

**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E GESTÃO URBANA: EXPERIÊNCIAS
MUNICIPAIS DE EFETIVAÇÃO DO ESTATUTO DA CIDADE NO BRASIL**

Alba Regina Azevedo Arana¹;

Universidade do Oeste Paulista (UNOESTE), Presidente Prudente, São Paulo.

Julia Gabriela da Cruz Mendes².

Universidade do Oeste Paulista (UNOESTE), Presidente Prudente, São Paulo.

RESUMO: Este artigo analisa a implementação de políticas públicas voltadas à efetivação da função social da propriedade (FSP) em três municípios brasileiros: Curitiba (PR), Maricá (RJ) e São Paulo (SP). O estudo investiga os entraves estruturais e culturais que dificultam a FSP e busca entender por que a legislação raramente produz os resultados esperados. Fundamentada em pesquisa qualitativa de caráter exploratório e descritivo, a metodologia combinou análise documental e revisão bibliográfica de legislação e experiências de gestão urbana. Os municípios foram selecionados pela diversidade de suas estratégias: Curitiba focou em incentivos fiscais e sustentabilidade; Maricá em políticas habitacionais e justiça social; e São Paulo no uso de instrumentos coercitivos e fiscais, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC). Os resultados evidenciam que, embora instrumentos jurídicos como o IPTU progressivo estejam previstos, sua eficácia depende menos da existência formal da lei e mais da articulação entre vontade política, capacidade técnica municipal e engajamento social. Conclui-se que a consolidação desse princípio constitucional exige fiscalização e mecanismos de incentivo ambiental que tornem perceptíveis os benefícios coletivos do uso socialmente responsável da propriedade, associando a identificação dos problemas à participação cidadã na solução.

PALAVRAS-CHAVE: Políticas Públicas. Fiscalização municipal. Participação Popular.

**SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY AND URBAN MANAGEMENT: MUNICIPAL
EXPERIENCES OF IMPLEMENTING THE CITY STATUTE IN BRAZIL**

ABSTRACT: This article analyzes the implementation of public policies aimed at the enforcement of the social function of property (FSP) in three Brazilian municipalities: Curitiba (PR), Maricá (RJ), and São Paulo (SP). The study investigates the structural and cultural obstacles that hinder the FSP and seeks to understand why legislation rarely produces the expected results. Grounded in qualitative, exploratory, and descriptive research, the methodology combined documentary analysis and bibliographic review of legislation and urban management experiences. The municipalities were selected due to the diversity of their strategies: Curitiba focused on fiscal incentives and sustainability; Maricá on housing policies and social justice; and São Paulo on the use of coercive and fiscal instruments, such as Compulsory Subdivision, Construction, or Use (PEUC). The results show that, although

legal instruments such as progressive property tax (IPTU Progressivo) and compulsory subdivision are widely provided for in Brazilian law, their effectiveness depends less on the formal existence of the law and more on the articulation between political will, municipal technical capacity, and social engagement. It is concluded that the consolidation of this constitutional principle requires inspection and environmental incentive mechanisms that make the collective benefits of socially responsible property use perceptible, associating the identification of problems with citizen participation in solving them.

KEYWORDS: Public Policies. Municipal Oversight. Popular Participation.

INTRODUÇÃO

Este artigo examina os desafios na implementação da função social da propriedade urbana no Brasil, que concilia o direito individual com o interesse coletivo, como o meio ambiente. O ponto chave é a investigação da efetivação dessa função em três municípios brasileiros: Curitiba (PR), Maricá (RJ) e São Paulo (SP).

Os municípios adotaram estratégias distintas: Curitiba focou em incentivos fiscais de sustentabilidade; Maricá em justiça social e políticas habitacionais; e São Paulo no uso de instrumentos coercitivos e fiscais como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).

A pesquisa conclui que a realização prática da função social depende menos da existência formal dos instrumentos e mais da articulação entre vontade política, capacidade técnica e engajamento social. O estudo busca fornecer subsídios para que este princípio constitucional se torne uma realidade cotidiana.

OBJETIVO

Analisar as diferenças e dificuldades das gestões na implementação da função social da propriedade nos Curitiba (PR), Maricá (RJ) e São Paulo (SP).

METODOLOGIA

O estudo é caracterizado como uma pesquisa básica de abordagem qualitativa, exploratória e descritiva, visando analisar localidades onde os instrumentos urbanísticos e tributários para efetivação da função social da propriedade urbana foram implementados. Baseou-se em pesquisa bibliográfica e documental, sendo desenvolvido por meio de uma estratégia de análise documental e revisão bibliográfica.

A pesquisa focou na análise da implementação da função social da propriedade em três municípios brasileiros: Curitiba (PR), Maricá (RJ) e São Paulo (SP). A escolha se deu pela diversidade de estratégias adotadas pela gestão: Curitiba pela integração entre planejamento urbano e sustentabilidade; Maricá por políticas habitacionais e enfoque social; e São Paulo pelo uso de instrumentos coercitivos e fiscais.

A sustentação teórica foi construída por meio de consulta à literatura e análise legislativa e documental detalhada, incluindo a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade

e relatórios de institutos como IPEA, IBPT e FGV. Os dados foram submetidos a uma análise hermenêutica e crítica, orientada pelo método hermenêutico jurídico-sistemático, que permitiu analisar o direito em seu contexto principiológico.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A função social da propriedade emerge no ordenamento jurídico como o ponto da tensão entre o direito individual à propriedade e o interesse coletivo de que ela cumpra a sua função. A propriedade privada é tradicionalmente concebida como um direito subjetivo e exclusivo, cuja essência reside na demarcação e no pertencimento: conforme Oliveira Júnior e Siqueira (2019, p. 187), essa exclusividade da propriedade é uma dimensão sustentada por um sistema normativo que delimita, regulamenta e, quando necessário, restringe o exercício do domínio para assegurar tanto a segurança jurídica quanto seu impacto coletivo.

Em contraste, o meio ambiente é um bem jurídico difuso, compartilhado, cuja titularidade se fragmenta na coletividade presente e futura (Moromizato e Guerra, s.p), e que por isso conta com a função social para equilibrar a relação entre o individual e o coletivo: a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal (Brasil, 1988), é o princípio capaz de mitigar essa tensão, inaugurando uma concepção em que a propriedade só cumpre sua finalidade quando está ajustada ao interesse coletivo, à justiça social e ao equilíbrio ambiental. Nesse sentido, a função social é considerada o núcleo do próprio direito à propriedade.

Nesses ambientes onde o Estado consegue implementar políticas que assegurem o cumprimento da função social o que raramente se verifica é a “paralisia coletiva”, ou seja, aquele comportamento em que cada sujeito transfere ao outro, ou ao Estado, a responsabilidade por preservar, e encontra respaldo teórico no conceito clássico da *tragédia dos comuns*, como argumentam Vargas e Herscovici (2016, p. 4): eles enfatizam que essa lógica de inação coletiva acelera a degradação dos bens compartilhados, já que, na ausência de mecanismos que regulamentem a estrutura, o que se mantém é a expectativa de que um terceiro assumirá a tarefa de preservação ainda que o bem seja comum (“se eu não fizer, alguém fará” e, ao final, ninguém faz).

No plano infraconstitucional, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) vincula o cumprimento da função social à elaboração e aplicação do plano diretor municipal (art. 39). Já o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) eleva a obediência à função social a critério para validar negócios e atos jurídicos, tratando-a como matéria de ordem pública (art. 2.035, parágrafo único).

Apesar do sólido arcabouço legal, a efetividade do princípio é dificultada pela resistência cultural – a dificuldade em aceitar limitações à propriedade em prol da coletividade. Atualmente, quase metade dos municípios brasileiros sequer têm Plano Diretor atualizado conforme a pesquisa mais recente realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada- IPEA (Brasil, 2024, p. 44 e 111-115), o que indica que os instrumentos

previstos nos diplomas legais (como o Estatuto da Cidade) seguem pouco explorados, o que motivou uma análise comparativa sobre como três municípios brasileiros que se propuseram a resolver este embate jurídico se posicionaram.

A escolha dos municípios de Curitiba (PR), Maricá (RJ) e São Paulo (SP) baseou-se em dois critérios principais: o primeiro, pela representatividade regional (cidade modelo, cidade média/ padrão e metrópole, respectivamente); o segundo, pela diversidade de estratégias adotadas na implementação da FSP.

A tabela abaixo (Quadro 1) sintetiza as abordagens, destacando que, embora Curitiba e Maricá tenham focado em incentivos de mercado e ambientais, São Paulo utilizou primariamente meios coercitivos.

Figura 1: constatação da (des)valorização imobiliária na cidade de Curitiba-PR a depender da proximidade do imóvel de uma área verde.

Município	Foco Principal	Instrumentos	Resultados Observados
Curitiba (PR)	Incentivo Ambiental e Sustentabilidade Urbana.	Incentivos de longo prazo (plantar árvores, manter vegetação). Políticas de integração entre planejamento e meio ambiente.	Proximidade a áreas verdes urbanas se traduz em valorização efetiva dos imóveis.
Maricá (RJ)	Justiça Social e Políticas Habitacionais.	Descentralização da gestão da pauta de FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. Implementação do programa Habitar.	Políticas públicas consistentes para integrar uso do solo e justiça social.
São Paulo (SP)	Uso de Instrumentos Coercitivos e Fiscais.	Aplicação de mais de 1.300 notificações para o PEUC	Combate à especulação imobiliária e abandono. Potencial benefício a mais de 200 famílias com moradia popular.

Fonte: autores

Embora todas as abordagens estejam ancoradas no arcabouço legal, com o objetivo comum de coibir a especulação e ociosidade, elas divergem no instrumento primário de ação.

Curitiba é a capital do Estado do Paraná, tem 1.830.795 de habitantes (Prefeitura de Curitiba, 2025). Para este estudo ela foi selecionada por sua estratégia de integração entre planejamento urbano e sustentabilidade.

O município utiliza incentivos de mercado e fiscais para valorizar a dimensão ambiental da propriedade. O Plano Diretor de Curitiba (2015, art. 65) prevê incentivos fiscais no IPTU para imóveis que adotam práticas ambientais como captação de água da chuva, energia solar ou telhados verdes.

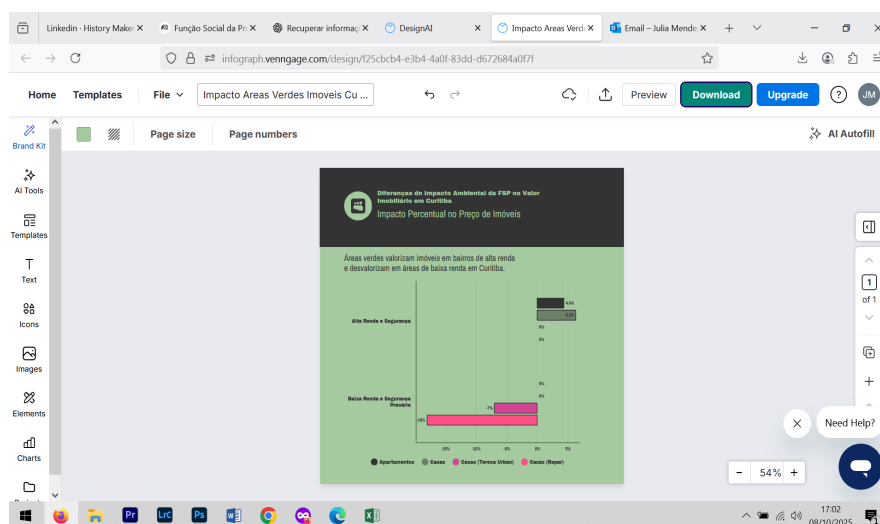
Pesquisas realizadas na capital paranaense demonstraram que a proximidade a áreas verdes urbanas se traduz em valorização efetiva dos imóveis. Verificou-se uma

correlação linear negativa entre o preço das residências e a distância de parques e bosques, sustentando que a amenidade ecológica é um fator de valorização no mercado imobiliário: vale dizer, quanto mais próximo à área verde os imóveis analisados estavam, maior a valorização que obtinham no mercado imobiliário (Panasolo et al., 2020, p. 98).

Destaca-se que Curitiba seguiu em perspectiva de valorização imobiliária, sendo considerada a segunda cidade com maior valorização percentual média por metro quadrado (considerando imóveis urbanos) entre o período compreendido entre setembro de 2023 e setembro de 2024, com crescimento de 16,24% (Albuquerque, 2024, p. 5).

É fundamental notar que o impacto ambiental traduzido em valorização depende do contexto socioeconômico. Em bairros de alta renda e segurança, a valorização é positiva (4,4% a 6,3%); contudo, em regiões de baixa renda e segurança precária, a presença de áreas verdes pode gerar um impacto negativo e significativo nos preços, sendo percebida como ônus em vez de amenidade (Panasolo et al., 2020, p. 98).

Figura 1: constatação da (des)valorização imobiliária na cidade de Curitiba-PR a depender da proximidade do imóvel de uma área verde.



Fonte: PANASOLO et al. (2020).

Organização: autores.

O segundo local, Maricá, é um município do estado do Rio de Janeiro com população atual estimada em cerca de 197 mil habitantes segundo dados da própria prefeitura (Maricá, 2023, s.p), que se beneficia significativamente dos royalties do petróleo, segundo pesquisa realizada pelo Instituto Darci Ribeiro (2022, p. 21). Maricá se destacou por priorizar políticas habitacionais com enfoque social: o foco reside na justiça social e no combate ao déficit habitacional.

A estratégia central da cidade baseou-se na boa aplicação do plano diretor, garantindo que as diretrizes urbanísticas não ficassem restritas ao papel. Para conferir maior eficácia à gestão e permitir um enfoque mais aprofundado nas questões da função social da propriedade, uma medida concreta foi a descentralização da secretaria que fazia a gestão da pauta (Botti e Azeredo, 2023, p. 5). Essa abordagem de integração entre uso

do solo e justiça social alinha Maricá à perspectiva socioambiental da propriedade.

Já em São Paulo, a maior metrópole do país e potência econômica nacional com 11,9 milhões de habitantes segundo o IBGE (2025, s.p), o foco foi a sua estratégia no uso de instrumentos coercitivos e fiscais.

O município desenvolveu um processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) considerado inovador e com caráter político-pedagógico, voltado para o combate à ociosidade imobiliária. Até fevereiro de 2018, foram notificados 1.384 imóveis para cumprimento da função social da propriedade no município (Costa e Santoro, 2019, p. 75). No grupo dos imóveis não utilizados na área central, apenas 91 cumpriram a obrigação de ocupação efetiva do imóvel, representando 15,4% do total notificado para esta tipologia (Costa e Santoro, 2019, p. 77). Aqueles que não cumpriram as exigências no prazo estabelecido estão sujeitos à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo (Costa e Santoro, 2019, p. 77-78).

Acontece que a base da efetivação da função social é a aliança entre existência e cumprimento da lei (no caso, o Plano Diretor). Atualmente, quase metade dos municípios brasileiros sequer têm Plano Diretor atualizado conforme a pesquisa mais recente realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada- IPEA (Brasil, 2024, p. 44 e 111-115), e os instrumentos previstos nos diplomas legais (como o Estatuto da Cidade) seguem pouco explorados.

Outro obstáculo central está na fragilidade da atuação dos municípios combinada com o excesso de produção legislativa e baixa implementação: uma pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT) constatou que, desde a promulgação da Constituição Federal em 1988, foram editadas 6.782.002 (seis milhões, setecentos e oitenta e duas mil e duas) leis que regem a vida dos brasileiros em geral, sendo, especificamente, 4.628.144 (quatro milhões seiscentos e vinte e oito mil cento e quarenta e quatro) leis municipais distribuídas em todo o território nacional, concluindo que, em média, cada município editou cerca de 831 normas nesse período (IBPT, 2021, p. 4).

Ocorre que, de toda essa carga legislativa produzida, a baixa adesão popular pode levar à baixa implementação da matéria discutida na Casa Legislativa: o Índice de Percepção do Cumprimento da Lei, publicado no segundo semestre de 2015 pela Fundação Getúlio Vargas, apontou que 80% dos brasileiros acreditam ser mais fácil desobedecer do que cumprir a lei no Brasil, e 81% dos brasileiros preferem “dar um jeitinho” ao invés de cumprir a lei (FGV, 2015, p. 20). Logo, a previsão da função social sem uma gestão que efetive, que implemente o cumprimento da norma, é mais uma letra vazia que se torna estatística de descumprimento.

É a própria função social da propriedade que também protege, atualmente, os negócios jurídicos contratados entre particulares (o que demonstra que a integração individual- difuso já é uma realidade legal, ainda que exista resistência humana em aplicá-la na prática). Gehrke e Abreu (2013, p. 781) demonstram que a função social pode ser aplicada como uma dimensão que legitima o uso da propriedade dentro de uma ordem normativa

voltada ao bem-estar coletivo, de modo que ela não seja vista como uma restrição. É por isso que a compreensão da corrente clássica e socioambiental da propriedade se mostram importantes para melhor análise do tema.

A corrente clássica da função social da propriedade tem sua base em fundamentos liberais e individualistas, em que haveria incoerência em associar propriedade com o desenvolvimento sustentável e a preservação do meio ambiente (Carolino, Ormelesi e Vieira, 2023, p. 263). Em contrapartida, a perspectiva da função socioambiental da propriedade representa uma evolução conceitual que questiona essa visão, incorporando a necessidade de preservar o meio ambiente (Carolino, Ormelesi e Vieira, 2023, p. 268-270).

A segunda corrente pode ser observada nas abordagens realizadas por Curitiba (que buscou incentivar economicamente o uso ecologicamente responsável) e por Maricá (que enfatizou a integração da gestão e o uso do solo para a justiça social e habitacional por intermédio do programa Habitar), uma vez que existe nítida associação da função social da propriedade com o princípio da solidariedade na criação de políticas públicas que buscam resolver o problema habitação e da boa interação do ser humano com o ambiente.

As experiências demonstram que, independentemente da estratégia adotada (coerção ou incentivo), a efetividade da função social requer a articulação entre vontade política, capacidade técnica e engajamento social. Observa-se, a título de mapear fatores de sucesso comuns, que cidades bem-sucedidas na implementação da função social são aquelas que conseguiram uma população engajada, que foi incentivada a buscar as consequências positivas (inclusive financeiras, como é o caso da valorização dos imóveis) que tais políticas públicas trariam. Por outro lado, limitações como a resistência cultural e a baixa adesão popular (a falta de comprometimento dos cidadãos com o cumprimento da lei) se apresentam como entraves rotineiros quando se discute o tema.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A função social da propriedade é um desafio do ordenamento jurídico, pois exige que o uso da propriedade se ajuste ao interesse coletivo, à justiça social e ao equilíbrio ambiental. O grande obstáculo é a resistência cultural e o imaginário social, que percebem as limitações como ameaças à liberdade econômica ou ao investimento. Essa dificuldade conceitual decorre da tensão entre o ganho financeiro imediato da ociosidade (individual) e o benefício mediato da tutela do meio ambiente (coletivo).

A análise das experiências em Curitiba, Maricá e São Paulo (as três com abordagens complementemente distintas para a implementação do mesmo princípio a) comprovou que a realização prática deste princípio depende menos da existência formal dos instrumentos urbanísticos e mais da articulação entre vontade política, capacidade técnica municipal e engajamento social. Superar a resistência exige mudanças culturais e institucionais, reconfigurando a mentalidade para que o meio ambiente integre a natureza patrimonial. O grande desafio, portanto, é tornar a função social palpável, cotidiana e visível, utilizando fiscalização, incentivos e dispositivos legais que demonstrem os benefícios coletivos do uso

socialmente responsável da propriedade.

REFERÊNCIAS

Albuquerque, Diogo Daniel Bandeira de. **VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: EVOLUÇÃO NOS PREÇOS DOS IMÓVEIS URBANOS ENTRE SETEMBRO DE 2023 E SETEMBRO 2024**. CONEPA: Congresso Nacional de Estudantes e Profissionais de Administração, 2024. 15 p. Disponível em: <https://grcmlesydpdcd.objectstorage.sa-saopaulo-1.oci.customer-oci.com/p/OQwcvnO-c63O08Gc2Kv4OTbJttj5ik60dguiDlyyQ0wuo5SWn-jHOLW9wNbylNql/n/grcmlesydpdcd/b/dtysppobjmntbtkp01/o/media/doity/submissoes/artigo-8e42d65294156bac050931e0dfbf96c5cc1757ca9283195766e3f104-arquivo.pdf>. Acesso em: 21 nov. 2025.

BOTTI, Lucas Ribeiro; AZEREDO, Thatyane Alecrim. **Política habitacional e regularização fundiária plena no município de Maricá (RJ)**. Anais do Encontro Nacional de Ensino e Pesquisa do Campo de Públicas volume 5, 2023. Disponível em: <https://anepecp.org/ojs/index.php/br/article/view/444/200>. Acesso em 04. Out. 2025.

BRASIL. **Código Civil**. In: Vade Mecum Saraiva. 24^a ed. Editora Saraiva. São Paulo, 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 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**. In: Diário Oficial, Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 28. nov. 2024.

CAROLINO, Katia; ORMELESI, Vinicius Fernandes; VIEIRA, Ricardo Stanzola. **A função socioambiental da propriedade: um estudo sobre a legislação implementada no município de São Paulo - Brasil**. Revista Eletrônica Direito e Política, [S. l.], v. 18, n. 2, p. 258–283, 2023. DOI: 10.14210/rdp.v18n2.p258-283. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/19800>. Acesso em: 8 out. 2025.

COSTA, Fábio Custódio; SANTORO, Paula Freire. **O processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo (SP)**. Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg. 21 (1) • Jan-Apr 2019. Disponível em <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/5DsnxrKxFGBdzKbV37XbDtm/?lang=pt>. Acesso em 29. nov. 2024.

Curitiba (Cidade). Lei nº 14.771 de 2015. **Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Curitiba de acordo com o disposto no art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do Município**. Diário Oficial da União. Disponível em: https://mid.curitiba.pr.gov.br/2015/00175701.pdf?utm_. Acesso em: 21 nov. 2025.

FGV- Fundação Getúlio Vargas. Escola de Direito de São Paulo. **Relatório IPCL Brasil**. 2015. 37 p. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/7848dd78->

3fde-4a30-a63c-2b686633973c/content. Acesso em: 21 nov. 2025.

Funari, Armando Palermo; Lui, Lizandro; Ferreira Jr., Carlos Henrique C. **A Agenda Urbana e a Escala Municipal: elementos para discussão tipológica de municípios: Relatório Institucional.** 2025. 234 p. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/server/api/core/bitstreams/483e0089-3fe8-4e1c-b61b-0a88f4327f86/content>. Acesso em: 28 nov. 2025.

GEHRKE, Luís Carlos; WRASSE, Bibiana Maria. **A função social da propriedade sob o paradigma do equilíbrio ambiental como direito fundamental.** Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM, Santa Maria, v. 8, 2013, p. 777-785. DOI: 10.5902/198136948407. Acesso em 10. Set. 2025.

IDR- Instituto Darci Ribeiro. **Maricá: Panorama Socioeconômico.** 2024. 28 p. Disponível em: <https://idr.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2024/12/Panorama-socioeconomico-de-Marica.pdf>. Acesso em: 28 nov. 2025.

Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação. **QUANTIDADE DE NORMAS EDITADAS NO BRASIL: 33 ANOS DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988.** 2021. 10 p. Disponível em: <https://static.poder360.com.br/2021/10/IBPT-ESTUDOQUANTIDADEDEENORMAS33ANOSDACONSTITUICAO.pdf>. Acesso em: 21 nov. 2025.

MOROMIZATO, Consuelo Yatsuda; GUERRA, Isabella Franco. **O direito difuso ao meio ambiente ecologicamente equilibrado: Educação, participação e mobilização social na promoção da tutela ambiental.** Revista Internacional Consinter de Direito. Disponível em <https://revistaconsinter.com/index.php/ojs/0509>. Acesso em 02. Out. 2025.

1. OLIVEIRA JÚNIOR, Francisco Dias de; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. Restrições ao direito de propriedade e construir: uma análise à luz das teorias interna e externa. Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas, Bebedouro, v. 7, n. 1, p. 171-200, 2025. Disponível em: <https://portal.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/article/view/531>. Acesso em 10. Set. 2025.

PANASOLO, Alessandro; GALVÃO, Franklin; HIGACHI, Hermes Yukio; OLIVEIRA, Edilson Batista de; OLIVEIRA, Fernando Campos de; WROBLEWSKI, Carlos Augusto; GADDA, Tatiana Maria Cecy; BALBINOT, Camila Fossa. **Áreas verdes urbanas e preços de imóveis em Curitiba, Brasil.** Revista Ibero-Americana de Ciências Ambientais, [S. l.], v. 11, n. 6, p. 86–102, 2020. DOI: 10.6008/CBPC2179-6858.2020.006.0008. Disponível em: <https://sustenere.inf.br/index.php/rica/article/view/CBPC2179-6858.2020.006.0008>. Acesso em: 2 out. 2025.

Prefeitura de Curitiba. **População de Curitiba tem leve crescimento em um ano, segundo IBGE.** 2025. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/populacao-de-curitiba-tem-leve-crescimento-em-um-ano-segundo-ibge/79114>. Acesso em: 28 nov. 2025.

Prefeitura de Maricá. **Maricá tem crescimento populacional recorde de 54,87%:** Políticas públicas, como os programas Tarifa Zero, moeda social Mumbuca e Passaporte Universitário, impulsionam aumento de quase 70 mil pessoas em 12 anos. 2023. Disponível em: <https://www.marica.rj.gov.br/noticia/marica-tem-crescimento-populacional-recorde-de-5487/?utm>.

Acesso em: 28 nov. 2025.

VARGAS, Juliano; HERSCOVICI, Alain. **A tragédia dos commons revisitada**: uma análise crítica. Blucher Engineering Proceedings, São Paulo, v. 3, n. 4, dez. 2016. Disponível em: <https://pdf.blucher.com.br/engineeringproceedings/1enei/009.pdf>. Acesso em 10. Set. 2025.