



**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A SUA RELAÇÃO COM  
POSTULADOS PRESENTES NA ANÁLISE ECONÔMICA DO  
DIREITO**

***THE SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY AND ITS RELATIONSHIP  
WITH POSTULATES PRESENT IN THE ECONOMIC ANALYSIS OF  
LAW***

**LUDMILLA LUDWIG AIRES VALENGA KRINDGES<sup>1</sup>**

**ANDRIELLY PROHMANN CHAVES ZANELLA<sup>2</sup>**

**RESUMO**

A pesquisa busca demonstrar a possibilidade de conexão entre a função social da propriedade e alguns postulados atinentes à Análise Econômica do Direito. Foi realizada uma breve contextualização da Função Social da Propriedade e da Análise Econômica do Direito. Em sequência, foram explorados os postulados relativos à custo de oportunidade, conduta racional maximizando o bem-estar e respostas à incentivos, sob a ótica da função social da propriedade. O trabalho concretizou-se pela revisão legislativa, pesquisa bibliográfica e análise de trabalhos acadêmicos. Por fim, salienta que a perspectiva de análise da função social da propriedade não se restringe à ótica jurídica.

**Palavras-chave:** Direito; Economia; Postulados; Propriedade; Social.

**ABSTRACT**

*The research seeks to demonstrate the possibility of a connection between the social function of property and some postulates related to the Economic Analysis of Law. A brief contextualization of the Social Function of Property and the Economic Analysis of Law was carried out. Postulates related to opportunity cost, rational behavior maximizing well-being and responses to incentives were explored, from the perspective of the social function of property. The work was based on legislative review, bibliographic research and analysis of*

<sup>1</sup> Mestranda em Direito Empresarial e Cidadania pelo Centro Universitário Curitiba – Unicuritiba. Pós-graduada em Direito Societário e Novos Negócios pela FAE. Graduada em Direito pela Unioeste-Francisco Beltrão. E-mail: ludmillavalenga@hotmail.com.

<sup>2</sup> Mestranda em Direito Empresarial e Cidadania pelo Centro Universitário Curitiba – Unicuritiba. Especialização em Direitos Humanos e Cidadania pelo programa de Pós-Graduação Stricto Sensu pela Universidade Estadual de Ponta Grossa (UEPG). Pós-graduada em Processo Penal pela FAEL. Bacharel em Direito pela Faculdade Estácio. E-mail: [andriellyp@yahoo.com.br](mailto:andriellyp@yahoo.com.br) Orcid: <http://orcid.org/0000-0002-6786-5098>.





*academic works. It emphasizes that the analysis of the social function of property is not restricted to the legal perspective.*

**Keywords:** *Economy; Postulates; Property; Social; Right.*

## 1 INTRODUÇÃO

Atualmente, percebe-se que inúmeros assuntos podem ser tratados por diferentes áreas do conhecimento, ou seja, a interdisciplinaridade encontra-se presente nos mais diversos contextos. Neste panorama, a interdisciplinaridade pode ser compreendida como a ligação existente entre disciplinas, que leva a conhecimentos inovadores que não seriam alcançados sem a referida integração (ZIMIANI; HOEPPNER, 2008, p.105).

Tendo em vista tal perspectiva, esta pesquisa visa a exploração da função social da propriedade, mas não apenas em seu sentido estrito, e sim correlacionando tal princípio com alguns postulados que podem ser vislumbrados no campo da economia, mais especificamente, no âmbito da Análise Econômica do Direito (AED).

Busca-se responder o seguinte questionamento: em que medida a função social da propriedade pode ser relacionada com o custo de oportunidade, a conduta racional maximizando o bem-estar e com as respostas à incentivos?

Desta forma, como objetivo geral do trabalho encontra-se a investigação de tal conexão entre a função social da propriedade e os supramencionados postulados encontrados na Análise Econômica do Direito. Já como objetivos específicos podem ser citados: a contextualização e conceituação da função social da propriedade e da Análise Econômica do Direito; a apresentação dos postulados que pretende-se abordar no presente trabalho; a ligação que pode ser feita entre tais postulados e a função social da propriedade.

O tema mostra-se relevante vez que transparece a interdisciplinaridade existente entre o direito e a economia. Ademais, aborda tópicos que mostram-se de expressiva valia para o âmbito social e acadêmico, uma vez que busca demonstrar que a função social da propriedade também pode ser interpretada por uma ótica ligada a Análise Econômica do Direito.

Além de estar positivada em alguns diplomas de nosso ordenamento jurídico, a função social da propriedade pode ser considerada como um assunto de extrema relevância para a sociedade como um todo. Assim, com o auxílio de alguns dos postulados presentes na Análise Econômica do Direito, procura-se demonstrar que tal função pode ser explorada





por perspectivas que transcendem o panorama puramente jurídico.

A concretização deste artigo, de cunho exploratório, se dará primordialmente por metodologia da pesquisa bibliográfica e análise de trabalhos acadêmicos concernentes ao tema. Ademais, considerando que a função social da propriedade encontra-se expressa em nosso ordenamento jurídico, o trabalho contará também com uma revisão legislativa dos dispositivos que abarcam a temática.

Importa pontuar ainda que a construção desta pesquisa conta com a coleta de informações em livros doutrinários e artigos acadêmicos tanto concernentes ao direito quanto à economia, e mais especificamente relativos à Análise Econômica do Direito. Isto porque, busca-se demonstrar que tais campos podem ser analisados de uma maneira conexa, inclusive no que tange ao tratamento da função social da propriedade.

## **2 CONCEITUAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO**

Inicialmente, para uma melhor compreensão do tema que será abordado na presente pesquisa, há que se fazer uma conceituação do que se tratam a Função Social da Propriedade e a Análise Econômica do Direito - AED.

O direito de propriedade constitui a mais perfeita relação jurídica real (RUGGIERO, 2005, p. 454), porquanto cuidar-se do direito que confere ao seu titular a mais ampla faculdade de desfrute sobre a coisa (BARASSI, 1955, p. 9).

“O Direito de Propriedade no Brasil, seguia as diretrizes jurídicas imposta pela Coroa Portuguesa. A propriedade imobiliária era um sistema de arrendamento que dividiu e distribuiu grandes porções de terras a famílias portuguesas, visando ao povoamento do enorme território da colônia” (PARENTE, 2018).

A propriedade era dividida em domínio direto e útil, passando a ter importância as tenências, consistentes no uso e gozo da terra de terceiros, por longos períodos, podendo ser alienado a outros, como eram exemplos o censo e o feudo (ROCHA; MATIAS, 2006, p. 06)

Partindo da função social da propriedade, destaca-se que esta encontra-se expressa no texto constitucional, mais especificamente no escopo do artigo 5º, em seu inciso XXIII,





da seguinte maneira:

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:(...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

Ademais, ainda no contexto da Magna Carta, a função social da propriedade aparece como princípio da atividade econômica:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:(...) III - função social da propriedade; (...) (BRASIL, 1988).

No que tange especificamente à propriedade urbana, o §2º do artigo 182 da Constituição Federal, é claro ao afirmar que: “§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (BRASIL, 1988). Já em relação a propriedade rural, o texto constitucional traz requisitos detalhados para o cumprimento da função social, nos termos do artigo 186:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I- aproveitamento racional e adequado; II- utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III- observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV- exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988).

Entretanto, sua expressão não se restringe ao âmbito constitucional, podendo ser fundamentada ainda no Código Civil, que no escopo de seu artigo 1.228, §1º, expressa que:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. § 1º 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.





(BRASIL, 2002).

Pode-se perceber que a função social da propriedade é parte de nosso ordenamento jurídico. Da análise do supramencionado dispositivo do Código Civil, pode-se denotar também que o que se busca é o exercício do direito de propriedade de acordo com as funções econômicas e sociais, visando também a preservação dos recursos naturais e dos patrimônios histórico e artístico.

Ainda no panorama do Código Civil, há que se destacar o previsto no parágrafo único do artigo 2.035 do referido diploma legal, no que tange a função social da propriedade como preceito de ordem pública, expresso no seguinte sentido: “Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.” (BRASIL, 2002).

Outro diploma legal que traz disposições importantes quanto à função social é a Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964, que trata do Estatuto da Terra. Isto porque no escopo do *caput* do artigo 2º, do referido diploma é expresso que: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.” (BRASIL, 1964).

Na sequência, ou seja no §1º do supramencionado artigo, são expostas ainda quais situações devem ser observadas para que a terra cumpra de maneira integral a sua função social:

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; B) mantém níveis satisfatórios de produtividade; C) assegura a conservação dos recursos naturais; D) Observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem. (BRASIL, 1964).

A partir de tal disposição pode-se perceber que a função social encontra-se conexas com o bem-estar daqueles que a possuem e nela trabalham, com a produtividade gerada pela propriedade, com a preservação dos elementos da natureza e ainda com o seguimento da legislação trabalhista.

Diante de tal intróito, já se pode perceber a importância atribuída a denominada



função social da propriedade. Nesta seara, aponta-se que a atribuição ao direito de uma função social reflete a sobreposição dos interesses da sociedade em relação aos interesses do indivíduo, sem acarretar a anulação deste último mas justificando tal ação Estatal para dar fim às injustiças sociais (AMARAL, 2018, p. 141).

Conclui-se, assim, que a função social da propriedade “consiste na manutenção do bem-estar social, na dinâmica dos bens e na circulação de riquezas” (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020, p.673). Ademais, os supracitados autores ensinam também que a propriedade deve se prestar para a manutenção de uma sociedade saudável, a fim de que haja o impulsionamento da economia, pela geração de renda e empregos, e o acesso aos bens necessários pelas pessoas. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020, p.673).

Passa-se agora à Análise Econômica do Direito-AED, pontuando-se que esta “surgiu a partir do desenvolvimento das teorias econômicas e da atenção dos economistas para os assuntos jurídicos.” (JAKOBI; RIBEIRO, 2014, p.4)

Anote-se aqui que o objetivo desta pesquisa não é o aprofundamento sobre os mais variados aspectos históricos e sociais que fundamentam e permeiam a Análise Econômica do Direito, e sim uma breve análise a respeito de como alguns de seus postulados podem ser relacionados com o princípio da função social da propriedade. Assim, o presente trabalho se aterá à uma conceituação da Análise Econômica do Direito, e posteriormente a um detalhamento de alguns de seus postulados.

Nesta seara, destaca-se apenas que este movimento não é caracterizado como homogêneo, congregando várias tendências, como por exemplo àquela conexas à Escola de Chicago (conservadora), a liberal-reformista, e uma terceira intitulada como tendência neoinstitucionalista (ALVAREZ, 2006, p.53)

Salienta-se assim, que a Análise Econômica do Direito é uma disciplina que tem como objeto de estudo o direito e as instituições daí advindas, possuindo a racionalidade individual como alicerce (PORTO; GAROUPA, 2020, p.53). Ademais, a Análise Econômica do Direito parte da ideia de que os meios de análise utilizados na compreensão do direito econômico podem ser aplicados também à outras áreas do direito, trazendo então uma proposta de releitura do direito (MACKAAY; ROUSSEAU, 2020, p.7).

Neste sentido aponta-se que, ao considerar a Análise Econômica do Direito como



uma aplicação de uma ótica de eficiência para com as normas de direito, há que se pensar que ao analisar tais normas conforme o nível em que amparam a utilização de recursos escassos, estar-se-ia a avaliar consequências que refletirão na sociedade como um todo, o que leva ao pertencimento da Análise Econômica do Direito, à ética consequencialista (PORTO; GAROUPA, 2020, p.54).

Nota-se que outra nomenclatura utilizada para se referir à Análise Econômica do Direito é a expressão “Direito e Economia”, sendo também conceituada como “um corpo teórico fundado na aplicação da Economia às normas e instituições jurídico - políticas” (SALAMA, 2010, p.10-11).

Ademais, no âmbito da Análise Econômica do Direito há uma espécie de divisão entre perspectivas/formas denominadas como positiva ou descritiva e normativa, e nesta seara destaca-se o seguinte:

A AED, em si, é descrita como um método que, na sua vertente aplicada ao direito interno, provou-se altamente relevante e duradoura, sob duas formas. A positiva/ descritiva, que serve para explicar as normas como reflexo de resultados economicamente mais eficientes. A normativa, que possibilita avaliar propostas de mudanças nas normas, instando a adoção daquelas que maximizam a riqueza. (RIBEIRO; CAIADO, 2015, p. 249)

Há que se salientar ainda, que na Análise Econômica do Direito, indica-se que a lei ou sua aplicação conduzem ao bem-estar dos agentes e ainda ao aprimoramento da eficiência (ZYLBERSZTAJN; SZTAJN, 2005, p.109). Conclui-se então que a Análise Econômica do Direito, pode ser conceituada “como a aplicação da teoria econômica, e dos métodos econométricos, no exame da formação, da estrutura, dos processos e dos impactos do direito e das instituições legais” (PORTO; GAROUPA, 2020, p. 53).

Ivo T. Gico Jr., ao tratar da metodologia da Análise Econômica do Direito, leciona que, com o intuito de entender o comportamento do agente e realizar a tentativa de prever suas reações, faz-se preciso uma teoria a respeito do comportamento humano, que no âmbito da Análise Econômica do Direito, é baseada em certos postulados (GICO JR., 2011, p.21). E são esses postulados os pontos centrais desta pesquisa.

Em síntese, com base nos ensinamentos do supramencionado autor e de acordo com a proposta desta pesquisa, no âmbito de tais postulados podem ser destacados: a escassez de recursos, à qual se relaciona o chamado custo de oportunidade e a conduta racional



maximizadora dos agentes; o fato de que os agentes respondem a incentivos; o contexto de mercado; a ideia de hierarquia dos agentes; o conceito de equilíbrio e eficiência (GICO JR., 2011, p. 23- 25).

Assim, conforme mencionado na parte introdutória, esta pesquisa se prestará a explorar a existência da relação entre a função social da propriedade e os postulados envolvendo o custo de oportunidade, a conduta racional maximizando o bem-estar e as respostas à incentivos. Ou seja, buscará analisar este princípio, previsto inclusive em nossa Constituição Federal, sob a ótica de alguns pressupostos trazidos no âmbito da Análise Econômica do Direito.

## 2.1 A RELAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COM O CUSTO DE OPORTUNIDADE, A CONDUTA RACIONAL MAXIMIZANDO O BEM-ESTAR E AS RESPOSTAS À INCENTIVOS

Insta pontuar que os pressupostos ora abordados encontram-se conexos com outros igualmente importantes, mas que, diante da delimitação temática desta pesquisa, optou-se, mais especificamente, pela exploração dos aspectos já mencionados.

O conceito de custo de oportunidade parte da premissa de que “toda escolha pressupõe um custo, um *trade off*, que é exatamente a segunda alocação factível mais interessante para o recurso, mas que foi preterida” (GICO JR., 2010, p.21).

Outrossim, custo de oportunidade pode ser definido como “a diferença entre a opção escolhida e a melhor opção não escolhida em um processo de decisão” (PORTO; GAROUPA, 2020, p.63).

Portanto, a partir de tal conceituação, nota-se que custo de oportunidade pode ser relacionado com a escolha racional, e com o sopesamento das opções que se encontram diante de determinado agente. Nesta seara, destaca-se ainda a avaliação entre custos e benefícios a ser feita nas escolhas, e sua conexão com o bem-estar dos agentes e a utilidade do que foi decidido:

A avaliação custo-benefício faz-se a partir de um contexto determinado de preferências, que se traduz em um nível de bem-estar dos agentes e é medido pela utilidade que retira da sua decisão, bem como das escolhas que poderia ter feito e não fez (os custos de oportunidade) (PORTO;





GAROUPA, 2020, p.54).

No caso da função social da propriedade, conforme aborda o art. 1.228, §1º do Código Civil, o direito à propriedade deve ser exercido em alinhamento com seus objetivos sociais e

econômicos, preservando recursos naturais, artísticos e históricos (BRASIL, 2002). Assim, conforme visto anteriormente, esta visa que a propriedade cumpra seu papel no meio social, e para tanto, pode ser que aqueles que a possuem deparem-se com determinadas escolhas.

Desta forma, neste caso em específico, pode-se considerar que o custo de oportunidade a ser vislumbrado seria aquilo que não foi escolhido pelo agente, no âmbito do cumprimento do princípio constitucional ora abordado.

Ou seja, pode ser que o agente tenha uma alocação interessante para este recurso (propriedade) mas que não opte por esta, em razão do cumprimento da função social. Assim, a diferença entre a opção feita pelo agente, e aquela que também seria interessante, mas que não foi executada, poderia ser entendida como o custo de oportunidade.

No que tange a conduta racional maximizando o bem-estar, destaca-se que como os indivíduos têm de fazer escolhas, eles acabam por balancear os custos e benefícios de cada uma de suas opções, adotando aquela que lhe acarretará mais bem-estar, sendo tal conduta dos agentes econômicos classificada como racional maximizadora (GICO JR., 2010, p.21).

Neste contexto, entretanto, deve-se destacar que, em que pese o individualismo metodológico, definido por Ivo T. Gico Jr. (2010, p. 24) como a adoção pela jus economia da escolha individual dos agentes ou ainda de grupos menores como unidade basilar de análise, o referido autor leciona que isso não exclui a consideração do bem-estar de outros por aquele que toma a decisão:

Adotar o individualismo metodológico não significa que a AED pressupõe necessariamente que os indivíduos não são altruístas no sentido de não levarem em consideração em suas decisões o bem-estar de outros. Apesar de na maioria das análises esse pressuposto simplificador ser adotado, nada impede que ele seja emendado de acordo, sem qualquer perda de validade da análise. (GICO JR., 2010, p. 24)

Destaca-se assim, que a hipótese da racionalidade possibilita uma compreensão do



comportamento decisório dos indivíduos, uma vez que as decisões objetivam, algumas vezes, evitar o arrependimento e o desperdício, e vistas de fora, podem ser explanadas a partir de uma procura pela realização da melhor escolha, e um respeito aos imperativos supramencionados (MACKAAY; ROUSSEAU, 2020, p.26)

Assim, sob a ótica explorada neste trabalho pode-se perceber que o cumprimento da função social da propriedade trará benefícios para aquele agente realizador da conduta, vez que este buscará o melhor resultado/bem-estar possível.

Entretanto, pode-se extrair ainda um caráter coletivo do cumprimento de tal função social, considerando a sua alocação como princípio da atividade econômica no texto constitucional, os preceitos a serem seguidos por propriedades urbanas e rurais (BRASIL, 1988) e como tais atos acabam por beneficiar a sociedade como um todo. Isto porque o objetivo da função social da propriedade seria justamente o bem comum, o bem-estar econômico (AMARAL, 2018, p.141).

Neste panorama, há que se fazer nova referência ao conceito de função social, entendendo-se que não se encontra ligado, no caso da propriedade, apenas àquele que a detém, uma vez que em seu sentido amplo “Função social significa não individual, sendo critério de valoração de situações jurídicas conexas ao desenvolvimento das atividades da ordem econômica.” (AMARAL, 2018, p.141).

Na seara de respostas à incentivos, pontua-se que, ao considerar um mundo no qual os agentes são racionais, conforme o faz a teoria econômica clássica, “são incentivos todos os fatos que encorajam ou desencorajam um sujeito, após análise racional e consequencialista, a tomar certa atitude ou agir de certa maneira.” (PORTO; GAROUPA, 2020, p.1).

A principal característica dos juseconomistas seria justamente a consideração do direito como um agrupado de regras que fixam custos e benefícios aos indivíduos, que irão a partir de tais incentivos, fundamentar seus comportamentos (GICO JR., 2010, p. 20). Neste contexto, é apontado que:

Assim, a abordagem juseconômica investiga as causas e as conseqüências das regras jurídicas e de suas organizações na tentativa de prever como cidadãos e agentes públicos se comportarão diante de uma dada regra e como alterarão seu comportamento caso essa regra seja alterada. Nesse sentido, a normatividade do direito não apenas não é pressuposta como



muitas vezes é negada, isto é, admite-se que regras jurídicas enquanto incentivos – em algum caso concreto – podem ser simplesmente ignoradas pelos agentes envolvidos.(GICO JR., 2010, p. 20-21)

A partir do exposto pode-se perceber o papel do direito no campo das decisões/ escolhas a serem feitas pelos indivíduos, vez que por meio dele são fixadas normas e sanções que podem, ou não, influenciar no processo decisório.

No contexto da racionalidade, e tendo em conta que os incentivos podem advir do direito, denota-se que diante de mudanças circunstanciais, a decisão de acordo com o modelo da escolha racional leva o agente a sopesar os resultados que almeja, constatar as atitudes possíveis (que seriam as opções), verificar como cada ato assiste ao resultado que se busca e qual o custo para tanto, e por fim, optar pela aquela que mais agregue, resultando na escolha (MACKAAY; ROUSSEAU, 2020, p.31).

No panorama da função social da propriedade há que se destacar que em nosso ordenamento jurídico são expressas inclusive sanções àqueles que não derem cabo ao seu cumprimento.

Tal perspectiva encontra-se ilustrada em esfera constitucional, considerando que no escopo do artigo 184, o texto constitucional dispõe a respeito da desapropriação de imóvel rural que não esteja satisfazendo a sua função social:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei (BRASIL, 1988).

Note-se ainda, que logo no início de tal disposição o interesse social é apontado como justificativa de tal desapropriação. Outro exemplo de espécies de sanções a serem aplicadas em decorrência do modo de utilização da propriedade encontra-se no art.5º da Lei Federal nº 10.257, que determina o seguinte:

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. (BRASIL, 2001).

Há que se destacar que tal lei visa regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição



Federal, sendo pertinente ao presente trabalho destacar o disposto no *caput* do supramencionado artigo 182 e em seus parágrafos 2º e 4º, vez que são disposições intimamente ligadas à função social da propriedade:

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.(...) § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (...) § 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. (BRASIL, 1988).

Ainda na seara da Lei nº 10.257, destaca-se que segundo o disposto em seu artigo 7º, caso não sejam cumpridas as condições e prazos estabelecidos no supramencionado artigo 5º, ou as etapas estipuladas no §5º do referido artigo, o Município poderá aplicar o IPTU - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, progressivo no tempo, majorando a alíquota pelo prazo de cinco anos seguidos (BRASIL, 2001). Veja-se:

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º. §3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo (BRASIL, 2001).

Caso decorram os cinco anos de referida cobrança e o proprietário não cumpra a obrigação que lhe cabe, referente a edificação, utilização ou parcelamento, o Município



pode então realizar a desapropriação do bem imóvel, havendo, em tal hipótese, o pagamento por meio de títulos da dívida pública, consoante explanado no artigo 8º da Lei nº 10.257 (BRASIL, 2001).

No âmbito da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, também podem ser encontradas disposições relativas a função social, sendo pontuado no artigo 12 que: “À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.” (BRASIL, 1964).

Outrossim, ainda na seara de tal diploma legal, o artigo 13 é claro ao mencionar que o Poder Público realizará, de maneira gradativa, a extinção dos modos de exploração da terra e de sua ocupação que sejam contrários a sua função social (BRASIL, 1964).

Neste contexto, há que se destacar que o presente trabalho não visa explorar de forma exauriente todas as nuances que permeiam a função social da propriedade. Entretanto, demonstrando tais disposições existentes em nosso ordenamento jurídico pode-se perceber a relação do cumprimento de tal função com o postulado apresentado no sentido de que pessoas respondem à incentivos.

Assim como em outros panoramas sociais, tratando-se da propriedade e da função social cabível à esta e imposta inclusive constitucionalmente, pode-se perceber que o processo de escolhas e decisório quanto à destinação e utilização da propriedade pode ser fortemente influenciado pelo direito.

Desta forma, sopesando as opções e as possíveis alternativas concernentes à propriedade, nota-se que o agente pode considerar ainda o peso de suas ações em face do disposto na legislação pátria, que conforme exposto, abarca espécies de penalidades àqueles que descumprirem a função social.

Portanto, pode-se perceber que a função social da propriedade também encontra-se conexa aos incentivos (e nesta seara menciona-se ainda as sanções) trazidos pelo direito, podendo ser analisada com o auxílio deste postulado encontrado no âmbito da Análise Econômica do Direito.

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**



A presente pesquisa buscou analisar a ligação entre a função social da propriedade e alguns postulados que podem ser vislumbrados no âmbito da Análise Econômica do Direito, quais sejam: o custo de oportunidade, a conduta racional maximizando o bem-estar e as respostas à incentivos.

A partir de uma conceituação e contextualização buscou-se clarificar como a função social da propriedade é alocada em nosso ordenamento jurídico. Para tanto, foram trazidas disposições referentes à temática encontradas na Constituição Federal, no Código Civil, e no Estatuto da Terra. Ademais, para uma melhor compreensão de tal função social foram trazidos ensinamentos constantes na doutrina.

No que tange à Análise Econômica do Direito, o presente trabalho trouxe uma breve apresentação do que se trata, por meio principalmente de ensinamentos doutrinários e acadêmicos. Buscou-se demonstrar seus principais aspectos, sem ser possível, entretanto, devido à limitação temática, exaurir todas as suas nuances que permeiam tal disciplina.

Ainda no campo da Análise Econômica do Direito e com fulcro, principalmente, nos ensinamentos de Ivo T. Gico Jr. a pesquisa voltou – se a explorar alguns postulados nos quais a Análise Econômica do Direito seria baseada.

Desta forma, o trabalho contou com a definição do que seria o custo de oportunidade, a partir de ensinamentos doutrinários, e como este também encontra-se relacionado com a escolha racional. Após tal exposição, a pesquisa demonstrou como este postulado poderia ser vislumbrado sob a perspectiva da função social da propriedade.

Passando então para a exploração do postulado relacionado à conduta racional maximizando o bem-estar, o trabalho trouxe pormenores a respeito deste. Foi pontuada a ligação existente com a função social da propriedade, uma vez que tal postulado abarca o sentido de que os agentes acabam por realizar a escolha que lhe trará um maior nível de bem-estar e o objetivo maior da função social da propriedade seria precisamente o bem comum.

Por fim, analisou-se o postulado baseado na premissa de que as pessoas respondem à incentivos. No contexto da função social da propriedade, foram expostas algumas das disposições trazidas pelo direito no que tange ao (des)cumprimento de tal função. Assim,



foi possível perceber que tal cumprimento ou não da função social da propriedade também pode ser interpretado e influenciado pelos preceitos trazidos em nosso ordenamento jurídico.

Desta forma, conclui-se que a pesquisa ampliou a compreensão sobre o questionamento inicialmente levantado, uma vez que trouxe elementos que possibilitam a compreensão de como a função social da propriedade pode ser relacionada com o custo de oportunidade, a conduta racional maximizando o bem-estar e com as respostas à incentivos.

Nota-se ainda que os objetivos, tanto o principal quanto os específicos, foram alcançados. Isto porque além de explorar a ligação entre a função social da propriedade e determinados postulados presentes na Análise Econômica do Direito, também se fez uma contextualização e breve conceituação da função social da propriedade e da Análise Econômica do Direito; foram expostos os postulados escolhidos para exploração neste trabalho, bem como expressa a conexão de cada um com a função social da propriedade.

Ademais, denota-se ainda que a metodologia utilizada, pautada especialmente na pesquisa bibliográfica, legislativa e de trabalhos acadêmicos, revelou-se suficiente para o alcance da finalidade proposta no presente trabalho.

Insta salientar que a pesquisa não esgotou todos os pormenores que envolvem a temática, uma vez que tanto a Análise Econômica do Direito, quanto a função social da propriedade são assuntos complexos e que podem ser explorados sob diversas perspectivas, inclusive em pesquisas futuras.

Ao trazer a ligação entre a função social da propriedade e alguns postulados da Análise Econômica do Direito demonstrou-se, portanto, que tal função social pode ser analisada por uma ótica que não se restringe ao seu âmbito jurídico.

Desta forma, pode-se perceber que, assim como vários aspectos de nossa sociedade, a função social da propriedade também encontra-se ligada a outras áreas do conhecimento. Por fim, há que se destacar a importância da Análise Econômica do Direito que, conforme mencionado no presente trabalho, acaba por propiciar uma releitura do direito.

Por fim, percebe-se que o Direito não necessita e nem deve ser analisado como uma área isolada. Muito pelo contrário, no mundo de conexões em que vivemos é de suma importância que determinados aspectos jurídicos sejam analisados em conjunto com elementos de outras áreas do conhecimento que também influenciam no cotidiano social, tal





como é o caso dos postulados presentes na Análise Econômica do Direito e explorados, ainda que brevemente, nesta pesquisa.

## REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 10.ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553602100/> . Acesso em: 09 nov. 2021.

ALVAREZ, Alejandro Bugallo. Análise econômica do direito: contribuições e desmistificações. **Revista Direito, Estado e Sociedade**, v.9, p. 49-68. jul.dez 2006. Disponível em: [http://direitoestadosociedade.jur.puc-rio.br/media/Bugallo\\_n29.pdf](http://direitoestadosociedade.jur.puc-rio.br/media/Bugallo_n29.pdf) \_Acesso em: 10 nov. 2021.

BARASSI, Lodovico. **Instituciones de Derecho Civil**. Traduzido para o espanhol por Ramon Garcia de Haro de Goytisoló. Barcelona: Bosch Editor, 1955. v. 2.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 09 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) Acesso em: 09 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº10.257 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. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm) Acesso em: 23 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504compilada.htm) Acesso em: 23 nov. 2021.

DONIZETTI, Ellpídio. QUINTELLA Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597025026> Acesso em: 10 nov. 2021.

DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. Trad. Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

GICO JR, Ivo t. Introdução à análise econômica do direito. In: RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; KLEIN, Vinicius (Coord.) **O que é análise econômica do direito: uma introdução**. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

GICO JR, Ivo T. Metodologia e Epistemologia da Análise Econômica do Direito. **Economic Analysis of Law Review**, V. 1, nº 1, p. 7-32, Jan-Jun, 2010. Direito UNIFACS - Debate







Virtual n 160, 2013. Disponível em:  
<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2794/2034/> Acesso em: 10 nov. 2021.

JAKOBI, Karin Bergit; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. **A análise econômica do direito e a regulação do mercado de capitais**. São Paulo: Atlas, 2014.. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522487721/> . Acesso em: 10 nov. 2021.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. São Paulo: Atlas, 2020. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522497652> Acesso em: 10 nov. 2021.

PARENTE, Max. O direito de propriedade e o advento da função social. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23, n. 5480, 3 jul. 2018. Disponível em:  
<https://jus.com.br/artigos/66589/o-direito-de-propriedade-e-o-advento-da-funcao-social>  
Acesso em: 14 mai. 2022.

PINHEIRO, Armando Castelar; SADDI, Jairo. **Direito, economia e mercados**. 2ª Reimpressão. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

PORTO, Antônio Maristello; GAROUPA Nuno. **Curso de Análise Econômica do Direito**. São Paulo: Atlas, 2020. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597025064> Acesso em: 10 nov. 2021.

POSNER, Richard A. **A economia da justiça**. São Paulo: Martins Fontes, 2010.

POSNER, Richard. A. **A problemática da teria moral e jurídica**. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

RIBEIRO, Gustavo Ferreira; CAIADO, Jose Guilherme Moreno. Por que uma análise econômica do direito internacional público? desafios e perspectivas do método no Brasil. **Revista de Direito Internacional**, Brasília, v. 12, n. 2, 2015 p. 245-261. Disponível em:  
[https://www.researchgate.net/profile/Gustavo-Ribeiro-18/publication/314486852\\_Por\\_que\\_uma\\_analise\\_economica\\_do\\_direito\\_internacional\\_publico\\_Desafios\\_e\\_perspectivas\\_do\\_metodo\\_no\\_Brasil/links/58f68503a6fdcc187f3a5be0/Por-que-uma-analise-economica-do-direito-internacional-publico-Desafios-e-perspectivas-do-metodo-no-Brasil.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Gustavo-Ribeiro-18/publication/314486852_Por_que_uma_analise_economica_do_direito_internacional_publico_Desafios_e_perspectivas_do_metodo_no_Brasil/links/58f68503a6fdcc187f3a5be0/Por-que-uma-analise-economica-do-direito-internacional-publico-Desafios-e-perspectivas-do-metodo-no-Brasil.pdf) Acesso em: 10 nov. 2021.

ROCHA, A. P. P. ; MATIAS, J. L. N. Repensando o Direito de Propriedade. In: **XV Congresso Nacional do CONPEDI**, 2006, Manaus. Anais do XV Congresso Nacional do CONPEDI. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2006.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. 2.ed. Campinas: Bookseller, 2005.v.2

SALAMA, Bruno Meyer Hof. (org.) **Direito e Economia: textos escolhidos**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502142411> Acesso em: 23 nov. 2021.





ZIMIANI, Doroteu Trentini; HOEPPNER, Márcio Grama. Interdisciplinaridade no ensino do direito. **Akrópolis- Revista de Ciências Humanas da Unipar**. Disponível em: <https://revistas.unipar.br/index.php/akropolis/article/view/2302> Acesso em: 23 nov. 2021.

ZYLBERSZTAJN, Decio; SZTAJN, Rachel. **Direito e Economia Análise Econômica do Direito e das Organizações**. 4ª reimpressão. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

