade e direito à cidade configura, portanto, uma base político-jurídica para um desenvolvimento urbano democrático, no qual propriedade e território sejam orientados não apenas pela valorização econômica, mas também pela dignidade humana, justiça socioespacial, participação cidadã e produção coletiva de cidades mais equilibradas.

A análise da função social da propriedade à luz dos princípios da Constituição Federal de 1988 justifica-se pela necessidade de compreender a propriedade não apenas como direito individual, mas como instituto jurídico vinculado ao interesse coletivo, à dignidade humana, à justiça socioespacial e ao desenvolvimento urbano sustentável. Refletir sobre esse contexto, permite compreender sua contribuição para a efetivação do direito à cidade, para o ordenamento equilibrado do solo e para a construção de cidades mais democráticas. Assim, o objetivo dessa pesquisa⁵ consiste em analisar a função social da propriedade à luz dos princípios da Constituição Federal de 1988, compreendendo sua relação com o ordenamento territorial, o direito à cidade e a promoção da justiça socioespacial no contexto urbano brasileiro.

Metodologia

Este estudo adota uma abordagem qualitativa, orientada pela compreensão do fenômeno investigado, que articula o ambiente urbano e a função social da propriedade, considerando seus fundamentos teóricos e suas aplicações na efetivação do direito à cidade à luz da Constituição Federal de 1988. Em termos metodológicos, o estudo fundamenta-se na revisão bibliográfica e na pesquisa documental, as quais, segundo Gil (2026), possibilitam tanto a construção do referencial teórico quanto a análise de fontes primárias relevantes para a compreensão do objeto investigado. Para a interpretação dos dados, optou-se pela análise de conteúdo categorial, conforme proposta Bardin (2015), estruturada em três eixos analíticos: Fundamentos constitucionais da função social da propriedade; Função social da propriedade e ordenamento do território urbano e; Função social da propriedade como instrumento de efetivação do direito à cidade. O processo analítico segue as etapas clássicas da técnica, compreendendo a pré-análise, com a organização do corpus, a exploração do material, por meio da codificação e categorização dos dados, e o tratamento dos resultados, com inferência e interpretação.

Resultados e discussão

Fundamentos constitucionais da função social da propriedade: A compreensão contemporânea da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro resulta de um processo histórico de superação da concepção liberal que a reconhecia predominantemente como direito individual, marcado pela autonomia de seu titular e por reduzidas possibilidades de intervenção estatal em seu exercício. Com a Constituição Federal de 1988, essa perspectiva foi redefinida ao serem estabelecidos, no artigo 5º, tanto a garantia do direito de propriedade, prevista no

5 O presente texto integra as reflexões decorrentes do Projeto de Pesquisa intitulado “Cidade, Memória e Território: o papel do patrimônio urbano de Ijuí/RS na construção do futuro”, desenvolvido com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul (FAPERGS), no âmbito do Edital nº 06/2025 – Programa Pesquisador Gaúcho (PqG), conforme Termo de Outorga nº 25/2551-0002633-4. A pesquisa é realizada junto ao Grupo de Pesquisa Espaço Construído, Sustentabilidade e Tecnologias (GTEC), vinculado à Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (Unijuí).

inciso XXII, quanto o dever de atendimento à sua função social, determinado pelo inciso XXIII, evidenciando que proteção jurídica e responsabilidade perante a coletividade constituem dimensões complementares (Brasil, 1988). Essa articulação constitucional demonstra que a propriedade permanece reconhecida como direito fundamental, porém seu exercício deixa de estar associado exclusivamente à satisfação dos interesses particulares, passando a ser juridicamente condicionado aos valores, necessidades e finalidades sociais que fundamentam o Estado Democrático de Direito e orientam a organização da sociedade.

Essa transformação adquire maior amplitude quando a função social é analisada em conjunto com os princípios constitucionais da ordem econômica, uma vez que o artigo 170 estabelece simultaneamente a propriedade privada, em seu inciso II, e a função social da propriedade, no inciso III, como fundamentos orientadores das relações econômicas brasileiras. A presença desses princípios em um mesmo dispositivo revela que a Constituição Federal não estabelece oposição entre propriedade privada e interesse coletivo, mas procura compatibilizar liberdade econômica, valorização do trabalho humano, existência digna e justiça social, subordinando as atividades econômicas aos objetivos mais amplos definidos pela ordem constitucional (Brasil, 1988). Nessa perspectiva, a propriedade assume caráter funcional, pois sua proteção encontra legitimidade não somente no domínio juridicamente reconhecido ao proprietário, mas também na maneira pela qual sua utilização se relaciona com a produção de benefícios sociais, a circulação da riqueza, o desenvolvimento econômico e a redução das desigualdades existentes na sociedade.

A função social da propriedade deve ser compreendida, portanto, em articulação com princípios constitucionais mais abrangentes, especialmente a dignidade da pessoa humana e os objetivos fundamentais de construção de uma sociedade livre, justa e solidária, de redução das desigualdades sociais e de promoção do bem de todos. Ao estabelecer esses fundamentos, a Constituição Federal de 1988 permite interpretar o direito de propriedade como componente de uma ordem jurídica comprometida com a justiça social, na qual interesses patrimoniais individuais devem coexistir com responsabilidades relacionadas às condições materiais necessárias à realização dos direitos fundamentais (Brasil, 1988). Consolida-se, desse modo, uma concepção constitucional segundo a qual a função social não representa limitação externa ou excepcional ao direito de propriedade, mas integra seu próprio conteúdo jurídico, conferindo-lhe uma dimensão social que exige compatibilidade entre apropriação privada, interesse coletivo, desenvolvimento socioeconômico e promoção de condições dignas de existência.

Função social da propriedade e ordenamento do território urbano: No contexto urbano, a função social da propriedade adquire materialidade territorial, pois as formas de apropriação, utilização e parcelamento do solo interferem diretamente na estrutura das cidades, condicionando sua expansão, densidade, mobilidade, infraestrutura e distribuição espacial das oportunidades e dos serviços públicos. O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, deve ordenar

o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, vinculando a propriedade urbana às exigências fundamentais de ordenação expressas no Plano Diretor (Brasil, 1988). Dessa maneira, o cumprimento da função social deixa de constituir princípio exclusivamente abstrato e passa a depender das condições concretas definidas pelo planejamento municipal, que estabelece parâmetros para orientar o uso e a ocupação do solo conforme as características territoriais, ambientais, econômicas e sociais de cada cidade.

Nesse arranjo constitucional, o Plano Diretor assume posição estratégica ao estabelecer diretrizes territoriais capazes de compatibilizar interesses particulares e coletivos, definindo condições de parcelamento, ocupação e aproveitamento do solo urbano e orientando a distribuição das atividades, infraestruturas, equipamentos e investimentos necessários ao desenvolvimento equilibrado da cidade. A própria Constituição prevê mecanismos destinados a enfrentar propriedades urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, permitindo ao poder público municipal exigir seu adequado aproveitamento mediante instrumentos sucessivos de política urbana, demonstrando que a retenção especulativa do solo pode contrariar as finalidades socialmente estabelecidas para a propriedade (Brasil, 1988). Assim, a função social constitui fundamento para uma atuação pública que não se restringe ao controle formal das edificações, mas busca direcionar a dinâmica imobiliária e fundiária, racionalizar a expansão urbana, aproveitar infraestruturas existentes e evitar que interesses especulativos comprometam a organização territorial e o atendimento das necessidades coletivas.

A articulação entre os artigos 182 e 183 amplia essa perspectiva ao relacionar planejamento territorial, função social e formas de reconhecimento jurídico da posse urbana, evidenciando a preocupação constitucional com a destinação socialmente adequada do território e com a garantia de condições concretas para a permanência e reprodução da vida nas cidades. Nesse sentido, o artigo 183 estabelece requisitos para a usucapião especial urbana, possibilitando, em determinadas condições constitucionais, o reconhecimento do domínio daquele que utiliza imóvel urbano para sua moradia ou de sua família, fortalecendo a dimensão social da posse e da propriedade (Brasil, 1988). O ordenamento territorial orientado pela função social deve, portanto, combinar regulação urbanística, instrumentos de indução do uso do solo e planejamento integrado, enfrentando simultaneamente ociosidade imobiliária, subutilização, especulação fundiária e expansão urbana desordenada, de maneira a promover utilização mais racional das estruturas existentes e distribuição territorialmente equilibrada dos benefícios decorrentes da urbanização.

Função social da propriedade como instrumento de efetivação do direito à cidade:

A função social da propriedade estabelece uma conexão fundamental entre a dimensão jurídico-patrimonial do solo e a efetivação do direito à cidade, uma vez que as condições de acesso e utilização da propriedade repercutem diretamente sobre moradia, infraestrutura, mobilidade, saneamento, equipamentos públicos e demais recursos indispensáveis à vida urbana. Embora o direito à cidade envolva dimensões que ultrapassem a propriedade, sua concretização depende de uma organização territorial capaz de impedir que a apropriação privada do solo produza barreiras

permanentes ao acesso coletivo aos benefícios proporcionados pela urbanização, especialmente em sociedades caracterizadas por profundas desigualdades socioespaciais (Lefebvre, 2001). Nesse sentido, exigir o cumprimento da função social significa reconhecer que o território urbano possui valor coletivo e que sua organização deve favorecer condições adequadas de existência, evitando que mecanismos exclusivamente econômicos determinem quem pode acessar áreas estruturadas, oportunidades urbanas e espaços fundamentais à realização da cidadania.

Essa perspectiva torna-se particularmente relevante diante da segregação socioespacial que caracteriza parte significativa das cidades brasileiras, nas quais populações socialmente vulneráveis são frequentemente deslocadas para periferias distantes ou áreas ambientalmente frágeis, enquanto parcelas bem estruturadas do território permanecem submetidas à retenção especulativa, à subutilização ou a formas seletivas de apropriação. A função social oferece fundamento jurídico e urbanístico para enfrentar essas contradições ao permitir que o planejamento territorial priorize a utilização socialmente adequada da terra, amplie as possibilidades de acesso à moradia e promova uma distribuição mais equilibrada de infraestrutura, equipamentos e serviços, aproximando-se da concepção de justiça socioespacial (Maricato, 2014). Dessa forma, o território deixa de ser considerado exclusivamente como suporte para valorização econômica e passa a ser compreendido como dimensão essencial para a realização de direitos, exigindo políticas capazes de articular habitação, mobilidade, saneamento, espaços públicos, proteção ambiental e acesso democrático às oportunidades produzidas pela cidade.

A efetivação do direito à cidade requer, por fim, que a função social da propriedade seja articulada à gestão democrática e à participação da população nos processos de planejamento e transformação territorial, uma vez que cidades inclusivas não resultam exclusivamente da aplicação de normas, mas da construção coletiva das prioridades que orientam a utilização dos recursos e do espaço urbano. Sob essa perspectiva, o direito à cidade compreende tanto a possibilidade de usufruir dos benefícios urbanos quanto a capacidade de participar das decisões relacionadas à produção e à transformação do espaço, reconhecendo os habitantes como sujeitos ativos na definição das condições de sua própria vida urbana (Lefebvre, 2008). A função social da propriedade configura-se, assim, como instrumento relevante para aproximar direito, planejamento e justiça socioespacial, contribuindo para reduzir processos de segregação e democratizar o acesso ao território, de modo a favorecer cidades socialmente inclusivas e comprometidas com a dignidade humana.

Conclusão

A análise desenvolvida permite concluir que a função social da propriedade representa uma inflexão fundamental na compreensão jurídica da propriedade no ordenamento brasileiro, ao superar uma perspectiva estritamente individual e patrimonial e incorporar responsabilidades sociais, econômicas e ambientais vinculadas ao interesse coletivo. A Constituição Federal de 1988 consolidou essa mudança ao compatibilizar a proteção da propriedade privada com a exigência de

atendimento à sua função social, atribuindo ao instituto uma dimensão que ultrapassa o interesse de seu titular e o insere no conjunto de princípios voltados à dignidade humana, à justiça social e ao desenvolvimento equilibrado. Nessa perspectiva, a propriedade passa a ser compreendida como direito condicionado ao cumprimento de finalidades socialmente relevantes, de modo que seu exercício deve contribuir para a redução das desigualdades, para o bem-estar coletivo e para uma utilização territorialmente responsável dos recursos urbanos.

No campo do ordenamento territorial, verificou-se que a função social da propriedade adquire concretude por meio do planejamento urbano e dos instrumentos destinados a orientar o uso e a ocupação do solo. Questões como especulação imobiliária, imóveis ociosos ou subutilizados, expansão urbana desordenada e distribuição desigual de infraestrutura demonstram que a simples previsão constitucional não é suficiente para assegurar o cumprimento desse princípio. Sua efetividade depende da capacidade institucional do poder público de aplicar os instrumentos urbanísticos disponíveis, fortalecer o papel do Plano Diretor e promover a integração entre políticas de habitação, mobilidade, saneamento, infraestrutura, proteção ambiental e desenvolvimento urbano. Dessa forma, o planejamento territorial constitui dimensão essencial para transformar os fundamentos constitucionais da função social em práticas efetivas de organização do espaço urbano orientadas pela equidade, sustentabilidade e prevalência do interesse coletivo.

Constatou-se, igualmente, que a função social da propriedade mantém relação direta com a efetivação do direito à cidade, uma vez que a forma de apropriação e utilização do solo interfere nas possibilidades de acesso à moradia, aos serviços, à infraestrutura, aos equipamentos e aos espaços públicos. A construção de cidades socialmente justas pressupõe, portanto, não apenas a regulação da propriedade, mas também a democratização das decisões relacionadas à produção e à transformação do território, reconhecendo a participação social como componente indispensável da gestão urbana. Nesse sentido, conselhos, audiências, consultas públicas e demais mecanismos participativos devem contribuir para aproximar as políticas territoriais das necessidades concretas da população, fortalecendo a corresponsabilidade entre poder público, proprietários, iniciativa privada e sociedade civil na construção de soluções capazes de enfrentar processos históricos de segregação, vulnerabilidade e exclusão socioespacial.

Nota-se, portanto, que o principal desafio relacionado à função social da propriedade não reside mais em seu reconhecimento jurídico, amplamente consolidado no ordenamento constitucional brasileiro, mas em sua efetiva materialização nas práticas de planejamento, regulação, fiscalização e gestão do território. A concretização desse princípio exige governança urbana permanente, capacidade técnica e institucional, atualização dos instrumentos de planejamento e participação social qualificada, especialmente diante das transformações demográficas, econômicas, tecnológicas, sociais e ambientais que incidem sobre as cidades contemporâneas. Assim, a função social da propriedade deve ser compreendida como fundamento jurídico e urbanístico indispensável à construção de territórios mais equilibrados reafirmando a indissociabilidade entre direitos patrimoniais e responsabilidades coletivas e contribuindo para

que o desenvolvimento urbano esteja efetivamente orientado pela justiça socioespacial, pela dignidade humana e pelo direito à cidade.

Referências

- BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 2015.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2026.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.
- MELLO, L. H. C. de; OLIVEIRA, T. D. de; DIAS, D. E. D.; ENGERROFF, F. Z. Administração Pública e a Gestão Território-Ambiental: O Caso do Município de Ipaba/MG. **Fronteira: Journal of Social, Technological and Environmental Science**, [S. l.], v. 15, n. 1, p. 242–260, 2026.
- NOGUEIRA, A. C. F.; SANSON, F.; PESSOA, K. A expansão urbana e demográfica da cidade de Manaus e seus impactos ambientais. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, 13., 2007, Florianópolis. **Anais [...]**. São José dos Campos: INPE, 2007. p. 5427-5434.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. (Coleção Milton Santos, 1).